Bundel - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 22 mei 2025

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 22 mei 2025

3 Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)
Deze punten worden alleen procedureel behandeld. De leden van de commissie bespreken of, op welke wijze en voor hoe lang zij deze raadsvoorstellen en onderwerpen willen bespreken. Na vaststelling van dit behandeladvies, wordt het stuk voor een volgende vergadering geagendeerd.
- Ingekomen agenderingen Commissie EDVW PROCEDUREEL 22 mei 2025
- Lange Termijnagenda commissie EDVW 22 mei 2025
- Behandelvoorraad PROCEDUREEL Commissie EDVW 22 mei 2025

3.1 Raadsvoorstel rekenkamerrapport 'Gas terugnemen'
- Dossier 4683 voorblad
- 20250429 Aanbiedingsbrief raadsvoorstel rekenkamer en rapport Gas terugnemen
- 20250429 Raadsvoorstel rekenkamerrapport Gas terugnemen
- 20250429 Rekenkamerrapport Gas terugnemen
- 20250429 Persbericht 'Gas terugnemen'
- 20250429 Publiekssamenvatting 'Gas terugnemen'

3.2 Initiatiefvoorstel ‘Utrecht geeft thuis’
- Dossier 4703 voorblad
- Initiatiefvoorstel Utrecht geeft thuis
- Actieplan Utrecht Geeft Thuis
- Impact Rapport Wonen Eerst Den Bosch

3.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven
- Raadsbrieven commissie EDVW 3 april tm 15 mei 2025

4 Verslagen
Ter vaststelling:
Conceptverslag openbare bijeenkomst commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 10 april 2025.
Conceptverslagen besloten bijeenkomst commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 13 maart 2025
- 2025.04.10 Gemeente Utrecht - Conceptverslag Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

5 Toezeggingen/Moties
Ter vaststelling.
- Toezeggingenlijst commissie EDVW 22 mei 2025
- Motielijst commissie EDVW 22 mei 2025

6 Ingekomen stukken
Geen.

7 Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’
Wethouders: De Vries en Eerenberg, beleidsterreinen: Wonen en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 240 minuten
De raad wordt gevraagd de nota Woonbeleid vast te stellen. Hierin worden betaalbaar, passend en prettig wonen als belangrijkste doelen uitgewerkt in subdoelen en uit te voeren activiteiten. Daarbij zijn de volgende principes leidend:
- Ongelijk investeren voor gelijke kansen;
- De beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen als we er samen voor gaan;
- Ruimte om te onderzoeken en te experimenteren;
- We werken wijkgericht.
- Dossier 4540 voorblad
- Raadsvoorstel Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’
- Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’
- Wijkanalyses en wijkrichtingen
- Verslag geluiden ophalen fase 1
- Participatieverslag fase 2
- Inhoudelijke trends en ontwikkelingen in het wonen

U10 Woonbehoefteonderzoek - Gemeente Utrecht
Advies Doorstroming Utrecht
Woonzorgbehoefteonderzoek & aandachtsgroepen (provincie Utrecht)
Reactienota Beleidsnota Wonen in Utrecht

8 Raadsbrief Voortgang buurtagenda maart 2025
Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Buurt- en wijkgericht werken
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Geagendeerd door Jantine Zwinkels (CDA), Berdien van der Wilt (D66), Titus Stam (PvdA), Lenno van Straalen (ChristenUnie), Charlotte Passier (Volt), en Gert Dijkstra (EenUtrecht)
De bovenstaande fracties willen een vervolg geven aan het commissiedebat van 9 januari over wijk- en buurtgericht werken naar aanleiding van een nieuw ontvangen raadsbrief op 25 maart. De fracties zijn benieuwd naar het effect van de buurtagenda's in de praktijk. Ze willen ook weten hoe het staat met de voortgang op eerdere toezeggingen. Tevens zou eind Q1 2025 meer informatie bekend zijn over de indicatoren waarop de dataverzameling voor Utrechtse wijken en buurten wordt gebaseerd (vraag van het CDA). Tot slot wil het CDA van de wethouder horen in hoeverre er ook geld beschikbaar is en blijft voor de wijkbureaus en de uitvoering van de buurtagenda's.

Dossier 4685 voorblad
Raadsbrief Voortgang buurtagenda maart 2025
Poster_Buurtagenda_2025_Zuilen_Oost
Poster_Buurtagenda_2025_Terwijde
Poster_Buurtagenda_2025_Pijlsweerd
Poster_Buurtagenda_2025_Parkwijk_Zuid
Poster_Buurtagenda_2025_Ondiep_ 2e Daalse buurt
Poster_Buurtagenda_2025_Kanalen_Eiland

9 Raadsbrief ontwikkelen energieprojecten
Wethouder: Maatoug, beleidsterrein: Energie en Klimaat
Indicatieve behandeltijd: 60 minuten
Geagendeerd door Gertjan te Hoonte (VVD), Joost Vasters (D66), Rachel Heijne (GroenLinks), David Bosch (UtrechtNu!), Charlotte Passier (Volt), Kisten Alblas (ChristenUnie), Pepijn Zwanenberg (groep Zwanenberg), Anneloes Krul (Partij voor de Dieren) en Joachim Cornielje (PvdA).
Het college heeft de raad geïnformeerd over de voortgang van een aantal energieprojecten. De fracties van de VVD en UtrechtNu! willen met het college in debat over de brief. In het bijzonder gaat het dan over de gewijzigde rol die de gemeente voor zichzelf ziet en de wijze waarop daarvoor budget wordt vrijgemaakt.
Het college wil actief energieprojecten (mede)ontwikkelen om vertraging in de energietransitie te voorkomen, nu marktpartijen vaker afhaken door onzekerheden. De fracties van D66, GroenLinks, Volt, ChristenUnie, groep Zwanenberg, Partij voor de Dieren en PvdA hebben begrip voor de noodzaak om door te pakken, maar ook behoefte aan heldere kaders voor de rol van de gemeente: wanneer zelf ontwikkelen/regisseren en wanneer faciliteren? Ook bespreken zij graag in hoeverre de risico's op vertraging met de aangepaste rol worden beperkt en of mogelijk nog andere mitigerende maatregelen nodig zijn.

Dossier 4684 voorblad
Raadsbrief ontwikkelen energieprojecten

Agenderingen Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen
Vast te stellen op 22 mei 2025

Stukken afkomstig van commissieleden		
Datum: 15-5-2025 Soort stuk: Initiatiefvoorstel 'Utrecht geeft thuis' Wethouder: De Vries Beleidsterrein: Wonen	Raadslid Raaijmakers (PvdA) heeft een initiatiefvoorstel opgesteld, met als bijlage het actieplan 'Utrecht geeft thuis'. Voorstel is het actieplan vast te stellen. Hierin zijn verschillende actiepunten opgenomen, met als doel het verminderen en verkorten van dakloosheid in de gemeente Utrecht door de omslag van opvang naar wonen te versnellen.	Voorstel: 1. Agenderen voor de commissie EDVW van 26 juni 2. Tijd: 60 minuten

Stukken afkomstig van de Rekenkamer		
Datum: 28-4-2025 Soort stuk: Rapport en raadsvoorstel Rekenkamer Utrecht: 'Gas terugnemen' Wethouder: Maatoug Beleidsterrein: Energie & Klimaat	De Rekenkamer heeft onderzoek gedaan naar de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van het project Overvecht-Noord aardgasvrij. De resultaten zijn vastgelegd in het rapport Gas terugnemen. De rekenkamer stelt voor te besluiten het college te verzoeken: 1. Voorafgaand aan de start van het project een projectplan op te stellen met een helder doel, en een gedegen analyse van de projectomgeving en de variabelen voor een sluitende businesscase. 2. Bij de start van het project een krachtenveldanalyse uit te voeren en gezamenlijk een effectieve samenwerkingsvorm vast te stellen. 3. Tussentijds tijdig bij te sturen en/of te temporiseren als een project of de omstandigheden hierom vragen. 4. In structurele bekwaamheid en samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie en met externe partijen te	Voorstel: 3. Agenderen voor de commissie EDVW van 26 juni 4. Tijd: 90 minuten

	investeren. 5. A. Zich als gemeente te houden aan de spelregels van de Regeling Risicovolle Projecten. 6. De raad binnen zes weken door middel van een plan van aanpak te informeren over de wijze waarop deze aanbevelingen worden uitgevoerd. En de rekenkamer stelt de raad voor uit te spreken: 5. B. Scherper te zijn bij projecten met toenemende risico's.	

Lange Termijnagenda commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 22 mei 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raadsbesluit	Datum aangeboden	Beoogd kwartaal commissie procedureel	Aangeboden/ Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
Nota wijk- en buurtaanpak 2024 en verder	Buurt- en wijkgericht werken	2024 Q3				Gestopt		20240425 De 'nota Wijk- en buurtaanpak 2024 en verder' wordt een 'Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken'. Deze is op 27 september 2024 naar de raad gestuurd.
Aanpassing afvalstoffenverordening n.a.v. actualisatie VNG modelverordening en aanpassing definitie van een huis-aan-huisblad	Circulaire Economie	2024 Q2		23-04-2024		Aangeboden		
Beleidsnota Utrecht Circulair	Circulaire Economie	2024 Q4		17-09-2024		Aangeboden		

Evaluatie en aanpassing leegstandsverordening	Wonen en Volkshuisvesting	2024 Q3				Gestopt		Het ministerie van binnenlandse zaken heeft het experiment m.b.t. de leegstandswet, waar Utrecht aan meedoet, verlengd tot 31 december 2029. De extra bevoegdheden die zijn vastgelegd in de leegstandsverordening blijven daarmee beschikbaar de komende periode, waardoor de noodzaak vervalt om de leegstandsverordening in 2024 aan te passen.
Inzet Fonds betaalbare koop voor betaalbaar en collectief wonen	Wonen en Volkshuisvesting	2024 Q2				Gestopt		Zoals aangegeven in de commissie EDVW van 11 april wordt er nu gewerkt aan een uitvoeringsprogramma coöperatief wonen i.p.v. een raadsvoorstel. De omzetting van de doelbestemming van de inzet fonds betaalbare koop wordt gedaan bij het eerstvolgende product van de P&C-cyclus. Dit is conform de nieuwe standaard voor beleidsdocumenten en de

								raadsbrief Betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop (29 november 2023).
Kaders publiek warmtebedrijf	Energie en Klimaat	2025 Q2			2025 Q2		Er is meer tijd nodig om een goede vergelijking te maken tussen de varianten en ook de twee aangenomen moties zorgvuldig te verwerken. Wij verwachten het voorstel in Q2 aan uw raad aan te bieden.	
Klimaatvisie	Energie en Klimaat	2025 Q3			2025 Q4			
Beleidsnota Wonen	Wonen en Volkshuisvesting	2025 Q1		25-03-2025		Aangeboden		
Beleidsnota Vastgoed	Vastgoed	2024 Q4		19-12-2024		Aangeboden		
Wijziging Huisvestingsverordening	Wonen en Volkshuisvesting	2026 Q1					De volgende benodigde wijziging van de Huisvestingsverordening staat in het teken van de nieuwe Beleidsnota Wonen (waarover de raad nog moet besluiten) en de aangekondigde Wet versterking regie op de	

							volkshuisvesting. Deze wijzigingen zijn nu nog niet bekend of zeker. Als die duidelijkheid er is, start de voorbereiding voor het wijzigen van de Huisvestingsverordening. We verwachten dit in Q1 2026 aan te bieden aan de gemeenteraad.	
Zienswijze Ontwerp Programmabegroting 2025	Milieu en Emissieloos Vervoer	2024 Q2		27-06-2024		Aangeboden		
Herijking Regionale Energiestrategie	Energie en Klimaat	2025 Q2			2025 Q2			
Raadsvoorstel Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer	Milieu en Emissieloos Vervoer	2026 Q4			2026 Q4			
Beleidsnota Luchtkwaliteit	Milieu en Emissieloos Vervoer	2024 Q3		18-10-2024		Aangeboden		

Lange Termijnagenda commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 22 mei 2025

Zienswijze ontwerp-begrotingswijziging AVU 2025	Circulaire Economie	2025 Q1						
Beleidsnota Warmte	Energie en Klimaat	2025 Q3			2025 Q3			
Zienswijze programma- en productbegroting AVU 2026	Circulaire Economie	2025 Q1				Aangeboden		

Behandelvoorraad Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid Vastgoed en Wonen

PROCEDUREEL commissie van 22 mei 2025

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

Wethouder		

Commissie EDVW tot kerstreces 2025

- 26 juni veegcommissie
- 18 september
- 16 oktober
- 4 december

RIB EDVW tot kerstreces 2025

- 17 juni
- 9 september
- 7 oktober
- 25 november

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

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4683
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	22 mei 2025
Agendapunt	3.1
Titel	Raadsvoorstel rekenkamerrapport 'Gas terugnemen'
ID	4905
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	
Beleidsveld	
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	22 mei 2025

Voorgesteld besluit

REKEN KAMER UTRECHT

Aan de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht

Behandeld door	Johan Snoei	**Datum**	28 april 2025
Doorkiesnummer	06 – 34 61 22 80	**Ons kenmerk**	30225679
E-mail	j.snoei@utrecht.nl	**Onderwerp**	Raadsvoorstel ‘Gas terugnemen’ met rekenkamerrapport, persbericht en publiekssamenvatting
Bijlagen	4		

Geachte leden van de gemeenteraad en het college van B&W,

De Rekenkamer Utrecht voerde op verzoek van de gemeenteraad onderzoek uit naar het project Overvecht-Noord aardgasvrij.

Hierbij bied ik u het raadsvoorstel ‘*Gas terugnemen – Een kroniek van het verloop en de voorspelbare beëindiging van het project Overvecht-Noord aardgasvrij’* aan met bijbehorend rekenkamerrapport, persbericht en publiekssamenvatting. Op deze documenten rust een embargo tot dinsdag 29 april 2025 8.00 uur, waarna deze openbaar worden gemaakt op onze website.

De technische bijeenkomst, waarin het rapport wordt gepresenteerd, zal later worden gepland. U ontvangt hiervoor te zijner tijd per e-mail een uitnodiging.

Over de raadsbehandeling van het raadsvoorstel 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

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Rekenkamerrapport: *Gas terugnemen*

Beleidsvelden	Energie(transitie)
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Johan Snoei
Kenmerk	30225679
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

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

1. Voorafgaand aan de start van het project een projectplan op te stellen met een helder doel, en een gedegen analyse van de projectomgeving en de variabelen voor een sluitende businesscase.

2. Bij de start van het project een krachtenveldanalyse uit te voeren en gezamenlijk een effectieve samenwerkingsvorm vast te stellen.

3. Tussentijds tijdig bij te sturen en/of te temporiseren als een project of de omstandigheden hierom vragen.

4. In structurele bekwaamheid en samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie en met externe partijen te investeren.

5. A. Zich als gemeente te houden aan de spelregels van de Regeling Risicovolle Projecten.

6. De raad binnen zes weken door middel van een plan van aanpak te informeren over de wijze waarop deze aanbevelingen worden uitgevoerd.

En de rekenkamer stelt de raad voor uit te spreken:

5. B. Scherper te zijn bij projecten met toenemende risico’s.

De rekenkamer,

de secretaris,

dr. G. Molenaar

de voorzitter,

drs. P.W.D. Venhoeven

Samenvatting

De Rekenkamer Utrecht heeft op verzoek van de gemeenteraad onderzoek gedaan naar de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van het project Overvecht-Noord aardgasvrij. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport *Gas terugnemen*.

Context

Aanleiding
In 2016 wordt besloten om van Overvecht-Noord uiterlijk in 2030 de eerste aardgasvrije wijk van Utrecht te maken. Vol gas en vol goede moed ging de gemeente samen met externe samenwerkingspartners aan de slag. Begin 2024 verliezen de samenwerkende partijen perspectief op een haalbaar project en een betaalbare aansluiting op een warmtenet voor de wijk. De samenwerking in project Overvecht-Noord aardgasvrij wordt dan ook (vroegtijdig) beëindigd en de wijk gaat (nog) niet van het aardgas af. Dit besluit leidt in de Utrechtse politiek tot schriftelijke vragen en een spoeddebat.

In de raadsvergadering van 25 april 2024 heeft de gemeenteraad unaniem een motie aangenomen waarin de rekenkamer verzocht wordt diepgaand onderzoek te doen naar de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van de samenwerking in het project. Op 21 mei 2024 is de gemeenteraad met een brief geïnformeerd over het besluit van de rekenkamer om gehoor te geven aan het verzoek. Vervolgens is op 20 juni 2024 een gesprek gevoerd met de raadswerkgroep Energie over de hoofdlijnen van een voorstel voor dit onderzoek. De gemeenteraad is op 21 juni 2024 met een aanvullende reactiebrief over de uitkomsten van het overleg op de hoogte gesteld. Op 27 juni 2024 stemde de gemeenteraad hiermee in.

Juridische context
De 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 de Verordening Rekenkamer Utrecht (Gemeenteblad nr. 473707, 7 november 2023).

Beoogd effect
Het doel van dit onderzoek is om – in overeenstemming met de motie – de gemeenteraad inzicht te geven in de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van het project Overvecht-Noord aardgasvrij. Daarbij keken wij specifiek naar de rol die de gemeente Utrecht hierbij heeft gehad. Dit beschouwden wij ook in relatie tot externe partijen, waaronder Eneco en de betrokken woningcorporaties.

De centrale vraag van het onderzoek was:
Hoe is de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van ‘Overvecht-Noord aardgasvrij’ verlopen en welke rol heeft de gemeente hierbij gehad?

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
De gemeenteraad heeft tijdens de looptijd van het project een aantal besloten genomen die (in)direct invloed hebben gehad op het project. Met de Programmabegroting 2021 wordt besloten om € 3,75 miljoen aan het project toe te wijzen. Vervolgens wordt in 2021 met het vaststellen van de Transitievisie Warmte deel I de gemeente gemandateerd om de uitbreiding van het warmtenet in Overvecht-Noord met Eneco te verkennen. Kort daarna besluit de gemeenteraad om project Overvecht-Noord aardgasvrij onder te brengen bij de Regeling Risicovolle Projecten. En eind 2022 stelt de gemeenteraad het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan kookgasvrij Overvecht vast waarmee de Crisis- en herstelwet kan worden ingezet om deelproject elektrisch koken te realiseren.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Stel voorafgaand aan de start van het project een projectplan op met een helder doel, en een gedegen analyse van de projectomgeving en de variabelen voor een sluitende businesscase.
Argumenten	
1.1	Het doel van project Overvecht-Noord aardgasvrij was om concrete resultaten te bereiken: het vinden en realiseren van alternatieven voor koken en voor warm water en verwarmen. Gaandeweg wordt het project een landelijke proeftuin, met landelijke leerdoelen. Binnen de gemeentelijke projectorganisatie heeft leren echter geen plaats gekregen met concrete leerdoelen.
1.2	De gemeente heeft voorafgaand aan de start van project Overvecht-Noord aardgasvrij te weinig cruciale informatie verzameld om een goed onderbouwde keuze voor Overvecht-Noord als eerste aardgasvrije wijk van Utrecht te maken. Elementen die de wijk daarom op eerste gezicht geschikt lijken voor deze keuze blijken in de uitvoering nadelen te zijn. Met een zorgvuldig onderzoek voorafgaand aan de wijkkeuze had de gemeente deze verrassingen vooraf beter in beeld kunnen brengen.
1.3	Een sluitende businesscase is essentieel voor het doen slagen van transitieprojecten. Bij project Overvecht-Noord aardgasvrij zijn de variabelen voor een sluitende businesscase niet van tevoren in beeld gebracht. Mede daardoor kwamen onoverkomelijk knelpunten in de onderhandelingen pas op tafel in de eindfase van het project. Als deze variabelen voorafgaand aan het project in beeld waren gebracht had eerder vastgesteld kunnen worden of er perspectief zou zijn op een sluitende businesscase.
Beslispunt	
2	Voer bij de start van het project een krachtenveldanalyse uit en stel gezamenlijk een effectieve samenwerkingsvorm vast.
Argumenten	
2.1	Aan de start van project Overvecht-Noord aardgasvrij zijn niet alle belangen, voorwaarden en uitgangspunten van de individuele samenwerkende organisaties met elkaar gedeeld.
2.2	Ook was de verdeling van rollen, taken en verantwoordelijkheden tussen de samenwerkende organisaties en personen lang onduidelijk.
2.3	Datzelfde gold voor de manier waarop de samenwerkende organisaties en personen zich in de organisatie- en overlegstructuur tot elkaar verhielden.
2.4	Mede daardoor konden de kritische grenzen voor het project niet worden vastgesteld.
2.5	Voor een effectieve samenwerking is in ieder geval nodig dat de gemeente als regievoerder de kritische grenzen van het opgestelde projectplan bewaakt, samenwerkende partijen motiveert en voor blijvende verbinding in het netwerk zorgdraagt.

Beslispunt	
3	Stuur tijdig tussentijds bij en/of temporiseer als een project of de omstandigheden hierom vragen.
Argumenten	
3.1	Tijdens de looptijd van project Overvecht-Noord aardgasvrij veranderden de omstandigheden meermaals. Bijvoorbeeld wanneer de wijk minder geschikt bleek te zijn om aardgasvrij te maken dan van tevoren was gedacht. Of wanneer essentiële wet- en regelgeving meermaals door het Rijk werd uitgesteld.
3.2	Desondanks koos de gemeente er steeds voor project Overvecht-Noord aardgasvrij in zijn oorspronkelijke omvang en met de oorspronkelijke randvoorwaarden door te zetten.
3.3	Veranderende omstandigheden vormden voor de gemeente ook geen reden om bij te sturen op de inhoudelijke doelstelling en planning van project Overvecht-Noord aardgasvrij.
3.4	Het is belangrijk om samen met de samenwerkende partijen op tussentijdse momenten gezamenlijk vast te stellen of nog aan de kritische grenzen van het project wordt voldaan.
3.5	Daarvoor moet een passende fasering met go/-no-go of temporiseer-momenten worden bepaald.
3.6	Zo kan tussentijds beter worden bijgestuurd in bijvoorbeeld de omvang, planning of randvoorwaarden van een project.
Beslispunt	
4	Investeer in structurele bekwaamheid en samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie en met externe partijen.
Argumenten	
4.1	Bij project Overvecht-Noord aardgasvrij was er binnen de gemeentelijke organisatie onvoldoende kennis van de (energie)transitie.
4.2	De gemeente was daardoor mede afhankelijk van ingehuurde expertise.
4.3	Ook omdat er veel personele wisselingen hebben plaatsgevonden tijdens project Overvecht-Noord aardgasvrij was er beperkt sprake van structurele kennisopbouw binnen de gemeentelijke organisatie.
4.4	Voor lange termijn transities is structurele kennis(opbouw) binnen de gemeentelijke organisatie een vereiste.
4.5	Een algemeen kennis- en vaardighedenniveau op alle aspecten van de (energie)transitie is essentieel om transitieprojecten te doen slagen. En ook om ingebrachte kennis en expertise van externen op waarde te kunnen beoordelen en in projecten toe te passen.
4.6	Ook zijn vernieuwende samenwerkingscompetenties vereist om transities in een projectmatige aanpak en samen met andere afdelingen binnen de gemeente en met de samenwerkingspartners vorm te geven.

4.7	Opgebouwde kennis en vaardigheden moeten geborgd worden in de gemeentelijke organisatie, zodat deze behouden blijft bij personele wisselingen of het aflopen van tijdelijke inhuurcontracten.
Beslispunt	
5A	Houd je als gemeente aan de spelregels van de Regeling Risicovolle Projecten.
Argumenten	
5A.1	Project Overvecht-Noord aardgasvrij is aan de Regeling Risicovolle Projecten toegevoegd.
5A.2	Tegen de spelregels in is op dat moment door de gemeente geen startdocument aangeleverd en vastgesteld. Ook in de jaren daarna is het startdocument niet met de gemeenteraad gedeeld.
5A.3	Daardoor kon de gemeenteraad minder goed de kritische grenzen van het project bewaken en verloop van risico's monitoren.
5A.4	Het kunnen bewaken van de kritische grenzen en het monitoren van het verloop van risico's voor de gemeenteraad essentieel is om tijdig bij te kunnen sturen.
Beslispunt	
5B	Wees als gemeenteraad scherper bij projecten met toenemende risico's.
Argumenten	
5B.1	De gemeenteraad is bij project Overvecht-Noord aardgasvrij over het algemeen adequaat geïnformeerd over (de ontwikkelingen in) het project.
5B.2	De gemeenteraad heeft daarbij ook meermaals informatie ontvangen over toenemende risico's.
5B.3	De gemeenteraad heeft deze informatie nooit geagendeerd of anderszins benut om op het project bij te sturen.
Beslispunt	
6	De raad binnen zes weken door middel van een plan van aanpak te informeren over de wijze waarop deze aanbevelingen worden uitgevoerd.
Argumenten	
6.1	Bij de formulering van de aanbevelingen heeft de rekenkamer ruimte gelaten aan het college om de aanbevelingen nader in te vullen.
6.2	In artikel 12 (lid 9) van de Verordening rekenkamer gemeente Utrecht 2023 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.
Kanttekeningen	
6.1	Indien nuttig kan via een expliciet besluit van de gemeenteraad van de standaardtermijn van zes weken worden afgeweken.

6.2	In artikel 12 (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.

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
Binnen de gemeentelijke organisatie sprak de rekenkamer met huidig en voormalig medewerkers die binnen organisatieonderdeel Ruimte betrokken zijn (geweest) bij project Overvecht-Noord aardgasvrij. Daarnaast hebben we gesproken met vertegenwoordigers van de samenwerkingspartijen die bij het project betrokken zijn geweest: Eneco, Stedin, de woningcorporaties (Woonin, Portaal, Bo-Ex), bewonerscoöperatie Energie-U en externe adviseurs. Ook hebben wij experts gevraagd om op onze nota van bevindingen te reflecteren. Deze reflecties hebben we meegenomen in onze bestuurlijk weging en de formulering van onze conclusies en aanbevelingen.

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 respondenten, perscontacten en andere geïnteresseerden op de hoogte gesteld. In een technische bijeenkomst licht de rekenkamer de onderzoeksresultaten nader toe.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming:
- Rekenkamerrapport *Gas terugnemen. Een kroniek van het verloop en de voorspelbare beëindiging van het project Overvecht-Noord aardgasvrij.*

Bijlagen informatief:
- Persbericht.
- Publiekssamenvatting.
- Infographic.



GAS TERUGNEMEN

EEN KRONIEK VAN HET VERLOOP EN DE VOORSPELBARE BEËINDIGING VAN HET PROJECT OVERVECHT-NOORD AARDGASVRIJ

REKEN KAMER UTRECHT

REKEN KAMER UTRECHT

GAS TERUGNEMEN

EEN KRONIEK VAN HET VERLOOP EN DE VOORSPELBARE BEËINDIGING VAN HET PROJECT OVERVECHT-NOORD AARDGASVRIJ

29 april 2025
Eindrapport

REKENKAMER UTRECHT

LEDEN

- Paul Venhoeven (voorzitter)
- Sjoerd Keulen
- Nanda ‘t Lam

MEDEWERKERS ONDERZOEK

- Johan Snoei
- Vince van Houten
- Fleur Bubbert

CONTACTGEGEVENS

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

INHOUD

DEEL I BESTUURLIJK RAPPORT 8

Onderzoek: Uitvoering, planning, beëindiging Overvecht-Noord aardgasvrij 8

Conclusie: Overvecht-Noord aardgasvrij een erg hoge ambitie en voorspelbare beëindiging . 10

Deelconclusie 1: Voorafgaand aan de start te weinig cruciale informatie voor de wijkkeuze 11
Deelconclusie 2: Gebrek aan instrumenten om project tot uitvoering te brengen en te laten slagen 11
Deelconclusie 3: Lange tijd onvoldoende inzicht in uiteindelijk onoverkomelijke knelpunten in de samenwerking en de businesscase 12
Deelconclusie 4: Geen bijsturing van het project in reactie op veranderende omstandigheden 12
Deelconclusie 5: Gemeenteraad adequaat geïnformeerd maar maakt onvoldoende gebruik van beschikbare informatie 13

Aanbevelingen: Duidelijkheid vooraf, bekwaam uitvoeren en tijdig bijsturen 14

Aanbeveling 1: Stel voorafgaand aan de start van het project een projectplan op met een helder doel, en een gedegen analyse van de projectomgeving en de variabelen voor een sluitende businesscase 14
Aanbeveling 2: Voer bij de start van het project een krachtenveldanalyse uit en stel gezamenlijk een effectieve samenwerkingsvorm vast 14
Aanbeveling 3: Stuur tijdig tussentijds bij en/of temporiseer als een project of de omstandigheden hierom vragen 14
Aanbeveling 4: Investeer in structurele bekwaamheid en samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie en met externe partijen 15
Aanbeveling 5A: Houd je als gemeente aan de spelregels van de regeling risicovolle projecten 15
Aanbeveling 5B: Wees als gemeenteraad scherper bij projecten met toenemende risico's ... 15

Bestuurlijke reactie college van B&W 16

Nawoord rekenkamer 24

DEEL II NOTA VAN BEVINDINGEN 26

1 Inleiding: Aanleiding, afbakening en leeswijzer 28

2 Projectomgeving: Voortdurende onzekerheden en onduidelijkheden 33
2.1 De wijk: Keuze voor Overvecht-Noord lijkt logisch, maar gaandeweg blijkt deze wijk toch geen 'laaghangend fruit' 33
2.2 Samenwerking: Overlegstructuur wijzigt meermaals vanwege behoefte aan meer inhoud en betere samenwerking 37
2.3 Wet- en regelgeving: Tijdige kaders blijven uit, ondanks toezeggingen van het Rijk..... 40

3 Projectorganisatie: Zoekende naar een passende aanpak 48
3.1 Uitvoering: Grotendeels in overeenstemming met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, besluiten goed gemotiveerd..... 49
3.2 Rolinvulling: Gemeente worstelt gedurende het project met invullen regierol, kennis en kunde laten te wensen over 51
3.3 Middelen en instrumenten: Duidelijk inzicht in bestede middelen, passende wettelijke instrumenten ontbreken..... 54
3.4 Informatievoorziening: Gemeenteraad vaak, volledig en realistisch over het project geïnformeerd, veel informatie wordt door de raad niet benut 58
3.5 Planning: Voortdurend onder druk en bijgesteld door interne en externe veranderingen. 62
3.6 Businesscase: Voor de gemeente onnavolgbaar en bron van wantrouwen, en niet sluitend te krijgen 63
3.7 Tijdlijn met belangrijkste momenten..... 68

4 Verkennende fase: 2015 – 2019 71
4.1 2015 – november 2016: Beginfase met het Energieplan en Energieagenda's gericht op stadsbrede energietransitie..... 74
4.2 November 2016 – november 2017: Aan de slag met Overvecht-Noord, eerste projectgroep ingericht en projectplan opgesteld, voor het eerst de wijk in 76
4.3 December 2017 – december 2018: Opmaat nieuwe structuur en specifiekere afspraken, afzonderlijke studies roepen veel vragen op, Transitieplan 1.0 niet vastgesteld, PAW-subsidie toegekend 81
4.4 December 2018 – november 2019: Nieuwe programmanager, evaluaties regietafel en programmateam, Transitieplan vastgesteld, Eneco uit Regietafel..... 89

5 Voorbereidingsfase: 2020 – 2023 100
5.1 November 2019 – juli 2020: Verdere focus op organisatie Overvecht-Noord, start deelproject elektrisch koken 102
5.2 Juli 2020 – november 2020: Warmtenet blijkt beste alternatief, kostenneutraal overstappen wordt uitgangspunt..... 107
5.3 November 2020 – april 2021: Onrendabele top bij aanleggen warmtenet, Deelproject elektrisch koken verloopt door knelpunten stroef 112
5.4 April 2021 – september 2021: Stedin start met vervangen gasleidingen, gemeenteraad draagt college op om uitbreiding warmtenet met Eneco te verkennen... 117
5.5 September 2021 – april 2022: Gemeente bereidt onderhandelingen met Eneco voor, wijkuitvoeringsplan herhaaldelijk uitgesteld 122
5.6 April 2022 – februari 2023: Weinig voortgang, project elektrisch koken maakt 320 woningen aardgasvrij..... 127

6 Onderhandelingsfase: 2023 – maart 2024 137
6.1 Februari 2023 – juni 2023: Marktconsultatie uitgevoerd, gemeente, Eneco en woningcorporaties sluiten intentieovereenkomst, Eneco vraagt Wis aan 140
6.2 Juni 2023 – augustus 2023: Eerste pogingen om businesscase sluitend te krijgen vallen tegen, houding tegenover bewonersinitiatieven verandert 146
6.3 Augustus 2023 – oktober 2023: Aanscherpingen in businesscase mogelijk volgens second opinion, maar ook nieuwe besparingen vallen tegen 150
6.4 Oktober 2023 – januari 2024: WIS-aanvraag gehonoreerd, sluitende businesscase is binnen de gestelde randvoorwaarden niet haalbaar 154
6.5 Januari 2024 – maart 2024: Gemeenteraad stemt voorstel bewonersinitiatieven weg, scope project wordt verkleind en steeds meer knelpunten in de businesscase 161

7 Vroegtijdige beëindiging samenwerking: maart 2024 – april 2024 169
7.1 Maart 2024: Gezamenlijk besluit gemeente en Eneco om samenwerking te beëindigen 172
7.2 April 2024: Communicatie naar buiten verloopt niet volgens afspraken 175
7.3 Achteraf: Onenigheid over oorzaken voor en communicatie over beëindigde samenwerking blijft, ook deel van de risico's blijft onduidelijk 178

BIJLAGE 1 Beoordeling normen 182

BIJLAGE 2 Lijst met afkortingen 188

BIJLAGE 3 Onderzoeksverantwoording 189

BIJLAGE 4 Reactie externe experts 203

I

Deel I

Bestuurlijk rapport



DEEL I BESTUURLIJK RAPPORT

ONDERZOEK: UITVOERING, PLANNING, BEËINDIGING OVERVECHT-NOORD AARDGASVRIJ

Aanleiding
In 2016 wordt besloten om van Overvecht-Noord uiterlijk in 2030 de eerste aardgasvrije wijk van Utrecht te maken. ***Vol gas*** en vol goede moed ging de gemeente samen met externe samenwerkingspartners aan de slag.

Begin 2024 verliezen de samenwerkende partijen perspectief op een haalbaar project en een betaalbare aansluiting op een warmtenet voor de wijk. Project Overvecht-Noord aardgasvrij wordt dan ook (vroegtijdig) beëindigd en de wijk gaat (nog) niet van het aardgas af. Dit besluit leidt in de Utrechtse politiek tot schriftelijke vragen en een spoeddebat. In de raadsvergadering van 25 april 2024 neemt de gemeenteraad unaniem een motie aan waarin de rekenkamer wordt verzocht diepgaand onderzoek te doen naar de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging[1] van het project. Het voorliggend rapport presenteert de uitkomsten hiervan.

Ieders hoop moet zijn dat dit niet het einde van de verduurzaming van de wijk zal zijn, maar dat alleen tijdelijk sprake zal zijn van ***gas terugnemen***. We hopen dat onze aanbevelingen daaraan zullen bijdragen.

Doel en centrale vraag
Het doel van dit onderzoek is om – in overeenstemming met de motie – de gemeenteraad inzicht te geven in de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van het project Overvecht-Noord aardgasvrij. Daarbij kijken wij specifiek naar de rol die de gemeente Utrecht hierbij heeft gehad. Dit beschouwen wij ook in relatie tot externe partijen, waaronder Eneco en de betrokken woningcorporaties.

De centrale vraag van het onderzoek is:

> Hoe is de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van ‘Overvecht-Noord aardgasvrij’ verlopen en welke rol heeft de gemeente hierbij gehad?

Werkwijze
Het onderzoek is uitgevoerd in de periode juli 2024 tot en met maart 2025. We voerden een uitgebreide documentstudie uit aan de hand van interne en openbare documenten over het project. Daarnaast hebben wij interviews gehouden met (huidige en vroegere) betrokkenen in de gemeentelijke organisatie en met externe partijen waarmee door de gemeente is samengewerkt.

1 Wanneer in dit rapport wordt gesproken van de ‘beëindiging’ van project Overvecht-Noord aardgasvrij, dan betreft dit de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking tussen de gemeente en haar samenwerkingspartners in dit project op 4 april 2024. De gemeente werkt op moment van schrijven van dit rapport aan een nieuwe aanpak voor Overvecht-Noord.

Aan externe deskundigen is gevraagd om te reflecteren op de bevindingen van ons onderzoek. Hun reacties zijn onverkort opgenomen in bijlage 4 bij dit rapport. Onze bevindingen hebben we vastgelegd per thema en in verschillende tijdlijnen om het verloop van het project in verschillende fasen te reconstrueren. Wij bedanken alle betrokkenen hartelijk voor hun bijdrage aan ons onderzoek. Een uitgebreidere toelichting op de gehanteerde onderzoeksmethode is opgenomen in bijlage 3.



CONCLUSIE: OVERVECHT-NOORD AARDGASVRIJ EEN ERG HOGE AMBITIE EN VOORSPELBARE BEËINDIGING

Op basis van de bevindingen komen we tot de volgende hoofdconclusie:

De gemeente Utrecht stelt zichzelf in 2016 met het project Overvecht-Noord aardgasvrij een erg hoge ambitie door Overvecht-Noord als eerste wijk van Utrecht in één keer aardgasvrij te willen maken. De Rekenkamer Utrecht realiseert zich dat het project één van de landelijke proeftuinen was. De gemeente kiest ervoor om met het project te 'pionieren' en gaandeweg te leren binnen deze landelijke context. Binnen de gemeentelijke projectorganisatie krijgt leren echter geen plaats met concrete leerdoelen. De focus ligt bij de gemeente vanaf de start op concrete resultaten: het vinden en realiseren van alternatieven voor koken en voor warm water en verwarmen. Gedurende het gehele project blijft de focus liggen op het behalen van concrete resultaten om zo de hele wijk aardgasvrij te maken. Het ontbreekt de gemeente daarvoor echter aan voldoende geld, kennis, instrumenten en doorzettingsmacht om dit project in goede banen te leiden en tot een succesvol resultaat – een aardgasvrije wijk Overvecht-Noord in 2030 – te komen.

Het project is onvoldoende projectmatig aangepakt waardoor te lange tijd te veel onduidelijkheden bleven bestaan. Passende momenten zijn niet aangegrepen om de projectsturing of de doelstelling aan te passen of om gas terug te nemen. Bijvoorbeeld wanneer blijkt dat de wijk toch minder geschikt is om volledig aardgasvrij te maken dan van tevoren was gedacht of wanneer nieuwe wet- en regelgeving meermaals wordt uitgesteld. En ook niet wanneer blijkt dat de aardgasleidingen in de wijk al eerder vervangen moeten worden dan waar oorspronkelijk van was uitgegaan.

Wat resulteert is een project dat voortkabbelt, waarin geen harde besluiten worden genomen en waarin uitgangspunten en voorwaarden van betrokken partijen te lang onduidelijk zijn. Ook de individuele belangen van de betrokken partijen worden niet expliciet besproken. Onoverkomelijke knelpunten komen daardoor pas zeer laat ter sprake, in de loop van 2023 tijdens de besprekingen over de businesscase van de uitbreiding van het warmtenet. Die knelpunten hadden al veel eerder bekend kunnen zijn en ze waren voor een deel ook al eerder duidelijk. Het onderlinge vertrouwen tussen betrokken partijen neemt gedurende het project steeds verder af. Dit komt door discussies over de mate van transparantie tijdens de onderhandelingen, door de ongunstige uitkomsten van verschillende versies van de businesscase en de volatiliteit daarvan.

Gegeven alle onzekerheden, de zwakke positie van de gemeente en het groeiende wantrouwen was de beëindiging van de samenwerking in het project voorspelbaar. Ook de gemeenteraad heeft ontvangen signalen over de toenemende projectrisico's niet benut om bij te sturen, terwijl de raad wel adequaat over het project is geïnformeerd.

Deze hoofdconclusie baseren we op de volgende vijf deelconclusies:

DEELCONCLUSIE 1: VOORAFGAAND AAN DE START TE WEINIG CRUCIALE INFORMATIE VOOR DE WIJKKEUZE

De gemeente Utrecht verzamelt voorafgaand aan de start van het project te weinig cruciale informatie om een goed onderbouwde keuze voor Overvecht-Noord als eerste aardgasvrije wijk van Utrecht te kunnen maken. De keuze is op dat moment (2016/2017) gebaseerd op:

- het willen voorkomen van de vervanging van aardgasleidingen in de wijk (uiterlijk in 2030);
- het feit dat een groot deel van de woningen in het bezit is van woningcorporaties;
- de aanwezigheid van een al bestaand warmtenet in de wijk;
- en het positieve maatschappelijk effect van het project dat deze wijk goed kan gebruiken.

De aanname dat deze kenmerken de wijk goed geschikt maken om volledig van het gas af te halen, blijkt in de loop van het project onjuist te zijn.

Met een zorgvuldig onderzoek voorafgaand aan de wijkkeuze had de gemeente deze verrassingen vooraf beter in beeld kunnen brengen.

DEELCONCLUSIE 2: GEBREK AAN INSTRUMENTEN OM PROJECT TOT UITVOERING TE BRENGEN EN TE LATEN SLAGEN

Vanaf de start van het project had de gemeente niet het benodigde geld, onvoldoende kennis en niet de juiste instrumenten tot haar beschikking om het project tot uitvoering en een succesvol resultaat te brengen. Gedurende het project werd gewacht op en gezocht naar aanvullende gelden en duidelijkheid over de noodzakelijke instrumenten (met name landelijke wet- en regelgeving). De gemeente haalt samen met de samenwerkingspartners landelijke subsidies binnen van het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) en van de Warmtenetten Investeringssubsidie (WIS). En de gemeenteraad stelt Coronagelden voor het project beschikbaar. De gemeente gaat gedurende het project zorgvuldig met de beschikbare financiële middelen om. Deze blijken echter bij lange na niet genoeg om de onrendabele top van het project te kunnen dekken en worden daarom – terecht – in reserve gehouden.

De kennis die nodig is om het project uit te voeren en te laten slagen moet werkende weg worden opgebouwd en ingehuurd. Kennis van de verschillende warmteoplossingen (technieken) en van de businesscase wordt ingebracht door externe adviseurs. De benodigde interne samenwerking tussen de verschillende organisatieonderdelen blijkt uitdagend. En er is, mede vanwege de lange doorlooptijd van het project en de vastgestelde maximale duur van 3 jaar bij inhuurcontracten, regelmatig sprake van verloop en wijzigingen in de personele bezetting. Dit raakt ook de sleutelposities van de programmamanager, projectmanager en de omgevingsmanager. De inzet richt zich lange tijd op communicatie en participatie, waarvoor de gemeente de kennis en vaardigheden wel in huis heeft, maar de door de wijk gewenste duidelijkheid over wanneer en hoe men van het aardgas af zou gaan kon niet worden gegeven.

De gemeente Utrecht wil wel al direct vanaf het begin de regie voeren over het project. En zij krijgt in 2019 deze rol ook toebedeeld vanuit het Klimaatakkoord. Het wordt echter niet duidelijk wat ‘regie’ precies inhoudt en de gemeente blijft daarmee jarenlang zoekende naar de ‘juiste’ manier om hier invulling aan te geven.

Wettelijke instrumenten die de gemeente doorzettingsmacht kunnen geven blijven uit. Zo moet de Wet collectieve warmte (Wcw) ervoor zorgen dat gemeenten een bepaald gebied kunnen toewijzen aan een warmtebedrijf. En de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) moet gemeenten een aanwijsbevoegdheid geven om gebieden aan te kunnen wijzen voor de overgang naar een alternatief voor aardgas en de termijn waarop dat gaat gebeuren. Beide wetten zijn gedurende het project echter meermaals uitgesteld en zijn uiteindelijk niet in werking getreden vóór de vroegtijdige beëindiging van dit project.

DEELCONCLUSIE 3: LANGE TIJD ONVOLDOENDE INZICHT IN UITEINDELIJK ONOVERKOMELIJKE KNELPUNTEN IN DE SAMENWERKING EN DE BUSINESSCASE

De onderling uiteenlopende uitgangspunten, voorwaarden en belangen van de gemeente en de samenwerkingspartijen worden niet direct bij de start van het project in kaart gebracht en besproken. De gemeente en samenwerkingspartners stellen vast dat ze aan de slag moeten, dat niemand weet hoe, maar dat ze “het gaan uitvinden” door samen aan de slag te gaan. ‘Haalbaar’ en ‘betaalbaar’ worden belangrijke begrippen, echter zonder deze helder te definiëren. Pas in 2023 wordt een intentieovereenkomst tussen de samenwerkingspartners getekend, met daarin een eerste schets van de voorwaarden die in een uiteindelijke Gebiedsovereenkomst moeten komen te staan.

Daarnaast blijkt al snel dat beschikbare data over de wijk niet kloppen (bijvoorbeeld over de hoeveelheid gasaansluitingen), omdat de verschillende bronnen niet met elkaar overeenkomen.

Er ontstaat ook in toenemende mate – met name in de onderhandelingsfase – discussie over de mate van transparantie naar buiten toe en over de businesscase van Eneco. De tegenstrijdige belangen die naar boven komen, waren ook al aan de oppervlakte gekomen toen gesproken werd over de lobby naar de Rijksoverheid om de transitie mogelijk te maken. Alleen de gemeente en Eneco willen op de lobby inzetten, maar beiden vanuit een ander perspectief en belang. Zo denken zij verschillend over het al dan niet in meerderheid in publiek eigendom brengen van het warmtenet. Er bestaat hiermee lange tijd onduidelijkheid over elkaars uiteenlopende positie, ambities, financiën en knelpunten.

DEELCONCLUSIE 4: GEEN BIJSTURING VAN HET PROJECT IN REACTIE OP VERANDERENDE OMSTANDIGHEDEN

Alhoewel de omstandigheden veranderen kiest de gemeente Utrecht er steeds voor het project in zijn oorspronkelijke omvang en met de oorspronkelijke randvoorwaarden door te zetten. De overstap moet voor alle bewoners van de wijk haalbaar en betaalbaar zijn. Het begrip ‘betaalbaar’ wordt landelijk niet duidelijk gedefinieerd, waarna de gemeente – na lange tijd afwachten – zelf kiest voor ‘woonlastenneutraal’. Dat betekent dat de alternatieve warmteoplossing gebouweigenaren en bewoners niet méér mag gaan kosten dan een aardgasaansluiting. De wijkbrede scope en de gekozen definitie van betaalbaarheid maken de haalbaarheid van het project nog complexer dan het al was.

Overvecht-Noord blijkt bovendien qua karakteristieken een complexere wijk om aardgasvrij te maken dan eerder was verondersteld. De bebouwing van de wijk blijkt gevarieerder dan gedacht, met wooneenheden (zoals woonboten) en bedrijfspanden die complexer zijn om aardgasvrij te maken. En het reeds bestaande warmtenet in de wijk blijkt juist een nadeel te zijn, omdat de meest rendabele woningen in de wijk daar eerder al op zijn aangesloten. De woningcorporaties streven andere doelen en planningen na dan de gemeente Utrecht en dragen financieel en

coöperatief minder bij dan de gemeente had verwacht. En vanwege incidenten elders moeten brosse aardgasleidingen in de wijk eerder worden vervangen. Hiermee verdwijnt een belangrijke rationale voor het project en wordt het project maatschappelijk bezien duurder.

Vertraging vanuit het Rijk in het opstellen en behandelen van wet- en regelgeving zorgt voor voortdurende onduidelijkheid van de juridische context. Doordat het project te traag verloopt kunnen cruciale, kostprijsverlagende momenten niet worden benut. Toch leiden deze veranderende omstandigheden er niet toe dat de gemeente bijstuurt op de inhoudelijke doelstelling en planning van het project. Er wordt vastgehouden aan een wijkbrede scope en woonlastenneutraliteit, en 2030 blijft het jaar waarin de hele wijk aardgasvrij moet zijn.

DEELCONCLUSIE 5: GEMEENTERAAD ADEQUAAT GEÏNFORMEERD MAAR MAAKT ONVOLDOENDE GEBRUIK VAN BESCHIKBARE INFORMATIE

De gemeenteraad ontvangt veel informatie van het college over de ontwikkelingen binnen en rondom het project, maar maakt daar onvoldoende gebruik van. De raadsbrieven en de voortgangsrapportages vanuit de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) geven ruim voldoende inzicht in de (negatieve) ontwikkeling van de risico's. De gemeenteraad heeft deze rapportages nooit geagendeerd of anderzijds benut om op het project bij te sturen. Een belangrijke kanttekening die bij de RRP-rapportages moet worden gemaakt is dat de gemeente zich bij project Overvecht-Noord aardgasvrij niet volledig aan de spelregels van de RRP heeft gehouden. Er is namelijk bij aanvang van de regeling geen startdocument gemaakt. Er ontbreken daardoor vooraf vastgestelde kaders waaraan de voortgang op het project kan worden afgemeten, zoals de risico's, financiën en planning van het project. Deze aspecten werden daardoor niet getoetst aan de 'nulmeting' die het startdocument normaliter biedt, maar er werd teruggegrepen op de veranderingen ten opzichte van de voorgaande voortgangsrapportage, eerder verzonden raadsbrieven en de Transitievisie Warmte. Hierdoor lopen zowel het college als de gemeenteraad het risico dat belangrijke momenten om bij te sturen en van te leren worden gemist.

AANBEVELINGEN: DUIDELIJKHEID VOORAF, BEKWAAM UITVOEREN EN TIJDIG BIJSTUREN

Op basis van de hoofdconclusie en de vijf deelconclusies doen we vijf aanbevelingen.

AANBEVELING 1: STEL VOORAFGAAND AAN DE START VAN HET PROJECT EEN PROJECTPLAN OP MET EEN HELDER DOEL, EN EEN GEDEGEN ANALYSE VAN DE PROJECTOMGEVING EN DE VARIABELEN VOOR EEN SLUITENDE BUSINESSCASE

Wees vooraf duidelijk over de uiteindelijke doelstelling(en) van het project. Stel voor de start van een project expliciet vast of dit zal worden uitgevoerd om lokaal te leren en verbeteren en / of om een concreet resultaat te bereiken. Richt de projectaanpak en de monitoring van de uitvoering daarop in.

Analyseer daarnaast gedegen de karakteristieken van de wijk die bepalend zijn voor een succesvolle, wijkgerichte aanpak. De ervaring met Overvecht-Noord leert dat deze kennis gaandeweg opdoen vroeg of laat kan leiden tot een onhaalbaar project.

Breng aan het begin van het project de variabelen in kaart waarvan de businesscase afhankelijk is. En stel daarmee als gemeente met de samenwerkende partijen de haalbaarheid en betaalbaarheid van het project vast. De uitkomst leidt tot een *go / no-go-besluit* om al dan niet daadwerkelijk met het project te starten.

AANBEVELING 2: VOER BIJ DE START VAN HET PROJECT EEN KRACHTENVELDANALYSE UIT EN STEL GEZAMENLIJK EEN EFFECTIEVE SAMENWERKINGSVORM VAST

Deel bij de start van een project de belangen, voorwaarden en uitgangspunten van alle individuele samenwerkende partijen en bepaal hiermee kritische grenzen voor het project, voor de individuele partijen, en voor de samenwerking. Stel daarnaast duidelijk vast welke rollen, taken en verantwoordelijkheden de samenwerkende organisaties en personen hebben. En hoe zij zich in de organisatie- en overlegstructuur tot elkaar verhouden. Definieer als gemeente ook in bredere zin de manier waarop invulling wordt gegeven aan de regierol in de energietransitie. Voor een effectieve samenwerking is in ieder geval nodig dat de gemeente als regievoerder de kritische grenzen van het opgestelde projectplan bewaakt, samenwerkende partijen motiveert en voor blijvende verbinding in het netwerk zorgdraagt.

AANBEVELING 3: STUUR TIJDIG TUSSENTIJDS BIJ EN/OF TEMPORISEER ALS EEN PROJECT OF DE OMSTANDIGHEDEN HIEROM VRAGEN

Benut de kritische grenzen voor het project en de samenwerking om op tussentijdse momenten gezamenlijk vast te stellen of hieraan nog wordt voldaan. Bepaal een passende fasering met *go / no-go* of temporiseer-momenten. Zo kan tussentijds beter worden bijgestuurd in bijvoorbeeld de omvang, planning of randvoorwaarden van het project.

AANBEVELING 4:
INVESTEER IN STRUCTURELE BEKWAAMHEID EN SAMENWERKING BINNEN DE GEMEENTELIJKE ORGANISATIE EN MET EXTERNE PARTIJEN

Voor langetermijntransities is structurele kennis(opbouw) binnen de gemeentelijke organisatie vereist. Een algemeen kennis- en vaardighedenniveau op alle aspecten van de (energie)transitie is essentieel voor een succesvolle aanpak, waarbij ingehuurde expertise een aanvulling vormt en niet een afhankelijkheid. De gemeente heeft kennis en vaardigheden nodig voor de uitvoering van projecten, en om ingebrachte kennis en expertise van externen op waarde te kunnen beoordelen en in projecten toe te passen. Gemeentelijke medewerkers moeten zich ontwikkelen van onbewust onbekwaam naar bewust (on)bekwaam.

Ook zijn vernieuwende samenwerkingscompetenties vereist om transities in een projectmatige aanpak en samen met andere afdelingen binnen de gemeente en met de samenwerkingspartners vorm te geven. Transities vragen van medewerkers aanpassing in hun manier van werken, en in hun houding en gedrag. Er moet daarbij ook oog zijn voor veranderende belangen van de samenwerkende partijen na de transitie.

Zorg ervoor dat de opgebouwde kennis en vaardigheden geborgd worden in de gemeentelijke organisatie, zodat deze behouden blijft bij personele wisselingen of het aflopen van tijdelijke inhuurcontracten.

AANBEVELING 5A:
HOUD JE ALS GEMEENTE AAN DE SPELREGELS VAN DE REGELING RISICOVOLLE PROJECTEN

Zorg er als gemeente voor dat aan de voorwaarden van de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) wordt voldaan. In de geleverde voortgangsrapportages zijn alle aspecten uit de regeling steeds opgenomen en zijn ontwikkelingen duidelijk beschreven. Maar de raad moet ook – uiterlijk zes maanden na toewijzing van een project aan de RRP – kunnen beschikken over een startdocument om de kritische grenzen van het project te bewaken en het verloop van de risico's goed te kunnen monitoren. Gebruik deze monitoring niet alleen om op reguliere momenten de gemeenteraad te informeren over de voortgang, maar ook tussentijds wanneer het project richting de kritische grenzen beweegt en / of risico's toenemen. De RRP biedt de mogelijkheid voor het sturen van tussentijdse rapportages op momenten dat ontwikkelingen niet kunnen wachten tot een reguliere rapportage. Tussenrapportages kunnen een belangrijk signaal zijn voor de gemeenteraad om direct op te acteren.

AANBEVELING 5B:
WEES ALS GEMEENTERAAD SCHERPER BIJ PROJECTEN MET TOENEMENDE RISICO'S

Maak als gemeenteraad gebruik van de beschikbare informatie door bijvoorbeeld vragen te stellen (mondeling of schriftelijk) of een voortgangsrapportage of tussenrapportages te agenderen wanneer toenemende risico's in het project zichtbaar worden.

BESTUURLIJKE REACTIE COLLEGE VAN B&W

Op 26 maart ontvingen wij de versie voor bestuurlijk wederhoor van uw rapport ‘Gas terugnemen. Een kroniek van het verloop en de voorspelbare beëindiging van het project Overvecht-Noord aardgasvrij’. Deze brief bevat onze bestuurlijke reactie op uw conclusies en aanbevelingen. De centrale vraag van het onderzoek luidt: ‘Hoe is de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van Overvecht-Noord aardgasvrij verlopen en welke rol heeft de gemeente Utrecht hierbij gehad?’

Het is goed om te zien dat de rekenkamer een diepgaande analyse op dit project heeft uitgevoerd die leidt tot uitgebreide conclusies en aanbevelingen. Wij hebben deze met interesse gelezen en willen daar de volgende reactie op geven. De reactie in het kader van het ambtelijk wederhoor is op zorgvuldige wijze in het eindrapport verwerkt.

AMBITIES VAN DE STAD VRAGEN OM PIONIEREN

Het rapport van de Rekenkamer laat goed zien welke ontwikkeling vanaf 2016 tot april 2024 heeft plaatsgehad. Op grond van ambitieuze doelstellingen is begonnen zonder dat de weg naar het eindresultaat bekend was. Er zijn grote stappen gezet, en die waren niet gezet als destijds niet gekozen zou zijn voor een transitie-aanpak. Vele factoren, waar u in de conclusies en aanbevelingen op duidt, waren bij de start niet stabiel of wettelijk verankerd. Tegelijk was er voldoende basis om aan dit traject te beginnen. De landelijke richting werd steeds duidelijker en in Overvecht-Noord wilden we daarop inspelen.

De hoge ambities van de gemeente Utrecht op het terrein van energie en duurzaamheid liggen al vast in de coalitieakkoorden uit 2018 en 2022. Daarin staan concrete doelen die, met steun van de meerderheid van de gemeenteraad, zijn vertaald in projecten zoals Overvecht-Noord. Reeds in 2018 bevat het akkoord de uitspraak dat in 2030 in ieder geval 40.000 bestaande woningen gasloos zouden zijn. En zelfs in het akkoord uit 2014 staan ambities vermeld over een schaalsprong van verduurzaming in de gebouwde omgeving en brede afspraken met woningcorporaties. Daarboven is in 2019 een motie aangenomen die het college opdraagt om namens de gemeente de klimaatcrisis uit te roepen.

U constateert dat Utrecht ervoor kiest om voorop te lopen, zowel met het opstarten van projecten als met het pionieren op een terrein waar nog geen ervaringen mee bestaan. We zijn aan de slag gegaan met Overvecht-Noord om de voorbereidingen te treffen zodat we, bij het gereedkomen van wetgeving en financieringsinstrumenten, direct tot besluitvorming en realisatie kunnen overgaan. Voor de stad als geheel is het verduurzamen en verlagen van de CO2-emissie in de gebouwde omgeving een hele grote opgave, relatief veel groter dan die voor de industrie. Juist voor die gebouwde omgeving is dit project een zeer belangrijke leerschool geweest.

U stelt dat het project onvoldoende projectmatig is aangepakt. Transities vragen om een aanpak met veel aandacht en ruimte om te pionieren. Dat geldt ook voor de energietransitie. Elke keer is sprake van een aanpak die vooraf slechts globaal is te beschrijven en die steeds om aanpassing vraagt bij wijzigende omstandigheden. Dat was de realiteit in het project van Overvecht-Noord. Door te pionieren, nodig op terreinen als techniek, participatie, marktontwikkeling en besluitvormingsprocessen is veel ervaring opgedaan en deze kennis is intern en extern van grote waarde gebleken. Terecht constateert u dat expliciete leerdoelstellingen ontbreken.

Utrecht was een van de eerste gemeenten die meedeed aan het Programma Aardgasvrije Wijken. Overvecht-Noord werd een proeftuin uit dat programma. Het programma, dat sinds 2018 bestaat, werkt aan het aardgasvrij maken van 66 wijken. Doel is om te leren hoe de wijkgerichte

aanpak kan worden ingericht en opgeschaald. In deze proeftuinen worden verschillende technieken en methoden getest. In de laatste jaarlijkse monitor 'Proeftuinen in Beeld 2024' zijn de belangrijkste bevindingen: de toenemende zorg vanwege de betaalbaarheid van aardgasvrije oplossingen, het ontbreken van een concrete definitie van betaalbaarheid, en de onzekerheid over wet- en regelgeving. Ook in andere steden is natuurlijk zichtbaar geworden dat collectieve warmtenetten geen aantrekkelijke businesscase opleveren (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag) en zijn veel grote projecten stopgezet.

Het pionieren heeft niet geleid tot onjuiste beslissingen. Wel is daardoor meer tijd nodig gebleken om het beeld scherper te krijgen over varianten, businesscase, specifieke situaties en draagvlak. We vragen hier specifiek aandacht voor, omdat dit een spanningsveld is dat kenmerkend is voor transities, ook die voor energie. We herkennen deze bijvoorbeeld ook in de discussie rondom netcongestie. Wij vinden daarom dat uw conclusies en aanbevelingen te weinig ruimte laten aan deze dimensie van transities. De gekozen titel wijst daar op, en dat wordt nog eens versterkt door te spreken van een voorspelbare beëindiging. Dat leidt tot de indruk dat te veel met de bril van nu naar de situatie van destijds is gekeken.

BETEKENIS VAN OVERVECHT-NOORD LOKAAL EN NATIONAAL

Overvecht-Noord aardgasvrij heeft veel kennis en inzicht opgeleverd op lokaal én nationaal niveau. In de lokale context is stapsgewijs gewerkt aan een plan voor een aardgasvrije wijk, met een zo goed mogelijk inzicht in belangen van stakeholders, bewoners en bedrijven. In dat licht is het niet vreemd dat in aangelegenheden rond governance en bij participatie al doende nieuwe structuren en aanpakken ontstaan. Het grote voordeel is dat Utrecht daardoor op landelijk niveau, via de VNG en rechtstreeks, veel invloed heeft op de ontwikkeling van wet- en regelgeving.

De VNG stelde bij de ondertekening van het Klimaatakkoord in 2019 randvoorwaarden aan de uitvoering van de afspraken uit het Klimaatakkoord. Dit betrof onder andere de benodigde regelgeving om de regierol in te vullen en de betaalbaarheid van het alternatief. De leerervaringen uit het Programma Aardgasvrije Wijken zijn behulpzaam geweest om deze randvoorwaarden verder uit te werken. Vanuit Utrecht is daarvoor zowel ambtelijk als bestuurlijk inzet gepleegd, bijvoorbeeld in de vorm van het voorzitterschap van de VNG-commissie Energie, klimaat, economie en milieu.

Als proeftuin hebben we hier onze rol volop kunnen pakken. De regierol van de gemeente is langzamerhand steeds beter gestoeld op aanstaande wetgeving met de nodige bevoegdheden. De wisselwerking tussen beide niveaus vinden we in het rapport onderbelicht en was een belangrijke factor voor het mislukken van de samenwerking.

VERTROUWENSBEGINSEL ONDER DRUK

In het rapport wordt het vertrouwensbeginsel gedefinieerd als: 'Het bestuursorgaan moet door de burgers vertrouwd kunnen worden. Door te doen wat (toe)gezegd of overeengekomen is'. In het licht van de ambities van de stad, en de aanpak van projecten als Overvecht-Noord, willen we op dat punt uw rapport van een kanttekening voorzien.

De ambities die voor energie en duurzaamheid zijn uitgesproken, liggen vast in raadsbesluiten. Die ambities zijn weer af te leiden uit akkoorden op landelijk en zelfs internationaal niveau. Het college heeft daar, in samenspraak met de raad, voor Overvecht-Noord een concrete invulling aan willen geven. Vandaar de keuze om zo helder mogelijk een doel en tijdshorizon vast te stellen. Specifiek over betaalbaarheid is het college heel standvastig gebleven en daar hebben de inwoners in Overvecht-Noord op mogen vertrouwen.

Het college hanteert daarmee in het kader van het vertrouwensbeginsel hoge normen. Tot op het laatst van de samenwerking is het punt van betaalbaarheid een belangrijk onderwerp in de discussie. Alhoewel we graag anders hadden gezien, is het van doorslaggevend belang geweest om de samenwerking van onze kant te willen beëindigen. Wij menen dat het uitspreken van een ambitie niet zozeer een juridisch afdwingbaar recht betreft, maar een helder startpunt voor het project.

We hebben in alle communicatie een slag om de arm gehouden over haalbaarheid en betaalbaarheid. Vanaf het begin is betaalbaarheid geconcretiseerd in de boodschap dat mensen, afgezien van inflatie, niet meer gaan betalen voor hun energielasten dan in het geval van aardgasgebruik.

KENNIS EN KUNDE VOLDOENDE OP ORDE

De Rekenkamer constateert dat gaandeweg het project de kennis en ervaring is opgebouwd. Wij stellen vast dat in de beginperiode kennis bij de gemeente, maar evenzo bij bureaus en adviseurs, nog beperkt aanwezig was. En dat paste bij het beeld dat veel partijen zoekende waren hoe dit soort projecten aan te pakken. De kennis en kunde bij ons en andere partijen zijn in de jaren 2016-2018 sterk toegenomen. Wij hebben als gemeente onder andere veel geïnvesteerd in de opbouw van formatie en kennis, en in een aantal gevallen is dat gebeurd via inhuur. Bij de opbouw is rekening gehouden met het gegeven dat we bezig waren met pionieren en dat door inhuur de flexibiliteit in de formatie werd behouden.

De positie van Utrecht is altijd positief beoordeeld door ministeries, NPLW, VNG, provincie, andere gemeenten en andere betrokken partijen, blijkend uit de vele uitnodigingen die de gemeente kreeg en krijgt bij het vormgeven van wetgeving, regelingen en energieprojecten. En zowel op inhoudelijk vlak als bij de functies projectmanagement en omgevingsmanagement is veel werk gemaakt van structurele inzet van vaste formatie.

BESPREKING VAN DE CONCLUSIES

Voordat wij de hoofdconclusie van onze opmerkingen voorzien, starten wij met bespreking van de vijf deelconclusies.

Deelconclusie 1: Voorafgaand aan de start te weinig cruciale informatie voor de wijkkeuze

Wij onderschrijven deze deelconclusie niet.

De wijkkennis was voldoende in beeld om met dit project te starten. Soms ontbrak het inzicht in de exacte aantallen, maar vanaf het begin was duidelijk dat in de wijk bijzondere objecten aanwezig zijn, zoals maatschappelijk vastgoed, woonboten, woningen aan de Vechtdijk en woonwagens. De keuze van de wijk was ook ingegeven door de ambitie om in een begrensd gebied aan de slag te gaan, inclusief deze objecten.

De rationale van de keuze, gebaseerd op het voorkomen van vervanging van aardgasleidingen, de grote aantallen woningen in bezit van woningcorporaties, de aanwezigheid van een warmtenet en maatschappelijke ambities voor deze wijk, vinden wij vanuit het perspectief van destijds nog steeds een begrijpelijke. Wel wijzigen factoren gedurende het proces, zoals met de ‘brosse leidingen’ en de onrendabele top die ongunstiger werd door stijgende kosten en toename in risico’s bij koppelkansen. Wij menen dat een uitgebreid en zorgvuldig onderzoek vooraf, deze verrassingen niet voorkomt.

Deelconclusie 2: Gebrek aan instrumenten om project tot uitvoering te brengen en te laten slagen

Wij onderschrijven deze deelconclusie op hoofdlijnen, maar plaatsen daarbij wel de volgende kanttekeningen.

Bij de start van het project bestond geen inzicht in de kosten die gemaakt zouden moeten worden om alle woningen van het aardgas te halen. De onrendabele top voor de woningen die op een warmtenet zouden aansluiten is gedurende 2021-2024 ongeveer gelijk gebleven (range 5.000-8.000 euro), ondanks inzet van de WIS-subsidie. Zelfs na verkleining van het plangebied bleef de onrendabele top op hetzelfde niveau steken. Samen met de risico's door een gecombineerde aanpak met de riolering werd begin 2024 duidelijk dat het wel heel moeilijk zou worden. En dus is de conclusie terecht dat er meer geld bij zou moeten.

Wat kennis en ervaring betreft, onderscheiden we twee perioden. In de periode 2016-2018 is de beschikbare ervaring beperkt. In de periode 2019-2024 is in het begin veel gewerkt met externe adviseurs, maar aan het einde is veel eigen expertise ingezet. Externe adviseurs spelen een belangrijke rol in het kader van onafhankelijk onderzoek en advies. Tevens stroomt zowel vaste als ingehuurde formatie na een paar jaar op dezelfde opdracht door of uit. Dit treedt ook op bij andere stakeholders als de netbeheerder, woningcorporaties en het warmtebedrijf. Voor de beeldvorming naar buiten en voor het historisch besef van het project is zo groot mogelijke continuïteit wel een belangrijk item, een van de lessen uit het Programma Aardgasvrije Wijken.

Over de regierol het volgende. In het project is vanaf 2020 gekozen voor de rol van integraal procesregisseur. Dat is lastig in te vullen, zo is gebleken. Dat vraagt om veel interne afstemming tussen organisatieonderdelen die zich afgelopen twee jaar sterk heeft ontwikkeld. Extern is sturing complex vanwege het karakter van een transitieproject, waar vele factoren invloed op hebben gehad (wetgeving, subsidies, kostenverdeling, etc.).

En rond wetgeving was het uitgangspunt om maatschappelijke organisaties, bewoners en bedrijven een aanbod voor een aardgasvrije oplossing op vrijwillige basis te doen. Wettelijke instrumenten waren behulpzaam geweest, en blijven hard nodig. Daardoor kan de gemeente tezijnertijd een robuust besluit voor het gebied nemen en mensen duidelijkheid verschaffen over de termijn waarin het gebied aardgasvrij wordt. Het ontbreken van dat instrument heeft zeker geleid tot vertraging omdat de neiging ontstaat om telkens op de nieuwe wetgeving te wachten. Tevens merken we op dat de traagheid waarmee de WIS-subsidie tot stand is gekomen, niet heeft geholpen.

Deelconclusie 3: Lange tijd onvoldoende inzicht in uiteindelijk onoverkomelijke knelpunten in de samenwerking en de businesscase

Wij onderschrijven de deelconclusie.

We wijzen erop dat bij aanvang van dit project nog geen knelpunten in kaart konden worden gebracht en voorzienbaar waren. Bij komende projecten is dat veel beter mogelijk. Wij constateren dat de samenwerking met Eneco, Portaal en Woonin pas vanaf 2023 concreet is geworden en daarmee concrete knelpunten aan de oppervlakte kwamen. De samenwerking voor de uitbreiding van het warmtenet kon niet veel eerder concreet worden. In Overvecht-Noord zijn vanaf 2019 verschillende onderzoeken uitgevoerd waarin ook individuele opties zijn bekeken, om daarmee de keuze voor uitbreiding van het warmtenet goed te onderbouwen. En na enkele jaren van verkenning, inventarisatie en onderzoek is de Transitievisie Warmte in 2021 vastgesteld, met daarin zes publieke waarden. Op dat moment waren deze nog niet concreet ingevuld.

Betaalbaarheid moest bijvoorbeeld gekwantificeerd en gedefinieerd worden om deze publieke waarde op te kunnen nemen in de businesscase van Eneco. De verwachting was, en is nog steeds, dat het Rijk met een definitie van betaalbaarheid komt. Omdat die in 2023 ontbrak hebben we zelf betaalbaarheid gedefinieerd als een bewonersbijdrage bij particuliere woningen van nul euro. Hetzelfde gold voor de publieke waarde transparantie. Door gesprekken over de businesscase werd steeds duidelijker waar de meest bepalende factoren zaten en wie die factoren kon beïnvloeden. En uiteindelijk is de volledige transparantie niet verkregen. Wel is door dit proces veel kennis opgebouwd die in andere wijken van waarde zal blijken en reeds wordt toegepast.

Deelconclusie 4: Geen bijsturing van het project in reactie op veranderende omstandigheden

Wij onderschrijven de deelconclusie deels.

Eerder bijsturen of temporiseren zou naar onze mening niet hebben bijgedragen aan een beter en eerder bereikt resultaat. Dat er onvoldoende en pas laat is bijgestuurd, is sterk bepaald door de wens om een oplossing voor een compleet gebied te ontwikkelen en daarmee invulling te geven aan de rol van de gemeente om voor iedereen in het gebied een haalbare en betaalbare oplossing te ontwikkelen. In andere gemeenten is gepionierd met corporatieflats en kleine buurten met grondgebonden woningen. Het was in dit geval logisch dat bijstelling van de scope pas plaatsvond na verkenning van alle opties en optimalisaties. Dit betrof zowel de gebieden met uitbreiding van het bestaande warmtenet als de specifieke objecten in het gebied.

Op één aspect hebben we nooit water bij de wijn willen doen. Dat betreft onze belofte richting bewoners dat de overstap naar aardgasvrij voor iedereen betaalbaar moest zijn.

In de loop van het proces is meerdere keren een aanpak verkend om voor delen van het gebied een aardgasvrije optie uit te werken. Dit had voorbeelden op kleine schaal opgeleverd, maar week af van de oorspronkelijke ambitie. Tevens was de overtuiging dat deze aanpak de kans groter zou maken dat een oplossing voor het gehele gebied, vanwege de inzet van meer middelen voor minder aansluitingen, meer uit zicht zou raken.

Deelconclusie 5: Gemeenteraad adequaat geïnformeerd maar maakt onvoldoende gebruik van beschikbare informatie

Wij onderschrijven deze deelconclusie.

Het college hecht grote waarde aan een transparante en goed functionerende informatie-voorziening richting de gemeenteraad, zeker bij complexe en risicovolle projecten zoals Overvecht-Noord aardgasvrij. De gemeenteraad heeft regelmatig updates gekregen over het project, onder andere via raadsbrieven en voortgangsrapportages binnen de Regeling Risicovolle Projecten (RRP). In het dashboard in de voortgangrapportages (in kleuren) is steeds een duidelijk beeld gegeven van de status van het project en is de raad geattendeerd op afwijkingen en risico's ten opzichte van de doelstellingen. Daarin was een (negatief) verloop te zien. We herkennen dat deze informatie weinig is besproken in commissie- en raadsvergaderingen of door de raad is gebruikt om bij te sturen.

De Rekenkamer wijst erop dat er bij de start van het project geen officieel startdocument binnen de RRP is opgesteld. Dit document had duidelijke afspraken kunnen vastleggen over planning, financiën en risico's. Dit aspect verdient aandacht en nemen we mee als leerpunt. We verwijzen naar het raadsbesluit Aanpassing regeling risicovolle projecten (RRP), gestoeld op de Evaluatie Regeling risicovolle projecten. Die bevat de aanbevelingen over het beter naleven van de

regeling om tijdig het startdocument op te stellen. Samen met de gemeenteraad willen we kijken hoe we de beschikbare informatie beter kunnen benutten.

Hoofdconclusie: Overvecht-Noord aardgasvrij een erg hoge ambitie en voorspelbare beëindiging

Op basis van onze opvattingen over de deelconclusies, kunnen we de hoofdconclusie voor een deel onderschrijven.

Dit betreft dan met name de projectmatige zaken, die terugkeren in de aanbevelingen.
Wij onderschrijven niet het deel dat gaat over het formuleren en behalen van leerdoelen.
Naar onze mening gaat de Rekenkamer daarmee verder dan de oorspronkelijke onderzoeksvraag. Aardgasvrij is, vanuit alle ambities, het doel; pionieren is in dit project noodzakelijk en achteraf is vast te stellen dat op lokaal en nationaal niveau veel is geleerd. Blijft natuurlijk staan dat het oorspronkelijke doel niet is behaald.

Eerder in deze brief beschrijven we dat de gemeente met hoge ambitie aan dit project in Overvecht-Noord is begonnen. Dit project vroeg permanent om pionieren, met stakeholders en binnen de gemeente. Mede ondersteund vanuit het Programma Aardgasvrije Wijken is daarbij veel geleerd. Het doel was duidelijk en strak geformuleerd en de keuze van de wijk was weloverwogen, maar gebaseerd op niet volledige informatie.

Wij vinden de term ‘voorspelbaar’ niet passend, omdat deze impliceert dat het project en de activiteiten voorspelbaar zouden zijn, zoals in meer reguliere projecten. Het invullen van voorwaarden (o.a. wetgeving, definitie betaalbaarheid) heeft te lang geduurd. We stellen vast dat de positie van warmtebedrijven zich naar het einde toe heeft gewijzigd en dat de tijdsdruk in de periode 2023-2024 sterk is toegenomen. Dat samen heeft er naar onze mening toe geleid dat het einde niet verrassend en eerder onvermijdelijk te noemen is.

Over de middelen stellen wij vast dat deze deels beschikbaar waren. Geld (voor het proces en een groot deel van de onrendabele top), kennis (zowel extern ingehuurd en intern ontwikkeld) en instrumenten (huidige wetgeving, participatie/communicatie) waren voldoende voorhanden om te beginnen met het project. Gaandeweg, en dat kenmerkt transitieprojecten, zouden we meer inzicht krijgen in de onrendabele top, financiële risico’s en benodigde formatie.

Dat de aanpak projectmatig beter had gekund, herkennen we. Dit pakken we bij nieuwe projecten op door meer te investeren in de startfase (doelen, activiteiten, planningen, risico’s) en afspraken over samenwerking te maken met externe partijen en intern betrokken onderdelen.

BESPREKING VAN DE AANBEVELINGEN

De aanbevelingen worden in het rapport samengevat onder de noemer ‘duidelijkheid vooraf, bekwaam uitvoeren en tijdig bijsturen’. Wij herkennen ons hier in grote lijn in, en maken graag per aanbeveling nog een enkele opmerking. In het algemeen vinden we de aanbevelingen te nadrukkelijk uitgaan van reguliere projecten, terwijl projecten binnen transities zoals die voor energie vaak onvoorspelbaar en dynamisch verlopen.

Aanbeveling 1: stel voorafgaand aan de start van het project een projectplan op met een helder doel, en een gedegen analyse van de projectomgeving en de variabelen voor een sluitende businesscase

Deze aanbeveling nemen we over.

De startfase voor complexe en innovatieve projecten vraagt om zo concreet mogelijke invulling van het doel, de projectomgeving en de uitgangspunten voor een haalbaar en betaalbaar aanbod. In onze raadsbrief 'Impuls Besparen, Buurtaanpak aardgasvrij en Voortgang aanpak koopkracht- en energiecrisis' van 28 oktober 2024 hebben we geformuleerd welke factoren ingevuld moeten zijn om met nieuwe projecten aan de slag te gaan. De leerervaringen vanuit Overvecht-Noord spelen daarin een grote rol. Tevens herkennen wij hierin het belang van een uitgebreide startfase, en het gezamenlijk opstellen van een uitgangspuntenkader, zoals dat in het evaluatierapport van Berenschot wordt aanbevolen.

Aanbeveling 2: voer bij de start van het project een krachtenveldanalyse uit en stel gezamenlijk een effectieve samenwerkingsvorm vast

Deze aanbeveling nemen we over.

Ze past goed bij de aanpak zoals die in de buurtaanpak aardgasvrij al praktijk is, in de stap 'buurt in kaart', zoals beschreven in de raadsbrief 'Vervolg Transitievisie Warmte: buurtaanpak aardgasvrij blok 1' van 4 november 2022. Met name in de projecten Oog in Al en Wittenvrouwenbuurt hebben we bij de start nadrukkelijk het krachtenveld en de belangen en ambities van betrokken partijen in kaart gebracht.

Aanbeveling 3: stuur tijdig tussentijds bij en/of temporiseer als een project of de omstandigheden hierom vragen

Wij nemen deze aanbeveling over.

De ambities van de stad om met energie en duurzaamheid voort te gaan, staan nog volop overeind. Echter het duidelijk markeren van fasen in een project, waarbij op alle aspecten met betrokken partijen een evaluatie plaatsvindt voor de voortgang (go of no-go) met een expliciet beslismoment, vinden wij een waardevolle aanvulling.

Aanbeveling 4: investeer in structurele bekwaamheid en samenwerking binnen de gemeentelijke organisatie en met externe partijen

Deze aanbeveling nemen we deels over.

Structurele kennisopbouw heeft plaatsgevonden. Afhankelijkheid van inzet van formatie bestaat altijd: bij inhuur, advisering én bij vaste formatie. Vernieuwende samenwerkingscompetenties vinden we onvoldoende concreet geformuleerd net als de aanpassing van medewerkers die nodig is in hun manier van werken, in hun houding en gedrag. Waar we wel mee bezig zijn, is dat medewerkers zich meer bewust zijn om hun werk in samenspraak met stakeholders te doen, en frequent na te gaan wat het werk voor impact heeft op partijen en mensen. Dit is natuurlijk een belangrijk item in 'Samen stad maken'.

Aanbeveling 5a: houd je als gemeente aan de spelregels van de regeling risicovolle projecten

Wij nemen deze aanbeveling over.

We onderschrijven het belang van een consequente toepassing van de RRP en erkennen dat het tijdig opstellen van een startdocument essentieel is om de kritische grenzen van een project

goed te bewaken en risico's effectief te monitoren. Hiervoor is in de Evaluatie Regeling risicovolle projecten al een concrete aanbeveling gedaan om binnen de RRP de tijdige oplevering van het startdocument, binnen zes maanden na benoeming tot risicovol project, beter na te leven. Dit geldt ook voor projecten waarvan de scope en doelstellingen nog maar beperkt concreet kunnen worden vastgelegd. Alleen indien de termijn van zes maanden niet haalbaar blijkt, dan zal hiervoor een andere termijn worden voorgesteld aan de raad. Ten aanzien van de aanbeveling om niet alleen op reguliere momenten, maar ook tussentijds te rapporteren wanneer een project richting kritische grenzen beweegt of risico's toenemen, zijn wij van mening dat we tijdens dit project wel mogelijkheden, via tussentijdse raadsbrieven, hebben benut om de raad mee te nemen in de kritische grenzen. Wel nemen wij hier de aanbeveling over om deze brieven vaker als tussenrapportage in het kader van de RRP te bestempelen.

Aanbeveling 5b: wees als gemeenteraad scherper bij projecten met toenemende risico's

Deze aanbeveling is gericht op de gemeenteraad.

TOT SLOT

Het rapport van de Rekenkamer naar de planning, uitvoering en voortijdige beëindiging van het project Overvecht-Noord aardgasvrij, geeft een omvangrijk en heel scherp beeld van het proces dat bij transitieprojecten wordt doorlopen. Dat proces heeft ons veel gebracht maar helaas nog niet het gewenste eindresultaat. De aanbevelingen die de Rekenkamer doet, zijn voor het overgrote deel zeer bruikbaar bij nieuwe gebiedsprojecten in de energietransitie. Wij danken u voor het gedegen onderzoek en kijken uit naar het gesprek hierover met de Utrechtse gemeenteraad.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht

16 april 2025

NAWOORD REKENKAMER

Rekenkamer Utrecht dankt het college voor de uitgebreide reactie op het rapport. Wij zien dat het college onze (deel)conclusies grotendeels onderschrijft, en vrijwel al onze aanbevelingen overneemt.

Bij de keuze om van Overvecht-Noord de eerste aardgasvrije wijk van Utrecht te maken geeft het college aan dat een uitgebreid en zorgvuldig onderzoek voorafgaand aan deze keuze onaangename verrassingen niet had kunnen voorkomen. Tegelijk geeft het college in haar reactie aan dat de wijkkeuze niet op volledige informatie was gebaseerd. Inzicht in aantallen (wooneenheden) in de wijk ontbrak, net als de invloed van het in de wijk al bestaande warmtenet op de haalbaarheid van het project. Dat warmtenet bleek (zoals vooraf aangenomen) namelijk geen positief, maar een negatief effect te hebben op de haalbaarheid van het project. Ook is in gesprekken met de rekenkamer aangegeven dat pas gaandeweg duidelijk werd welke (bijzondere) wooneenheden in de wijk aanwezig waren. Met een zorgvuldiger onderzoek naar de wijk voorafgaand aan de wijkkeuze hadden bovenstaande elementen wel degelijk scherper in beeld kunnen worden gebracht. En mee kunnen wegen in de besluitvorming om al dan niet in deze wijk aan de slag te gaan.

Het college is daarnaast van mening dat onze aanbevelingen te weinig uitgaan van (de dynamische aard van) transitieprojecten. Wij constateren dat de basis van het project op orde dient te zijn, juist omdat transitieprojecten dynamisch en moeilijk voorspelbaar zijn. Dat vraagt bijvoorbeeld om voldoende geëquipeerd eigen personeel, periodiek inzicht in en update van risico's en financiën en het hierop aanpassen van de planning. Alleen wanneer deze essentialia van projectmanagement op orde zijn kun je de dynamiek van transities aan en ben je in staat om te pionieren en te leren.

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



II

Deel II

Nota van bevindingen

DEEL II NOTA VAN BEVINDINGEN



1

Inleiding

Aanleiding, afbakening en leeswijzer

1 INLEIDING: AANLEIDING, AFBAKENING EN LEESWIJZER

1.1 AANLEIDING

Nederland wil in 2050 aardgasvrij zijn. Een belangrijk onderdeel daarvan is dat alle circa acht miljoen gebouwen – woningen, bedrijfspanden en gebouwen met een maatschappelijke functie – dan geen aardgas meer gebruiken, goed geïsoleerd zijn en voorzien zijn van een duurzaam alternatief. De Rijksoverheid heeft hiervoor het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) in het leven geroepen. Anno 2022 waren er in totaal 64 buurten, wijken of dorpen in Nederland aan de slag met een rijksbijdrage van het PAW. Het project Overvecht-Noord aardgasvrij in de gemeente Utrecht is sinds 2018 onderdeel van het PAW.

In april 2024 werd echter duidelijk dat een aansluiting op het warmtenet op dat moment te duur was. Overvecht-Noord gaat daarom nog niet van het aardgas af. Dit besluit leidde in de Utrechtse politiek tot schriftelijke vragen en een spoeddebat. Het debat vond plaats op 11 april 2024 in de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen (EDVW), met een vervolg op 18 april 2024 en een afrondend debat op 25 april 2024 in de Utrechtse gemeenteraad.

In de raadsvergadering van 25 april 2024 heeft de gemeenteraad unaniem een motie aangenomen waarin de rekenkamer verzocht wordt diepgaand onderzoek te doen naar de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van de samenwerking in het project. Op 21 mei 2024 is de gemeenteraad met een brief geïnformeerd over het besluit van de rekenkamer om gehoor te geven aan het verzoek. Vervolgens is op 20 juni 2024 een gesprek gevoerd met de raadswerkgroep Energie over de hoofdlijnen van een voorstel voor dit onderzoek. De gemeenteraad is op 21 juni 2024 met een aanvullende reactiebrief over de uitkomsten van het overleg op de hoogte gesteld. Op 27 juni 2024 stemde de gemeenteraad hiermee in.

1.2 DOEL EN ONDERZOEKSVRAGEN

Het doel van dit onderzoek is – in overeenstemming met de motie – om de gemeenteraad inzicht te geven in de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van het project Aardgasvrij Utrecht Overvecht-Noord. Daarbij kijken wij specifiek naar de rol die de gemeente Utrecht hierbij heeft gehad. Dit beschouwen wij ook in relatie tot externe partijen, waaronder Eneco en de woningcorporaties.

De centrale vraag van het onderzoek luidt:

> Hoe is de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van 'Aardgasvrij Overvecht-Noord' verlopen en welke rol heeft de gemeente hierbij gehad?

Deze centrale vraag werken we uit aan de hand van vijf onderzoeksvragen:

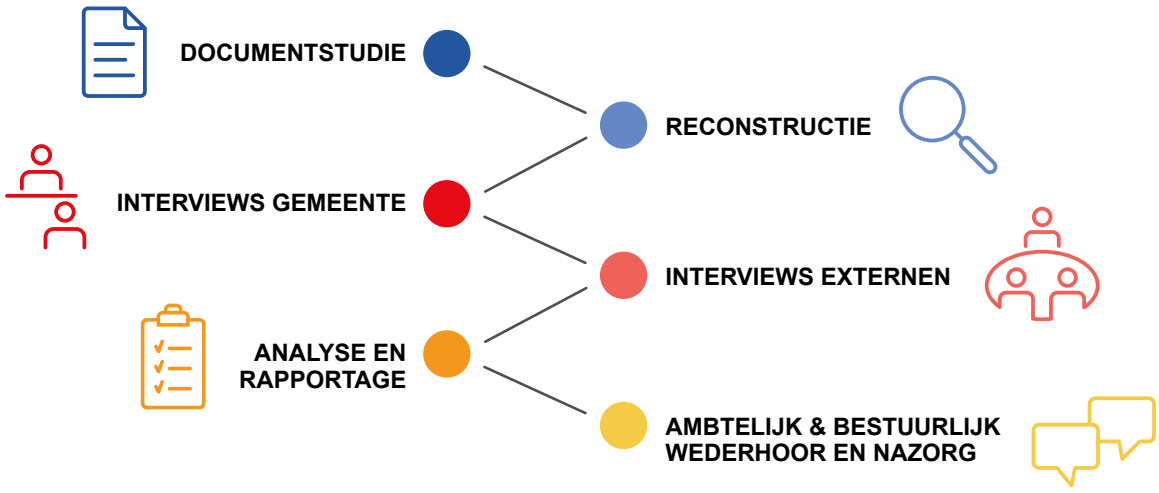
1. In hoeverre is de uitvoering – bestuurlijk en ambtelijk – in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur?
2. Welke rol heeft de gemeente Utrecht in dit project gehad en is hoe is daar invulling aan gegeven?
3. Welke middelen en instrumenten heeft de gemeente Utrecht bij dit project ingezet en in hoeverre zijn deze passend bij de rol?
4. In hoeverre is de gemeenteraad goed geïnformeerd over de voortgang van het project?
5. Hoe is de planning tot stand gekomen en hoe heeft deze zich in de praktijk ontwikkeld?

Bij de beantwoording van de onderzoeksvragen hebben wij een normenkader gehanteerd. Anders dan gebruikelijk in onze nota's van bevindingen is het ingevulde normenkader niet opgenomen aan het begin van de inhoudelijke hoofdstukken, maar vanwege de aard van dit onderzoek in zijn geheel in bijlage 1. In het normenkader zijn per onderzoeksvraag de bijbehorende normen en criteria met daarbij een beoordeling naar de mate waarin eraan wordt voldaan (rood, oranje, groen, grijs) opgenomen. Een rood vlak betekent dat er niet aan de norm voldaan is. Oranje wijst erop dat er deels aan de norm is voldaan en groen wil zeggen dat er (grotendeels) aan de norm voldaan is. Grijs geeft aan dat de realisatie ten opzichte van de norm niet door de rekenkamer te beoordelen is.

1.3 WERKWIJZE EN AFBAKENING

Werkwijze
Het onderzoek voerden wij uit aan de hand van onderstaande zes stappen. De werkwijze in het onderzoek lichten wij nader toe in bijlage 2.

Figuur 1.1 Aanpak van het onderzoek in zes stappen.



Afbakening
Wij hebben verschillende keuzes gemaakt om het onderzoek af te bakenen. Deze beschrijven we hieronder puntsgewijs:

- Bevoegdheden: De bevoegdheden van de rekenkamer zijn gericht op de gemeente Utrecht. De gemeente was daarom ook het startpunt van ons onderzoek en onze analyses. De medewerking van andere overheden en samenwerkingspartners was op basis van vrijwilligheid. Wij beschouwen met name Eneco en de woningcorporaties als directe partners in het project Overvecht-Noord aardgasvrij en hebben hun relatie met de gemeente Utrecht in onze analyses betrokken. Wij hebben daarom ook bij deze partijen met bestuurders en inhoudelijk betrokkenen gesproken.
- Periode: de onderzochte periode stopt bij het aannemen van de motie Verzoekonderzoek (M151) op 25 april 2024. Het startpunt van ons onderzoek ligt in de eerste helft van 2015, in de verkennende fase waar voor het eerst inwoners van de stad gevraagd werden om mee te denken over het Energieplan.
- Beoordeling: voor de beoordeling is zoals gezegd gebruik gemaakt van een normenkader. Waarbij specifiek geldt dat het onderdeel uitvoering – onderzoeksvraag 1 – wordt beoordeeld aan de hand van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Interne evaluaties hebben we waar mogelijk als input meegenomen, maar ook aanvullend beoordeeld aan de hand van de door ons gestelde normen en de uitwerkingen daarbij.
- Context: de bredere context van de energietransitie en de voorwaarden voor succesvolle toekomstige projecten is in ons onderzoek buiten de scope geplaatst. Belangrijke wet- en regelgeving hebben we wel als context meegenomen (zie hoofdstuk 2).
- Benchmark: we hebben geen benchmark uitgevoerd van het project Overvecht-Noord aardgasvrij met andere wijken uit het landelijke Programma Aardgasvrije Wijken. Met name omdat iedere wijk andere kenmerken en omstandigheden kent en de onderlinge vergelijkbaarheid en de meerwaarde van een benchmarking daarmee gering is. Wel hebben we enkele experts gevraagd om aan de hand van onze bevindingen mee te denken over de beoordeling van de verschillende aspecten. De reactie van de Hogeschool Utrecht is integraal opgenomen in bijlage 4. Daarbij worden zij vanzelfsprekend ook gevoed door ervaringen elders.

1.4 LEESWIJZER

De hoofdvraag vanuit de gemeenteraad: "*Hoe is de planning, uitvoering en vroegtijdige beëindiging van 'Aardgasvrij Overvecht-Noord' verlopen en welke rol heeft de gemeente hierbij gehad?*" impliceert een beschrijving van de wijze waarop het project is verlopen. Dat leidt tot dit uitgebreide rapport, omdat er veel is gebeurd in de vele jaren dat dit project heeft gelopen.

Om inzicht te krijgen in de belangrijkste bevindingen van het onderzoek volstaat het echter om kennis te nemen van de hoofdstukken 2 (over de projectomgeving) en 3 (de projectorganisatie).

De daaropvolgende hoofdstukken beschrijven hoe het project is verlopen in de verschillende fasen waarin het werd uitgevoerd. Het project Overvecht-Noord aardgasvrij is tot de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking in april 2024 (hoofdstuk 7) op te delen in vier fasen:

- De verkennende fase in de jaren 2015 – 2019 (hoofdstuk 4);
- De voorbereidingsfase van 2020 tot begin 2023 (hoofdstuk 5);
- De onderhandelingsfase van februari 2023 tot maart 2024 (hoofdstuk 6);
- De beëindiging van de samenwerking in het project van maart tot april 2024 (hoofdstuk 7).

De belangrijkste bevindingen per fase zijn samengevat aan het begin van de hoofdstukken met daarna een doorklikbare tijdlijn met de belangrijkste momenten uit die periode.

Verdere detaillering is terug te lezen in de verdere uitwerkingen van de doorklikbare tijdlijn in de hoofdstukken 4 tot en met 7. Daarbij zijn de belangrijkste momenten in de tijdlijn binnen gekleurde kaders geplaatst. Blauw gearceerde delen betreffen belangrijke interne gebeurtenissen, groen gearceerde delen beschrijven belangrijke externe gebeurtenissen.

Voor de belangrijkste momenten uit hoofdstukken 4 tot en met 7 is in de kantlijn met iconen aangegeven welke thema's behandeld werden. Op die manier kan de lezer er ook voor kiezen om de belangrijkste momenten per thema na te lezen. In de onderstaande tabel staan de verschillende iconen met hun betekenis.



Uitvoering



Planning



Rol(invulling)



Wet- en regelgeving



Middelen en instrumenten



Businesscase



Informatievoorziening gemeenteraad



2

Projectomgeving

Voortdurende onzekerheden en onduidelijkheden

2 PROJECTOMGEVING: VOORTDURENDE ONZEKERHEDEN EN ONDUIDELIJKHEDEN

De projectomgeving speelt op verschillende punten een belangrijke rol bij project Overvecht-Noord aardgasvrij. Bij de keuze voor de wijk lijkt deze om meerdere redenen geschikt en relatief gemakkelijk om als eerste wijk aardgasvrij te maken, maar gedurende het project blijkt dat Overvecht-Noord toch minder 'laaghangend fruit' is dan gedacht. In de samenwerking met externe partijen is de gemeente daarnaast zoekende naar de juiste organisatiestructuur om gezamenlijk stappen te zetten in het project, waarbij de overlegstructuur meermaals wordt gewijzigd. Ook wordt de door het Rijk beloofde wet- en regelgeving, die gemeenten moet helpen bij de aardgasvrije opgave, meermaals uitgesteld. Daardoor ontbreken de juiste handvatten en instrumenten voor gemeenten om de overstap naar een aardgasvrije oplossing af te dwingen. Het project is echter wel gestart in 2016 onder het toen geldende wettelijk kader. Mochten de samenwerkende partijen tot een aanbod tot overstappen voor wijkbewoners zijn gekomen dan had deze overstap op vrijwillige basis moeten plaatsvinden.

In dit hoofdstuk behandelen we de aspecten uit de projectomgeving die een rol speelden bij het verloop van project Overvecht-Noord aardgasvrij. Eerst beschrijven we de karakteristieken van de wijk die aan de basis lagen voor de keuze voor Overvecht-Noord als eerste aardgasvrije wijk van Utrecht. Vervolgens lichten we de samenwerking tussen de gemeente en externe partijen in dit project toe. Tot slot volgt een overzicht van landelijke wet- en regelgeving die een rol speelde in dit project.

2.1 DE WIJK: KEUZE VOOR OVERVECHT-NOORD LIJKT LOGISCH, MAAR GAANDEWEG BLIJKT DEZE WIJK TOCH GEEN 'LAAGHANGEND FRUIT'

Overvecht-Noord wordt gekenmerkt door veel corporatiebezit

Overvecht-Noord wordt begrensd door de Vecht, de Franciscusdreef, de Karl Marxdreef en de Einsteindreef. In Overvecht-Noord wonen ongeveer 17.500 mensen verdeeld over iets meer dan 8.000 huishoudens. Dit deel van de wijk bestond in 2020 uit bijna 8.000 woningen, waarvan circa 5.800 in corporatiebezit en circa 2.150 in privébezit. Uit de cijfers van de opgave komt daarnaast naar voren dat ongeveer een derde van woningen (2.600) een aardgasaansluiting voor warmte heeft en er circa 5.300 (67%) aangesloten zijn op het warmtenet van Eneco. Figuur 2.1 toont de ligging van de wijk en de verdeling van de woningen over de wijk naar de verschillende vormen van bezit en de aansluitingen voor warmte.

Figuur 2.1 De opgave voor Overvecht-Noord betreft circa 8.000 woningen waarvan 73% in het bezit is van woningcorporaties.

AANTAL WONINGEN	**1911**
Corporatiebezit	ca. 1500
Privébezit	ca. 400
Aardgasaansluitingen warmte	ca. 500
Aangesloten op warmtenet*	ca. 1400
Dominante woningtype	Gestapelde bouw (79%)

AANTAL WONINGEN	**2215**
Corporatiebezit	ca. 1750
Privébezit	ca. 450
Aardgasaansluitingen warmte	ca. 400
Aangesloten op warmtenet*	ca. 1800
Dominante woningtype	Gestapelde bouw (87%)

AANTAL WONINGEN	**2351**
Corporatiebezit	ca. 1650
Privébezit	ca. 700
Aardgasaansluitingen warmte	ca. 650
Aangesloten op warmtenet*	ca. 1700
Dominante woningtype	Gestapelde bouw (93%)

AANTAL WONINGEN	**1471**
Corporatiebezit	ca. 900
Privébezit	ca. 600
Aardgasaansluitingen warmte	ca. 1050
Aangesloten op warmtenet*	ca. 400
Dominante woningtype	Gestapelde bouw (54%)



Bron: APPM / CE Delft (1 juli 2020). *Overvecht-Noord Aardgasvrij. Onderzoek naar aardgasvrije technieken – eindrapportage*.

In de aanvraag voor het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) in 2018 werd uitgegaan van iets hogere aantallen woningen dan hierboven genoemd en worden ook 25 andere gebouwen vermeld. Het gaat daarbij om onder andere om 4 utiliteitsgebouwen, een zorgcentrum, restaurant, buurthuis en moskee. In de aanvraag wordt beschreven dat de inspanning erop gericht is om de komende vier jaar circa 2.150 woningen in Overvecht van het gas af te gaan halen.[2]

Overvecht-Noord lijkt in eerste instantie een gunstige wijk om aardgasvrij te maken

Om bij te dragen aan de doelen uit het Klimaatakkoord van Parijs (2015) stelt het Utrechtse college zich in 2017 tot doel om als gemeente in 2030 klimaatneutraal te zijn.[3] Omdat destijds een derde van de CO2-uitstoot werd veroorzaakt door het verwarmen van gebouwen met aardgas was een omschakeling naar een duurzame warmtevoorziening nodig. Daartoe zouden in 2030 minimaal 40.000 bestaande woningen in de gemeente Utrecht van het gas af moeten zijn.[4] De gemeente wil gebiedsgericht werken aan het aardgasvrij maken van alle wijken in Utrecht.

2 Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Stedin, STUW (12 juni 2018). *Bijlage 8 Aanvraag proeftuin Aardgasvrije wijken – Overvecht.*
3 Gemeente Utrecht (juli 2017). *Visie op de warmtevoorziening in Utrecht: Naar een klimaatneutrale stad.*
4 GroenLinks, D66, ChristenUnie (2018). Coalitieakkoord 2018-2022 *Utrecht: Ruimte voor Iedereen*.

Eind 2016 kiest de Regietafel Energietransitie Utrecht (hierna: Regietafel) om in Overvecht-Noord te starten met het aardgasvrij maken van Utrechtse wijken. De Regietafel is een samenwerkingsverband op bestuurlijk niveau tussen Stedin, Eneco, bewonerscoöperatie Energie-U, woningbouwcorporaties Mitros, Portaal en Bo-Ex en de gemeente Utrecht. Vanuit een gebiedsgerichte aanpak wil de Regietafel onderzoeken welke alternatieven voor aardgas kansrijk zijn en hoe en wanneer daar een besluit over genomen kan worden.[5]

Er zijn meerdere redenen waarom Overvecht-Noord in 2016 een gunstige wijk lijkt om met de opgave aan de slag te gaan. In 2017 communiceert het college deze met de gemeenteraad[6]:

- Een groot deel van de gasleidingen in de wijk moet voor 2030 vervangen worden. Omdat gasleidingen zo'n veertig jaar meegaan is vervanging (financieel) onwenselijk met het oog op een toekomstige aardgasvrije stad. Als Overvecht-Noord voor 2030 aardgasvrij is, kan de vervanging van de gasleidingen worden voorkomen.
- Er ligt een warmtenet in de wijk waar een deel van de wijk al op is aangesloten.
- De benodigde investeringen voor het aardgasvrij maken van een woning worden alleen rendabel wanneer veel woningen tegelijkertijd worden verduurzaamd. Omdat het merendeel van de woningen in Overvecht-Noord in eigendom is van woningcorporaties is een grootschalige aanpak op deze locatie mogelijk. De overstap naar een aardgasvrije woning kan dan gecombineerd worden met regulier onderhoud door de woningcorporaties.
- Overvecht-Noord kan het maatschappelijk effect van een grote en gezamenlijke inspanning goed gebruiken: denk bijvoorbeeld aan werkgelegenheid, meer wooncomfort en de toekomstbestendigheid van de woningen.

De wethouder Energie, gemeentelijk betrokkenen en meerdere externe partijen geven in gesprek met de rekenkamer aan dat bovenstaande argumenten bij de start van het project een verdedigbare, goede onderbouwing vormden voor de keuze voor Overvecht-Noord.[7] Aanvullend geven zij aan dat de wijk stedenbouwkundig bezien (qua type bebouwing met veel hoogbouw) niet de moeilijkste wijk leek om aardgasvrij te maken.[8] De wijk leek *"laaghangend fruit"*[9], aldus de wethouder Energie.

Overvecht-Noord blijkt op termijn toch geen gemakkelijke wijk om van het aardgas te halen

Achteraf blijkt dat veel aspecten die Overvecht-Noord destijds heel geschikt leken te maken, in de loop van de tijd toch genuanceerd moesten worden:

- Dat een groot deel van de gasleidingen in de wijk vervangen moest worden klopte, maar er waren ook nieuwe delen in de wijk waar dit niet voor gold. Vanuit die delen kwam dan ook kritiek op de insteek om de hele wijk in één keer aardgasvrij te maken, met 2030 als uiterste deadline.[10]
- Ook bleek een uitbreiding van het bestaande warmtenet in de wijk complex te zijn. Al in 2018 concludeert Eneco in een eigen onderzoek dat het warmtenet misschien niet overal in de Overvecht-Noord uitgerold moet worden. Met name omdat de focus bij de aanleg van het al bestaande net op de rentabiliteit lag. De meest rendabele woningen zijn daardoor al op het

5 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (9 december 2016). *Bijlage 3 Presentatie PvA Aardgasleidingvrij Overvecht Noord.*
6 Gemeente Utrecht (12 oktober 2017). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij in 2030.*
7 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente*, *Interview voormalig medewerker gemeente, Interview samenwerkingspartner, Interviews extern adviseurs*.
8 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente, Interviews voormalig medewerkers gemeente.*
9 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
10 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner*.

warmtenet aangesloten, waardoor de moeilijke en financieel uitdagende delen van de wijk zijn overgebleven. Dat bemoeilijkt de (financiële) haalbaarheid van de uitbreiding van dit net.[11] Eneco geeft dan ook aan dat ze hiermee *"al snel"* (in 2018) wisten dat een mogelijke uitbreiding van het warmtenet een *"*(…) *'uphill battle' zou zijn*."[12] De gemeente geeft in haar ambtelijke reactie aan dat dit gegeven destijds niet met de gemeente is gedeeld.

- Het blijkt niet altijd passend te zijn om het aardgasvrij maken van de woningen te combineren met de reguliere onderhoudswerkzaamheden van de woningcorporaties. De gemeente en corporaties hanteerden verschillende planningen, en ook de doelen (van het gas af versus het op andere wijze verduurzamen van het vastgoed, het borgen van de betaalbaarheid van woningen voor huurders en manieren om het woongenot te vergroten) verschilden.[13] Desondanks zijn de woningcorporaties meegegaan in het aardgasvrij maken van Overvecht-Noord in uiterlijk 2030.

Daarover zegt een van de partijen die aan het project werkte: "*Overvecht-Noord is hooghangend fruit. Het is niet het makkelijkste project. Alle betrokkenen hadden eerder aan de bel moeten trekken om de uitgangspunten scherper te krijgen. En om te bepalen of er kans van slagen is.*"[14] Desondanks hebben alle samenwerkingspartners in 2019 ingestemd met het Transitieplan om met het project tot een aanbod tot overstappen naar een aardgasvrije oplossing te komen.

Daarnaast wilde de gemeente Overvecht-Noord in één keer aardgasvrij maken. Dat betekent dat er niet alleen een aardgasvrije oplossing moest komen voor de woningen in de wijk, maar ook voor alle bedrijven. Gaandeweg werd duidelijk dat er ook bijzondere wooneenheden (zoals woonboten en woonwagens) in de wijk waren die een eigen, specifieke aardgasvrije oplossing vereisten. Dat maakte de opgave moeilijker dan op voorhand werd aangenomen.[15] Een aantal betrokkenen geeft aan de keuze om de gehele wijk in één keer aan te pakken ter discussie te hebben gesteld.[16] Deze keuze is toch gemaakt omdat de aanpak 'opschaalbaar' moet zijn: vanuit de aanpak in Overvecht-Noord moet worden geleerd hoe ook andere wijken in Utrecht geheel van het aardgas af kunnen.[17]

De wethouder Energie benoemt dat de gemeente met het aardgasvrij maken van wijken een nieuwe rol kreeg in de energietransitie. "*De leercurve begon daarbij op nul.*"[18] Hierin leek Overvecht-Noord een goede wijk om te starten. "*Maar pas wanneer je aan de slag bent wordt de gelaagdheid van zo'n wijk zichtbaar, met een mix van jonge en oude woningen, woonboten, woonwagens, particulier eigendom, VvE's, bedrijven, et cetera. En er wordt veel kennis opgedaan over wat er bij de concrete werkzaamheden komt kijken*."[19]

Een onafhankelijk adviseur noemt de keuze om in één keer een volledige wijk aardgasvrij te maken waarbij iedere inwoner en ondernemer betaalbaar kan overstappen ambitieus en bewonderenswaardig.[20] Deze keuze wordt door de betrokken partijen wel vooral toegeschreven aan de gemeente; de samenwerkingspartners en inwoners van de wijk hebben deze keuze niet gemaakt maar zijn in de jaren daarna wel aangehaakt bij het project.[21] Eind 2016 geven de gemeente, Eneco, Stedin en woningcorporaties Mitros, Portaal en Bo-Ex echter gezamenlijk de

11 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview extern adviseur*.
12 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner*.
13 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview voormalig medewerker gemeente, Interviews samenwerkingspartners*.
14 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner*.
15 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente, Interview extern adviseur*.
16 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews voormalig medewerkers gemeente*.
17 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente*.
18 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente*.
19 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente*.
20 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview extern adviseur*.
21 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews samenwerkingspartners, Interview extern adviseur*.

opdracht aan een projectgroep om per gebied te onderzoeken welke alternatieven voor aardgas kansrijk zijn, en daarbij te starten in Overvecht-Noord. Dit resulteert in een plan van aanpak om Overvecht-Noord in 2030 aardgasleidingvrij te maken, opgesteld door de gemeente, Bo-Ex, Portaal, Mitros, Stedin, Eneco en Energie-U.[22] Hoewel de ervaring van betrokken partijen is dat de keuze voor de wijk een gemeentelijk besluit was, is het in realiteit een gezamenlijk genomen besluit om te starten in Overvecht-Noord.

2.2 SAMENWERKING: OVERLEGSTRUCTUUR WIJZIGT MEERMAALS VANWEGE BEHOEFTE AAN MEER INHOUD EN BETERE SAMENWERKING

Meerdere partijen vanuit verschillende rollen betrokken bij het project

De gemeente Utrecht werkt sinds 2016 met meerdere partijen samen aan het realiseren van een aardgasvrij Overvecht-Noord. Zij zaten tot de beëindiging van de samenwerking in het project (april 2024) allemaal vanuit hun eigen rol en met eigen redenen in dit samenwerkingsverband:

- Stedin is als netbeheerder verantwoordelijk voor het Utrechtse gas- en elektriciteitsnet. Stedin heeft de plicht om oude aardgasleidingen te vernieuwen, maar legt vanuit bedrijfseconomische en duurzaamheidsoverwegingen liever geen nieuwe aardgasleidingen aan.[23] Bij de transitie naar een aardgasvrije wijk is Stedin verantwoordelijk voor de verwijdering van de huidige aardgasleidingen. En bij de overgang naar een warmtenet of warmtepomp is vanwege een hoger elektriciteitsverbruik vaak een verzwaring van het elektriciteitsnet nodig.[24]
- Eneco is leverancier van elektriciteit en warmte. Daarnaast is Eneco eigenaar van het bestaande warmtenet in Overvecht-Noord. Eneco bezit en beheert het ondergrondse buizensysteem, de BioWarmte Installatie op Lage Weide en hulpcentrales waar warmte wordt geproduceerd voor de stadsverwarming.[25] In het project Overvecht-Noord aardgasvrij was stadsverwarming een van de meest kansrijke warmteopties als alternatief voor aardgas. Het bestaande warmtenet van Eneco zou daarbij worden uitgebreid om een groot deel van de wijk hierop aan te sluiten. Daarvoor liepen verkenningen tussen de gemeente en Eneco.[26] Eneco ziet zichzelf in dit project voornamelijk als samenwerkingspartner, niet uitsluitend als leverancier van warmte. Zo dacht Eneco na over wat technisch nodig is voor de uitbreiding van het warmtenet in Overvecht-Noord en maakte ze de businesscase voor het project.[27]
- Woningbouwcorporaties Woonin (tot 1 januari 2023 Mitros), Portaal en Bo-Ex bezitten woningen in Overvecht-Noord. Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het verwarmingssysteem in hun woningen.[28] De drie corporaties werkten mee aan de plannen voor het aardgasvrij maken van deze woningen en de daarmee gepaard gaande maatregelen. Het gaat o.a. om het verwijderen van de gasaansluiting in de woning, het aansluiten van woningen op het warmtenet en eventuele aanpassingen die daarvoor nodig zijn, zoals isolatie en het vervangen van een gasfornuis voor een elektrische / inductiekookplaat. De Utrechtse woningcorporaties zijn verenigd in de STUW (Stichting Utrechtse Woningcorporaties).

22 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (9 december 2016). *Bijlage 3 Presentatie PvA Aardgasleidingvrij Overvecht Noord.*
23 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (februari 2017). *Position paper Regietafel Energietransitie Utrecht.*
24 Warmtetransitie | Stedin
25 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (februari 2017). *Position paper Regietafel Energietransitie Utrecht.*
26 Gemeente Utrecht (3 juni 2021). Raadsbesluit *Transitievisie Warmte deel I.*
27 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
28 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (februari 2017). *Position paper Regietafel Energietransitie Utrecht.*

- Energie-U was als energiecoöperatie betrokken bij de planvorming voor Overvecht-Noord aardgasvrij. Energie-U behartigt de belangen van de inwoners van Utrecht op het gebied van aardgasvrije wijken.[29] De coöperatie heeft een groot netwerk in de stad met energieambassadeurs, initiatiefnemers en andere betrokkenen.[30] Daarnaast had Energie-U nauw contact met de buurtinitiatieven Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie voor de Vechtzoom, die zich tijdens het project voor hun buurten in Overvecht-Noord hebben ingezet om een alternatief voor stadsverwarming te ontwikkelen. Inmiddels hebben deze buurtinitiatieven zichzelf opgeheven.[31]

Bovenstaande partijen verenigen zich samen met de gemeente begin 2017 in de Regietafel. De ambitie van de Regietafel is om Utrecht in 2030 klimaatneutraal te maken. De Regietafel wil de energietransitie versnellen, samen met belanghebbenden en lokale betrokkenen.[32] Dat doet de Regietafel door actief te werken aan concrete projecten, zoals het realiseren van energieneutrale gebieden. "*De Regietafel betrof een gelijkwaardige samenwerking tussen de partijen, ieder vanuit eigen rol en taken*."[33]

Regietafel richt ambtelijke projectgroep op om uitvoering te geven aan project

Nadat de keuze is gemaakt om in Overvecht-Noord te beginnen met de aardgasvrije opgave formeert de Regietafel de 'projectgroep Overvecht-Noord'. De projectgroep werkt een Transitieplan uit waarin aardgasvrije alternatieven in beeld worden gebracht, inclusief hoe daaraan uitvoering te geven.[34] De projectgroep functioneert op uitvoeringsniveau. In de projectgroep zijn alle partijen uit de Regietafel ambtelijk vertegenwoordigd, op Energie-U na. Daarnaast nemen ook twee leden van de 'klankbordgroep Overvecht-Noord aardgasvrij'[35] deel aan de projectgroep. Projectoverstijgende kwesties of voorstellen worden aan de Regietafel ter besluitvorming voorgelegd. De vergaderingen van de Regietafel worden voorbereid door een opgerichte 'voorbereidingsgroep', die de agenda beheert en acties uitzet. In de voorbereidingsgroep zijn wel alle bestuurlijk partijen vertegenwoordigd.

Meermaals behoefte aan professionalisering en verandering samenwerkingsstructuur

In augustus 2017 verlangt een aantal leden van de Regietafel een betere onderlinge samenwerking. Dit zou namelijk strakker en voortvarender kunnen.[36] Er wordt een onafhankelijk, technisch voorzitter geworven die vergaderingen van de Regietafel leidt. En er wordt zowel een externe programmamanager[37] als een omgevingsmanager[38] geworven.
In januari 2018 wil de Regietafel verder professionaliseren. Er is behoefte aan meer inhoudelijke diepgang en vergaderstukken van goede kwaliteit.[39] De voorbereidingsgroep wordt vervangen door het 'programmateam energietransitie'. Dit team werkt opdrachten en initiatieven uit die door de Regietafel (als opdrachtgever) zijn verstrekt. Project Overvecht-Noord aardgasvrij is daar een voorbeeld van. De ambtelijke projectgroep die daaraan uitvoering geeft, heet vanaf nu 'programmateam Overvecht-Noord'.

29 Aardgasvrije wijken | Energie-U
30 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (februari 2017). *Position paper Regietafel Energietransitie Utrecht.*
31 Buurtgroepen in Overvecht-Noord | Energie-U
32 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (februari 2017). *Position paper Regietafel Energietransitie Utrecht.*
33 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview extern adviseur.*
34 Gemeente Utrecht (31 januari 2017). *Bijlage 5 Overvecht Noord sheets Plan van Aanpak*.
35 De klankbordgroep bestaat uit een groep wijkbewoners die gevraagd en ongevraagd adviseert over de aanpak van het project Overvecht-Noord aardgasvrij.
36 Gemeente Utrecht (23 augustus 2017). *Notitie Suggesties n.a.v. telefonisch contact over samenwerking.*
37 De programmamanager is verantwoordelijk voor het begeleiden van de projectgroep en het afstemmen met de Regietafel.
38 De omgevingsmanager geeft invulling aan participatie en het anderszins betrekken van inwoners bij het project.
39 Gemeente Utrecht (30 januari 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*

In de loop van 2019 krijgt programmateam Overvecht-Noord behoefte aan een meer doel- en resultaatgerichte samenstelling van het team. Op dat moment zijn namelijk nog steeds niet alle partijen uit de Regietafel ambtelijk vertegenwoordigd in het programmateam. Er wordt besloten om de samenstelling van het programmateam te spiegelen aan de Regietafel. Dat betekent dat ook Energie-U voortaan ambtelijk vertegenwoordigd is, en dat de twee deelnemers uit de klankbordgroep niet meer structureel bij het programmateam worden betrokken. De klankbordgroep blijft wel belangrijk voor de representatie en participatie van de wijk.[40]

Overvecht-Noord krijgt in 2019 een eigen bestuurlijk overleg en Eneco treedt uit samenwerkingsverband

In oktober 2019 stelt de Regietafel het Transitieplan vast, waarin de aanpak staat beschreven om tot een aardgasvrij Overvecht-Noord in 2030 te komen.[41] Dit luidt de overgang in van de 'verkennende' fase naar de 'voorbereidende' fase van het project. Er is daarom behoefte om de samenwerking op bestuurlijk niveau aan te passen. Tot op dat moment is de voortgang op project Overvecht-Noord aardgasvrij namelijk één van de vele onderwerpen op de agenda van de Regietafel. Er wordt besloten om een apart bestuurlijk overleg op te richten voor het project dat eens per zes weken bijeenkomt: de Stuurgroep Overvecht-Noord.[42] Deelnemers aan de Stuurgroep zijn de gemeente, Stedin, Energie-U, Mitros, Portaal en Bo-Ex. Eneco neemt hieraan geen deel en treedt geheel uit het samenwerkingsverband voor Overvecht-Noord. Eneco vindt het namelijk onwenselijk om zowel uitvoerder te zijn van het Transitieplan als de mogelijke aanbieder / leverancier van de warmte na oplevering van het project. Dit kan bij een toekomstige aanbesteding voor problemen zorgen.

Stuurgroep wordt Bestuurlijk Overleg, waarin stem gemeente zwaarder weegt

De Stuurgroep is echter een kort leven beschoren. In juli 2020 verlopen gemaakte samenwerkingsafspraken en de gemeente grijpt dit moment aan om meer de regie op het project te pakken. De naam van de Stuurgroep wordt omgedoopt tot 'Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord' (hierna: bestuurlijk overleg) waar nog steeds dezelfde partijen (dus wederom zonder Eneco) aan deelnemen. De gemeente is nu zelfstandig eindverantwoordelijk voor het hele project.[43] Daarmee krijgt de stem van de gemeente in het bestuurlijk overleg een zwaarder gewicht. Het bestuurlijk overleg overziet de uitvoering van het Transitieplan. Een belangrijk onderdeel daarvan is de uitwerking van een wijkuitvoeringsplan voor Overvecht-Noord, dat in co-creatie met bewoners wordt opgesteld.

Verwarring over vele verschillende overleggen, laatste aanpassing aan bestuurlijke samenwerking Overvecht-Noord

Gedurende de volgende jaren wordt er in veel verschillende samenstellingen aan de Utrechtse warmtetransitie gewerkt. Naast het bestuurlijk overleg voor Overvecht-Noord worden er op stedelijk niveau meerdere overleggen ingericht. De doelen van elk overleg zijn verschillend. Soms nemen uitsluitend publieke en maatschappelijke partijen deel, soms ook Eneco. Voorbeelden zijn een 'Bestuurlijk Overleg Warmte', een 'Bestuurlijk Overleg verkenning uitbreiding warmtenet Eneco', een 'Bestuurlijk Overleg verduurzaming warmtenet Utrecht/Nieuwegein' en een 'Programmagroep Energietransitie Gebouwde Omgeving' (ET GO). In de programmagroep ET GO bespreken de gemeente, woningcorporaties, Stedin, Energie-U en Eneco de warmtetransitie van de stad. De partijen bespreken in dat kader bijvoorbeeld welke uitgangspunten ze willen hanteren voor het uitbreiden van warmtenetten in de stad.[44]

40 Gemeente Utrecht (27 maart 2019). *Evaluatie Programmateam Overvecht Noord Aardgasvrij.*
41 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (oktober 2019). *Transitieplan Overvecht-Noord aardgasvrij.*
42 Gemeente Utrecht (27 november 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
43 Gemeente Utrecht (15 april 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij.*
44 Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Verslag Programmagroep Energietransitie Gebouwde Omgeving.*

In juni 2022 benoemt één van de woningcorporaties dat de structuur in de diverse overleggen wordt gemist. Er bestaat onduidelijkheid over welke onderwerpen in welk bestuurlijk overleg ter tafel moeten komen en wat de precieze opdracht is per overleggremium.[45] In september 2022 wordt dan ook afgesproken om het bestuurlijk overleg over project Overvecht-Noord aardgasvrij te fuseren met de programmagroep ET GO tot het 'Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij'. Daarmee verandert de bestuurlijke tafel waaraan project Overvecht-Noord aardgasvrij wordt besproken voor de vierde en laatste keer (zie figuur 2.2). De gemeente is de opdrachtgever van dit nieuwe bestuurlijk overleg en levert ook de voorzitter.[46] In dit overleg staat de uitvoering van de Transitievisie Warmte centraal.[47] Er worden stadsbrede ontwikkelingen en projecten besproken, maar ook Overvecht-Noord aardgasvrij wordt behandeld. Eneco is vast lid van dit overleg. In de periode tot aan het afronden van de marktconsultatie heeft Eneco een aantal keren niet deelgenomen aan het bestuurlijk overleg. Het laatste bestuurlijk overleg over Overvecht-Noord vindt plaats in mei 2024. Met de beëindiging van de samenwerking binnen het project, vervallen vervolgens ook de bestuurlijk overleggen. Het project wordt door de gemeente op een andere manier voortgezet.

Figuur 2.2 De naam van het bestuurlijk overleg voor project Overvecht-Noord aardgasvrij verandert door de jaren heen



Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. interne documenten.

2.3 WET- EN REGELGEVING: TIJDIGE KADERS BLIJVEN UIT, ONDANKS TOEZEGGINGEN VAN HET RIJK

Het Klimaatakkoord geeft gemeenten een regierol bij de wijkgerichte aanpak voor de aardgasvrije opgave

Op 28 juni 2019 presenteert het Rijk het landelijke Klimaatakkoord, met als doel de CO2-uitstoot vóór 2030 met 49% terug te dringen ten opzichte van 1990. Onderdeel hiervan is de verduurzaming van de gebouwde omgeving door middel van isolatie en verwarming met duurzame warmte. Het Klimaatakkoord gaat uit van een gefaseerde en programmatische aanpak die later vanuit de geleerde lessen en gedane innovaties opgeschaald en uitgerold kan worden over andere delen van een stad of gemeente. Om innovatie en kostenreductie te bewerkstelligen, wordt door het Rijk het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) in het leven geroepen.[48] Overvecht-Noord is één van de proeftuinen van dit programma.

Gemeenten krijgen vanuit het Klimaatakkoord een regierol bij de wijkgerichte aanpak. Omdat dit een nieuwe rol is, wordt binnen het PAW een kennis- en leerprogramma opgezet ter ondersteuning van de invulling van deze rol. Onderdeel van de regierol is in ieder geval het opstellen van een Transitievisie Warmte (TVW), uiterlijk eind 2021. In de TVW legt de gemeenteraad een realistisch tijdpad vast voor het aardgasvrij maken van wijken. De Regionale

45 Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Warmte*.
46 Gemeente Utrecht (21 september 2022). Bijlage 5.1 *Voorstel Governance warmte in Utrecht.*
47 Gemeente Utrecht (21 september 2022). Bijlage 5.2 *Toelichting agendapunt structuur overleggen warmte.*
48 Rijksoverheid (28 juni 2019). *Klimaatakkoord.*

Energie Strategie (RES) is hiervoor een belangrijke bouwsteen, omdat hierin beschreven staat welke warmtebronnen en -netwerken er in de regio beschikbaar zijn. Na het opstellen van de TVW besluit de raad in uitvoeringsplannen per wijk welke alternatieve energie-infrastructuur er komt ter vervanging van het aardgas. Het Rijk biedt een leidraad om daarbij tot goed onderbouwde keuzes te komen. De leidraad bestaat uit data op wijkniveau over mogelijke (warmte)opties en benodigde isolatieniveaus, inclusief de maatschappelijke kosten en kosten voor eindgebruikers die daarbij horen. Ook bevat de leidraad een handreiking met richtlijnen om deze data te verrijken met lokale data.[49]

Het Klimaatakkoord benadrukt het belang van participatie in de transitie naar een aardgasvrije wijk. Ook zijn de betrokken partijen verantwoordelijk voor het bieden van een reëel, betaalbaar alternatief voor eigenaren en bewoners.[50] De participatieprincipes, zoals transparante communicatie en het faciliteren van initiatieven, staan beschreven in de Achtergrondnotitie Wijkgerichte aanpak[51] bij het Klimaatakkoord.

De rijksoverheid zegt toe tijdig een wettelijk kader voor gemeenten te realiseren

Het Rijk wil perspectief bieden op een kosteneffectieve opschaling en uitrol van de wijkgerichte aanpak. Maar de wijkgerichte aanpak zal volgens het Klimaatakkoord (uit 2019) tot 2030 nog een onrendabele top[52] kennen, waardoor gebouweigenaren hogere lasten voor de aanpassingen hebben dan de baten van de besparing op de energierekening. Deze onrendabele top moet worden weggenomen om aardgasvrije projecten te doen slagen. Het Rijk wil dit op verschillende manieren doen: kostenreductie door verduurzaming opschalen; aantrekkelijke, toegankelijke en verantwoorde financieringsmogelijkheden voor alle doelgroepen realiseren; en beprijzings- en subsidie-instrumenten inzetten.[53]

Gemeenten hebben de juiste bevoegdheden en doorzettingsmacht nodig om de plannen voor de transitie naar aardgasvrije wijken daadwerkelijk uit te voeren.[54] Daarom belooft het Rijk te zorgen voor "(…) *de tijdige beschikbaarheid van een wettelijk kader dat gemeenten voldoende mogelijkheden biedt om hun regierol bij de wijkgerichte aanpak te vervullen*."[55] De bevoegdheden en doorzettingsmacht vanuit wet- en regelgeving zijn randvoorwaarden voor gemeenten om de wijkgerichte aanpak succesvol te kunnen invullen.[56]

Wet collectieve warmte moet gemeenten meer regie geven, maar wordt voortdurend uitgesteld

De Wet collectieve warmte (Wcw), ook wel Warmtewet 2.0, moet de huidige Warmtewet vervangen. De Wcw moet de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving bevorderen en daarbij de publieke belangen duurzaamheid, leveringszekerheid en betaalbaarheid beter borgen dan de huidige Warmtewet. En de Wcw zal gemeenten de bevoegdheden geven die nodig zijn om haar regierol in te vullen bij het realiseren van collectieve warmtevoorzieningen in een wijk, zoals stadsverwarming. De Wcw geeft gemeenten bijvoorbeeld de bevoegdheid om een warmtekavel aan te wijzen, wat betekent dat zij een bepaald gebied toewijst aan een warmtebedrijf.
Dit warmtebedrijf is dan verantwoordelijk voor het bieden van een collectieve warmtevoorziening, met daaraan verbonden taken en verplichtingen omtrent onder andere warmtetarieven en

49 Rijksoverheid (28 juni 2019). *Klimaatakkoord.*
50 Rijksoverheid (28 juni 2019). *Klimaatakkoord.*
51 Rijksoverheid (8 januari 2019). *Gebouwde omgeving - Achtergrondnotitie Wijkgerichte aanpak.*
52 De onrendabele top is het verschil tussen de totale kosten en de totale opbrengsten van het project.
53 Rijksoverheid (28 juni 2019). *Klimaatakkoord.*
54 Rijksoverheid (28 juni 2019). *Klimaatakkoord*; Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview samenwerkingspartner, Interview extern adviseur.*
55 Rijksoverheid (28 juni 2019). *Klimaatakkoord*, p. 29.
56 Rijksoverheid (8 januari 2019). *Gebouwde omgeving - Achtergrondnotitie Wijkgerichte aanpak.*

leveringszekerheid.[57] Begin 2019 wordt in het kader van het Klimaatakkoord al gesproken over het invoeren van de Wcw (dan nog 'nieuwe Warmtewet'). Op dat moment wordt gecommuniceerd dat de voorgenomen ingangsdatum van deze wet 1 januari 2022 is.[58]

Op 22 juni 2020 wordt het ontwerp van de Wcw gepubliceerd voor internetconsultatie.[59] De reacties op de consultatie worden verwerkt in een wetsvoorstel. Maar in juli 2021 blijkt dat het wetsvoorstel bij o.a. de VNG en het Interprovinciaal Overleg geen steun krijgt. Deze partijen willen meer mogelijkheden om te sturen op een publieke uitvoeringspartner dan zij in het wetsvoorstel krijgen, door vooraf een voorkeur voor een type warmtebedrijf uit te kunnen spreken (publiek, privaat of een samenwerkingsvorm).[60] De staatssecretaris van Economische Zaken en Klimaat besluit tot een politieke heroverweging in overleg met medeoverheden en andere stakeholders. De beoogde inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2022 wordt daardoor niet gehaald.[61] Eind 2021 wordt bekend dat de wet vertraging oploopt, zonder nieuwe streefdatum. Gecommuniceerd wordt dat het nieuwe kabinet de wet zal heroverwegen.[62] In juli 2022 wordt bekend dat de geplande inwerkingtreding van de Wcw vanwege de heroverweging van het wetsvoorstel verplaatst wordt naar 1 juli 2024.[63]

Op 21 oktober 2022 stuurt de minister voor Klimaat en Energie een brief met een besluit over eigenaarschap van warmtenetten. In de brief beschrijft de minister dat in het wetsvoorstel van de Wcw komt te staan dat gemeenten alleen warmtebedrijven voor een warmtekavel kunnen aanwijzen als de infrastructuur in publieke handen is. Dat betekent dat een publieke partij minstens een meerderheidsaandeel moet hebben in het warmtebedrijf dat in een bepaald gebied de warmteoplossing gaat exploiteren. Door dit meerderheidsaandeel in het warmtebedrijf hebben publieke partijen doorslaggevende zeggenschap over de infrastructuur. Er geldt een ingroeiperiode van zeven jaar waarin bij wijze van tijdelijke uitzondering nog wel private warmtebedrijven een warmtenet mogen realiseren, terwijl gewerkt wordt aan de organisatorische en financiële publieke realisatiekracht voor publieke warmtebedrijven. En bij de ingang van de Wcw zal er sprake zijn van een overgangsrecht van 20 tot 30 jaar voor private warmtebedrijven om in publieke handen te komen. Met de ingroeiperiode en het overgangsrecht moet vertraging van de energietransitie worden voorkomen. De beoogde inwerkingtreding van de Wcw blijft staan op 1 juli 2024.[64] Later verschuift de beoogde ingangsdatum voor de Wcw naar 1 januari 2025.[65] Het wetsvoorstel voor de Wcw is uiteindelijk op 19 juni 2024 ingediend en is op het moment van afronding van ons onderzoek nog niet aangenomen door de Tweede Kamer.[66]

Ook de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie biedt gemeenten geen tijdige handvatten

De Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) moet net als de Wcw de gemeente de juiste bevoegdheden geven om regie te voeren over de warmtetransitie. De Wgiw geeft gemeenten de zogenoemde aanwijsbevoegdheid, waarmee zij gebieden kunnen aanwijzen die overgaan op een alternatief voor aardgas en kunnen bepalen op welke termijn de levering van aardgas in het gebied wordt beëindigd.[67] De gemeente was van plan om bij de inwerkingtreding van de Wgiw, en een positief besluit over het aanbieden van een aanbod tot overstappen op het

57 Jetten, R.A.A. (18 juni 2024). Toelichting bij wetsvoorstel Wet collectieve warmte *Memorie van toelichting (36576-3).*
58 Rijksoverheid (8 januari 2019). *Gebouwde omgeving - Achtergrondnotitie Wijkgerichte aanpak.*
59 Wiebes, E.D. (22 juni 2020). Brief regering *Start internetconsultatie Wet Collectieve Warmtevoorziening (Warmtewet 2).*
60 Yeşilgöz-Zegerius, D. (5 juli 2021). Brief regering *Voortgang Wet collectieve warmtevoorziening.*
61 Yeşilgöz-Zegerius, D. (5 juli 2021). Brief regering *Voortgang Wet collectieve warmtevoorziening.*
62 Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (2021). *Klimaatnota 2021: Bijlagen 2-7.*
63 Jetten, R.A.A. (15 juli 2022). Brief regering *Voortgang Wet collectieve warmtevoorziening.*
64 Jetten, R.A.A. (21 oktober 2022). Brief regering *Wet collectieve warmtevoorziening, besluit infrastructuur in publieke handen.*
65 Jetten, R.A.A. (6 juli 2023). Brief regering *Voortgang voorstel Wet collectieve warmte.*
66 Regels omtrent productie, transport en levering van warmte (Wet collectieve warmte) | Tweede Kamer der Staten-Generaal
67 De Jonge, H.M. (29 juni 2023). Toelichting bij wetsvoorstel Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie *Memorie van toelichting (36387-3).*

warmtenet aan de wijk, zo snel mogelijk het Omgevingsplan voor Overvecht-Noord te wijzigen.[68] In het Klimaatakkoord (2019) wordt nog niet gesproken over de Wgiw, maar daarin wordt wel genoemd dat gemeenten in de toekomst kunnen vaststellen dat een wijk op een bepaald moment van het aardgas wordt afgekoppeld. Daarbij onderzoeken het Rijk en de VNG welke bevoegdheden gemeenten nodig hebben, en welke waarborgen voor consumenten en gebouweigenaren nodig zijn. De beoogde inwerkingtreding van deze wetgeving is op dat moment 1 januari 2021.[69]

In september 2020 blijkt dat het wettelijk verankeren van de bevoegdheid om gas af te sluiten meer tijd en afweging vergt.[70] In april 2021 rapporteert de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties dat gemeenten zorgen hebben over het ontbreken van middelen en bevoegdheden voor de uitvoering van de wijkgerichte aanpak. Zij maken zich onder andere zorgen over het ontbreken van de bevoegdheid om aardgaslevering in de wijk te beëindigen. Wanneer deze wetgeving dan wel wordt gerealiseerd, wordt niet duidelijk.[71]

In december 2021 wordt het wetsvoorstel voor de Wgiw ter consultatie gepubliceerd.[72] Daarna blijft het langere tijd onduidelijk wanneer het wetsvoorstel ingediend wordt, omdat hierover geen exacte datum wordt gecommuniceerd. In juni 2023 wordt als beoogde inwerkingtreding van de Wgiw 1 juli 2024 genoemd.[73] Het wetsvoorstel voor de Wgiw wordt uiteindelijk op 30 juni 2023 ingediend. Op 24 april 2024 wordt de wet aangenomen door de Tweede Kamer.[74] Vervolgens heeft de Eerste Kamer de wet op 10 december 2024 aangenomen.

Bij de Wgiw hoort het Besluit gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Bgiw). Het Bgiw is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) waarin de Wgiw verder wordt uitgewerkt. Het Bgiw wordt in juli 2022 ter consultatie gepubliceerd.[75] De beoogde inwerkingtredingsdatum is meermaals met een half jaar opgeschoven.[76] De beoogde inwerkingtredingsdatum voor de Wgiw en het Bgiw ligt op het moment van het afronden van ons onderzoek op 1 januari 2026.[77]

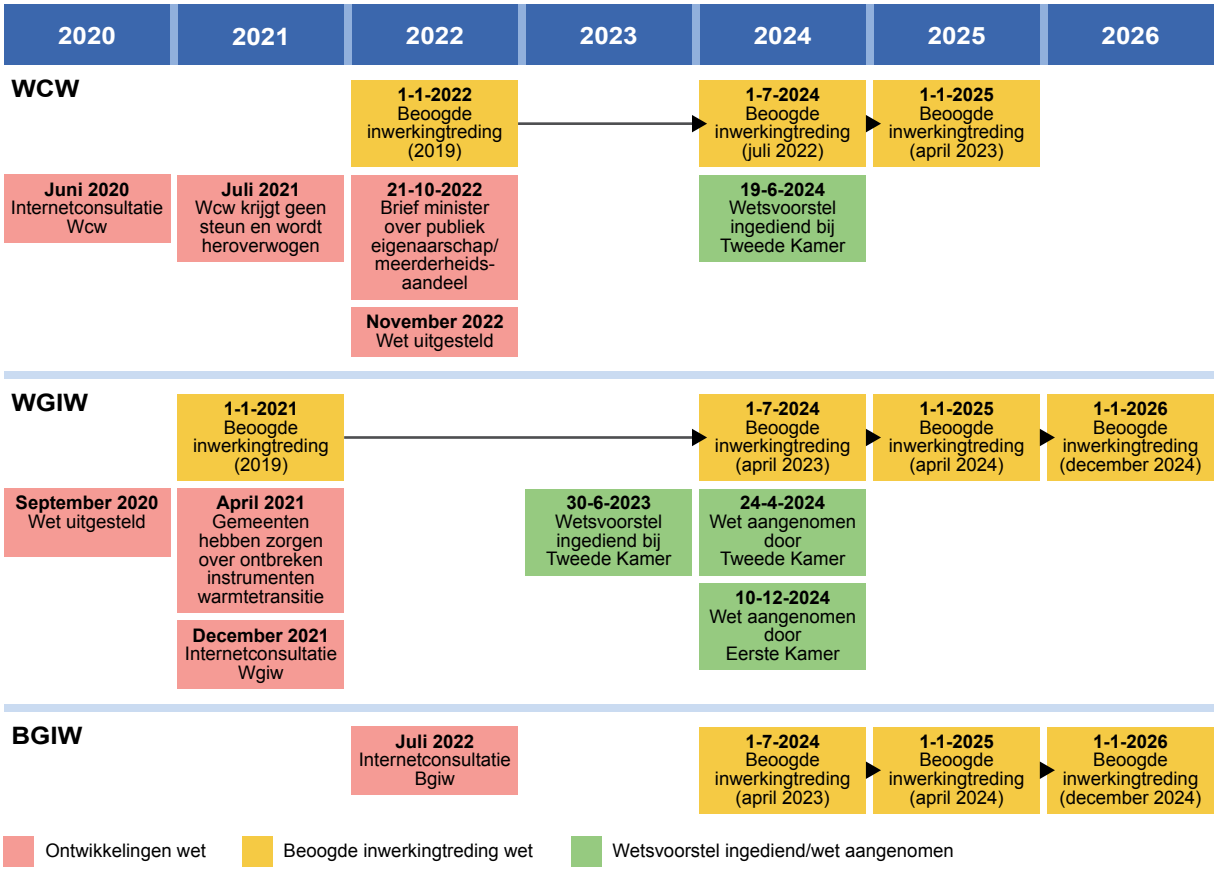
Ontbreken van wettelijk kader leidt in het project tot onzekerheid

Doordat de Wcw en de Wgiw (en bijbehorende Bgiw) tijdens het project meermaals worden uitgesteld ontbreken voor de gemeente de juiste handvatten voor het vormgeven van (haar regierol in) de warmtetransitie (zie figuur 2.3).[78] Ook Eneco had geen duidelijkheid over het toekomstige wettelijke kader en daarmee de terugverdiencapaciteit op hun investering in het warmtenetwerk. Een gemeentelijk betrokkene geeft aan: "*Het bouwwerk staat dus nog niet. Daardoor is er nu een soort transitieperiode waarin je in het oude systeem moet proberen om iets voor elkaar te krijgen. Ook wetende dat je naar een nieuw systeem gaat, maar dat deze nog niet af is.*"[79] De gemeente heeft tijdens het project geprobeerd te anticiperen op de inwerkingtreding van de Wcw en Wgiw.[80] Ze koos er dan ook op meerdere momenten bewust voor om niet te wachten tot de wet- en regelgeving gereed was.[81] De gemeente zag het ontbreken van de juiste

68 Gemeente Utrecht (2025). Reactie op het ambtelijk wederhoor.
69 Rijksoverheid (28 juni 2019). *Klimaatakkoord*, p. 30.
70 Ollongren, K.H. (28 september 2020). Brief regering *Stand van zaken Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving.*
71 Ollongren, K.H. (13 april 2021). Brief regering Voortgang Programma Aardgasvrije Wijken (PAW).
72 Consultatie Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie | Overheid.nl
73 De Jonge, H.M. (16 juni 2023). Brief regering *Voorjaarsbesluitvorming klimaat gebouwde omgeving en voortgangsrapportage PVGO.*
74 Wijziging van de Omgevingswet en de Gaswet in verband met gemeentelijke instrumenten voor de warmtetransitie in de gebouwde omgeving (Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie) | Tweede Kamer der Staten-Generaal
75 Consultatie Besluit gemeentelijke instrumenten warmtetransitie | Overheid.nl
76 Ministerie voor Klimaat en Energie (15 april 2024). *Wetgevingsprogramma voorjaar 2024.*
77 Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie | Wanneer kunnen gemeenten…
78 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente, Interviews samenwerkingspartners, Interview extern adviseur.*
79 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
80 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente.*
81 Zie bijvoorbeeld: Gemeente Utrecht (16 december 2022). Presentatie *Proces Overvecht-Noord Aardgasvrij*; Gemeente Utrecht (14 november 2023). Brief aan Eneco *Voortgang Warmtetransitie Utrecht.*

wet- en regelgeving wel als een risico, en voerde daarom een actieve lobby om het wettelijk kader tijdig te bewerkstelligen.[82]

Figuur 2.3 Invoering van de wetten Wcw, Wgiw en Bgiw meermaals uitgesteld



Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. openbare bronnen.

De Wcw blijkt een complicerende factor voor project Overvecht-Noord, omdat het vragen opwerpt over de toekomst van warmtenetten in de stad. Voor de gemeente was het aftasten hoe Eneco om zou gaan met de aangekondigde overgang naar een minderheidsaandeel voor commerciële partijen. "*Het is je samenwerkingspartner, maar je hebt toch andere belangen. Dat maakt het uitdagend. Het is in zo'n situatie ook een beetje aftasten*" [83], vertelt een gemeentelijk betrokkene.

Een vertegenwoordiger van Eneco vertelt dat de bepaling dat het warmtenet voor een meerderheidsdeel in publieke handen moet komen een belangrijke verandering is voor het commerciële bedrijf: "*Een businesscase voor dertig jaar wordt dan onduidelijk en dat is een gigantisch risico.*"[84] Omdat project Overvecht-Noord aardgasvrij al speelde voordat het element van het meerderheidsaandeel van de gemeente in de conceptwet werd opgenomen, besloot Eneco in 2023 om dit risico voor het project te 'negeren'. En daarmee werd dit risico ook niet meegenomen in de overwegingen om wel of niet met het project door te gaan. "*Er werd aangenomen dat het wel goed zou komen. Overvecht-Noord was een pilot en was al eerder gestart. Maar het was absoluut een uitdaging geweest als het zo ver zou zijn gekomen.*"[85]

82 Gemeente Utrecht (8 april 2022). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Voortgangsrapportage OVERVECHT NOORD AARDGASVRIJ.*
83 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
84 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
85 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*

Later, in haar persbericht over de beëindiging van de samenwerking, benoemt Eneco echter wel de investeringsonzekerheid die de Wcw met zich meebrengt als een van de redenen om te stoppen met het project.[86] Een onafhankelijk adviseur licht toe: "*Met de Wcw zal er nog meer bemoeienis komen met de tarieven, eigendom en allerlei andere aspecten zoals de kwaliteit en duurzaamheid van de warmte. De commerciële partijen vinden de politiek daarin onbetrouwbaar en zijn huiverig om te investeren.*"[87]

Het ontbreken van de juiste wet- en regelgeving had volgens betrokkenen een negatief effect op de snelheid van project Overvecht-Noord aardgasvrij.[88] Partijen zijn kritisch op het Rijk, dat tijdige wet- en regelgeving beloofde in het Klimaatakkoord maar dit niet waarmaakte.[89]

Crisis- en herstelwet na uitstel wel toepasbaar voor Overvecht-Noord

De Crisis- en herstelwet (Chw) was een wet die innovatieve infrastructurele projecten op het gebied van duurzaamheid kon versnellen. De wet is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet.[90] Voor Overvecht-Noord speelt de Chw een rol bij het deelproject 'elektrisch koken'. Hierbij worden huishoudens die aardgas uitsluitend gebruiken voor koken aardgasvrij gemaakt door over te stappen op elektrisch koken. De gemeente Utrecht wil experimenteren met de Chw, door een deel van de kookgaswoningen van het gas af te sluiten.

De gemeente streeft in eerste instantie naar een vrijwillige overstap naar elektrisch koken door middel van een aantrekkelijk aanbod, maar houdt er ook rekening mee dat een aantal bewoners die overstap niet wil maken. De gemeente wil daarom de Chw achter de hand houden zodat het vervangen van oude gasleidingen in het hele deelprojectgebied kan worden voorkomen. Met de inzet van de wet kunnen de bewoners die niet willen overstappen namelijk alsnog gedwongen worden over te stappen op elektrisch koken. Zo hoeven er geen gasleidingen te blijven liggen omdat een klein aantal bewoners ze nog blijft gebruiken. Voor de inzet van de Chw moet wel zeker zijn dat er een redelijk alternatief is voor bewoners, zij daarbij ontzorgd worden en dat zij er financieel niet op achteruit gaan.[91]

De gemeente dient in 2020 voor de inzet van de Chw in Overvecht-Noord een aanvraag in bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In eerste instantie lijkt dit verzoek te worden toegekend in de eenentwintigste tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet[92], maar vanwege een motie[93] die door de Tweede Kamer wordt aangenomen, krijgt de gemeente toch niet de ruimte om de Chw in te zetten in Overvecht-Noord.

Op 9 december 2021 verandert dit. In de tweeëntwintigste tranche wordt de aanvraag voor inzet van de Crisis- en herstelwet voor Overvecht-Noord wel toegekend.[94] De gemeente heeft aanvullende vragen naar aanleiding van de Tweede Kamer-motie beantwoord[95] en delen van de voorgenomen uitvoering van het experiment aangepast.

86 Laagbouwwoningen in Overvecht-Noord niet geschikt voor betaalbaar warmtenet | Eneco
87 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview extern adviseur.*
88 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente.*
89 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview voormalig medewerker gemeente, Interview samenwerkingspartner.*
90 Crisis- en herstelwet - Kenniscentrum InfoMil
91 Gemeente Utrecht (7 februari 2020). Raadsbrief *Elektrisch koken Overvecht-Noord.*
92 Van Veldhoven-van der Meer, S. (7 februari 2020). Brief regering *Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche).*
93 Koerhuis, D.A.N., Krol, H.C.M. (11 maart 2020). Motie 32813-467 *Motie van de leden Koerhuis en Krol over verbod op het hebben van een kookgasaansluiting in Utrecht schrappen.*
94 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (9 december 2021). Publicatie Staatsblad *Besluit van 1 december 2021 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (tweeëntwintigste tranche)).*
95 Gemeente Utrecht (8 september 2020). Brief aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties *Toelichting experiment Crisis- en herstelwet.*

Nadat de Crisis- en herstelwet toepasbaar wordt voor Overvecht Noord, werkt de gemeente aan een bestemmingsplan voor de inzet daarvan. Dit om "(…) *de randvoorwaarden te creëren die het verwijderen van de gasleidingen mogelijk maken*."[96] Het Chw bestemmingsplan Kookgasvrij Overvecht wordt op 1 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.[97] De gemeente krijgt daarmee de bevoegdheid om bewoners die niet willen overstappen op elektrisch koken van het gas af te sluiten – mits aan de vereiste voorwaarden wordt voldaan. Eind 2022 wordt de Chw ingezet om ervoor te zorgen dat circa 320 woningen in Overvecht-Noord de overstap naar elektrisch koken maken.

96 Gemeente Utrecht (9 juni 2022). Raadsbrief *Voortgang Elektrisch koken.*
97 Gemeente Utrecht (1 december 2022). Raadsbesluit *Vaststelling Chw bestemmingsplan Kookgasvrij Overvecht.*



3

Projectorganisatie

Zoekende naar een passende aanpak

3 PROJECTORGANISATIE: ZOEKENDE NAAR EEN PASSENDE AANPAK

Wij constateren dat de gemeente bij de uitvoering van het project Overvecht-Noord aardgasvrij grotendeels werkte in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Maar met name in de beginjaren werd – in de wijkkeuze en bij het starten van het project – niet altijd gehandeld in lijn met het zorgvuldigheidsbeginsel. De genomen besluiten zijn wel altijd goed onderbouwd en beargumenteerd. Bij de inhoud van de besluiten zien we dat het gelijkheidsbeginsel goed werd geborgd, maar dat het vertrouwensbeginsel onder druk heeft gestaan. Tijdens het project probeert de gemeente haar regierol als integraal procesregisseur in te vullen. Maar door een gebrek aan (wettelijk) instrumentarium kan de gemeente niet de gewenste mate van regie voeren. De gemeente zit daardoor in een kwetsbare positie: ze vraagt veel van andere partijen en heeft zelf weinig in te brengen of af te dwingen. Daarnaast heeft de gemeente zelf onvoldoende kennis en kunde van de warmtetransitie in huis om goed regie te kunnen voeren.

We zien dat de gemeente goed in beeld heeft hoeveel geld en welke instrumenten voor het project zijn ingezet. Met de gemeenteraad zijn voorafgaand aan het project geen afspraken gemaakt over de informatievoorziening. Desondanks is de raad veelvuldig, goed en realistisch over de voortgang van het project geïnformeerd. De integrale planning(en) voor het project kwamen moeizaam tot stand. En ook het alsmaar uitstellen van wet- en regelgeving weerhoudt de gemeente er niet van om door te 'pionieren' met het project. Wat resulteert is een project waarin planningen continu worden verschoven en vrijwel nooit worden gehaald. Onderhandelingen over de businesscase voor het uitbreiden van het warmtenet komen laat op gang. Partijen houden vast aan hun eigen voorwaarden, waarmee de businesscase volgens een onafhankelijk adviseur niet sluitend is te maken. Ook een verkleining van de scope van het project mag in deze fase niet meer baten. Wanneer de gemeente en Eneco het ook nog eens niet eens worden over het verdelen van een aantal risico's besluiten zij dan ook dat het project onhaalbaar is.

In dit hoofdstuk schetsen we een beeld van de manier waarop de projectorganisatie van Overvecht-Noord aardgasvrij was ingericht. We starten met de manier waarop de gemeente uitvoering heeft gegeven aan het project in relatie tot de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Vervolgens gaan we in op de wijze waarop de gemeente Utrecht haar regierol heeft ingevuld en of zij zicht heeft op hoe haar middelen en instrumenten zijn ingezet. Aansluitend behandelen we de manier waarop de gemeenteraad over het project is geïnformeerd, of het de gemeente is gelukt om zich aan de gestelde planning(en) te houden en de manier waarop de onderhandelingen over de businesscase zijn verlopen. We sluiten het hoofdstuk af met een tijdlijn waarin de belangrijkste momenten uit het volledige project zijn weergegeven.

3.1 UITVOERING: GROTENDEELS IN OVEREENSTEMMING MET ALGEMENE BEGINSELEN VAN BEHOORLIJK BESTUUR, BESLUITEN GOED GEMOTIVEERD

In het bestuursrecht gelden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur als een set spelregels waaraan de overheid zich moet houden. Deze beginselen zijn grotendeels opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De negen beginselen kunnen worden verdeeld in de beginselen die gelden voor het proces van voorbereiding en besluitvorming, voor de motivering en inrichting van besluiten, en voor de inhoud van besluiten (zie figuur 3.1). De rekenkamer heeft deze beginselen in algemene zin meegenomen in de beoordeling van de uitvoering van het project Overvecht-Noord. Hiermee beantwoorden we ook onze eerste onderzoeksvraag: *In hoeverre is de uitvoering – bestuurlijk en ambtelijk – in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur?*

Figuur 3.1 Overzicht en betekenis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur

PROCES VAN VOORBEREIDING EN BESLUITVORMING	MOTIVERING EN INRICHTING VAN DE BESLUITEN	INHOUD VAN DE BESLUITEN
Zorgvuldigheidsbeginsel (Awb, art. 3:2) *Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.*	**Motiveringsbeginsel (Awb, art. 3:46)** *Een besluit dient te berusten op een deugdelike motivering.*	**Evenredigheidsbeginsel Awb, art. 3.4 lid 2)** *De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.*
Verbod op vooringenomenheid (Awb, art. 2:4) *Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid. Het bestuursorgaan waakt ertegen dat tot het bestuursorgaan behorende of daarvoor werkzame personen die een persoonlijk belang bij een besluit hebben, de besluitvorming beïnvloeden.*	**Rechtszekerheidsbeginsel** Het bestuursorgaan moet ervoor zorgen dat de positie van burgers voldoende zeker is. Daarom moeten de regels en besluiten van het bestuursorgaan voldoende duidelik zijn en moeten ok alleen bestaande regels worden toegepast.	**Gelijkheidsbeginsel (Awb, art. 3.4 lid 1)** Het bestuursorgaan dient gelijke gevallen gelijk te behandelen. *Het bestuursorgaan weet de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af, voor zover niet it een wetteliik voorschrift of uit de aard van de uit te oefenen bevoegdheid een beperking voortvloeit.*
Verbod op détournement de procédure Het bestuursorgaan moet de juiste procedure volgen om tot een besluit te komen.		**Vertrouwensbeginsel** Het bestuursorgaan mot door de burgers vertrowd kunnen worden. Door te doen wat (toe)gezegd of overeengekomen is.
		Verbod op willekeur (Awb, art. 3:3) *Het bestuursorgaan gebruikt de bevoegd-heid tot het nemen van een besluit niet voor een ander doel dan waarvoor die bevoegdheid is verleend.*

Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. onder andere de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Gemeente handelde niet altijd in overeenstemming met het zorgvuldigheidsbeginsel
Wij constateren dat de gemeente Utrecht in de beginjaren van het project ambtelijk en bestuurlijk niet volledig in lijn met het zorgvuldigheidsbeginsel heeft gehandeld, omdat er onvoldoende kennis was van de karakteristieken van de wijk en ook de verschillende belangen en de betekenis hiervan voor het project onvoldoende expliciet werden gemaakt. Bij het verzamelen van kennis over de wijk bleek dat data van verschillende organisaties niet volledig waren. Ze kwamen ook niet overeen met elkaar.

In het proces van voorbereiding en besluitvorming is zichtbaar dat de inzet van de gemeente er steeds op gericht was om Overvecht-Noord als eerste wijk in Nederland in één keer, volledig aardgasvrij te maken. In de keuze voor deze wijk maakten op voorhand verschillende karakteristieken – veel corporatiebezit, de aanwezigheid van een warmtenet, een gewenste

impuls aan de wijk – dat dit laaghangend fruit leek. Pas gaandeweg bleek de kennis van de wijk beperkter dan op voorhand was verondersteld en kwamen ook knelpunten in de data en karakteristieken van de wijk aan de oppervlakte. Zo was de wijk minder homogeen dan verwacht, bijvoorbeeld omdat duidelijk werd welke type woningen en bedrijvigheid in de wijk vroegen om specifieke warmteoplossingen (woonboten, woonwagens, recente nieuwbouw, et cetera). Wel was bekend dat de sociaaleconomische positie van veel inwoners van groot belang was bij de discussie over de haalbaarheid en betaalbaarheid van de overgang van aardgas naar een alternatieve warmtebron.

In 2020 wordt duidelijk dat een uitbreiding van het warmtenet voor de meeste woningen in de wijk de meest haalbare en betaalbare oplossing is. In 2021 maakt vervolgonderzoek duidelijk dat de gemeente een aantal maatregelen kan nemen om de kans op een haalbaar en betaalbaar aanbod verder te vergroten. Het onderzoek bevat echter niet alle te nemen maatregelen of een overzicht van alle elementen die hierbij van belang zijn. Als in juli 2023 de onderhandelingen over de uitbreiding van het warmtenet in de wijk beginnen, beschikt de gemeente niet over een volledig overzicht van mogelijke knelpunten en te nemen maatregelen. Het bleef dus langere tijd onduidelijk van welke elementen een haalbare businesscase afhankelijk zou zijn. En een deel van die elementen – zoals stijgende kosten en het oplopen van vertraging – hadden ook al in 2021 kunnen worden voorzien.

Genomen besluiten zijn wel altijd goed beargumenteerd en onderbouwd

Wij constateren bij de motivering en inrichting van de genomen besluiten dat deze met de kennis van dat moment wel goed zijn beargumenteerd en onderbouwd. Belangrijke besluiten waren de wijkkeuze, de collectieve en wijkgerichte aanpak, de verschillende subsidieaanvragen bij het Rijk (PAW, Groeifonds, WIS), de Transitievisie Warmte, de keuze voor het warmtenet als voorkeursalternatief, het inschakelen van externe deskundigheid voor het inzicht in de businesscase, en het uiteindelijke besluit om de samenwerking in het project vroegtijdig te beëindigen. Met uitzondering van de wijkkeuze en de aanpak waren dit besluiten die in (wisselende) gezamenlijkheid werden genomen, waarbij de gemeente Utrecht zich inspande om het besluitvormingsproces ordentelijk te organiseren. Ook gemeentelijk betrokkenen zelf en meerdere samenwerkingspartners geven aan dat gemaakte keuzes altijd goed zijn onderbouwd.[98] Met name uitgevoerde onderzoeken naar de governance voor het project en de beste aardgasvrije alternatieven voor de wijk worden veelvuldig als onderbouwing genoemd voor gemaakte keuzes.

Regelmatig discussie geweest over de inhoud van de besluiten

Betrokkenen vanuit de gemeente geven aan dat de belangen van de verschillende partijen gedurende het project zo goed mogelijk meegenomen zijn in de afwegingen die werden gemaakt.[99] De samenwerkingspartners blikken daar iets anders op terug: zij geven aan dat er verschillende belangen speelden die niet altijd allemaal behartigd werden of konden worden. Zo geeft één van de woningcorporaties aan dat de gemeente aan tafel zat vanuit een duurzaamheidsbelang, terwijl de corporatie voor haar huurders voornamelijk het belang van betaalbaarheid en het voorkomen van gedoe vertegenwoordigde.[100] Er werd zowel vanuit de gemeente als vanuit de samenwerkingspartners een spanning ervaren tussen de verschillende belangen. Specifiek tussen de maatschappelijke en commerciële belangen en de behoefte aan transparantie gedurende de onderhandelingsfase.[101]

98 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interviews voormalig medewerkers gemeente, Interviews samenwerkingspartners.*
99 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interviews voormalig medewerkers gemeente, Interview extern adviseur.*
100 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
101 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente, Interviews samenwerkingspartners.*

Wij constateren dat tijdens het project alle betrokken partijen (de gemeente incluis) eigen uitgangspunten en (rand)voorwaarden hanteerden, die pas laat werden gedeeld en geconcretiseerd. Daardoor werden besluiten genomen zonder volledig inzicht in elkaars positie, (soms zelfs tegenstrijdige) belangen en voorwaarden.

Gelijkheidsbeginsel goed geborgd, vertrouwensbeginsel heeft onder druk gestaan
We constateren wel dat de gemeente aan de hand van een collectieve aanpak zich er altijd voor heeft ingezet om het project binnen haar eigen randvoorwaarden te laten slagen. Het is altijd het uitgangspunt van de gemeente geweest dat de overgang naar een aardgasvrije oplossing haalbaar en betaalbaar moest zijn. In november 2023 is dit door het college gedefinieerd als een eigen bijdrage van nul euro voor particuliere woningeigenaren en bedrijven in de wijk.[102] Hiermee werd het gelijkheidsbeginsel goed geborgd. Tegelijkertijd staat met de stevige communicatie, dat Overvecht-Noord uiterlijk in 2030 aardgasvrij moet zijn[103], het vertrouwensbeginsel wel onder druk. De gemeente schept met haar communicatie de verwachting dat de gehele wijk in 2030 aardgasvrij zal zijn, omdat dit als uiterlijke datum wordt genoemd. Hieraan wordt wel de voorwaarde verbonden dat de overstap niet duurder mag zijn dan aardgas, maar zonder te communiceren dat dit wellicht gevolgen heeft voor de deadline van 2030.[104] In juni 2021 staat bijvoorbeeld op de gemeentelijke website over Overvecht-Noord aardgasvrij dat de overstap naar elektrisch koken als aardgasvrij alternatief nu nog niet betaalbaar is, maar dat "(…) *dit gebeurt zodra we ervoor kunnen zorgen dat bewoners niet extra hoeven te betalen, en sowieso voor 2030.*"[105] De samenwerkende partijen hebben hun belofte aan de bewoners voor een aardgasvrije wijk in 2030 niet waar kunnen maken.

Pas begin 2024 hebben de samenwerkende partijen in gezamenlijkheid besloten om het plangebied van het project te verkleinen, toen duidelijk werd dat vasthouden aan het oorspronkelijke plangebied niet tot een haalbaar en betaalbaar aanbod kon leiden. De gemeente wist echter minstens sinds 2021 al dat vasthouden aan het grote plangebied (de hele wijk in één keer aardgasvrij maken) de complexiteit van het project vergrootte.

3.2 ROLINVULLING: GEMEENTE WORSTELT GEDURENDE HET PROJECT MET INVULLEN REGIEROL, KENNIS EN KUNDE LATEN TE WENSEN OVER

Een heldere rolinvulling is bij een project als Overvecht-Noord aardgasvrij noodzakelijk om voor alle betrokken partijen duidelijk te maken wat de gemeente doet en wat daarvan mag worden verwacht. De rol die de gemeente op zich neemt moet dan ook duidelijk zijn gedefinieerd en vastgelegd, en moet passen bij haar taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. De gemeente moet daarnaast haar rol conform de gemaakte (samenwerkings)afspraken en binnen de kaders van wet- en regelgeving invullen. En de gemeente moet ook voldoende bekwaam zijn om haar rol in te kunnen vullen. Met een uitwerking van al deze aspecten beantwoorden we de tweede onderzoeksvraag: *Welke rol heeft de gemeente Utrecht in dit project gehad en hoe is daar invulling aan gegeven?*

102 Gemeente Utrecht (3 november 2023). Raadsbrief *Tussenrapportage uitvoeringsprogramma Overvecht-Noord Aardgasvrij en ontwikkelingen m.b.t. buurtinitiatieven.*
103 Gemeente Utrecht (12 oktober 2017). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij in 2030.*
104 Gemeente Utrecht (24 november 2020). Brief aan bewoners; Overvecht-Noord aardgasvrij | Gemeente Utrecht (versie 18 september 2020); Overvecht-Noord aardgasvrij | Gemeente Utrecht (versie 20 januari 2021); Overvecht-Noord aardgasvrij | Gemeente Utrecht (versie 20 april 2021).
105 Overvecht-Noord aardgasvrij | Gemeente Utrecht (versie 3 juni 2021)

Gemeente vult regierol als integraal procesregisseur in

In de beginjaren van het project – voordat het Klimaatakkoord in 2019 wordt vastgesteld – heeft de gemeente nog geen formele rol toebedeeld gekregen bij het aardgasvrij maken van wijken. De gemeente was in die periode dan ook vooral initiatiefnemer[106], waarbij de gemeente duidelijk de drijvende factor achter het project was.[107] De gemeente zag voor haarzelf de aanjagende rol om alle relevante partijen samen te brengen in een samenwerkingsverband: de Regietafel.[108]

Met het Klimaatakkoord krijgt de gemeente vanaf 2019 formeel de regierol in de wijkgerichte aanpak om wijken aardgasvrij te maken. Wij constateren dat de gemeente – mede door beperkende externe factoren – tot op zekere hoogte passend invulling heeft gegeven aan haar rol, maar dat deze ook kwetsbaar was. De regierol is namelijk wel duidelijk vastgelegd in het Klimaatakkoord, maar daarin onvoldoende gedefinieerd. De gemeente is gedurende het project dan ook lang zoekende geweest in hoe deze formele rol in te vullen.

De vraag binnen de gemeente was wat 'regie' precies inhield, hoe die rol ingevuld moest worden en hoe ver de gemeente daarin moest gaan.[109] Want het Rijk gaf de gemeente wel de regie, maar maakte daar geen instrumenten of financiële middelen voor vrij. Het was voor de gemeente daardoor "(…) *sturen in de mist*."[110] De gemeente probeerde de regierol dan ook geleidelijk aan in te vullen.[111] Zo werd besloten om zelf de bestuurlijke overleggen voor te zitten en werd een eigen projectmanager ingehuurd en gefinancierd.[112] In de loop van 2020 verkent de gemeente een aantal mogelijke alternatieve rollen. Uiteindelijk wordt gekozen voor 'integraal procesregisseur': "*Een integrale rol zodat de wijk niet alleen aardgasvrij werd, maar er meer verbeteringen kwamen voor de wijk. Daarnaast werd de gemeente procesregisseur om dit proces in samenwerking met partijen en de buurt te doen*."[113] De gemeente ging daarmee steeds meer de agenda's van de bestuurlijke overleggen bepalen, waarmee ook meer de koers (en dus niet het proces alleen) van het project werd bepaald.[114]

Ontbreken van wettelijk kader maakt rolinvulling gemeente kwetsbaar

In het Klimaatakkoord (2019) doet het Rijk de belofte om gemeenten tijdig een wettelijk kader te bieden om hun regierol bij de wijkgerichte aanpak te kunnen vervullen. De Wcw en Wgiw worden tijdens het project meermaals uitgesteld. De gemeente lobbyt bij het Rijk om de wetgeving te versnellen. Het lukt de gemeente daarmee om de Crisis- en herstelwet in te kunnen zetten voor deelproject elektrisch koken, maar het versnellen van de Wcw en de Wgiw blijft zonder resultaat. Wetgeving ontbreekt dus, waardoor de gemeente niet de gewenste regie kan voeren. De gemeente kan bijvoorbeeld niet gebieden aanwijzen die op termijn van het gas af moeten. Dat brengt de gemeente in een kwetsbare positie: ze vraagt veel van andere partijen, heeft zelf (naast geld) weinig in te brengen en heeft door een gebrek aan instrumenten weinig doorzettingsmacht. Afspraken worden dan ook niet op basis van een machtsverhouding genomen, maar op basis van vrijwilligheid.[115]

De wethouder Energie heeft in haar rol als voorzitter van de VNG-commissie Economie, Klimaat, Energie en Milieu mede op basis van de ervaringen in Overvecht-Noord wel belangrijke punten in de lobby naar voren gebracht die een plek hebben gekregen in de Wcw en Wgiw zoals deze nu voorliggen. Maar de wetgeving komt voor project Overvecht-Noord aardgasvrij zelf te laat.

106 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente.*
107 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
108 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
109 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente.*
110 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
111 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
112 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
113 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
114 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
115 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview voormalig medewerker gemeente.*

Samenwerkingspartners zien de gemeente worstelen met de regierol
Dat gemeenten in het Klimaatakkoord een regierol kregen toebedeeld, was voor de meeste partijen logisch.[116] Gemeenten vormen immers de overheidslaag die het dichtst bij de inwoners staat. "*Zeker bij dit project was dat belangrijk omdat men letterlijk achter de voordeur van mensen moest komen en het hen (wellicht) ook in de portemonnee zou raken*."[117] Samenwerkingspartners zagen een gemeente die worstelde met de regierol.[118] Die rol was sturend maar ook kwetsbaar omdat de gemeente veel kritische partijen tegenover zich zag.[119] Door een gebrek aan instrumenten wordt regie een "(…) *leeg begrip*"[120] genoemd. Een ander noemt regie een "(…) *vage term*"[121], omdat de gemeente van alles wil bepalen terwijl de samenwerkingspartners uiteindelijk zelf gewoon hun investeringsbeslissingen nemen. De ambitie van de gemeente voerde de boventoon, terwijl ze afhankelijk was van de andere partijen.[122] De positie van de gemeente werd dan ook als zwak gezien.[123] Pogingen om wel de regie te voeren werden als krampachtig ervaren.[124]

Samenwerking tussen partijen als constructief ervaren, maar met aandachtspunten
Achteraf blikken veel gemeentelijk betrokkenen, alsook Eneco, Stedin, Portaal en Bo-Ex over het algemeen terug op een prettige samenwerking.[125] "*De partijen zijn altijd goed met elkaar in gesprek geweest, hebben samen gezocht en elkaar goed bevraagd om tot een geslaagd project (en voortgang en samenhang van activiteiten) te kunnen komen.*"[126] Al weerspreken interne documenten die wij hebben geanalyseerd het sentiment dat de partijen altijd in goede harmonie hebben samengewerkt. Zo waren al vroeg in de looptijd van het project (in 2017) heisessies nodig om de samenwerking tussen de partijen te verbeteren. Ook de houding van de woningcorporaties was soms een struikelblok voor Eneco en de gemeente, omdat de corporaties meer als *"passagier"*[127] in het project zaten dan als proactieve samenwerkingspartner. Vergeleken met andere projecten in andere steden waren de woningcorporaties terughoudender en wilden zij financieel minder bijdragen aan Overvecht-Noord aardgasvrij.[128] Aan deelproject elektrisch koken namen de woningcorporaties actiever deel, en deed Woonin een verlieslatende investering om zo'n 320 woningen van het aardgas te krijgen.[129]

De betrokken partijen zelf zien ook een aantal verbeterpunten voor de samenwerking.
Zo was de afstand tussen de ambtelijke projectlaag en de bestuurlijke overlegtafel volgens sommigen te groot.[130] "*Op de bestuurstafel kwamen ambtelijke stukken terecht die inhoudelijk niet overeenkwamen met de wensen en behoeften van de bestuurders. Stukken werden daardoor regelmatig teruggestuurd naar de werkgroep, waarbinnen en waardoor onvrede ontstond.*"[131] Daarnaast had de samenwerking volgens een aantal partners efficiënter gekund. De vergaderfrequentie was hoog en er werden veel documenten verstuurd. Tegelijkertijd bleven concrete stappen in het project uit en was niet altijd duidelijk wat het exacte doel van

116 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interviews samenwerkingspartners.*
117 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente*.
118 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
119 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
120 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
121 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
122 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
123 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner*.
124 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
125 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente, Interviews samenwerkingspartners, Interview extern adviseur.*
126 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview extern adviseur.*
127 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
128 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente, Interviews samenwerkingspartners, Interview extern adviseur.*
129 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
130 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews samenwerkingspartners.*
131 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*

het overleg was.[132] De gemeente laat in haar ambtelijke reactie weten dat er in dit project gepionierd moest worden en er geen handboek beschikbaar was voor onder andere de wijze van samenwerking tussen partijen.

Gemeente en samenwerkingspartners houden zich tot aan einde samenwerking aan de afspraken

Voorafgaand aan het project zijn er weinig tot geen (samenwerkings)afspraken op papier gezet. Afspraken ontwikkelden zich gaandeweg en de gemeente en de samenwerkingspartners hielden zich daar (tot de beëindiging van de samenwerking) ook aan. Na het gezamenlijke besluit tot het beëindigen van de samenwerking heeft de gemeente de afspraak om daarover gezamenlijk en met voorrang aan de gemeenteraad en de inwoners van de wijk te communiceren doorkruist door voorafgaand daaraan een bijeenkomst met externe partijen te organiseren waarin over de beëindigde samenwerking is gesproken. Eneco besloot in reactie daarop eenzijdig een persbericht naar buiten te brengen. Dat tezamen resulteerde in veel commotie en verstoorde verhoudingen.

Gemeente qua kennis en kunde beperkt toegerust op het invullen van de regierol

Omdat de gemeente voorheen geen rol had bij de warmtetransitie ontbrak bij aanvang van het project specifieke kennis over bijvoorbeeld een passende governance-structuur. Er was naast bestuurlijke en politieke inbreng vooral veel kennis aanwezig op de ‘softe’ aspecten van de aanpak, zoals communicatie en participatie. Gedurende het project kwamen er steeds meer zaken aan het licht waar de gemeente weinig verstand van had, zoals de juiste aardgasvrije oplossing(en) voor de wijk en de ins en outs van businesscases voor warmtenetten. Expertise daarop werd ingehuurd bij adviesbureaus zoals Berenschot, Greenvis / DeWarmteTransitieMakers en Innoforte. Maar ook op interne sleutelposities (zoals die van projectleider) werd lange tijd gebruikgemaakt van tijdelijke inhuur. Dat maakte kennisopbouw en -overdracht kwetsbaar.

Daarnaast was er te weinig verbinding tussen de verschillende gemeentelijke domeinen die bij de uitvoering van het project betrokken zouden worden. Pas begin 2023 organiseerde de gemeente een sessie om een aantal interne expertisevelden met elkaar te verbinden, zoals bodem, ecologie en verkeer. “*Dat is met stoom en kokend water tot stand gekomen. Dit had eerder gekund; er had beter ingevuld kunnen worden hoe integrale besluitvorming tot stand moest komen.*”[133]

3.3 MIDDELEN EN INSTRUMENTEN: DUIDELIJK INZICHT IN BESTEDE MIDDELEN, PASSENDE WETTELIJKE INSTRUMENTEN ONTBREKEN

Minimaal jaarlijks moet de gemeente verantwoording afleggen over de besteding van de financiële middelen. Dit is nodig om te kunnen beoordelen of de beschikbare middelen doelmatig zijn besteed en daarnaast om integrale afwegingen te maken en desgewenst bij te sturen. Voor het inzicht in de werking van – de aansturing van – een project is daarnaast ook inzicht nodig in de instrumenten die worden ingezet en waarom. Daarmee wordt ook duidelijk hoe de ingezette instrumenten bijdragen aan het realiseren van de doelen. Deze paragraaf beantwoordt onze derde onderzoeksvraag: *Welke middelen en instrumenten heeft de gemeente Utrecht bij dit project ingezet en in hoeverre is dit doeltreffend en doelmatig gedaan?*

132 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente, Interviews samenwerkingspartners.*
133 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*

Alleen begrotingsgeld ingezet voor plankosten, uitvoeringsbudget nog geheel in reserve beschikbaar

Wij constateren dat de gemeente Utrecht een helder inzicht heeft in de besteding van de financiële middelen die voor project Overvecht-Noord aardgasvrij zijn ingezet. Er is daarbij onderscheid gemaakt naar plankosten en proceskosten (uitvoeringsbudget). Voor het uitvoeringsbudget is in totaal ruim € 8,7 miljoen beschikbaar. Tabel 3.2 laat zien waar deze middelen van afkomstig zijn en met welk doel deze beschikbaar zijn gemaakt.

Tabel 3.2 Middelen uitvoeringsbudget en proceskosten afkomstig van PAW-subsidie en een coronamaatregelenpakket, bedrag grotendeels nog in reserve aanwezig (bedragen x 1.000)

	Doel	Bedrag	
		Initieel	Actueel
PAW-subsidie	Beschikbaar vanuit de subsidie om de onrendabele top af te dekken bij het aardgasvrij maken van woningen	€ 4.705	€ 4.705
PAW-subsidie	Beschikbaar voor de proceskosten.	€ 410	€ 285
Coronamaatregelen-pakket 4	Beschikbaar gesteld door de gemeenteraad ter versnelling van het project om particuliere woningen aardgasvrij te maken.	€ 3.750	€ 3.750
Totaalbudget		**€ 8.865**	**€ 8.740**

Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. interne verantwoording *Financiële middelen project Overvecht-Noord aardgasvrij.*

Bij de resultaatbestemming 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het instellen van de reserve *Utrechtse Energie Aardgasvrije Wijken*.[134] De eerste storting had een omvang van € 3.428.000 die in het gemeentefonds was ontvangen via de Decembercirculaire 2018. De tweede tranche is met de resultaatbestemming 2019 in de reserve gestort: € 1.277.000 uitvoeringsbudget en € 410.000 proceskosten. In 2021 werd € 200.000 van het procesbudget onttrokken ter dekking van de proceskosten, maar bij de resultaatbestemming is € 75.000 weer teruggestort waarmee per saldo op dit moment nog € 285.000 in de reserve aanwezig is. In de programmabegroting 2021 is in het kader van coronamaatregelenpakket 4 '*Investeren met maatschappelijk rendement*' € 3.750.000 door de gemeenteraad beschikbaar gesteld voor Overvecht-Noord aardgasvrij. Dit geld is in 2023 – in twee tranches – in de reserve gestort.

Daarnaast zijn er jaarlijks proceskosten gemaakt vanuit de gemeentelijke middelen in het programma Klimaatvriendelijk Stad. Dit telt in de periode vanaf 2016 tot en met heden op tot netto € 3,6 miljoen (zie tabel 3.3). In de beginjaren 2016 en 2017 zijn slechts enkele duizenden euro's aan het project besteed. Vanaf 2019 ging het jaarlijks om een bedrag van meer dan € 0,5 miljoen.

134 Gemeente Utrecht (11 juli 2019). *Resultaatbestemming 2018: Bijlage instellen reserves*, p. 32.

Tabel 3.3 Meeste proceskosten dateren van de jaren 2019 t/m 2024 (bedragen x 1.000)

	Lasten	Baten	Saldo
2016	€ 27		€ 27
2017	€ 8	€ 1	€ 6
2018	€ 388	€ 199	€ 189
2019	€ 504	€ 169	€ 335
2020	€ 564	€ 13	€ 551
2021	€ 595		€ 595
2022	€ 636		€ 636
2023	€ 765		€ 765
2024	€ 503		€ 503
Totaal	**€ 3.991**	**€ 382**	**€ 3.609**

Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. interne verantwoording *Proceskosten 2016 t/m oktober 2024.*

Voor de boekjaren 2016 tot en met 2019 is er een totaalbedrag in de interne verantwoording opgenomen voor Overvecht-Noord. Vanaf 2020 worden de lasten uitgesplitst naar specifieke posten waaronder personele kosten, onderzoeks- en advieskosten, en externe inhuur. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van het geld dat door de gemeente Utrecht is besteed, is ingezet voor de inzet van personeel en voor externe inhuur; samen ruim 79%. Daarnaast komt nog 18% van het bestede bedrag voor rekening van onderzoeks- en advieskosten. Onder de overige kosten vallen de middelen die besteed zijn aan communicatie en participatie in de wijk. De samenwerkingspartners leverden daarnaast ook nog de inzet van hun mensen in de verschillende geledingen, maar die zijn uit eigen middelen betaald en niet te gelde gemaakt binnen het project.[135]

Tabel 3.4 Ruim 79% van de gemeentelijke lasten voor rekening van personele kosten en externe inhuur (bedragen x 1.000)

	Bedrag	Percentage
Personele kosten	€ 1.895	47,7%
Externe inhuur	€ 1.251	31,5%
Onderzoeks- en advieskosten	€ 716	18,0%
Overige kosten	€ 96	2,4%
Vergaderlocaties	€ 16	0,4%
Uitgaande subsidies	€ 1	0,0%
Totaal gemeente Utrecht	**€ 3.976**	**100,0%**
Vergoeding overige diensten	€ -367	
Netto totaal gemeente Utrecht	**€ 3.609**	

Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. interne verantwoording *Proceskosten 2016 t/m oktober 2024.*

135 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente, Interviews samenwerkingspartners.*

Onder de ‘vergoeding overige diensten’ vallen de bijdragen van de andere deelnemende partijen aan dit project waarvan Eneco, Stedin en Mitros / Woonin ieder zo’n € 130.000 voor hun rekening hebben genomen. Omgekeerd heeft de gemeente ook enkele vergoedingen betaald waarmee het saldo op netto - € 367.000 (negatief) uit is gekomen. Het merendeel van het geld voor de proceskosten van het project is hiermee door de gemeente Utrecht ingebracht.

Uit de interviews met betrokkenen blijkt dat zorgvuldig met de beschikbare middelen werd omgesprongen. Jaarlijks werd er een plankostenbudget ter beschikking gesteld van waaruit de gemaakte kosten werden betaald. In de loop van de jaren nam dit budget in omvang af, omdat het project naar de uitvoering zou gaan en daarmee de werkzaamheden van het projectteam zouden afnemen.[136] Geïnterviewden bevestigen dat steeds voor ogen is gehouden dat de uitvoeringsbudgetten beschikbaar waren gesteld voor daadwerkelijke maatregelen in de wijk en daarmee niet voor het proces gebruikt mochten worden.[137] De beschikbare PAW-gelden, de Coronagelden en later de WIS (van Eneco) zouden worden ingezet voor een betaalbaar aanbod aan de inwoners en ondernemers in de wijk.[138]

Vooral communicatie en participatie als aanvullende instrumenten ingezet
De gemeente heeft verschillende instrumenten voor het project ingezet. Inhoudelijk was de inzet van de gemeente Utrecht gericht op het opstellen van de benodigde (beleids)documenten. Onder andere het Transitieplan en de Transitievisie Warmte worden hierbij genoemd.[139] Verder heeft de gemeente ook de data die zij beschikbaar had over de wijk ingebracht in het project, heeft de gemeente meerdere keren gelobbyd bij de rijksoverheid en heeft de gemeente kennis gedeeld met andere relevante partijen. De gemeente ziet de uiteindelijke opbrengst van dit project ook vooral terug in de opgebouwde kennis, de netwerkvorming en in de wetgeving waar een actieve lobby op gericht was.

Daarnaast heeft de gemeente veel aandacht besteed aan communicatie en participatie met betrokken organisaties en de inwoners en ondernemers in de wijk. Het was namelijk essentieel om voldoende draagvlak in de wijk te krijgen voor de overstap van aardgas naar een andere warmtevoorziening. Al vanaf de keuze voor Overvecht-Noord is de communicatie naar de inwoners en ondernemers in de wijk onderwerp van gesprek in de bestuurlijke overleggen en de ambtelijke werkgroep.

Communicatie is ook direct onderdeel van het eerste plan van aanpak in het voorjaar van 2017. De samenwerkende partijen kiezen dan voor een gezamenlijk afzenderschap (gezamenlijk naar buiten met dezelfde boodschap). En de eerste bewonersavonden voor eigenaar-bewoners worden al in november 2017 georganiseerd. In september 2018 geven de betrokken partijen een akkoord op de communicatiestrategie. Hiermee wordt besloten dat naar de wijk wordt gecommuniceerd dat Overvecht-Noord in 2030 aardgasvrij en in 2050 klimaatneutraal moet zijn. Het gezamenlijk communiceren blijft voor de partijen tot aan de beëindiging van de samenwerking een belangrijk uitgangspunt.

In reactie op de aankondiging dat Overvecht-Noord aardgasvrij moet worden, verenigen bewoners van de Klopvaartbuurt en de Vechtzoom zich in twee bewonersinitiatieven. Deze initiatieven willen met eigen aardgasvrije alternatieven bijdragen aan de doelstelling van een aardgasvrij Overvecht-Noord in 2030. De gemeente besluit in 2020 om met de buurtinitiatieven in gesprek te gaan en aanvullende onderzoeken naar hun gewenste oplossing

136 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
137 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente.*
138 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview voormalig medewerker gemeente.*
139 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente.*

(een lokaal buurtwarmtenet) te financieren. Het was vervolgens voor langere tijd onduidelijk hoe deze individuele oplossing van de initiatieven afgewogen moest worden ten opzichte van het collectieve voorkeursalternatief van de gemeente (stadswarmtenet).

Nadat de buurtinitiatieven van hun buurtwarmtenet-idee afstappen presenteren zij in de loop van 2023 hun plan voor een andere individuele oplossing: een warmtepomp. Dan wordt voor de gemeente steeds meer duidelijk dat de individuele oplossing van de initiatieven niet in lijn is met het algemene belang om alle wijkbewoners een haalbaar en betaalbaar aanbod te doen. Het plan van de initiatieven vraagt op voorhand namelijk een te grote investering van bewoners.[140] De gemeente besluit dan ook om de initiatieven niet meer te ondersteunen. Nadat ook de gemeenteraad in februari 2024 het alternatieve plan van de bewonersinitiatieven verwerpt, heffen beide initiatieven zichzelf in maart 2024 op.

3.4 INFORMATIEVOORZIENING: GEMEENTERAAD VAAK, VOLLEDIG EN REALISTISCH OVER HET PROJECT GEÏNFORMEERD, VEEL INFORMATIE WORDT DOOR DE RAAD NIET BENUT

Voor een project dat in het kader van een politiek gevoelig en belangrijk thema wordt uitgevoerd, is het nodig dat de gemeenteraad goed wordt geïnformeerd over de voortgang daarvan. De raadsinformatie moet voldoen aan de algemene en projectspecifieke afspraken die hierover zijn gemaakt. En moet toereikend zijn. Dat wil zeggen: volledig, beschikbaar, begrijpelijk, vergelijkbaar en tijdig. Deze paragraaf beantwoordt onze vierde onderzoeksvraag: *In hoeverre is de gemeenteraad goed geïnformeerd over de voortgang van het project?*

Geen afspraken gemaakt over informatievoorziening, gemeenteraad wel veelvuldig geïnformeerd

Wij constateren dat er voorafgaand aan het project geen concrete afspraken zijn gemaakt over het informeren van de gemeenteraad over de voortgang van het project Overvecht-Noord aardgasvrij. Desondanks is de gemeenteraad vanaf het begin geïnformeerd over het project, waarbij de hoeveelheid informatie in de loop van de jaren toenam. Wij zien dat de informatie die met de gemeenteraad is gedeeld begrijpelijk, uitgebreid en in de onderzochte periode goed vergelijkbaar was, met name omdat de scope van het project gelijk bleef. In enkele gevallen – bijvoorbeeld rondom de start van het vervangen van brosse aardgasleidingen door Stedin – werd dit pas na enkele maanden met de gemeenteraad gedeeld.

Op 12 oktober 2017 ontvangt de gemeenteraad haar eerste raadsbrief over project Overvecht-Noord aardgasvrij.[141] Vanaf de eerste brief tot aan de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking in het project zijn 32 raadsbrieven over Overvecht-Noord aardgasvrij verstuurd. Soms waren dit updates over de voortgang van het project, andere keren ging het over een specifiek onderdeel van het project zoals het deelproject elektrisch koken[142] of over het vrijmaken van gemeentelijke middelen voor het project.[143]

140 Gemeente Utrecht (3 november 2023). Raadsbrief *Tussenrapportage uitvoeringsprogramma Overvecht-Noord Aardgasvrij en ontwikkelingen m.b.t. buurtinitiatieven.*
141 Gemeente Utrecht (12 oktober 2017). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij in 2030.*
142 Zie bijvoorbeeld: Gemeente Utrecht (7 februari 2020). Raadsbrief *Elektrisch koken Overvecht-Noord;* Gemeente Utrecht (20 december 2021). Raadsbrief *Voortgang elektrisch koken Overvecht-Noord:* Gemeente Utrecht (1 september 2022). Raadsbrief *Voortgang elektrisch koken.*
143 Gemeente Utrecht (30 november 2020). Raadsbrief *Toelichting 3,75 miljoen voor Overvecht-Noord.*

Wethouder stuurt op het tijdig en volledig informeren van de gemeenteraad
Door de jaren heen benoemt de wethouder Energie meermaals bij de staf Energie dat het belangrijk is om de gemeenteraad goed te informeren. Ze vraagt bijvoorbeeld om de beslismomenten van de gemeenteraad te benoemen in een raadsbrief[144], vraagt de staf om in een raadsbrief de rol van de raad duidelijk te benoemen[145] en vraagt om de raad goed mee te nemen in belangrijke momenten in het project.[146] Ook pleit de wethouder ervoor om het project op te nemen in de Regeling Risicovolle Projecten (RRP).[147]

Regeling Risicovolle Projecten toetst halfjaarlijks het project, maar kaders voor beoordeling ontbreken
Nadat Overvecht-Noord aardgasvrij in 2021 door de gemeenteraad wordt toegevoegd aan de Regeling Risicovolle Projecten (RRP), ontvangt de raad ieder half jaar een voortgangsrapportage waarin de risico's werden beoordeeld en toegelicht.[148] De eerste voortgangsrapportage vanuit de regeling verschijnt in het najaar van 2021.[149] In deze rapportages kan de gemeenteraad volgen hoe de verschillende aspecten van het project verschuiven van groen naar oranje en soms van oranje naar rood (zie tabel 3.5). De voortgangsrapportage van voorjaar 2024 is opgesteld vóór de beëindiging van de samenwerking in het project. Tegen de tijd dat deze rapportage met de raad werd gedeeld, was de samenwerking in het project al beëindigd. De gemeenteraad was wel eerder al geïnformeerd over de beëindiging van de samenwerking middels een raadsbrief die daags na het publiceren van het persbericht door Eneco aan de raad is verstuurd.

Tabel 3.5 Overzicht van kleurscores van project Overvecht-Noord aardgasvrij in de rapportages vanuit de Regeling Risicovolle Projecten

Rapportage	Najaar 2021	Voorjaar 2022	Najaar 2022	Voorjaar 2023	Najaar 2023	Voorjaar 2024
Doelstelling						
Scope						
Geld						
Tijd						
Kwaliteit						
Risico's						
Organisatie						
Communicatie						

Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. voortgangsrapportages RRP

De RRP-rapportages worden door de gemeentelijk betrokkenen gezien als waardevolle documenten, omdat zij inzicht geven in de risico's van het project en dit inzicht ook bieden aan de gemeenteraad.[150] Voor toetreding tot de regeling werden de risico's uit het project wel beschreven

144 Gemeente Utrecht (2 oktober 2019). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie;* Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
145 Gemeente Utrecht (6 september 2021). *Actielijst Staf Energie.*
146 Gemeente Utrecht (29 november 2021). *Verslag Staf Energie.*
147 Gemeente Utrecht (19 april 2021). *Actielijst Staf Energie.*
148 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente;* Gemeente Utrecht (17 september 2021). Raadsbrief *Voortgangsrapportages Regeling Risicovolle projecten.*
149 Gemeente Utrecht (17 juni 2021). Raadsvoorstel *Regeling risicovolle projecten;* Gemeente Utrecht (17 september 2021). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Overvecht-Noord aardgasvrij.*
150 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente.*

in raadsbrieven, maar de RRP-rapportages gaven de gemeenteraad deze informatie in een vast format, inclusief onderbouwing en beoordeling van de risico's.[151] De voortgangsrapportages moeten als ondersteunend instrument een gesprek in de raad faciliteren.[152] In de rapportages staan alleen de belangrijkste risico's opgenomen, die gescoord worden (groen, oranje of rood) door de projectbeheerser in gesprek met het projectteam en de projectmanager van Overvecht-Noord aardgasvrij.[153]

Een kanttekening bij de RRP-rapportages over Overvecht-Noord, is dat deze zijn opgesteld zonder bijbehorend startdocument. In het startdocument worden kaders voor het project vastgelegd, waaraan de verschillende aspecten van het project kunnen worden getoetst. Dit is destijds niet gedaan omdat de kaders onvoldoende duidelijk waren bij het project. Door het ontbreken van een startdocument kregen de voortgangsrapportages vanuit de RRP een andere vorm voor Overvecht-Noord. Nu werd voor de beoordeling (groen, oranje of rood) van de aspecten van het project (zoals financiën, planning en risico's) teruggegrepen op de voorgaande rapportage, eerder verzonden raadsbrieven en de Transitievisie Warmte, in plaats van op het startdocument.[154]

Sommige ambtelijk betrokkenen noemen het begrijpelijk dat er geen startdocument is gemaakt bij toetreding tot de RRP, vanwege de veranderlijke kaders en randvoorwaarden van het project.[155] Anderen noemen het 'niet handig' dat er geen startdocument was, aangezien dit de nulmeting voor het project is en de voortgang beter gestaafd kan worden met een startdocument.[156] Begin 2022 is wel een eerste risicoanalyse uitgevoerd op het project, waar concern control op heeft meegekeken.[157] Het startdocument zou gelijktijdig met het wijkuitvoeringsplan (WUP) worden voorgelegd[158], maar doordat het WUP meermaals wordt uitgesteld (van eind 2021 naar half 2024) is er geen startdocument RRP verschenen vóór de beëindiging van de samenwerking in het project.

Gemeenteraad zelf beperkt aan zet geweest tijdens het project

Binnen het project Overvecht-Noord aardgasvrij is de gemeente langere tijd zoekende naar de rol van de gemeenteraad. Ten tijde van het Transitieplan (2019) is nog niet helemaal helder welke besluiten aan de raad moeten worden voorgelegd. De raad krijgt op dat moment te horen: "*U besluit als raad in elk geval over het uitvoeringsplan. Hierin is beschreven welke alternatieven voor aardgas in welke delen van de wijk het beste passen, en hoe die kunnen worden gerealiseerd*."[159]

Het idee dat de gemeenteraad besluit over het wijkuitvoeringsplan (WUP) voor Overvecht-Noord blijft langere tijd bestaan en wordt ook meermaals zo gecommuniceerd via raadsbrieven.[160] Eind 2023 wordt echter duidelijk dat het college bevoegd is om het WUP – wat inmiddels het uitvoeringsprogramma wordt genoemd – vast te stellen. Maar omdat de raad al vaak is toegezegd dat zij het WUP / uitvoeringsprogramma voor Overvecht-Noord ter besluitvorming voorgelegd krijgt, gaat deze collegebevoegdheid tegen de verwachtingen van de raad in

151 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
152 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
153 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
154 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
155 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente.*
156 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente.*
157 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente;* Gemeente Utrecht (8 april 2022). Rapportage Regeling Risicovolle Projecten *Overvecht-Noord aardgasvrij.*
158 Gemeente Utrecht (8 april 2022). Rapportage Regeling Risicovolle Projecten *Overvecht-Noord aardgasvrij.*
159 Gemeente Utrecht (29 oktober 2019). Raadsbrief *Transitieplan Overvecht-Noord Aardgasvrij,* p. 3.
160 Zie bijvoorbeeld: Gemeente Utrecht (24 november 2020). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij;* Gemeente Utrecht (4 oktober 2021). Raadsbrief *Uitkomsten onderzoek Overvecht-Noord aardgasvrij;* Gemeente Utrecht (19 januari 2022). Raadsbrief *Jaarplan 2022 Energietransitie.*

en is het politiek onwenselijk om het programma door het college te laten vaststellen.[161] Uiteindelijk wordt afgesproken dat de gemeenteraad de kaders voor een alternatief voor aardgas in Overvecht-Noord vaststelt, met het concept uitvoeringsprogramma als bijlage bij dit raadsvoorstel.[162]

Het raadsvoorstel met kaders voor Overvecht-Noord aardgasvrij is er vóór de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking niet gekomen. Wel heeft de gemeenteraad voor Overvecht-Noord gedurende het traject (2016 – 2024) de volgende besluiten genomen:

- Besluit tot een gemeentelijk bijdrage van €3,75 miljoen voor het project.[163]
- Mandateren van de gemeente om op basis van de randvoorwaarden uit de Transitievisie Warmte deel I de uitbreiding van het warmtenet in Overvecht-Noord met Eneco te verkennen.[164]
- Het toevoegen van Overvecht-Noord aardgasvrij als een van de projecten binnen de Regeling Risicovolle Projecten.[165]
- Het Chw bestemmingsplan kookgasvrij Overvecht vaststellen, waarin de mogelijkheid voor de toepassing van de Crisis- en herstelwet voor Overvecht-Noord wordt geborgd.[166]

Gemeenteraad laat gedurende het project veel informatie onbenut

De gemeenteraad is vanaf 2017 tot aan de beëindiging van de samenwerking regelmatig geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen en haalbaarheid van het project Overvecht-Noord aardgasvrij. In de raadsbrieven staan terugkerend verschillende risico's voor het project benoemd, zoals het ontbreken van de juiste wet- en regelgeving en het financieel niet sluitend krijgen van de businesscase. Een betrokken gemeenteambtenaar zegt hierover: "*Vrijwel alles wat de gemeente heeft gedaan is beschreven in de vele raadsbrieven die zijn gepubliceerd.*"[167] In de voortgangsrapportages die vanuit de RRP halfjaarlijks worden gestuurd staan de grootste risico's voor het project ook opgesomd.

De rekenkamer constateert dat de gemeenteraad weinig heeft geacteerd op de beschikbare informatie over de voortgang van het project. Ook niet wanneer uit de score van de RRP-rapportages valt af te leiden dat het project steeds meer risico's en onzekerheden kent. In de periode oktober 2017 (eerste raadsbrief) tot 4 april 2024 (de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking) zijn twee raadsbrieven geagendeerd in commissievergaderingen en vinden vijf informatiebijeenkomsten voor de raad plaats, waarvan een deel georganiseerd wordt door de buurtinitiatieven uit Overvecht-Noord. Naar aanleiding van raadsbrieven worden slechts drie keer schriftelijke vragen gesteld over Overvecht-Noord; over deelproject elektrisch koken en over de buurtinitiatieven. Daarnaast worden vijf moties ingediend, waarvan er vier gaan over de ruimte die buurtinitiatieven wordt geboden binnen het project. De voortgangsrapportages vanuit de RRP worden niet geagendeerd in de commissies (Veiligheid, Bestuur en Financiën / Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen) en hierover worden geen vragen gesteld aan het college.[168] Pas nadat werd besloten om de samenwerking vroegtijdig te beëindigen zijn schriftelijk vragen gesteld en is een (spoed)debat aangevraagd.

Betrokkenen van de gemeente merken in gesprek met de rekenkamer op dat de gemeenteraad wel goed geïnformeerd is, maar dat hij weinig deed met deze informatie.[169] Een betrokkene

161 Gemeente Utrecht (13 november 2023). Voorblad Staf Energie *Besluitvormingsproces OVN.*
162 Gemeente Utrecht (15 februari 2024). Raadsbrief *Jaarplan 2024 Energietransitie.*
163 Gemeente Utrecht (3 december 2020). Programmabegroting *Begroting 2021.*
164 Gemeente Utrecht (3 juni 2021). Raadsvoorstel *Transitievisie Warmte deel I.*
165 Gemeente Utrecht (17 juni 2021). Raadsvoorstel *Regeling risicovolle projecten.*
166 Gemeente Utrecht (1 december 2022). Raadsbesluit *Vaststelling Chw bestemmingsplan Kookgasvrij Overvecht.*
167 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
168 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
169 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente.*

geeft aan het opmerkelijk te hebben gevonden dat "(…) *de rode stoplichten in de voortgangsrapportages* [vanuit de RRP] *voor de raad nooit aanleiding zijn geweest om in debat te gaan met de wethouder over deze situatie. De gemeenteraad heeft de rapportages nooit geagendeerd*."[170]

3.5 PLANNING: VOORTDUREND ONDER DRUK EN BIJGESTELD DOOR INTERNE EN EXTERNE VERANDERINGEN

Om een aardgasvrij Overvecht-Noord in uiterlijk 2030 te kunnen realiseren is het belangrijk dat de gemeente een realistische planning hanteert. Het moet duidelijk zijn hoe deze planning tot stand is gekomen en de gemeente moet zich tijdens het project aan de planning hebben gehouden. Deze paragraaf beantwoordt onze vijfde onderzoeksvraag: *Hoe is de planning tot stand gekomen en hoe heeft deze zich in de praktijk ontwikkeld?*

Integrale planning pas in 2023 scherp gesteld
Wij constateren dat de integrale planning van het project moeizaam tot stand kwam. In de beginfase was al veel discussie over de einddatum van 2025 dan wel 2030 waarop het project gereed zou moeten zijn. Het voorkomen van vervangingen van aardgasleidingen in de wijk was een belangrijke drijfveer. Uiteindelijk werd 2030 gecommuniceerd. Dat betekende echter wel dat uiterlijk in 2025 met de uitvoering van het project moest worden gestart. De integrale planning – opgebouwd aan de hand van de deelplanningen van de verschillende betrokken partijen – werd echter pas in 2023 scherper gesteld.

Planningen worden voortdurend verschoven en vrijwel nooit gehaald
Het feit dat landelijke wetgeving in ontwikkeling was en meermaals uitgesteld werd weerhield de gemeente er niet van om door te gaan met de projectvoorbereiding. Het uitblijven van landelijke wet- en regelgeving werd juist als kans gezien om lerend en lobbyend door te werken. De gemeente koos er bewust voor om met dit project te 'pionieren'. Pionieren is ook een doel van het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) waar project Overvecht-Noord aardgasvrij een proeftuin van was. De PAW-bijdrage was bedoeld om nieuwe wegen te bewandelen, problemen te identificeren en daarvoor oplossingen te bedenken.

Wat daardoor resulteert is een project waarin planningen voortdurend worden verschoven en vrijwel nooit worden gehaald. In de beginfase loopt het project door interne factoren vertraging op. Beschikbare informatie is niet volledig, documenten laten langer op zich wachten en documenten kunnen niet bestuurlijk worden vastgesteld. Zo zijn er meerdere concepten van het Transitieplan opgesteld voordat deze aan de gewenste kwaliteitseisen voldeed. En gaandeweg wordt duidelijk dat de transitie in de wijk ingewikkelder is dan op voorhand was ingeschat. Het wijkuitvoeringsplan (WUP) dat de gemeente voor Overvecht-Noord opstelt moet het fundament onder de uitvoering van het project vormen. Deze zou eind 2021 aan de gemeenteraad worden aangeboden, maar verschuift keer op keer: naar 2022, 2023 en 2024. Door de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking in het project is het WUP nooit met de gemeenteraad gedeeld.

Ook de planning van deelproject 'elektrisch koken' (om meer dan 4.000 woningen van het kookgas te halen en daarmee 65% van de gasleidingvervangingen in de wijk te voorkomen) loopt meermaals vertraging op. Partijen praten vooral veel over dit deelproject en de lobbyactiviteiten richting het Rijk om ontstane knelpunten weg te nemen leveren weinig op. Omdat Stedin genoodzaakt is tijdig met de vervangingsopgave te beginnen kan niet worden voorkomen dat gasleidingen

170 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*

worden vervangen. Uiteindelijk lukt het in 2023 om circa 320 woningen van het kookgas te halen. Doordat het project een lange doorlooptijd had, werd het proces met name door de externe partijen als kabbelend ervaren. Een doortastende gemeente, die sneller knopen doorhakte over harde (rand)voorwaarden en uitgangspunten werd daarbij gemist. Zij zien dit ook als een van de oorzaken waardoor het einddoel van het project – een aardgasvrij Overvecht-Noord in 2030 – niet gerealiseerd wordt. De gemeente geeft in haar ambtelijke reactie aan dat dit mede te maken had met het ontbreken van een mogelijkheid in de wet (die de Wgiw kan bieden) om de wijk verplichtend aan te wijzen als aardgasvrije wijk.

3.6 BUSINESSCASE: VOOR DE GEMEENTE ONNAVOLGBAAR EN BRON VAN WANTROUWEN, EN NIET SLUITEND TE KRIJGEN

Een sluitende businesscase is een beslissende voorwaarde voor een haalbaar project. De businesscase van Overvecht-Noord aardgasvrij blijkt in de loop van het project een onoplosbaar knelpunt te zijn. Dit wordt pas geleidelijk concreet vanaf mei 2023, wanneer de onderhandelingen met Eneco worden opgestart. Uit een marktconsultatie blijkt Eneco namelijk de enige reëel geïnteresseerde warmteaanbieder voor Overvecht-Noord te zijn. In totaal waren er acht reacties en is met zes partijen gesproken. Vanaf mei 2023 is de gemeente dan ook een onderhandelende partij. De gemeente, Eneco en woningcorporaties Portaal en Woonin werken gezamenlijk aan het financiële plaatje voor het project. Eneco is de partij die alle input samenbrengt en doorrekent in de businesscase.

Collectief warmtenet is beste optie, maar blijft duurder dan aardgas

In juli 2020 blijkt uit onderzoek van APPM en CE Delft dat alle warmtealternatieven voor Overvecht-Noord op dat moment duurder zijn dan aardgas. Wel komt een collectief warmtenet daarbij naar voren als meest aantrekkelijke optie voor het grootste deel van de wijk. Uit het onderzoek blijkt daarnaast dat het uitbreiden van het warmtenet in Overvecht-Noord een onrendabele top[171] kent van € 7.500 per woning. In reactie daarop stelt het college € 3,75 miljoen aan Coronagelden beschikbaar, waarmee ongeveer 20% van die onrendabele top kan worden afgedekt. Het resterende deel moet worden gefinancierd met aanvullende rijkssubsidies (PAW, WIS) en met bijdragen van Eneco en de woningcorporaties.

Na het onderzoek door APPM en CE Delft wordt een vervolgonderzoek gedaan door adviesbureau Greenvis / DeWarmteTransitieMakers naar de warmteopties in de wijk. Hieruit komt in september 2021 wederom een collectief warmtenet als beste optie voor Overvecht-Noord naar voren. De onrendabele top wordt geraamd op € 5.000 tot € 8.000 per huishouden. Het is zaak voor de gemeente om deze onrendabele top in gesprek met Eneco en de woningcorporaties weg te werken.

Concrete gesprekken met Eneco over een businesscase kunnen op dat moment niet worden gevoerd, omdat er nog geen marktconsultatie is uitgevoerd. Met de marktconsultatie wordt in februari 2023 verkend of er naast Eneco nog andere warmtepartijen zijn die een warmtenet in Overvecht-Noord zouden willen exploiteren. In april 2023 blijkt dat Eneco de enige geïnteresseerde partij is, waarna de onderhandelingen over de businesscase kunnen starten.

Eneco legt eerste businesscase op tafel, onafhankelijke partij wordt ingehuurd om businesscase te toetsen

In mei 2023 presenteert Eneco haar eerste businesscase aan de bestuurders van de onderhandelingspartijen (gemeente Utrecht en woningcorporaties Portaal en Woonin).

171 De onrendabele top is het verschil tussen de totale kosten en de totale opbrengsten van het project.

De hoogte van de onrendabele top op dat moment is door een gebrek aan documentatie onduidelijk. Maar er spelen discussies rond de betaalbaarheid van het warmtenet en hoe hoog de eigen bijdrage van huurders en particuliere woningeigenaren moet zijn. De businesscase van Eneco bevat bedrijfsgevoelige informatie, waardoor geen volledige inzage kan worden geboden in de cijfers en rekenmodellen die daaraan ten grondslag liggen. De gemeente en woningcorporaties hebben transparantie wel uitgewerkt als publieke waarde voor het project. Dat betekent dat warmtebedrijven openheid moeten geven over de opbouw van hun tarieven en investering. Om toch een mate van transparantie te bieden, gaat Eneco ermee akkoord dat een onafhankelijke partij (Innoforte) een second opinion op de businesscase uitvoert.

Beoogde besparingen op de businesscase vallen meermaals tegen

De volgende maanden wordt gewerkt aan het sluitend krijgen van de businesscase. De bestuurders overleggen met elkaar over hoeveel geld iedere partij inlegt, wie welke risico's draagt en welke andere maatregelen genomen kunnen worden om de kosten te drukken en / of risico's te verminderen. De ambtelijke werkgroep – waar alle onderhandelende partijen in zijn vertegenwoordigd – werkt de voorgestelde besparingsmaatregelen uit. Vervolgens rekent Eneco de maatregelen door in de businesscase, in de hoop dat het te overbruggen financiële gat wordt verkleind.

Eind augustus 2023 blijken beoogde besparingsmaatregelen echter een tegenvallend effect te hebben. En eind september 2023 gebeurt dat opnieuw. Omdat veel verschillende parameters aan de basis van de businesscase liggen, is er geen sprake van een één-op-één relatie tussen de beoogde besparing en de daadwerkelijke besparing. Dat wil zeggen dat het inbrengen van (bijvoorbeeld) € 1.000 aan extra financiële middelen per woning niet per se leidt tot een verlaging van de onrendabele top met € 1.000 per woning. Doordat de gemeente en woningcorporaties geen inzicht mogen en kunnen krijgen in de rekenmodellen van Eneco, ontstaat hierover steeds meer wantrouwen en frustratie. Betrokkenen hopen dan ook dat de second opinion op de businesscase die op dat moment wordt uitgevoerd meer duidelijkheid en transparantie zal verschaffen. De second opinion biedt uiteindelijk een aantal aanknopingspunten om de onrendabele top te verlagen.

Businesscase volatiel en onhaalbaar, verkleining scope noodzakelijk

In de maanden daarna wordt doorgewerkt aan het sluitend krijgen van de businesscase. In november 2023 concluderen de bestuurders dat het gat in de businesscase te groot blijft om tot overeenstemming te komen. Daarnaast wordt de businesscase niet stabiel genoeg en onvoldoende transparant genoemd.[172] De bestuurders hebben behoefte aan meer inzicht in de verdeling van kosten en opbrengsten over de verschillende stakeholders (Eneco, woningcorporaties, huurders en eigenaar-bewoners). Opnieuw wordt Innoforte ingehuurd om de bestuurders mee te nemen in de technische ins en outs van de businesscase en om met de ambtelijke werkgroep mee te kijken bij het bedenken en doorvoeren van verdere besparingsmaatregelen.

In januari 2024 komt Innoforte met een nieuw adviesrapport. Daarin worden de uitgangspunten van de verschillende partijen op een rij gezet. Zo wil de gemeente een aardgasvrij Overvecht-Noord realiseren met een eigen bijdrage van nul euro voor bewoners. De woningcorporaties willen maximaal € 2.500 per woning bijdragen aan het sluitend krijgen van de businesscase en woonlastenneutraliteit voor hun huurders realiseren. Eneco wil een haalbare businesscase rondkrijgen binnen haar eigen voorwaarden. Innoforte stelt: "*Conclusie: dit geheel is niet*

172 Gemeente Utrecht (14 november 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*

haalbaar."[173] Het rapport laat ook de volatiliteit in de businesscase zien tussen juli en oktober 2023. Het gat in de businesscase was in juli 2023 € 11.500, wordt daarna nog hoger, maar wordt vervolgens stapsgewijs door verschillende besparingsmaatregelen teruggebracht naar € 4.500 per woning. Tussen oktober en november 2023 neemt het gat echter weer toe, en komt deze uiteindelijk in november 2023 uit op € 6.050 per woning.

Innoforte ziet mogelijkheden om de businesscase te verbeteren door het project te focussen op de meest haalbare delen van de wijk. De bestuurders volgen dit advies en besluiten om te onderzoeken of de scope van het project kan worden verkleind. Dit betekent dat Overvecht-Noord niet meer in één keer aardgasvrij zal worden gemaakt. De gemeente heeft jarenlang wel aan deze doelstelling vastgehouden, ondanks dat al langer duidelijk was dat dit de complexiteit van het project vergrootte. Maar omdat nu echt blijkt dat het project gegeven de huidige scope onhaalbaar is, stemt de gemeente in met de verkleining van de scope. Er wordt vanaf dan gewerkt aan een businesscase zonder de Klopvaartbuurt.

Gemeente en Eneco worden het niet eens over verdeling van risico's, samenwerking wordt vroegtijdig beëindigd

In maart 2024 blijkt dat de gemeente en Eneco beide de kostenraming van een aantal risico's niet kunnen vaststellen. De partijen zijn er nog niet over uit wat de kosten zullen zijn voor bepaalde risico's, zoals onvoorziene omstandigheden of het risico dat het combineren van werkzaamheden aan het riool en het aanleggen van het warmtenet toch minder besparing oplevert dan gedacht.

Kort daarna wordt aan Innoforte de opdracht gegeven om de inpandige kosten[174] van de transitie gedetailleerd in beeld te brengen. Over de hoogte daarvan bestaat namelijk al langere tijd onduidelijkheid en een inventarisatie onder verschillende gemeenten leert dat de ingeschatte inpandige kosten behoorlijk variëren. Concreet behelst de opdracht aan Innoforte een schouw van een aantal aan te sluiten woningen in Overvecht-Noord. De kosten worden in het onderzoek geraamd op € 3.000 tot € 4.000 per woning.

Verder bevat de businesscase nog een drietal punten waar de partijen het niet over eens worden: wie de inpandige kosten moet betalen, de door Eneco verhoogde warmtetarieven en welke partij de risico's draagt rondom het uitvoeren van combinatiewerkzaamheden bij de aanleg van het warmtenet. In haar ambtelijke reactie geeft de gemeente aan dat beide partijen het erover eens waren dat vertraging in de combinatiewerkzaamheden voor rekening van de gemeente kwamen als die te maken hadden met zaken waar Eneco geen invloed op had (zoals een archeologische vondst, onwerkbaar weer, et cetera). Eneco is van mening dat de gemeente per definitie financieel verantwoordelijk is voor risico's rondom de combinatiewerkzaamheden, zonder dat de gemeente dit besefte.[175] De gemeente had op haar beurt het idee dat Eneco te veel risico's op de gemeente afwentelde.[176] Eneco berekent de maximale kostenpost voor tegenvallende combinatiewerkzaamheden op € 0,5 tot € 2 miljoen.[177] De gemeente zag geen financiële ruimte om dit risico te dragen.[178]

Eind maart 2024 presenteert Innoforte haar tweede second opinion op de businesscase van Eneco. Sinds november 2023 is het gat in de businesscase gestegen van € 6.050 naar € 7.950 per woning. Dat komt onder andere doordat een aantal dure panden, in een uiterste poging het plan financieel haalbaar te maken, uit het plan waren gehaald. Om voor het verkleinde

173 Innoforte (24 januari 2024). Presentatie *Een haalbare business case warmtenet Overvecht Noord?,* p. 3.
174 Het gaat hier om de inpandige kosten die nodig zijn om de woningen op het warmtenet aan te sluiten.
175 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
176 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente.*
177 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
178 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*

plangebied inzicht te hebben in de businesscase met alle panden in het gebied zijn de dure panden weer toegevoegd. De reden daarvoor is dat als deze panden niet op het warmtenet aangesloten zouden worden uitsluitend door een dure individuele warmteoplossing aardgasvrij konden worden gemaakt.

Daarnaast benoemt ook Innoforte dat er nog openstaande punten zijn waarvan de financiële effecten nog onbekend zijn. De ontwikkeling van de bijdrage aansluitkosten (BAK, het financiële gat in de businesscase omgeslagen per aansluiting) over de periode juli 2023 – maart 2024 is (inclusief de verschillende veranderingen die zijn verwerkt) opgenomen in tabel 3.6. Een verdere uitwerking van de verschillende risico's en openstaande punten komt ook op verschillende momenten aan de orde in de uitwerking van de tijdlijn (met name in hoofdstuk 6). Innoforte concludeert wel dat de businesscase van Eneco realistisch en acceptabel is binnen de nauwkeurigheidsgrenzen van de berekeningen.[179] Daarbij plaatst Innoforte wel opmerkingen over onder andere een te lage raming van de kosten per gebouwaansluiting, en over het vergroten van transparantie door de overheadkosten in de businesscase op te nemen waarmee ook de '*hurdle rate*'[180] kan worden verlaagd. Tevens maakt Innoforte een opmerking bij de samenstelling van de nettomarge en het niet delen van de achterliggende prijsscenario's daarbij.

179 Innoforte (29 maart 2024). Rapport *2e Second opinion business case Eneco Overvecht-Noord.*
180 De *'hurdle rate'* is het minimumrendement op het project dat Eneco bereid is te accepteren voordat er geïnvesteerd gaat worden, gezien het risico dat Eneco loopt en de opportuniteitskosten van het opgeven van andere projecten.

Tabel 3.6 Businesscase is volatiel en uiteindelijk blijkt het financiële gat niet sluitend te krijgen

Status	Financiële gat	Risico's en openstaande punten
	BAK[181] per woning	een (+) verlaagt het financiële gat, een (-) vergroot deze
Juli 2023	€ 11.500	▪ Combi(natie)werkzaamheden (+ en -) ▪ Aansluitpercentage verlagen van 100% naar 80% (-) ▪ Verbreden van scope (toevoegen van grootverbruiker) (+) ▪ Toevoegen WIS-subsidie (+) ▪ Vooruitbetalen BAK aan woningcorporaties (+)
Oktober 2023	€ 4.500	▪ Verlaging van WIS (-) ▪ Verhoging ontwikkelkosten en kosten onderstations (-) ▪ Niet vooruitbetalen BAK (-) ▪ Woningcorporaties betalen niet vooruit (-) ▪ Uitvoering vertraagd en snelheid vertraagd (-) ▪ Scope wijziging (+) ▪ Overige ontwikkelingen (-)
November 2023	€ 6.050	▪ Versmallen van scope (weglaten Klopvaartbuurt) (+) ▪ Versmallen van scope (weglaten zorgcentrum Rosendael) (-) ▪ Aansluiten dure panden (-) ▪ Aanpassen prijspeil 2024 (-) ▪ Update tarieven (+) ▪ Kosten boosterpomp niet in de WIS (-) ▪ Wijziging boekhoudkundige afschrijvingsmethode onder de Wet collectieve warmte (-)
Februari 2024	€ 7.950	▪ Inzetten PAW-gelden (+) ▪ Inzetten EIA-subsidie (+)
Maart 2024	€ 5.000	Openstaande knelpunten: ▪ Effecten Wet collectieve warmte ▪ WIS-subsidie behouden met wijziging scope ▪ Verlagen *'hurdle rate'* ▪ Kosten maken sparingen ▪ Stijgende kosten ▪ Staatssteuntoets ▪ Ontwikkelingskosten a.g.v. combi-werkzaamheden

Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. interne documenten / second opinions van Innoforte.

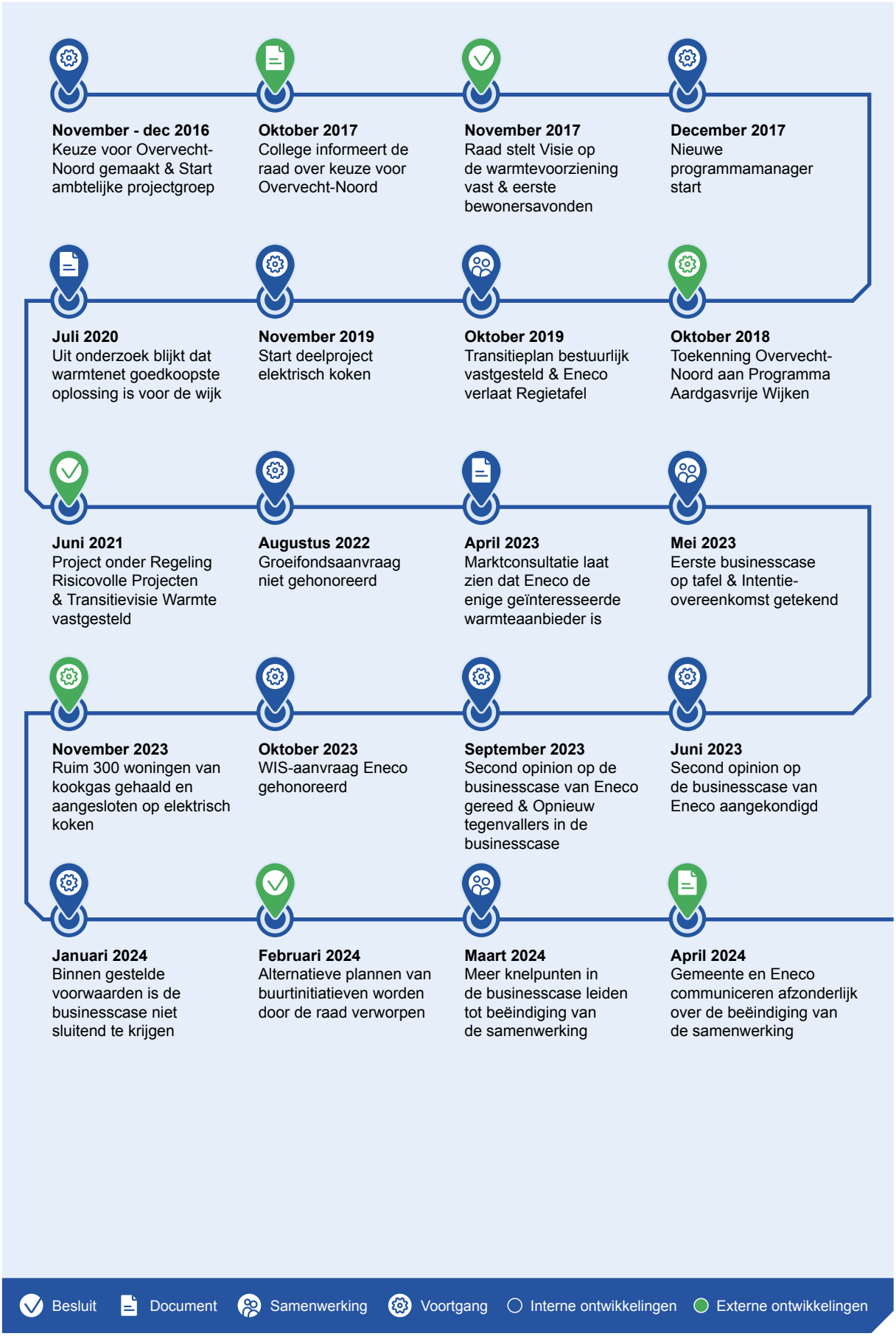
Naast de second opinions probeert Innoforte de businesscase voor de gemeente, Portaal en Woonin te verhelderen, omdat deze technisch van aard is en de bestuurders moeite hebben om deze te begrijpen. Tot een volledig begrip van de businesscase leiden deze verhelderingspogingen echter niet. Tot aan het einde van de samenwerking in het project blijven daardoor vragen en wantrouwen bestaan omtrent de businesscase. In maart 2024 besluiten de gemeente en Eneco gezamenlijk om de samenwerking vroegtijdig te beëindigen, omdat er geen zicht is op een sluitende businesscase en overeenstemming over de verdeling van de risico's vóór oktober 2024 (de deadline voor een investeringsbesluit door Eneco, als voorwaarde vanuit de Warmtenetten Investeringssubsidie).

181 De Bijdrage Aansluitkosten (BAK) is de eigen bijdrage die bewoners per huishouden moeten leveren om hun woning aan te sluiten op het warmtenet. De BAK is een brutobedrag waarmee de inpandige kosten, en subsidies zoals de ISDE en SAH voor woningcorporaties nog moeten worden verrekend. Voor particuliere woningeigenaren bepaalt de uitkomst de uiteindelijke eigen bijdrage. De uitkomst is daarmee de sluitpost van (en het financiële gat in) de businesscase.

3.7 TIJDLIJN MET BELANGRIJKSTE MOMENTEN

We hebben een tijdlijn gemaakt van de belangrijkste momenten uit het volledige project zie figuur 3.7). De blauwe aspecten hebben betrekking op ontwikkelingen die binnen het project hebben plaatsgevonden. De groene aspecten hebben betrekking op externe ontwikkelingen in de projectomgeving of openbare besluiten. Deze momenten lichten we in de gedetailleerde, inhoudelijke tijdlijn (hoofdstuk 4 t/m 7) nader toe.

Figuur 3.7 Tijdlijn van de belangrijkste momenten uit het volledige project.



Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. interne en openbare documenten.

4

2015 – 2019

Verkennende fase



4 VERKENNENDE FASE: 2015 – 2019

In dit hoofdstuk beschrijven we de verkennende fase van het project Overvecht-Noord aardgasvrij. Aan de hand van interne documenten, verslagen van interviews met betrokkenen en openbare (raads)informatie worden in een tijdlijn de belangrijkste gebeurtenissen en ervaringen beschreven.



1. Uitvoering

Vanaf 2015 is de gemeente Utrecht aan de slag gegaan met de energietransitie. In de beginfase met stadsbreed beleid met het Energieplan en de Energieagenda's. Eind 2016 werd de keuze gemaakt om Overvecht-Noord als eerste wijk van het aardgas af te halen. Er wordt een projectgroep ingericht en een projectplan opgesteld om hier uitvoering aan te geven. Al in het voorjaar van 2017 wordt echter duidelijk dat het aardgasvrij maken van wijken ingewikkeld is en dat beschikbare gegevens over bijvoorbeeld het aantal gasaansluitingen in Overvecht-Noord niet eenduidig waren. Toch wordt besloten om in november 2017 met het nieuws de wijk in te gaan, met name omdat het college desinvesteringen in de gasinfrastructuur in de wijk wil voorkomen, draagvlak wil creëren en de bewoners wil betrekken bij de uitwerking van de aanpak. De onderlinge samenwerking tussen de samenwerkingspartners aan de (bestuurlijke) Regietafel verloopt op een aantal momenten moeizaam en wordt daarom aan evaluaties en heisessies onderworpen. Ook komt er een andere organisatiestructuur en wordt de bemensing aangepast.



2. Rol(invulling)

De gemeente ziet voor zichzelf vanaf het begin een regierol weggelegd bij het project, maar zoekt de eerste jaren naar een concrete invulling daarvan. Het is duidelijk dat de gemeente de opgave niet alleen kan uitvoeren en moet samenwerken met de woningcorporaties, Stedin en Eneco. Ook Energie-U – als vertegenwoordiger van de bewoners – wordt al in een vroeg stadium betrokken. De gemeente gaat in de loop van de tijd steeds meer over op procesregie door partijen bij elkaar te brengen en vergaderingen te faciliteren. Zij heeft wel de verantwoordelijkheid om met de energietransitie te starten, maar mist de (wettelijke) instrumenten om hier sturing aan te geven. De gemeente brengt in deze fase vooral kennis en kunde in op het gebied van communicatie en participatie.



3. Middelen en instrumenten

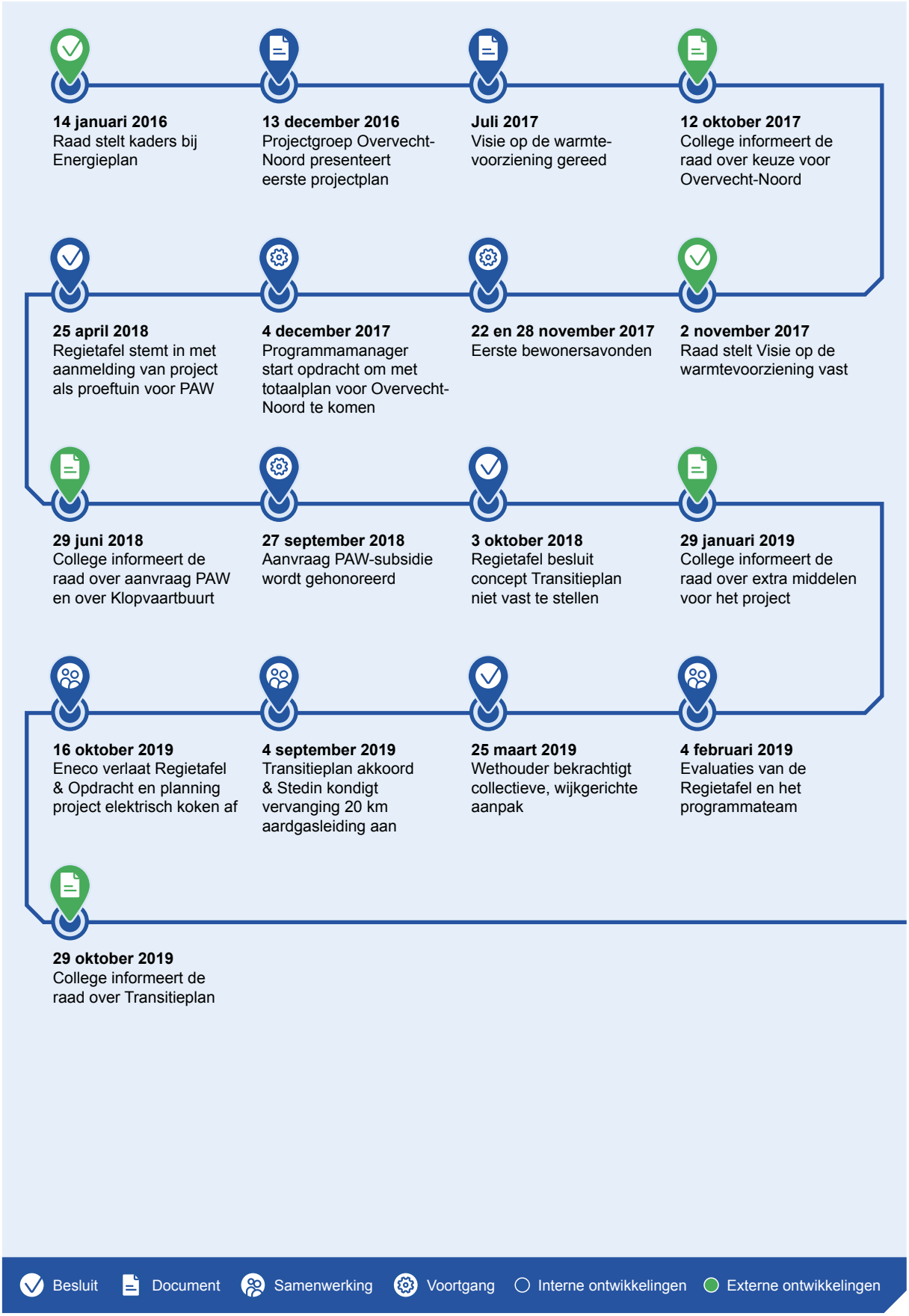
De gemeente Utrecht heeft vrijwel geen eigen financiële middelen om voor project Overvecht-Noord aardgasvrij in te zetten. In samenspraak met de andere partijen wordt Overvecht-Noord aangemeld als proeftuin in het landelijke Programma Aardgasvrije Wijken (PAW). Er wordt in dat kader ook een subsidie aangevraagd en toegekend van ruim € 4,7 miljoen. Dit is bedoeld om de onrendabele top in het aardgasvrij maken van woningen te dekken. Er werd financieel bijgedragen in de proceskosten – vanuit middelen in de gemeentelijke begroting – en in de jaren 2018 en 2019 werd daaraan ook een financiële bijdrage gedaan door de woningcorporaties, Stedin en Eneco. In deze fase van het project was er slechts beperkt aandacht voor de risico's van het project.

4. Informatievoorziening gemeenteraad
De gemeenteraad geeft met het vaststellen van het Energieplan en de Visie op de warmtevoorziening de eerste kaders mee voor de energietransitie. Het college informeert de raad in de eerste jaren op wisselende momenten over belangrijke besluiten en ontwikkelingen in brede zin maar ook bij Overvecht-Noord. Zo ontvangt de raad een raadsbrief over de keuze voor deze wijk, over de aanvraag en toekenning van de PAW-subsidie, over de inzet van extra financiële middelen en over het Transitieplan.

5. Planning
In de beginfase is er discussie over de beoogde einddatum van het project: 2025 of 2030. De planning loopt verschillende keren vertraging op doordat beschikbare informatie niet volledig is, en documenten langer op zich laten wachten en niet bestuurlijk vastgesteld (kunnen) worden. Gaandeweg wordt daarnaast duidelijk dat de transitie in deze wijk ingewikkelder is dan op voorhand was verwacht en ingeschat.

Verkennende fase

Doorklikbare tijdlijn: Aan de slag met Overvecht-Noord, start samenwerking en werken aan een Transitieplan



Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. interne en openbare documenten.

4.1 2015 – NOVEMBER 2016: BEGINFASE MET HET ENERGIEPLAN EN ENERGIEAGENDA'S GERICHT OP STADSBREDE ENERGIETRANSITIE

De verkennende fase voor Overvecht-Noord beslaat de jaren 2015 tot 2019. Onze reconstructie van het verloop van het project start daarmee in de periode waarin het Energieplan Utrecht en de Utrechtse Energieagenda's werden opgesteld.

Leeswijzer: De hoofdpunten van de tijdlijn die is weergegeven op pagina 74 zijn hierna tekstueel verder toegelicht binnen ingekleurde kaders. De overige tekstdelen zijn verdere detailleringen die door de snelle lezer eventueel overgeslagen kunnen worden.

11 september 2015 en **24 november 2015**: Er worden twee raadsinformatieavonden (RIA's) georganiseerd over het Energieplan (zie voor meer informatie hierover 15 oktober 2015). In de eerste helft van het jaar hebben hierover 165 inwoners meegedacht. Op de eerste avond in september praten veel partijen mee over het Energieplan, waaronder Stedin, Eneco, Mitros, Energie-U en bewonersplatform Overvecht. Uit het verslag van deze avond blijkt dat de agenderende politieke partijen willen horen hoe de deelnemers kijken naar het plan. Eneco blijkt al eerder te hebben meegewerkt aan het Energieplan, maar wil graag een nadere toelichting geven. Mitros geeft aan dat hun huurders niet enthousiast zijn over stadsverwarming en dat zij het stimuleren van stadsverwarming daarom geen goed plan vinden. Het in plaats daarvan meer stimuleren van Nul-op-de-Meter woningen vinden zij wel een goede richting. Energie-U vindt het goed dat er een plan ligt en noemt de aandacht voor de energie-infrastructuur een sterk element. Een aardgasvrij Utrecht helpt volgens hen veel meer dan klimaatambities, boekhoudkundige percentages aan CO2-reductie, et cetera. Volgens Energie-U is het vanaf dat moment zaak om "(…) *de mensen erbij te houden en nieuwe erbij te halen. En grotere organisaties. Beide. Samen. En de rol van de gemeente goed neer gaan zetten, want als het over energie gaat, gaat de gemeente bijna nergens over.*"[182]

15 oktober 2015: Het Energieplan wordt gepubliceerd. Hierin staat dat in gebieden waar meer dan 70% van de gebouwen is of kan worden aangesloten op stadsverwarming, aardgasleidingen niet meer worden vervangen. En het aardgasnet wordt niet verder uitgebreid. Voorwaarden voor de realisatie van deze maatregel zijn:

1. de maatschappelijke kosten van de warmtevoorziening worden lager;
2. er worden maximale milieuvoordelen gerealiseerd;
3. en minstens twee derde van de betrokkenen ondersteunt het aansluiten op stadsverwarming.

Bij de uitgangspunten wordt over de rol van de gemeente bij de overgang naar duurzame energie opgemerkt dat het een grote en proactieve rol is. Maar ook dat het een voorbeeldrol is en actiever voorlichting geven moet worden. En voor de langere termijn de opties dat de gemeente energieleverancier zou kunnen worden met inwoners als aandeelhouder.[183]

In de duiding van het college bij het Energieplan Utrecht geeft zij aan samen met Stedin, stakeholders en bewoners uit de wijk te willen bekijken of er voldoende en werkbare alternatieven zijn om de keuze te maken om geen nieuwe gasleidingen aan te leggen of oudere leidingen

182 Gemeente Utrecht (15 september 2015). *Verslag raadsinformatieavond Energieplan.*
183 Gemeente Utrecht (15 oktober 2015). *Utrecht energiek middelpunt van het land: Energieplan Utrecht*.

niet te vervangen. Bij de rol van de gemeente worden er vier genoemd: regierol, wetgevende/handhavende rol, aanjagende en faciliterende rol, en de voorbeeldrol. De gemeente gaat ook in gesprek met het Rijk om de transitie wettelijk mogelijk te maken, en om de middelen die niet gebruikt worden door Stedin voor de vervanging van de gasleidingen in te kunnen zetten voor de energietransitie in Utrecht.[184]

November 2015: Het Energieplan en de duiding van het college daarbij krijgen een vervolg met de Utrechtse Energieagenda's. De Energieagenda's beschrijven de doelen en activiteiten van de gemeente op het gebied van energie en duurzaamheid. En de partners met wie de gemeente wil samenwerken en de resultaten die zij samen met hen wil bereiken.[185] Voor het brede Programma Utrechtse Energie is structureel € 2,85 miljoen per jaar beschikbaar, vanuit het toenmalige coalitieakkoord. Voor de gebiedsgerichte aanpak in onder andere Overvecht gaat de gemeente samenwerken met Stedin, Eneco, woningcorporaties en vastgoedeigenaren. Met Energiekansenkaarten worden de (samenhangende) relevante eigenschappen per gebied in beeld gebracht. Eind 2016 zou als resultaat voor de tien Utrechtse wijken een openbaar toegankelijke kaart beschikbaar moeten zijn. Ook zou de Regietafel warmte met Stedin en Eneco dan operationeel moeten zijn. En eind 2020: "*Zijn in 10 wijken in Utrecht actieplannen opgesteld om tot energieneutrale wijken te komen. De uitvoering van deze plannen is gestart en heeft tot de eerste resultaten geleid. Het aardgas en warmtegebruik in de gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor ongeveer 40% van het energieverbruik.*"[186]

14 januari 2016: De gemeenteraad legt expliciet de kaders vast die uit de duiding van het college bij het Energieplan naar voren komen.[187] Meest relevant voor het project Overvecht-Noord aardgasvrij zijn de kaders 2 en 3:

2. Voordat gasleidingen worden vervangen bekijken wij samen met Stedin, stakeholders en bewoners uit de buurt of er voldoende en werkbare alternatieven zijn om de keuze te maken om geen nieuwe gasleidingen aan te leggen of oudere leidingen niet te vervangen.
3. De gemeente kiest voor een strategie van samenwerking en sluit samenwerkingsovereenkomsten af met belangrijke spelers in de stad voor de uitvoering van het Energieplan.

Hetzelfde document zegt over de inzet van de gemeente onder andere het volgende:

2. De gemeente maakt op basis van datasets een buurtanalyse samen met stakeholders, bewoners en bedrijven waarin wordt bekeken wat de opties zijn voor het bereiken van een fossielvrije energievoorziening.
3. De gemeente organiseert een 'Regietafel warmte' in Utrecht die de strategie uitzet in het kader van de energietransitie met het accent op de infrastructuur. Aan deze tafel zullen in ieder geval Eneco en Stedin deelnemen.[188]

In deze eerste, verkennende fase is sprake van de Griftparkgroep als overleg- en besluitvormingsorgaan. Aan de Griftparkgroep nemen bestuurders (met mandaat) van Stedin, STUW (namens de woningcorporaties Bo-Ex, Mitros en Portaal), Eneco en de gemeente Utrecht deel. Als doelstelling heeft de Griftparkgroep: "*Het versnellen van de energietransitie in de stad*

184 Gemeente Utrecht (15 oktober 2015). *Utrecht energiek middelpunt van het land: Energieplan Utrecht*.
185 Gemeente Utrecht (november 2015). *Utrechtse Energieagenda's*.
186 Gemeente Utrecht (november 2015). *Utrechtse Energieagenda's*, p. 15.
187 Gemeente Utrecht (14 januari 2016). Raadsbesluit *Energieplan en Duiding (Herzien)*.
188 Gemeente Utrecht (18 december 2015). *Aangepaste kaders en inzet bij raadsbesluit Energieplan.*

Utrecht door een open samenwerking met kernspelers en het delen van afwegingen."[189] In de vergaderingen van eind 2016 komt Overvecht-Noord nadrukkelijker in beeld. Dat is waarom hieronder vanaf dit moment een tijdlijn start van de belangrijkste momenten in de verkennende fase.

4.2 NOVEMBER 2016 – NOVEMBER 2017: AAN DE SLAG MET OVERVECHT-NOORD, EERSTE PROJECTGROEP INGERICHT EN PROJECTPLAN OPGESTELD, VOOR HET EERST DE WIJK IN

29 november 2016: Tijdens een presentatie aan de Griftparkgroep laat Stedin over Overvecht-Noord weten: "*Gasvervanging in Overvecht Noord 5 jaar 'on hold' (tot 2022) op basis van huidige risicoprofiel. Bij verhoogd risicoprofiel of na 5 jaar worden deze leidingen gefaseerd vervangen. Dit laatste tenzij er een geaccordeerd plan met alternatieven ligt en in nauw overleg met gemeente en stakeholders.*"[190] De afspraak voor het volgende overleg is om een plan van aanpak voor Overvecht-Noord in te brengen, waar communicatie een onderdeel van is.[191]

13 december 2016: In de vergadering van de Griftparkgroep presenteert projectgroep Overvecht-Noord een eerste projectplan. De Griftparkgroep is de opdrachtgever van deze projectgroep. Per gebied onderzoekt de projectgroep welke alternatieven voor gas kansrijk zijn, wanneer daarover wordt besloten, door wie en op basis waarvan. De opdracht van de Griftparkgroep aan de projectgroep is op dit moment: start met Overvecht-Noord. Waarbij het concreet gaat om:[192]

1. Het vinden en realiseren van alternatieven voor koken.
2. Het vinden en realiseren van alternatieven voor warm water en verwarmen.

Over de aanpak van de opgave vermeldt het plan van aanpak het volgende: "*We weten dat we aan de slag moeten, niemand weet nog hoe en we gaan het uitvinden door samen aan de slag te gaan.*"[193] Aan de gemeente wordt een regierol toegeschreven. Deze regierol wordt verder uitgewerkt door "(…) *het samenbrengen van partijen, het koppelen van aanleidingen, en opschalen*."[194] Daarnaast moet de gemeente een ambitie stellen op stadsniveau en ook de benodigde vergunningen gaan verlenen.

31 januari 2017: In een vergadering van de Griftparkgroep wordt besloten om voortaan de naam te wijzigen naar Regietafel Energietransitie Utrecht (hierna: Regietafel). Er ligt ook een document voor waarin wordt gereflecteerd op de organisatiestructuur. Geconstateerd wordt dat er onduidelijkheid is over de rolverdeling tussen de Griftparkgroep, de projectgroep en de voorbereidingsgroep. Ook leven er vragen over de (dubbele) bezetting en benodigde capaciteit, zoekt de Griftparkgroep naar regie en sturing en worden veel discussies nu dubbel gevoerd. Tussen de projectgroep en de Griftparkgroep zit daardoor 'licht in de opdracht' en wordt over Overvecht-Noord 'een verschillend gesprek' gevoerd.[195] In dezelfde vergadering wordt gesproken over het voorstel om op dat moment geen gezamenlijk nieuw project te starten[196],

189 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (9 december 2016). *Bijlage 3 Presentatie PvA Aardgasleidingvrij Overvecht Noord.*
190 Stedin (29 november 2016). Presentatie *Voor de nieuwe energiegeneratie.*
191 Gemeente Utrecht (29 november 2016). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
192 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (9 december 2016). *Bijlage 3 Presentatie PvA Aardgasleidingvrij Overvecht Noord,* p. 8.
193 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (9 december 2016). *Bijlage 3 Presentatie PvA Aardgasleidingvrij Overvecht Noord.*
194 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (9 december 2016). *Bijlage 3 Presentatie PvA Aardgasleidingvrij Overvecht Noord.*
195 Gemeente Utrecht (31 januari 2017). *Bijlage 2 structuur griftparkgroep.*
196 Gemeente Utrecht (31 januari 2017). *Bijlage 3 bij agendapunt 5 Memo Vervolggebied aardgasvrij.*

een opdracht voor een impactanalyse van de besluitvorming[197] en drie documenten over het plan van aanpak Overvecht-Noord aardgasvrij.[198]

In de documenten die gelden als het plan van aanpak voor Overvecht-Noord wordt veel beschreven over het 'wat' (met randvoorwaarden), 'hoe' (werkwijze), en op welke manier (samenwerking) er zal worden gewerkt aan de bestuurlijke opdracht "(…) *om te komen tot een transitieplan om de wijk Overvecht Noord geheel aardgasvrij te maken zo mogelijk in 2025, en in het besef dat 2030 de uiterste datum is dat vervanging van het aardgasnet aan de orde is.*"[199] De regierol van de gemeente wordt hier vertaald naar projectleiding en procesbegeleiding. Als concreet eindresultaat wordt afgesproken dat de projectgroep op 15 juni 2017 een transitieplan gereed heeft. Het Transitieplan moet "(…) *een strategie* [bevatten] *voor de uitvoering van de alternatieven in de tijd tot 2025 en met de ingrediënten per uitvoerder in beeld. Op basis van dit plan kan verdere besluitvorming worden uitgewerkt. Het transitieplan is (nog) geen maatschappelijk gedragen plan waarop per woning kan worden aangewezen wanneer deze 'van het gas afgaat'.*"[200]

5 april 2017: In de vergadering van de Regietafel worden verschillende documenten ingebracht die de route voor de verdere verduurzaming van de stad inzichtelijk moeten maken. Zo werkt de gemeente Utrecht op dit moment aan een warmtevisie en vraagt daarbij input van de samenwerkingspartijen op de verschillende rollen bij de verduurzaming van de warmtevoorziening, op de gemeentelijke instrumenten die nodig zijn en ontwikkeld moeten worden, en waarop de gemeente de regie moet pakken en waarop niet. In het discussiestuk noemt de gemeente Utrecht drie uitgangspunten voor de nieuwe warmtevoorziening: betaalbaar, betrouwbaar (en veilig) en duurzaam.[201] Daarbij betekent 'betaalbaar' voor de Regietafel dat "(…) *de lasten voor bewoners niet duurder zijn dan nu.*"[202] De warmtevisie "(…) *zal in het licht van de huidige wetgeving worden vastgesteld, maar iedereen is zich bewust dat wel lobby moet plaatsvinden om veranderingen te bewerkstellingen. Dit laatste omdat de huidige wettelijke basis te weinig houvast geeft.*"[203]

De Regietafel bespreekt ook een brief van Eneco over de routekaart naar de verdere verduurzaming van de stadsverwarming in Utrecht en Nieuwegein. Eneco heeft namelijk in 2016 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de in Utrecht en Nieuwegein geleverde stadswarmte te verduurzamen en daarover in november 2016 een brief gestuurd aan de wethouder. In de brief komen verschillende niveaus van verduurzaming en verschillende initiatieven en kansen aan de orde waarmee Eneco denkt te kunnen bijdragen aan de duurzame energiedoelstellingen van de beide gemeenten. Hierbij wordt opgemerkt dat het "(…) *geen eenvoudige route* [is] *en deze route continu in ontwikkeling* [is]*. Samenwerking met alle maatschappelijke partners is nodig in dit uitdagende traject. Er zullen initiatieven gerealiseerd worden, opties bijkomen en opties afvallen, waarbij wij steeds het doel van fossielvrij voor ogen zullen houden.*"[204]

Vervolgens wordt gesproken over het project 'investeringsstromen' waarbij ook Overvecht als voorbeeld voor de verdelingsvraagstukken wordt benoemd. Duidelijk is dat er veelal sprake is

197 Gemeente Utrecht (31 januari 2017). *Bijlage 4 bij agendapunt 5 Opdracht voor impactanalyse besluitvorming.*
198 Gemeente Utrecht (31 januari 2017). *Bijlage 5 Overvecht-Noord sheets Plan van Aanpak; Bijlage 6 Noord Plan van aanpak Aardgasvrij Overvecht-Noord*; Gemeente Utrecht (27 januari 2017). *Bijlage 7 Overvecht Noord Plan van aanpak Aardgasvrij Overvecht-Noord.*
199 Gemeente Utrecht (27 januari 2017). *Bijlage 7 Overvecht Noord Plan van aanpak Aardgasvrij Overvecht-Noord.*
200 Gemeente Utrecht (27 januari 2017). Bijlage 7 *Overvecht Noord Plan van aanpak Aardgasvrij Overvecht-Noord*, p. 4.
201 Gemeente Utrecht (5 april 2017). *Bijlage 2 Inleiding warmtevisie regietafel.*
202 Gemeente Utrecht (5 april 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht*, p. 2.
203 Gemeente Utrecht (5 april 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht*, p. 2.
204 Eneco (24 november 2016). Brief aan gemeente Utrecht *Routekaart Verduurzaming Stadswarmte Utrecht en Nieuwegein.*

van een oneerlijke verdeling van de lusten en de lasten. De partijen concluderen dat er meer inzicht nodig is in de natuurlijke momenten voor de investeringen door de verschillende partijen. En er is meer inzicht nodig in wat het aardgasvrij maken van wijken betekent voor de particulier. Specifiek voor Overvecht-Noord ligt een concept communicatieplan voor. De partijen kiezen hierbij voor een "(…) *gezamenlijk afzenderschap. De partijen treden samen naar buiten toe met dezelfde boodschap*."[205]

De eerste data-analyses die ter kennisname worden toegestuurd aan de Regietafel maken daarnaast duidelijk dat het aantal bestaande aansluitingen op de stadsverwarming afhankelijk blijkt van de geraadpleegde bron. De woningcorporaties en Eneco hebben gegevens aangeleverd, maar die blijken van elkaar te verschillen. In het vervolg zal hier verder onderzoek naar worden gedaan.[206]

3 mei 2017: Bij een vergadering van de Regietafel komt naar voren dat Eneco en Energie-U een gesprek hebben gevoerd en dat zij hebben uitgesproken om samen op te gaan trekken in de energietransitie. In vervolg op het besluit in de vergadering van de Regietafel op 5 april 2017 ligt er een projectvoorstel van STUW op tafel om de (des-)investeringsprogramma's van de deelnemende partijen te gaan inventariseren en naast elkaar te leggen. Doel is om vast te stellen hoe de programma's op elkaar passen.[207]

Voor Overvecht-Noord wordt voorgesteld om verschillende varianten door te rekenen aan de hand van verschillende combinaties van energiesystemen. Omdat er veel stakeholders en belangen zijn wordt gekozen om dit te doen aan de hand van de Infrastructurele Footprint (IF) methode[208]. Dit vanuit het besef dat het stoppen met aardgas voor iedere stakeholder andere kosten en andere consequenties heeft. De resultaten moeten "(…) *zodanig specifiek en realistisch zijn dat de stakeholders op basis van de uitkomsten bereid zijn om investeringsbeslissingen te nemen.*"[209] De wethouder geeft hierbij aan vooral het proces richting aardgasvrij en de communicatie hieromtrent meer aandacht te willen geven. Daarnaast blijft financiering en de verdeling van kosten een aandachtspunt, waar de gemeente ook over praat met het ministerie van Economische Zaken en Klimaat. De Regietafel heeft 'sterke behoefte' aan een logisch verhaal van wat in het project gedaan moet worden en vraagt meer aandacht voor het plan van aanpak. Doel is om in juni 2017 een document te hebben met dit plan van aanpak en om vervolgens half juni 2017 naar buiten te treden richting inwoners. "*Uitdaging is om bij zoveel niet-weten, genoeg te weten om naar buiten te kunnen communiceren.*"[210]

26 juni 2017: De definitieve versie van de Warmtevisie en de Transitieaanpak voor Overvecht-Noord worden voor besluitvorming (op 4 juli) toegestuurd aan het college van B&W.[211]
Op diezelfde dag vergadert ook de Regietafel. Bij de bespreking van Overvecht-Noord is het doel om het plan van aanpak en de communicatie vast te stellen. De communicatiestrategie die is bijgevoegd blijkt echter niet klaar voor bespreking omdat dit niet gedeeld is met alle partijen. Datzelfde geldt ook voor het plan van aanpak. Er wordt uitgebreid gediscussieerd over de vraag waar de partijen nu precies staan en waar ze mee aan de slag gaan en mee naar buiten willen treden. Uiteindelijk wordt besloten om de boodschap verder uit te werken en de communicatie beter voor te bereiden.[212] Tot slot wordt ingestemd met de begroting voor de komende twaalf

205 Gemeente Utrecht (5 april 2017). *Bijlage 8 Concept communicatieplan aardgasvrij Overvecht-Noord.*
206 Gemeente Utrecht (5 april 2017). *Bijlage 9 Dataanalyse Overvecht-Noord.*
207 STUW (14 april 2017). *Projectvoorstel inventarisatie investeringsprogramma's.*
208 Infrastructurele Footprint (IF) is een methode met rekentool van o.a. Stedin. Met de IF-methode kunnen verschillende vormen van energievoorziening met elkaar worden vergeleken op basis van integrale kosten, energieverbruik en CO2-emissie.
209 Gemeente Utrecht (3 mei 2017). *Bijlage 2 IF Overvecht regietafel 3 mei.*
210 Gemeente Utrecht (3 mei 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
211 Gemeente Utrecht (23 juni 2017). E-mail *Agenda en stukken regietafel 26 juni.*
212 Gemeente Utrecht (26 juni 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*

maanden voor o.a. de uitgaven aan communicatie en om een projectleider aan te trekken.[213] Eneco, Stedin en Mitros zullen in 2018 en 2019 financieel bijdragen aan dit project (zie ook paragraaf 2.5).

Juli 2017: De Visie op de warmtevoorziening in Utrecht is gereed.[214] In het document wordt benadrukt dat de warmtetransitie met name complex is in de bestaande bouw omdat er veel partijen betrokken zijn, wat vraagt om een regierol vanuit de gemeente. Door aanpassingen aan de landelijke wet- en regelgeving is de verwachting dat de rol van de gemeente nog zal veranderen, maar daarop vooruitlopend legt de gemeente in dit document vast hoe ze haar rol in de verduurzaming van de warmtevoorziening op dit moment ziet. De ontwikkeling van de wet Voortgang EnergieTransitie (VET-wet) wordt als een eerste stap gezien om vanaf 2018 in bestaande wijken op een nieuwe duurzame warmtevoorziening te kunnen sturen. In de beleidskaders wordt opgenomen dat Utrecht stuurt op een overgang naar een duurzame, betaalbare en betrouwbare warmtevoorziening, daarbij de totale maatschappelijke kosten en baten betrekt, en als ambitie stelt om geen aardgasleidingen meer te vervangen.

23 augustus 2017: De Regietafel vergadert voor project Overvecht-Noord aardgasvrij onder andere over de inzet van de Infrastructurele Footprint (IF) methode, de communicatiestrategie en de profielen van de te werven procesmanager en omgevingsmanager. Er is discussie of de juiste scenario's in de IF-studie worden doorberekend en of bepaalde scenario's niet te snel worden uitgesloten. Besloten wordt dat er een verdere onderbouwing voor de gemaakte keuze wordt opgesteld. Om inzicht te krijgen in (detail)data van andere partijen wordt een geheimhoudingsverklaring gemaakt.[215]

Op het gebied van communicatie blijken de partijen het eens dat niet communiceren geen optie is, omdat het voor een deel van het vraagstuk van belang is om met bewoners in gesprek te gaan over het proces en aardgasvrije alternatief. Er wordt onderkend dat er risico's zijn in de nog niet sluitende businesscase en het feit dat niet alle partijen er klaar voor zijn om naar buiten te gaan of de vervolgstappen uit te gaan voeren. In de vergadering worden de voorwaarden vastgesteld waaronder ingestemd wordt met communicatie naar de wijk. Bijvoorbeeld de voorwaarde dat woningcorporaties zelf beslissen hoe ze hun huurders informeren.[216]

Voor de eerste fase – in ieder geval tot en met het eerste kwartaal van 2018 – wordt een communicatiestrategie vastgesteld, waarmee het streven is om medio september 2017 naar buiten te gaan over de gezamenlijke ambitie en de te starten onderzoeksfase. Jaartal 2030 wordt gecommuniceerd als einddatum waarop woningen in Overvecht-Noord aardgasvrij zullen zijn. De voorliggende communicatiestrategie is een verdere uitwerking van de Transitieaanpak Overvecht-Noord en richt zich erop om met bewoners in gesprek te gaan en het onderzoek van de deelnemende partijen aan te kondigen. Doel is om gezamenlijkheid uit te stralen door het noemen van alle samenwerkingspartijen in woord en / of beeld. De regierol van de gemeente moet zichtbaar worden doordat gebruik wordt gemaakt van de gemeentelijke huisstijl.[217]
In bredere zin is de samenwerking tussen de verschillende organisaties deze avond ook onderwerp van gesprek, omdat verschillende leden van de Regietafel hebben laten weten

213 Gemeente Utrecht (26 juni 2017). *Bijlage 7 Begroting regietafel en voorstel reserveren middelen.*
214 Gemeente Utrecht (juli 2017). *Visie op de warmtevoorziening in Utrecht: Naar een klimaatneutrale stad.*
215 Gemeente Utrecht (23 augustus 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
216 Gemeente Utrecht (18 augustus 2017). *RGT Oplegvel beslispunten communicatie.*
217 Bo-Ex, Gemeente Utrecht, Mitros, Stedin (18 augustus 2017). *RGT communicatiestrategie Overvecht-Noord aardgasvrij.*

dat de samenwerking strakker en voortvarender kan. De behoefte aan kwalitatief betere besluitvorming wordt door de partijen breed gedeeld. Daarbij staat in de vergadernotitie: "*Twijfels zijn er of we wel de mensen in huis hebben die in staat zijn om samen deze ingrijpende en onbekende transitie vorm te geven*."[218] Er komen concrete suggesties voor verbetering ter tafel, zoals strakker programmamanagement en het verbeteren van de kwaliteit van de vergaderstukken.[219] De Regietafel besluit om een externe programmamanager en voorzitter te werven, om een heidag te organiseren en om vanuit project Overvecht-Noord aardgasvrij zelfstandige deelprojecten te vormen.[220]

12 oktober 2017: De gemeenteraad wordt via een raadsbrief op de hoogte gebracht van de selectie van Overvecht-Noord als eerste wijk om voor 2030 aardgasvrij te maken. Met deze brief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het besluit van het college om "(…) *in nauwe samenwerking met bewoners en betrokken partijen toe te werken naar een aardgasvrij Overvecht-Noord als eerste wijk in Utrecht. Dit is met meer dan 8.000 woningen en gebouwen een complexe operatie waarvoor nog geen draaiboek beschikbaar is.*"[221]

De argumenten om in deze wijk te starten worden genoemd (zie ook paragraaf 2.1), evenals de randvoorwaarden voor het project en uitgangspunten voor alternatieven voor aardgas. Randvoorwaarden zijn bijvoorbeeld dat het maatschappelijk belang en bewonersbelang voorop wordt gesteld en dat de aanpak gedragen wordt door alle partijen van de Regietafel. Uitgangspunten voor warmtealternatieven zijn onder andere dat deze beoordeeld worden op maatschappelijke kosten en dat bij de businesscase en investeringen goed wordt gekeken naar de verdeling van de baten en lasten. Afsluitend kondigt de brief aan dat de communicatie in de wijk in de tweede helft van november 2017 start met bijeenkomsten die de gemeente organiseert voor wijkbewoners met een koopwoning.[222]

24 oktober 2017: Overvecht-Noord aardgasvrij staat kort op de agenda van de Regietafel. Het eerste communicatiemoment heeft positieve reacties en een aantal – voornamelijk financiële – vragen opgeleverd. Daarnaast wordt gesproken over de organisatie van het project: dat wordt in steeds meer deelprojecten vormgegeven, zoals voor elektrisch koken, energieoplossingen, en data-analyse en -validatie. Voor de IF-studie blijken nog gegevens te ontbreken om elk scenario te kunnen berekenen.[223] Aan de hand van de wel beschikbare data van de woningcorporaties, Eneco, Stedin en de gemeente Utrecht zijn eerste data-analyses uitgevoerd. Zo is per woning in Overvecht-Noord duidelijk geworden of zij een gas-, elektriciteits- of stadsverwarmingsaansluiting hebben.[224]

218 Gemeente Utrecht (23 augustus 2017). *Suggesties n.a.v. telefonisch contact over samenwerking,* p. 1.
219 Gemeente Utrecht (23 augustus 2017). *Suggesties n.a.v. telefonisch contact over samenwerking.*
220 Gemeente Utrecht (23 augustus 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
221 Gemeente Utrecht (12 oktober 2017). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij in 2030.*
222 Gemeente Utrecht (12 oktober 2017). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij in 2030.*
223 Gemeente Utrecht (24 oktober 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
224 Gemeente Utrecht (18 oktober 2017). *Bijlage 4 Data stavaza.*

2 november 2017: De gemeenteraad besluit over de Visie op de warmtevoorziening in Utrecht (warmtevisie). Er worden een amendement en verschillende moties aan- / overgenomen die raken aan het project in Overvecht-Noord. De moties en amendementen voegen aan de warmtevisie toe dat de kosten en baten voor bewoners proportioneel moeten zijn, keuzevrijheid zo veel mogelijk gewaarborgd moet worden, en om bij de overstap op een warmtealternatief uit te werken hoe betaalbaarheid wordt vormgegeven. Ook wordt via een motie bepaald om "(…) *indien mogelijk en zinvol ook bij bestaande bouw de aanleg of vervanging van warmtenetten te tenderen. Daarbij dezelfde uitgangspunten te hanteren van een open net, inzet op duurzame lage temperatuurbronnen en keuzevrijheid voor de afnemer.*"[225]

22 en 28 november 2017: De eerste bewonersavonden voor eigenaren van koopwoningen in de wijk worden georganiseerd. Beide avonden worden goed bezocht door meer dan tweehonderd personen. De inschatting is daarmee dat 30% van de particuliere eigenaren langs is geweest. Bewoners stelden veel vragen over de keuze voor deze wijk, wat de kosten worden en wat de alternatieven zijn. Naar aanleiding van deze avonden ligt voor het vervolg de focus op andere groepen, zoals de Verenigingen van Eigenaren en bewoners van woonboten.[226] Voor de klankbordgroep waarvoor in januari 2018 een startup bijeenkomst plaatsvindt hebben vijftig inwoners zich aangemeld.[227]

4.3 DECEMBER 2017 – DECEMBER 2018: OPMAAT NIEUWE STRUCTUUR EN SPECIFIEKERE AFSPRAKEN, AFZONDERLIJKE STUDIES ROEPEN VEEL VRAGEN OP, TRANSITIEPLAN 1.0 NIET VASTGESTELD, PAW-SUBSIDIE TOEGEKEND

4 december 2017: In de vergadering van de Regietafel is voor het eerst de geworven programmamanager aanwezig. De eerste opdracht voor deze persoon is om een totaalplan voor Overvecht-Noord te maken, met de benodigde capaciteit per partij.[228] Ook de IF-studie staat op de agenda, waarbij de afspraak is dat er bij de volgende vergadering een tussenstand en planning zal worden gepresenteerd voor het toepassen van deze tool in Overvecht-Noord. In februari 2018 zal ook een wijkbijeenkomst worden georganiseerd over 'Slim wonen'.[229]

Daarnaast wordt aangegeven dat alle woningbouwcoöperaties samenwerken aan een plan om de overstap van kookgas naar elektrisch koken te gaan maken.[230] De werkgroep 'gasloos koken' presenteert een aanpak en planning om woningen in Overvecht-Noord van het kookgas af te halen, waarbij per woningcorporatie een gebouw wordt aangewezen en het 'droomscenario' wordt uitgewerkt.[231] In een bijgevoegde notitie duidt Eneco de meest relevante onderwerpen die de energietransitie op het gebied van warmte op dat moment in de weg staan. Eneco noemt daarbij

225 D66, GroenLinks, Partij van de Arbeid, CDA, ChristenUnie (2 november 2017). Motie 2017/174 *Motie: Keuzevrijheid, Duurzaamheid en Open ook voor bestaande bouw,* p. 1.
226 Gemeente Utrecht (4 december 2017). Voorblad Staf Milieu. *Bewonersbijeenkomsten Overvecht-Noord aardgasvrij.*
227 Gemeente Utrecht (4 december 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
228 Gemeente Utrecht (4 december 2017). *Agenda Regietafel Energietransitie Utrecht.*
229 Gemeente Utrecht (4 december 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
230 Gemeente Utrecht (4 december 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
231 Mitros (7 november 2017). *Bijlage 3 svz werkgroep gasloos koken.*

bijvoorbeeld dat een aanpassing van de energiebelasting nodig is (minder belasting op elektriciteit, meer op gas).[232]

28 december 2017: De gemeenteraad wordt via een raadsbrief geïnformeerd over de aanvullende prestatieafspraken die o.a. met de vijf grootste woningcorporaties zijn gemaakt voor de periode 2018 – 2022. [233] De afspraak is dat de woningcorporaties Mitros, Portaal en Bo-Ex participeren in project Overvecht-Noord aardgasvrij.[234]

Eind 2017 en begin 2018: De Regietafel evalueert op twee momenten in heisessies haar eigen functioneren vanwege behoefte aan concretisering en aanscherping van haar ambitie en governance. De gezamenlijke ambitie wordt als volgt verwoord: "*Het hogere doel is gezamenlijk op het niveau van Utrecht invulling geven aan de energiedoelen uit het akkoord van Parijs voor wat betreft de gebouwde omgeving.*"[235] De gemeente geeft zichzelf de rol van opdrachtgever in deze samenwerking, maar de energietransitie is van alle partijen samen. In de complexe opgaven hebben de partijen van de Regietafel elkaar nodig. Hierbij zijn 'participeren', 'innoveren' en 'investeren' kernwoorden. De governance met rollen en verantwoordelijkheden wordt uiteengezet (zie hiervoor paragraaf 2.2). Per deelproject – zoals communicatie, gasloos koken en Overvecht-Noord aardgasvrij – wordt uitgebreid beschreven wat het project inhoudt, wat het beoogde doel is, wie verantwoordelijk zijn, wat de samenhang is met andere (deel)projecten, en wat de voortgang en planning zijn.[236]

30 januari 2018: In de eerste vergadering van 2018 staan de verdere professionalisering van zowel de Regietafel als de aanpak van het project Overvecht-Noord aardgasvrij op de agenda.[237] De bestuurders wordt gevraagd om in te stemmen met de financiering van gezamenlijke activiteiten. En ook de aanzet voor het jaarplan 2018 voor Overvecht-Noord aardgasvrij ligt voor, met daarin onder andere de organisatie van verschillende partijen in deelprojecten, de knelpunten (maatschappelijk, financieel, wetgeving en draagvlak) als agenda voor de komende jaren, en de nadruk op het bieden van handelingsperspectief aan bewoners.[238] De partijen zijn ervan bewust dat de bewonersavonden van november 2017 verwachtingen hebben gecreëerd en nog veel vragen onbeantwoord zijn gebleven. Er is gekozen voor "(…) *een strategie om niet eerst alles uit te zoeken en dan pas naar buiten te gaan, maar zo snel mogelijk informatie te geven aan de bewoners en draagvlak te zoeken.*"[239] Het voorstel is om in het jaarplan 2018 uit te gaan van vijf hoofdlijnen[240]:

1. Onderbouwing van de keuze voor Overvecht-Noord als eerste wijk;
2. De aanpak 'technisch inhoudelijk' en 'bewonersgedreven' naast elkaar laten bestaan;
3. Samenhang, volgtijdigheid en planning van de deelprojecten en acties, uitvoeringsstrategie;
4. Deelprojecten en acties gekoppeld aan agenda 2018;
5. Grotere rol voor energieadviseurs.

232 Eneco (13 november 2017). *Issue Paper Warmte.*
233 Gemeente Utrecht (28 december 2017). Raadsbrief *Prestatieafspraken 2018-2022.*
234 Gemeente Utrecht, Mitros, Huurdersnetwerk Mitros (januari 2018). *Prestatieafspraken 2018-2022;* Gemeente Utrecht, Portaal, Huurdersraad Portaal regio Utrecht (januari 2018). *Prestatieafspraken 2018-2022;* Gemeente Utrecht, Bo-Ex, STOK (januari 2018). *Prestatieafspraken 2018-2022.*
235 Gemeente Utrecht (7 maart 2018). *Bijlage A Notitie Heisessie RGT Utrecht,* p. 1.
236 Gemeente Utrecht, Mitros (7 maart 2018). *Bijlage A Notitie Heisessie RGT Utrecht.*
237 Gemeente Utrecht (30 januari 2018). *Agenda Regietafel Energietransitie Utrecht.*
238 Gemeente Utrecht (30 januari 2018). *Bijlage 2 Jaarplan 2018 Overvecht-Noord.*
239 Gemeente Utrecht (30 januari 2018). *Agenda Regietafel Energietransitie Utrecht.*
240 Gemeente Utrecht (30 januari 2018). *Bijlage 3 Annotatie Jaarplan 2018.*

De uitwerking naar planning en kosten en eventuele prioritering wordt toegezegd voor de volgende vergadering.[241] Uit de notulen blijkt dat wordt ingestemd om alle kosten voor gezamenlijke activiteiten te delen door vier organisaties (Eneco, Stedin, gemeente Utrecht, STUW). De opmerkingen die gemaakt zijn bij de aanzet van het jaarplan moeten de komende tijd verwerkt worden, maar het wordt inhoudelijk niet duidelijk welke punten dat zijn. Bij de actie- en agendapunten voor 2018 staat wel dat iedereen akkoord is om inzage (open boek) te geven in de geldstromen bij investeringen, te beginnen in Overvecht.[242]

14 maart 2018: In de vergadering van de Regietafel wordt het jaarplan 2018 en de aanpak Transitieplan Overvecht-Noord toegelicht en besproken. De wethouder Energie vraagt bij de betaalbaarheid voor woningeigenaren aandacht voor terugverdienen en de koppeling met marktaanbiedingen. En de wethouder geeft aan te missen wat en hoe er gecommuniceerd gaat worden. Er wordt onder andere besloten om het programma in de volgende vergadering definitief vast te stellen.[243] De bestuurder van Mitros deelt mede dat er voldoende draagvlak is voor de renovatie van de 10-hoog flats in Overvecht-Noord en dat dit project in juni start. Gasloos koken zit ook in het renovatiepakket.

De onafhankelijk voorzitter van de Regietafel heeft ook een notitie opgesteld over hoe er door de partijen van de Regietafel gedacht wordt over lobbyen bij het Rijk.[244] De gemeente en Eneco blijken de belangrijkste voorstanders. Er worden in de notitie vier belangrijke onderwerpen benoemd, die de gemeente verder zal uitwerken:

1. Concrete juridische obstakels op weg naar een aardgasvrij Utrecht;
2. Rollen en bevoegdheden van o.a. gemeente en netbeheerder;
3. Financiële bijdrage van het Rijk (subsidies, proceskosten, structurele capaciteit bij gemeenten);
4. Voorwaarden voor businesscase: energiebelasting, gebouwgebonden financiering, split incentive.

De bijlagen bij het jaarplan 2018[245] geven inzicht in het organisatieschema (activiteiten en trekkers), de begroting, de deelprojecten, het projectplan voor de klankbordgroep, en het jaarplan 2018, waarin de uitwerking van de Infrastructurele Footprint methode wordt gezien als eerste stap naar het Transitieplan.

25 april 2018: Uit de oplegnotitie ‘Jaarplan 2018 Overvecht’ blijkt dat in de vorige vergadering van de Regietafel aandacht is gevraagd voor de scope (de hoeveelheid aan te sturen deelprojecten is erg groot), de planning met mijlpalen, en de begroting en hoogte van de kosten per deelnemer, “(…) *met het verzoek het bedrag te verlagen.*”[246] Deze punten zijn verder uitgewerkt en liggen nu voor in de vergadering van de Regietafel. De planning voor het Transitieplan is bijgevoegd, waarin elk jaar een nieuwe, verder uitgewerkte versie van het plan wordt gevraagd. Dit geeft ook een overzicht van zestien deelprojecten die moeten leiden tot het Transitieplan. Denk aan de IF-studie, gasloos koken en het betrekken van huurders en woningeigenaren.[247]



241 Gemeente Utrecht (30 januari 2018). *Bijlage 3 Annotatie Jaarplan 2018.*
242 Gemeente Utrecht (30 januari 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
243 Gemeente Utrecht (14 maart 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
244 Gemeente Utrecht (14 maart 2018). *Bijlage E Opbrengst Rondje Lobby.*
245 Gemeente Utrecht (14 maart 2018). *Bijlage OVN-1 RGT 14-3 organisatieschema; Bijlage OVN-2 RGT 14-3 begroting 2018; Bijlage OVN-3 RGT 14-3 gemeente deelprojecten Overvecht-Noord Aargasvrij; Bijlage OVN-4 RGT 14-3 Projectplan Klankbordgroep Overvecht-Noord Aardgasvrij; Bijlage OVN Jaarplan 2018 RGT 14-3 Overvecht-Noord*
246 Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Bijlage 1 Oplegnotitie Jaarplan 2018 Overvecht.*
247 Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Bijlage 2 Schema’s Regietafel 25-4.*

Ook is in de bijgestelde begroting de bijdrage per partij lager geworden.[248] Uit een notitie over activiteiten in de wijk blijkt dat inwoners zich vooral zorgen maken over de betaalbaarheid, het gesprek over aanpassingen (met Portaal) als moeizaam wordt ervaren, en er zelfstandige initiatieven ontstaan in de Vechtzoom en de Klopvaartbuurt om tot een eigen aardgasvrije oplossing te komen.[249]

Verder stemt de Regietafel in met het voorstel om Overvecht-Noord aan te melden als proeftuin voor het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW). Hiervoor maakt het projectteam samen met de programmamanager een start. De gemeente krijgt het mandaat om deze aanvraag verder uit te werken en in te dienen.[250] Er wordt opgemerkt dat een toekenning van de subsidie voor het onrendabele deel van de investering naar verwachting gemiddeld € 8.500 per woning oplevert. En dat het ernaar uitziet dat de gemeente Utrecht de enige indiener van de provincie is "(…) *dus enige bescheidenheid is niet nodig.*"[251]

31 mei 2018: In een raadsinformatiebijeenkomst wordt het onderwerp aardgasvrij (ver)bouwen geagendeerd, mede vanwege Overvecht-Noord aardgasvrij. Een aantal bewoners stuurde begin februari een brief aan de gemeente waarin zij haar zorgen uit over de betaalbaarheid van de transitie naar aardgasvrij verwarmen. De vraag is met name hoe de gemeente over aardgasvrij wil / moet communiceren, aangezien nog veel onbekend of onzeker is.[252]

7 juni 2018: De gemeente beantwoordt een brief van de wijkraad van 18 januari 2018. In deze brief vraagt de wijkraad om adviezen en stelt ze vragen over het besluit om Overvecht-Noord voor 2030 aardgasvrij te maken. Bewoners maken zich zorgen over de praktische en financiële haalbaarheid van het project. De gemeente reageert hierop: "*Wij begrijpen dat dit spannend is, ook omdat een aantal zaken nog niet duidelijk zijn. Daarbij realiseren wij ons dat het alleen gaat lukken, in Overvecht-Noord en heel Nederland, als het betaalbaar is voor bewoners. Wij spannen ons als gemeente samen met onze partners in om het haalbaar te maken en hebben er vertrouwen in dat dit ons allen gaat lukken in 12 jaar.*"[253] In de brief staan de redenen waarom gekozen is om in Overvecht-Noord te starten. De gemeente geeft ook aan hoe zij zich inzet om de aanpak betaalbaar te maken. Bewoners mogen rekenen op onafhankelijk advies op maat, informatie per woningtype, trajectbegeleiding en onderzoek naar mogelijke warmteoplossingen. Tot slot geeft de gemeente aan dat zij in een vroeg stadium met de informatie naar buiten is getreden om te voorkomen dat bewoners desinvesteringen doen, zoals het vervangen van hun cv-ketel. En zo kunnen bewoners betrokken worden bij de invulling en uitwerking van de aanpak.[254]

De gemeente beantwoordt ook de brief van bewoners van de Klopvaartbuurt van 8 februari 2018. De bewoners maken zich zorgen over de persoonlijke financiële haalbaarheid van het aardgasvrij maken van hun woning. Zij vragen of de buurt buiten het project kan worden gehouden. De gemeente laat in haar reactie weten wat zij doet om de aanpak betaalbaar te maken en wat bewoners mogen verwachten (hetzelfde als in de hierboven beschreven brief). De bewoners krijgen te horen dat zij in het najaar tijdens buurtgesprekken meer te horen krijgen over realistische alternatieven. Dat geldt ook voor de Klopvaartbuurt.[255]

248 Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Bijlage 3 Begroting Overvecht-Noord RGT 25-4.*
249 Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Bijlage 5 Kijk in de Wijk.*
250 Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Bijlage 6 Aanmelding Overvecht-Noord – plan Ollongren.*
251 Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
252 Gemeente Utrecht (31 mei 2018). Raadsinformatiebijeenkomst.
253 Gemeente Utrecht (7 juni 2018). Brief aan wijkraad *Beantwoording advies Overvecht-Noord aardgasvrij,* p. 1.
254 Gemeente Utrecht (7 juni 2018). Brief aan wijkraad *Beantwoording advies Overvecht-Noord aardgasvrij.*
255 Gemeente Utrecht (7 juni 2018). Brief aan bewoners *Antwoord op handtekeningenactie Klopvaartbuurt.*

12 juni 2018: De Regietafel bespreekt de PAW-aanvraag voor Overvecht-Noord. In de aanvraag staat dat gewerkt wordt aan een Transitieplan dat in het najaar van 2018 gereed is. In de planning wordt uitgegaan van ca. 2.150 woningen die de komende vier jaar van het aardgas af zullen gaan. In het (tussen)uitvoeringsplan dat is bijgevoegd wordt al vrij gedetailleerd beschreven met welke aanpak de samenwerkende partijen zich gaan inzetten en welke kosten hierbij verwacht worden voor de verschillende woningen.[256] De Regietafel wordt gevraagd om een akkoord te geven op het plan van aanpak en om de aanvraag voor de PAW in te dienen. De Regietafel geeft een akkoord om de aanvraag in te dienen, en wil bij een toekenning hiervan verder praten over het plan van aanpak.[257]

Verder heeft Eneco voor de vergadering een aanbod uitgewerkt voor alternatieve warmteoplossingen voor Overvecht-Noord.[258] Deze presentatie is van tevoren niet gedeeld met de Regietafel en roept nog veel vragen op. De wethouder Energie geeft aan behoefte te hebben aan een procesvoorstel "(…) *samen met de uitkomsten van IF waarin niet alleen de techniek is meegenomen maar ook de maatschappelijke kant*."[259] Er wordt een extra sessie ingepland om het aanbod te verhelderen. Ook de presentatie met uitkomsten van de IF-studie bij Overvecht-Noord[260] roept veel vragen op. De bijgevoegde presentatie is ook niet van tevoren gedeeld (wel een oudere versie) en er zijn nog veel vragen en onzekerheden in terug te zien. Daarom wordt ook bij dit agendapunt besloten om de presentatie in een extra sessie verder te bespreken.[261]

Ook wordt de stand van zaken van deelproject gasloos koken besproken. De woningcorporaties geven een update over de planning, technische aspecten van het project en hoe de bewoners hierop reageren. Er wordt per gebouw gekeken wat mogelijk is, op welke termijn en hoe samen met Stedin het gas kan worden afgesloten.[262]

29 juni 2018: De gemeenteraad ontvangt een brief over de aanvraag bij de Rijksoverheid voor een subsidie vanuit het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW). Hierin wordt toegelicht dat voor zowel koop- als corporatiewoningen in Overvecht-Noord een rijksbijdrage aangevraagd wordt. Het gaat om een bijdrage van € 14.000 per grondgebonden woning voor 300 koopwoningen, en € 7.000 per appartement voor 72 corporatiewoningen / -wooneenheden (in de Klopvaartbuurt en voor project Centraal Wonen van Portaal). Eén van de voorwaarden is dat aardgasleidingen van de voorgedragen woningen uiterlijk in 2022 zijn afgesloten. Uiterlijk 1 oktober 2018 wordt duidelijk of Utrecht de rijksbijdrage krijgt. De brief geeft ook inzicht in de meest voor de hand liggende oplossingen voor warmte en energie: voor koopwoningen is dat een aansluiting op stadsverwarming of all-electric (warmtepomp), en voor huurwoningen nieuwe aansluitingen van elektra, warmtepompen, zonnepanelen en inductiekookplaten. Toegezegd wordt om in het najaar per buurt / complex een eerste inzicht te geven in wat dit betekent voor de aanpak van de woningen.[263]

256 Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Stedin, STUW (12 juni 2018). *Bijlage 8 Aanvraag proeftuin aardgasvrije wijken OV-N.*
257 Gemeente Utrecht (12 juni 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
258 Eneco (12 juni 2018). *Bijlage 13 Aanbod Eneco OV-N.*
259 Gemeente Utrecht (12 juni 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
260 Stedin (5 juni 2018). *Bijlage 11 IF Fase 1 ON.*
261 Gemeente Utrecht (12 juni 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
262 STUW (17 mei 2018). *Bijlage 2 Voortgang Gasloos koken Overvecht.*
263 Gemeente Utrecht (29 juni 2018). Raadsbrief *Aanvraag bij het Rijk (Overvecht als proeftuin voor een aardgasvrije wijk).*

Ook ontvangt de raad diezelfde dag een raadsbrief naar aanleiding van de raadinformatiebijeenkomst op 31 mei 2018. In die bijeenkomst gaf één van de bewoners aan dat de Klopvaartbuurt niet binnen project Overvecht-Noord aardgasvrij hoeft, kan en wil. De gemeente licht toe dat het uitsluiten van de Klopvaartbuurt nadelige gevolgen heeft. Deze buurt zou dan na de gebiedsgerichte aanpak overblijven en op een later moment van het gas af moeten, wat extra kosten met zich meebrengt. Ook Stedin heeft aangegeven dat het uitzonderen van de Klopvaartbuurt onwenselijk is. Tevens betekent het uitzonderen van deze buurt dat zij geen gebruik kan maken van een subsidie om vooruitlopend op 2030 al eerder hun huis aardgasvrij te maken. De programmamanager van project Overvecht-Noord aardgasvrij gaat met de bewoners uit de Klopvaartbuurt om tafel om de mogelijkheden in de buurt verder te verkennen.[264]

5 juli 2018: Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2018 en de Eerste Bestuursrapportage 2018 worden twee moties ingediend die raken aan Overvecht-Noord. Motie 2018/99 draagt het college op de Klopvaart uit de proeftuin Overvecht-Noord te verwijderen, en in de toekomst bij het aardgasvrij maken van Utrecht nadrukkelijker rekening te houden met de verschillende fasen van bouw van de wijk, de leeftijd van het gasnet en de aan- of afwezigheid van stadsverwarming.[265] Motie 2018/100 roept het college op nadrukkelijker rekening te houden met particuliere huiseigenaren en individuele huurders, om huiseigenaren alleen op vrijwillige basis uit te nodigen van het gas af te gaan, en om voor beide groepen uit te gaan van een woonlastenneutrale transitie.[266] Beide moties zijn verworpen.

13 juli 2018: In een extra vergadering krijgt de Regietafel toelichting op de presentaties van Eneco (een aanbod voor stadsverwarming) en Stedin (IF-studie) die in het overleg van 12 juni 2018 veel vragen opriepen. De Regietafel wil meer richting geven en afbakenen, niet besluiten over of te diep ingaan op de technische zaken. Over het aanbod van Eneco wordt besloten om de businesscase te benaderen vanuit woonlasten. Ook wordt besloten om samen met bewoners te bedenken wat de beste warmteoplossing is en om communicatie in te zetten om het stappenplan en afwegingskader met bewoners te delen. Na de toelichting van de IF-studie van Stedin wordt besloten om deze studie en het aanbod van Eneco te combineren. Ook wordt er een afweging gemaakt over de temperatuur van de stadsverwarming (hoog, midden of laag).[267]

Ook wordt een ‘kansenkaart’ voor Overvecht-Noord gepresenteerd. Hierin staat welke delen van de wijk geen aardgas gebruiken, welke delen zijn aangesloten op het bestaande warmtenet van Eneco en welke delen nog volledig op aardgas zijn aangesloten. Daarbij is ook op de kaart aangegeven welke stukken van de wijk volgens de studie van Eneco het best op het warmtenet kunnen worden aangesloten, en voor welke delen all-electric een betere oplossing is.[268] Naar aanleiding van de kansenkaart wordt besloten om nader te onderzoeken hoeveel particuliere woningen die op stadsverwarming zijn aangesloten, nog gas gebruiken om te koken of nog een geiser hebben op aardgas. Ook wordt besloten uit te zoeken welk effect het opdelen van de wijk in clusters heeft op de prijs, en om het gebruikersperspectief extra te onderzoeken en daarbij blijvend voortgangsinformatie te communiceren.[269]

Verder wordt over de Regietafel de wens uit gesproken om rollen en brillen van de partijen helderder te krijgen. Denk aan het verhelderen van de positie van Eneco en de wettelijke taken

264 Gemeente Utrecht (29 juni 2018). Raadsbrief *Reactie RIB aardgasvrije (nieuw)bouw.*
265 VVD, PVV, SP en Stadsbelang Utrecht (5 juli 2018). Motie 2018/99 *Motie: Klopvaart uit het experiment.*
266 SP (5 juli 2018). Motie 2018/100 *Motie: meer inzicht in individuele kosten en baten van het gas af.*
267 Gemeente Utrecht (13 juli 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
268 Gemeente Utrecht (6 juli 2018). Presentatie *Kansenkaart OVN.*
269 Gemeente Utrecht (13 juli 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*

die de gemeente op zich moet nemen. Het programmateam krijgt de opdracht om uit te zoeken hoe partijen met elkaar aan tafel zitten. Ook is er behoefte om vaker bij elkaar te komen op het moment dat er prangende zaken zijn die besluiten vereisen, zodat er beter met elkaar kan worden afgestemd in het besluitvormingsproces.[270]

Het is opvallend dat verschillende vragen die vanuit het strategisch communicatieoverleg waren meegegeven voor de Regietafel, uiteindelijk niet voldoende aan bod zijn gekomen. Het gaat dan bijvoorbeeld over het precieze einddoel (van aardgas af in 2030, van aardgas af en energieneutraal in 2030, óf van aardgas af in 2030 en energieneutraal in 2050), het uitgangspunt voor het aanbod per buurt, het voorstel aan de bewoners, en de mate van keuzevrijheid.[271]

4 september 2018: De Regietafel vergadert opnieuw over de aanpak voor Overvecht-Noord. "*Er moeten nog vele kwesties opgelost worden om tot een warmteoplossing te komen die betrouwbaar, betaalbaar en op afzienbare termijn duurzaam is,*"[272] is te lezen in de notitie over de aanpak voor de wijk. Er wordt een tweesporenplan voorgesteld. Spoor 1 omvat de buurtgesprekken, en spoor 2 het aanbod voor warmteoplossingen. Het advies daarbij is om in te zetten op een collectieve warmteoplossing.[273] Hierbij ontstaat wel discussie over de vraag wat onder collectief moet worden verstaan: collectief organiseren, collectieve infrastructuur, collectief aanbod aan bewoners, et cetera. Tijdens de bespreking van dit voorstel wordt ook benadrukt dat het streven is om de hele wijk aardgasvrij te maken, niet slechts een deel. Wel is er ruimte voor fasering in de tijd. Er wordt akkoord gegeven op het voorstel om inzicht te creëren in hoe de collectiviteit in de wijk georganiseerd zal worden. Dit moet ook duidelijkheid geven over de verdeling van de kosten van de warmteoplossingen over de stakeholders (socialiseren).[274]

Er ligt ook een voorstel voor de communicatiestrategie voor Overvecht-Noord. Voorstel is om een brief te sturen over de voortgang van het project en te starten met buurtgesprekken in drie buurten in Overvecht-Noord.[275] De Regietafel gaat akkoord met de voorgestelde communicatiestrategie. Naar de buurt wordt ingezet op aardgasvrij in 2030 met een doorkijk naar klimaatneutraal in 2050. Er wordt een inhoudelijk voorstel gedaan voor de boodschap, maar ook aangegeven dat het goed is om de hoofdboodschap (waarom doen we dit, wat betekent dat en op welke termijn) te herhalen en in het licht te plaatsen van de landelijke aanpak om heel Nederland aardgasvrij te maken.[276]

Ook wordt er een update gegeven over een vervolgstudie om de IF-studie van Stedin en de eigen studie van Eneco te combineren. De twee partijen doen samen een vervolgstudie naar maatschappelijke kosten, het energieverbruik en de CO2-uitstoot van verschillende energievoorzieningen in de wijk.[277]

Verder bespreekt de Regietafel deelproject gasloos koken, waarover een presentatie wordt gegeven over de uitgangspunten, scenario's en businesscase van het project. Succesfactoren en aandachtspunten worden opgenoemd.[278] Wat hierover precies is besproken, is niet terug te lezen in het verslag van de vergadering. Wel staat in de notulen als conclusie "(…) *dit is op te lossen.*"[279]

270 Gemeente Utrecht (13 juli 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht..*
271 Gemeente Utrecht (13 juli 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
272 Gemeente Utrecht (4 september 2018). *Bijlage 1 Notitie aanpak ON,* p. 2.
273 Gemeente Utrecht (4 september 2018). *Bijlage 1 Notitie aanpak ON.*
274 Gemeente Utrecht (4 september 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
275 Eneco, Gemeente Utrecht, Stedin (4 september 2018). *Bijlage 5 Communicatiestrategie ON aardgasvrij.*
276 Gemeente Utrecht (4 september 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
277 Eneco, Stedin (4 september 2018). *Bijlage 6 Voorblad Vervolgstudie Stedin/Eneco.*
278 Mitros (4 september 2018). Presentatie *Gasloos koken.*
279 Gemeente Utrecht (4 september 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*

Tot slot gaat de Regietafel akkoord met de jaaragenda, maar vraagt wel aandacht voor de volle agenda in oktober.[280] Er staan dan veel onderwerpen op de agenda, zoals het Transitieplan, de rol van Eneco en de gemeente in het stadsverwarmingsproces en de verduurzaming van het warmtenet van Eneco.[281]

27 september 2018: De aanvraag voor Overvecht-Noord als proeftuin in het Programma Aardgasvrije Wijken wordt gehonoreerd: de wijk is geselecteerd voor een rijksbijdrage. Het is nog niet duidelijk hoeveel geld (van de aangevraagde € 4,7 miljoen) Utrecht krijgt en wat de spelregels zijn.[282]

3 oktober 2018: In de vergadering van de Regietafel wordt het Transitieplan 1.0 besproken.[283] Dit plan wordt een procesdocument genoemd *"(…) dat in de komende jaren in opvolgende versies het karakter krijgt van een inhoudelijk document."*[284] Het Transitieplan moet de activiteiten van de samenwerkende partijen ordenen en adresseren, het handelingsperspectief voor gebouweigenaren vaststellen en dienen als uitgangspunt voor de buurtgesprekken.[285] De Regietafel besluit het Transitieplan niet vast te stellen, want zij is "(…) *van mening dat het plan wat er nu ligt te dun is. Het plan gaat te diep in op slechts een van de hoofdlijnen (markt/governance). Inhoud en proces lopen door elkaar. De planning is te eendimensionaal en te summier waardoor er vragen worden gesteld over de haalbaarheid hiervan dan niet duidelijk is wie van de partners nu wat moet gaan doen. Tevens mist er een uitgebreide procesbeschrijving."*[286]

Verder zijn de eerste resultaten van de gezamenlijke studie van Eneco en Stedin bekend. Daaruit blijkt dat een collectieve variant voorlopig de goedkoopste optie is. Maar het huidige rekenmodel bevat nog problemen, dus de resultaten zijn nog niet definitief.[287] Besloten wordt dat de voorlopige resultaten onafhankelijk staan van de bewonersavonden, die gericht zijn op het ophalen van criteria en kaders voor warmtealternatieven. Ook besluit de Regietafel dat de gemeente een second opinion laat uitvoeren op de aannames in de studie van Eneco en Stedin.[288]

De opzet voor de buurtgesprekken is ook uitgewerkt[289], met daarbij een voorstel in welke drie buurten te starten[290], een buurtenkaart met warmteoplossingen[291], en een overzicht van de aantallen en typen woningen in de geselecteerde buurten[292]. De Regietafel gaat akkoord met deze uitwerking.[293]

280 Gemeente Utrecht (4 september 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
281 Gemeente Utrecht (4 september 2018). *Bijlage 11 Bespreekpunten 2018.*
282 Gemeente Utrecht (27 september 2018). Memo *Selectie rijkssubsidie aardgasvrij overvecht noord.*
283 Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
284 Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Stedin, STUW (3 oktober 2018). *Bijlage 3 Transitieplan 1.0 ON,* p. 2.
285 Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Stedin, STUW (3 oktober 2018). *Bijlage 3 Transitieplan 1.0 ON.*
286 Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
287 Eneco, Stedin (3 oktober 2018). *Bijlage 1 Voorblad Voortgang Eneco-Stedin-Studie per 3 Oktober.*
288 Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
289 Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). *Bijlage 2.1 Opzet drie buurtgesprekken - Najaar 2018.*
290 Gemeente Utrecht (20 september 2018). *Bijlage 2 Voorstel Selectie drie buurten buurtgesprekken.*
291 Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). Presentatie *Buurtenkaart warmteoplossingen Overvecht-Noord.*
292 Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). Spreadsheet *Aantallen woningen per buurt voor buurtgesprekken.*
293 Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*

Voor de rol van de gemeente bij de uitbreiding van warmtenetten zijn vier mogelijke rollen uitgewerkt: een rol als facilitator / vergunningsverstrekker, als samenwerkingspartner, als aanbesteder / concessieverlener, of als opdrachtgever met een eigen energiebedrijf.[294] De gemeente besluit pas over haar rol als het Klimaatakkoord bekend is. Wel wil zij in gesprek met de leden van de Regietafel om hun belangen helder te krijgen en te horen wat zij nodig hebben voor de uitbreiding van het warmtenet. Het stedelijk team gaat dit verder bespreken.[295]

Er staat tot slot nog een vertrouwelijk punt op de agenda. Meerdere partijen twijfelen of de programmamanager op zijn taak berekend is. Daarom wordt besloten zijn contract niet te verlengen. Bij de wisseling van de wacht moet verdere aandacht besteed worden aan het verbeteren van de samenwerking tussen de teams.
In januari 2019 staat ook een bredere evaluatie gepland.[296]

31 oktober 2018. Er vindt een dialoogsessie met de gemeenteraad plaats: “Zo snel mogelijk naar een klimaatneutraal Utrecht”.

4.4 DECEMBER 2018 – NOVEMBER 2019: NIEUWE PROGRAMMANAGER, EVALUATIES REGIETAFEL EN PROGRAMMATEAM, TRANSITIEPLAN VASTGESTELD, ENECO UIT REGIETAFEL

11 december 2018: De Regietafel heeft een nieuwe programmamanager Overvecht-Noord geworven, die tijdens deze vergadering aansluit. Ook ontvangt de Regietafel een korte notitie met de stand van zaken van verschillende onderdelen van het project. Zo is de data over het geplande onderhoud van woningcorporaties nog niet compleet, en ‘loopt’ deelproject gasloos koken.[297] In de vergadering wordt benoemd dat er voor de wijk nog geen antwoord hoeft te zijn op wat de warmteoplossing wordt, maar dat er wel een doorkijk nodig is “(…) *naar waar het eerste half jaar naartoe gewerkt wordt*”[298], met oog op het doen van een concreet aanbod over ongeveer een jaar.

Een belangrijk agendapunt is de voortgang van het Transitieplan, waarbij de afspraak is om in april 2019 definitief te besluiten over het plan.[299] De Regietafel gaat akkoord met de inhoudsopgave van het Transitieplan Overvecht-Noord[300] en vraagt extra aandacht voor huurders, naast de kopers. De vervolgplanning is: in januari 2019 de dilemma’s bespreken, in maart 2019 de hoofdlijnen af hebben en in april 2019 definitief besluiten over het plan. Daarbij is het voorstel om in dit transitieplan de uitkomsten van de IF-studie te accepteren, waaruit naar voren komt dat 100% stadsverwarming de meest aantrekkelijke optie is voor de wijk. “*Na zeer uitgebreide discussie accepteert Regietafel de uitkomsten van de IF / Eneco studie. De Regietafel vindt op basis van deze studie een collectief warmtenet een serieuze optie voor Overvecht-Noord om verder te onderzoeken. Daarin meenemende dat vervolgonderzoek nog niet direct ingezet wordt, maar eerst bepaald wordt hoe te kijken naar deze studie.*”[301] Er ligt nog uitzoekwerk rondom bijvoorbeeld de randvoorwaarden voor een collectieve oplossing als stadsverwarming, hoe de kosten tussen stakeholders worden verdeeld en in welke mate

294 Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). Presentatie *Warmtenetten – Uitbreiding in bestaande stad.*
295 Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
296 Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). *Extra agendapunt (vertrouwelijk).*
297 Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Bijlage 1 Stand van zaken Programma Overvecht 11-2018.*
298 Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht,* p. 2.
299 Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
300 Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Bijlage 3: Bullets Inhoud Transitieplan Overvecht-Noord.*
301 Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht,* p. 2.

keuzevrijheid wordt geaccepteerd. Het programmateam krijgt de opdracht om de verdere aanpak voor de gehele wijk Overvecht-Noord te realiseren, en het stedelijk team om vervolgonderzoeken te gaan realiseren.[302]

In het kader van behoorlijk bestuur is vermeldenswaardig dat er door de gemeente wordt nagedacht over de toekomstige rollen en een gelijk speelveld in de energietransitie. Er is overleg geweest met aanbestedingsjuristen en de gemeente wil voorkomen dat partijen zich later beroepen op een ongelijke behandeling. Daarom wordt aan de Regietafel voorgesteld om maatregelen te nemen, wat op twee manieren kan. De Regietafel kan worden opengesteld voor andere partijen, of alle relevante stukken, studies, et cetera worden via een dataportaal openbaar gemaakt. De gemeente heeft de voorkeur voor de tweede optie.[303] Uit de notulen blijkt dat STUW beide opties niet acceptabel vindt (met als alternatieve suggestie dat Eneco de tafel verlaat en alleen bij relevante punten aanschuift), en Eneco het niet nodig vindt hier al over na te denken (het project zit nog niet in het aanbestedingsstadium). Stedin wil geen nieuwe partijen aan tafel en wil ook pas later de vraag beantwoorden, en Energie-U is geen voorstander van meerdere partijen aan tafel omdat dit het project complex maakt. Besloten wordt om te onderzoeken wat de timing van de aanbesteding is en beter te onderbouwen wanneer deze fase begint.[304]

Verder wordt voor 2019 akkoord gegaan met eenzelfde budget als in 2018 voor de onafhankelijk voorzitter van de Regietafel en voor Overvecht-Noord. Daarmee wordt € 262.400 beschikbaar gesteld, gelijkelijk verdeeld over de gemeente, Eneco, Stedin en STUW; ieder € 65.600.[305] Dit budget bleek in 2018 qua omvang nodig, maar met de komst van de nieuwe programmamanager wordt wel gevraagd kritisch te kijken naar de benodigde uren van de voorzitter van de Regietafel, en ook of dit budget voor 2020 opnieuw nodig is.[306]

22 januari 2019: In een vergadering van de Regietafel worden de ‘eerste indrukken en kwesties’ van het Transitieplan besproken, waarbij vanuit het programmateam ‘meer positieve dan kritische reacties’ zijn gekomen. Wel staat de wijze van bijeenkomen ter discussie, omdat het “(…) *niet dienstig is aan het werkproces.*”[307] Het programmateam werkt liever in sessies waarin ‘het huiswerk’ wordt uitgewerkt. En er speelt een lastige verhouding, omdat professionals aan tafel hun organisatie vertegenwoordigen, maar bewoners op persoonlijke titel aan tafel zitten. De programmamanager moet bepalen of de juiste mensen op de juiste plek zitten, en dit in de volgende vergadering melden indien dit niet het geval is. Het programmateam moet de komende tijd de marktconsultatie scherp krijgen, de communicatie-uitingen optuigen en de bestuurlijke afstemming meenemen in de planningen.[308]

Verder wordt de procesplanning voor Overvecht-Noord besproken, om de grove planning tot 2030 scherp te hebben voor de buurtgesprekken. De procesplanning is onderdeel van de communicatieboodschap tijdens deze gesprekken.[309] In de procesplanning staat per jaar wat er moet gebeuren in Overvecht-Noord. Dat begint met het helder krijgen van de kaders (randvoorwaarden, Transitieplan, basisdata) en het ontwikkelen van scenario’s. Hierna moet er in 2020 een hoofdbesluit worden genomen over het warmtealternatief en door de jaren heen wordt gewerkt aan de uitvoering tot deze in 2025 concreet kan starten om in 2030 te worden afgerond.[310] De Regietafel gaat niet akkoord met het communiceren van deze planning tijdens

302 Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
303 Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Bijlage 12 Gelijk Level Playing Field.*
304 Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
305 Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Stedin, STUW (11 december 2018). *Bijlage 6 Opdrachten en budget OVN en RGT 2019.*
306 Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
307 Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht,* p. 1.
308 Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
309 Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Bijlage 3 Oplegger Voorstel Procesplanning OVN Aardgasvrij.*
310 Gemeente Utrecht (16 januari 2019). *Bijlage 4 Voorstel Procesplanning OVN Aardgasvrij.*

de buurtgesprekken: "*De procesplanning die er nu ligt, voldoet nog niet en bevat tevens vaag taalgebruik.*"[311] Daarom wordt een groot aantal aanvullingen meegegeven, waaronder het opnemen van concrete projecten van Portaal voor kookgas en uitzoeken of het project sneller kan dan zeven jaar voordat er uitgevoerd gaat worden. Ook moet breder gekeken worden naar alternatieven anders dan stadsverwarming en vraagt de Regietafel flexibiliteit in te bouwen voor onverwachte zaken.[312]

Met de hoofdlijn voor de buurtgesprekken stemt de Regietafel wel in, met een aantal kleine detailopmerkingen.[313] De kern van deze boodschap wordt dat er hulp is voor bewoners die aan de slag willen met het aardgasvrij maken van hun woning, dat de gemeente een subsidieregeling uitwerkt voor ten minste 300 koopwoningen in de wijk en dat projectpartners nu een proces doorlopen om te komen tot een warmtealternatief. Daarbij wordt gecommuniceerd dat dit alternatief betrouwbaar, betaalbaar en binnen afzienbare termijn duurzaam moet zijn. De boodschap is daarnaast dat vanaf 2022 bewoners een collectief aanbod kunnen verwachten.[314]

Voor de Regietafel ligt ook een gezamenlijke communicatieboodschap over haar samenwerking voor. In die boodschap wordt uitgelegd wat de energietransitie is, dat Overvecht-Noord de eerste aardgasvrije wijk van Utrecht wordt en dat er alles aan gedaan wordt om de transitie betaalbaar te maken voor iedereen.[315] De Regietafel wil daarin duidelijk naar voren laten komen dat de samenwerking tussen de partijen nodig is om de energietransitie te regisseren en realiseren en dat zij achter dit doel staat. En dat het Rijk wat betreft kostenneutraliteit een belofte heeft gemaakt.[316]

29 januari 2019: De gemeenteraad wordt per brief op de hoogte gebracht van de groeiende Opgave Energietransitie. Met het coalitieakkoord is ten opzichte van 2018 € 1 miljoen extra beschikbaar in 2019. Overvecht-Noord maakt onderdeel uit van de gebiedsaanpak waar in 2019 € 1,4 miljoen voor beschikbaar is, waarvan € 450.000 voor deze wijk. Bij de wijkgerichte aanpak wordt vermeld dat in het Klimaatakkoord het opstellen van een uitvoeringsplan op wijkniveau als één van de nieuwe taken voor gemeenten wordt geformuleerd. "*Dit uitvoeringsplan op wijkniveau wordt in samenspraak met de wijk tot stand gebracht. Wat betreft Overvecht-Noord zullen we u al eerder dit jaar informeren over de voortgang van alle activiteiten, het proces en de communicatie met de wijk.*"[317]

4 februari 2019: Zowel de Regietafel als het programmateam Overvecht-Noord Aardgasvrij worden geëvalueerd. Op de agenda staan een terugblik op het jaar 2018, een weging van de resultaten (met als onderwerpen de ambities, rollen, organisatie en bereikte resultaten) en vervolgens een vooruitblik op wat in 2019 en verder bereikt moet worden.[318] De evaluatie van de Regietafel is breder dan het project Overvecht-Noord, maar heeft wel veel raakvlakken met Overvecht-Noord vanwege de grootte van dit project binnen de Regietafel.

311 Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht,* p. 2.
312 Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
313 Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
314 Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Bijlage 1 Oplegger Communicatieboodschap en Verhaallijn Buurtgesprekken Overvecht-Noord; Bijlage 2 Verhaallijn Buurtgesprekken Overvecht-Noord.*
315 Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Stedin, STUW (23 januari 2019). *Bijlage 6 Kernboodschap Samenwerking RGT.*
316 Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
317 Gemeente Utrecht (29 januari 2019). Raadsbrief *Groeiende opgave Energietransitie 2019.*
318 Gemeente Utrecht (4 februari 2019). *Agenda Evaluatie RGT 2018 op 4-2.*

De aanleiding voor de evaluaties is de weg naar een nieuw Transitieplan voor Overvecht-Noord, de start van een nieuwe programmamanager en de behoefte aan een evaluatie die bestaat bij leden van het team. Uit het evaluatiedocument komt naar voren dat er een lange periode van onduidelijkheid is geweest, met weinig ijkpunten, rond het genereren van data voor de IF-studie. Voor veel mensen werd het daardoor "(…) *een gesloten iets*"[319] en de samenhang begon te ontbreken.
De opdracht voor het programmateam Overvecht-Noord is om een plan te maken dat "(…) *kan rekenen op robuust draagvlak dat na besluitvorming wordt uitgevoerd.*"[320] Qua planning wordt april 2019 wederom benoemd als moment waarop het Transitieplan af moet zijn en medio 2020 als moment van besluitvorming.[321] De programmamanager moet met een heldere koers komen, een duidelijke projectopzet en een spoorboekje voor het werk dat de komende periode gedaan moet worden.

Het stedelijk team heeft ook een reflectie gegeven op de Regietafel, waarbij één van de punten is dat men erg veel bezig is geweest met Overvecht-Noord. En dan met name op de rol van de teams ten opzichte van elkaar en de Regietafel, de aansturing, inhoud en een vacuüm na het vertrek van de vorige programmamanager. Ook werpt men de vraag op of de rol van de gemeente moet worden aangescherpt.[322]

De evaluatie leidt tot een groot aantal afspraken voor de organisatie, het team en de projecten voor 2019. Concreet voor Overvecht-Noord spreken de partijen af: "*We blijven samen werken aan OVN* [Overvecht-Noord]. *Voor dit jaar staan in ieder geval het Transitieplan op de agenda en de uitwerking van de subsidieregeling. Naast het andere project 'OVN – Beslisinformatie en Raad'.*"[323]

5 maart 2019: In een vergadering van de Regietafel deelt Stedin mee dat er – bij geschikte weersomstandigheden – op 18 maart 2019 wordt gestart met onderzoek naar brosse gasleidingen en eventuele lekkages in Overvecht-Noord. De uitkomsten daarvan kunnen vervolgens op 16 april 2019 worden besproken tijdens de volgende vergadering. In bredere zin komen daarna het Klimaatakkoord, de ambitie van de Regietafel en de voortgang van de Transitievisie Warmte aan de orde.[324] Ook heeft de gemeente inmiddels een notitie opgesteld waarin zij uiteenzet hoe gestreefd zal worden naar een gelijk speelveld bij een aanbesteding voor onder andere Overvecht-Noord. Dit is met name voor de mogelijke rol als concessieverlener / aanbesteder een belangrijk aandachtspunt, maar ook voor de rol als samenwerkingspartner. In het memo worden wettelijke aspecten beschreven (Aanbestedingswet, lid 1 en 2) en geeft de gemeente aan hoe zij hier in de praktijk mee om wil gaan. De notitie wordt nu ter kennisname aan de Regietafel voorgelegd. Het belangrijkste is dat de gemeente, wanneer zij overgaat tot aanbesteding van een concessie, zoveel mogelijk relevante informatie beschikbaar wil stellen aan potentiële gegadigden.[325] In het vervolg zal bij iedere Regietafel worden besloten welke informatie dit betreft. Deze informatie wordt vervolgens gearchiveerd voor eventuele openbaarmaking bij een aanbesteding.[326]

319 Gemeente Utrecht (12 februari 2019 / 27 maart 2019). *Evaluatie Programmateam Overvecht Noord Aardgasvrij,* p. 1.
320 Gemeente Utrecht (12 februari 2019 / 27 maart 2019). *Evaluatie Programmateam Overvecht Noord Aardgasvrij,* p. 2.
321 Gemeente Utrecht (12 februari 2019 / 27 maart 2019). *Evaluatie Programmateam Overvecht Noord Aardgasvrij.*
322 Gemeente Utrecht (4 februari 2019). Presentatie *Analyse Advies Stedelijk Team.*
323 Gemeente Utrecht (4 februari 2019). *Bijlage 2 – Verslag Evaluatie RGT 4-2-2018.*
324 Gemeente Utrecht (5 maart 2019). *Agenda Regietafel Energietransitie Utrecht.*
325 Gemeente Utrecht (5 maart 2019). *Bijlage 7 Oplegger Gelijk Speelveld; Bijlage 8 Memo Regietafel en Gelijk Speelveld.*
326 Gemeente Utrecht (5 maart 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*

Bij de bespreking van Overvecht-Noord wordt een terugkoppeling gegeven van de buurtgesprekken. In februari 2019 hebben namelijk drie buurtgesprekken plaatsgevonden met de omgeving van de Minaretdreef, Hispanioladreef en de Vechtzoom. Van de 320 eigenaren uit deze buurten zijn er circa negentig bij de gesprekken geweest waarbij de wethouder Energie namens de deelnemende partijen een inleiding verzorgde. Uit de oogst van de gesprekken komen de kosten en de aanpassingen in huis als grootste zorg van de eigenaar-bewoners naar voren.[327]

Vervolgens bespreken de partijen de hoofdlijn en dilemma's voor het concept-Transitieplan.[328] De bespreking gaat met name over de planning, de verschillende deelprojecten en de communicatie daarover. Zo is er een discussie over of het deelproject kookgas uit team Overvecht-Noord moet worden gehaald. Besloten wordt dat de partijen de vele deelprojecten oppakken op een manier die leidt tot het meeste en snelste effect.[329] Hoe dat precies moet wordt echter niet duidelijk.

Als laatste agendapunt komen de resultaten van de IF-studie aan de orde. De studie geeft inzicht in de voorkeursvariant op basis van de gemiddelde kosten voor een gemiddelde woning in een gemiddeld jaar. De resultaten blijken een goede basis voor het 'puzzelproces', maar niet geschikt om op een flexibele en snelle manier inzicht te geven aan bewoners en stakeholders.[330] De Regietafel neemt hier kennis van en stemt in met de conclusie om de IF-studie niet voor het vervolg van de planvorming Overvecht-Noord aardgasvrij te gebruiken. Het gevraagde besluit over openbaarmaking van de resultaten wordt uitgesteld, omdat men eerst de publieksvriendelijke en verantwoordingsversie wil zien en beoordelen.[331]

25 maart 2019: In een intern stafoverleg van de gemeente wordt gesproken over de principekeuze voor de inzet van de rijksmiddelen voor de proeftuin Overvecht-Noord aardgasvrij. De projectleider heeft een voorstel gemaakt gebaseerd op haalbaarheid en wenselijkheid. De vraag is wat de beste aanpak is vanuit het vertrekpunt dat het geld wordt ingezet op het beste alternatief voor aardgas. Bijvoorbeeld de keuze tussen inzetten op isoleren, of juist de techniek om warmte de woning in te krijgen. De wethouder Energie schakelt hierin graag met het Transitieplan voor Overvecht-Noord. Besloten wordt om niet versneld een regeling op te stellen voor zestig woningen, maar dit pas te doen wanneer bekend is welk warmtealternatief voor Overvecht-Noord wordt gekozen. Daarnaast vraagt de wethouder om aan de slag te gaan met 'oplijnen' van de markt voor een gezamenlijk aanbod aan huiseigenaren.[332]

15 april 2019: In een intern stafoverleg van de gemeente wordt het concept Transitieplan Overvecht-Noord besproken, waarbij de wethouder vraagt of advies / discussie in het college niet eerder nodig is. Op de inhoud van het plan geeft de wethouder aan concrete acties – wie doet wat – te missen en zij vraagt om goede beslisinformatie. Ze wil voorkomen dat over een aantal maanden blijkt dat informatie mist en wil daarom nu bedenken welke beslisinformatie nodig is. Ook wil ze in het Transitieplan iets meer lezen over de klankbordgroep. Er worden aparte momenten gepland om de voortgang van het project met de wethouder te bespreken en een collegenotitie wordt voorbereid.[333]

327 Gemeente Utrecht (26 februari 2019). *Bijlage 9 Samenvatting Terugkoppeling Buurtgesprekken.*
328 Gemeente Utrecht (27 februari 2019). *Bijlage 10 Oplegger Transitieplan – Update en Dilemma's;* Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (27 februari 2019). *Bijlage 11 Transitieplan – Update en Dilemma's.*
329 Gemeente Utrecht (5 maart 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
330 Gemeente Utrecht (26 februari 2019). *Bijlage 12 IF-studie openbaar en inzet in vervolg OVN.*
331 Gemeente Utrecht (5 maart 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
332 Gemeente Utrecht (25 maart 2019). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie.*
333 Gemeente Utrecht (15 april 2019). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie.*

16 april 2019: In de vergadering van de Regietafel wordt een volgend concept van het Transitieplan voor Overvecht-Noord besproken. Gevraagd wordt kennis te nemen van het concept en suggesties mee te geven voor een definitief Transitieplan waar in de vergadering van 29 mei 2019 mee kan worden ingestemd.[334] Een belangrijk beslispunt op basis van het voorliggende plan is: "*De betrokken partijen spreken met elkaar af dat dit document hun gezamenlijke spoorboekje is, waarmee partijen natuurlijk nog de vrijheid en verantwoordelijkheid behouden om hun eigen beslissingen te nemen over projecten en investeringen. Desalniettemin legt het document ook de afspraak vast om elkaar actief te informeren over besluiten en investeringen die van invloed zijn op de planvorming voor OVN Aardgasvrij. Ofwel: partijen spreken uit dat ze geen activiteiten verrichten die het bereiken van het einddoel in de weg zouden kunnen staan. Dat voorkomt verrassingen.*"[335]

In het conceptplan staan vier sporen benoemd: techniek en inhoud, participatie, besluitvorming, en markt. De Regietafel geeft complimenten voor het document omdat het een beter plan is dan het plan dat op 3 oktober 2018 werd afgekeurd. Maar de Regietafel vindt het huidige document strikt genomen "(…) *het plan voor het plan*" en vraagt aandacht om het plan concreet van acties te voorzien: wie, wat, wanneer. Daarnaast is er ongemak over het ontbreken van de noodzakelijke beslisinformatie, waarbij het gevoel wordt uitgesproken dat dit steeds naar achter wordt geschoven en het document urgentie mist over het keuzeproces om te komen tot een warmtealternatief. De Regietafel mist daarnaast in het begin van het Transitieplan de uitgangspunten (zoals haalbaarheid en betaalbaarheid) en wat deze betekenen. De vraag of het programmateam voldoende is toegerust om de klus te klaren, vindt men kwalitatief slecht te beoordelen.[336] "*Er moet rekening gehouden worden met de vraag om meer kwantitatieve inzet in de vorm van hulpteams en externe deskundigheid.*"[337]

Ook bij de bespreking van het jaarplan van de Regietafel komt Overvecht-Noord aan de orde. Voor twee deelprojecten wordt de programmanager Overvecht-Noord als verantwoordelijke aangewezen: het inzichtelijk maken van beslisinformatie ter onderbouwing van de keuze voor een van de alternatieve warmteoplossingen voor Overvecht-Noord aardgasvrij, en voor de samenwerking in de planvorming voor hetzelfde project. Per deelproject worden ook de risico's en onzekerheden (inclusief beheersmaatregelen) beschreven. Voor Overvecht-Noord worden op dit moment risico's gezien in de reactie van bewoners (die sneller, anders of niet willen), in landelijke ontwikkelingen, onvoldoende capaciteit en / of competenties, onvoldoende commitment naar het Transitieplan, en geen draagvlak voor varianten voor de wijk. [338]

29 mei 2019: In de vergadering van de Regietafel komen dezelfde onderwerpen terug als in de vergadering van 16 april 2019. Bij het Transitieplan – opgesteld door het programmateam – wordt gevraagd om in te stemmen met het voorliggend concept zodat daarna de besluitvorming in de eigen organisaties kan plaatsvinden. Daarbij wordt ook gevraagd om de kosten en urenraming te onderschrijven en de noodzakelijke financiële middelen beschikbaar te blijven stellen.[339] In het Transitieplan zijn technische en economische aspecten (spoor A), maatschappelijke aspecten (B), organisatie van de markt (C), en de besluitvorming (D) uitgewerkt. Het document start met de opgave (aardgasvrij maken van de wijk) en de uitgangspunten (o.a. uitvoerbaar en betaalbaar) die voor de overgang naar een andere warmtevoorziening zijn geformuleerd.[340] De Regietafel besluit het Transitieplan nu niet vast te stellen. De leden vinden het een goede stap vooruit,

334 Gemeente Utrecht (16 april 2019). *Agenda Regietafel Energietransitie Utrecht.*
335 Gemeente Utrecht (9 april 2019). *Bijlage 1 Oplegger Concept-Transitieplan Ovn,* p. 1.
336 Gemeente Utrecht (16 april 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
337 Gemeente Utrecht (16 april 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht,* p. 2.
338 STUW (16 april 2019). *Bijlage 3 Oplegger Jaarplan 2019 RGT Energietransitie; Bijlage 4 Jaarplan RGT Energietransitie 2019.*
339 Gemeente Utrecht (29 mei 2019). *Agenda Regietafel Energietransitie Utrecht.*
340 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (23 mei 2019). *Bijlage 2 Versie 1.4 Transitieplan OVN.*

maar er zijn nog onzekerheden rondom bijvoorbeeld de scope, de operationele uitvoering, het budgetverzoek en het beoordelingskader voor warmtealternatieven. De programmamanager krijgt de opdracht om deze laatste slag – samen met de Regietafel – te gaan maken. Omdat het plan niet wordt vastgesteld worden ook het besluit over de kosten- en urenraming, besluitvorming in de eigen organisaties (en het college) en het opstellen van een publieksversie uitgesteld. De geplande buurtgesprekkenreeks van eind juni / begin juli 2018 gaat wel door.[341]

12 juni 2019: In een intern stafoverleg van de gemeente wordt de strategie voor het Transitieplan Overvecht-Noord doorgeschoven naar de volgende stafvergadering. De wethouder vraagt om een raadsbrief voor te bereiden over de vertraging van de besluitvorming over Overvecht-Noord aardgasvrij.[342]

26 juni 2019: Onder externe begeleiding vindt een sessie plaats met bestuurlijke deelname van alle partijen. Daarin wordt het hele proces uit het Transitieplan gevisualiseerd en doorlopen. Tevens wordt gesproken over de samenwerking, besluitvorming en mandaten van alle partijen. In het ambtelijk wederhoor geeft de gemeente aan dat hierdoor alle partijen weer achter het gezamenlijk proces stonden.

8 juli 2019: In de vergadering van de Regietafel wordt gesproken over een concept beoordelingskader voor warmtealternatieven en een voorstel voor het vervolgtraject voor Overvecht-Noord. Het doel is om toe te werken naar een gedragen kader rond 1 oktober 2019.[343] Er is discussie over de hoeveelheid beoordelingscriteria omdat Stedin en STUW de voorgestelde lijst te veel achten terwijl de gemeente, Eneco en Energie-U die wel reëel vinden. Voor de zomer moet de programmamanager een aangepast beoordelingskader aanleveren met een extra toelichting. Besloten wordt dat dit samen met het Transitieplan zal terugkomen in de vergadering van de Regietafel op 4 september 2019.[344]

22 juli 2019: De gemeenteraad ontvangt met een raadsbrief een uitnodiging voor een college-informatiebijeenkomst op 5 september 2019 en wordt geïnformeerd over onder andere de uitkomsten van het Klimaatakkoord, de Transitievisie Warmte en project Overvecht-Noord aardgasvrij. In de passage over Overvecht-Noord komen de buurtgesprekken, Gasvrij thuis (de aardgasvrije voorbeeldwoning) en de grotere avonden voor buurten en bedrijven aan bod. "*Bewoners willen weten wat het gaat kosten en hoe ze worden ondersteund, zowel financieel als praktisch in de uitvoering. Er is behoefte aan een collectieve aanpak(ken) zodat bewoners ontzorgd worden. Met het creëren van schaalgrootte in de aanpak verwachten we dat de markt scherpere prijzen kan bieden aan bewoners.*"[345] Daarnaast laat de wethouder weten dat er voorbereidingen zijn getroffen om huiseigenaren te ondersteunen met collectieve inkoopmogelijkheden en het aanbieden van trajectbegeleiding. Tot slot wordt meegedeeld dat met de partijen van de Regietafel een beoordelingskader wordt gemaakt om alternatieve warmte-infrastructuren in de wijk te kunnen vergelijken. Na de zomer moet dit met de wijk worden uitgewerkt om een beeld te vormen van wat voor Overvecht-Noord de meest voor de hand liggende alternatieven voor aardgas zijn.[346]

341 Gemeente Utrecht (29 mei 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
342 Gemeente Utrecht (12 juni 2019). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie.*
343 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (5 juli 2019). *Bijlage 2.1 Outline beoordelingskader OVN.*
344 Gemeente Utrecht (8 juli 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
345 Gemeente Utrecht (22 juli 2019). Raadsbrief *Voortgang stadsakkoord, Transitievisie warmte en Overvecht-Noord,* p. 2-3.
346 Gemeente Utrecht (22 juli 2019). Raadsbrief *Voortgang stadsakkoord, Transitievisie warmte en Overvecht-Noord.*

4 september 2019: Een groot deel van de vergadering van de Regietafel gaat over Overvecht-Noord. Over deelproject gasloos koken brengt Stedin een notitie in waarin alle partijen de bereidheid uitspreken om een aanbod te ontwikkelen voor de overstap naar elektrisch koken in Overvecht-Noord en daarna de rest van Utrecht.[347] Verder licht Stedin toe dat een deel van de gasleidingen in de wijk versneld vervangen moeten worden. Uit hun onderzoek van de aardgasleidingen in Overvecht-Noord blijkt dat ca. twintig kilometer aan brosse leidingen al tussen 2020 en 2023 aan vervanging toe is. Verder uitstel van de vervanging geeft veiligheidsrisico's. Dit leidingennetwerk is namelijk niet geschikt voor overbrugging via bijvoorbeeld technische of tijdelijke oplossingen. De Regietafel wil wel samen blijven kijken of vervanging voorkomen kan worden voor de woningen die uitsluitend kookgas gebruiken.[348]

Het Transitieplan wordt daarna opnieuw besproken, en wordt dit keer akkoord bevonden door alle partijen.[349] Het plan moet nu alleen nog langs de klankbordgroep. Na haar akkoord zal het Transitieplan op 18 of 19 september 2019 worden gepubliceerd. Eneco geeft wel aan in de basis akkoord te zijn met het plan, maar geeft ook aan dat haar rol ingewikkelder wordt wegens ongemak over haar commercieel belang. Zij vraagt naar het voornemen van de gemeente op het gebied van een marktconsultatie; marktpartijen moeten nog gezocht worden. Partijen zijn ook akkoord met de inzet van het gevraagde budget, maar Stedin en Eneco gaan niet akkoord met de ureninzet omdat zij zich hier niet aan willen committeren.[350]

Het concept beoordelingskader voor warmtealternatieven staat ook op de agenda. Deze wordt nu ter kennisgeving aangenomen. Een extern bureau zal een definitief concept uitwerken voor de volgende vergadering van de Regietafel.[351]

5 september 2019: In een college-informatiebijeenkomst wordt ingegaan op de Transitievisie Warmte, het proces voor Overvecht-Noord aardgasvrij 2030 en de vraagstukken waar tegenaan wordt gelopen. Van deze bijeenkomst is geen verslag beschikbaar.

16 oktober 2019: Met het vaststellen van het Transitieplan begint de uitvoeringsfase van project Overvecht-Noord aardgasvrij. Daarmee verandert de rol van Eneco. Eneco voelt zelf enig ongemak bij de betrokkenheid in de bestuurlijke overleggen vanwege een eventuele aanbesteding. Zij schrijft daarom in een voorstel aan de Regietafel: "*Eneco kan niet betrokken zijn bij uitvoering van het Transitieplan gegeven de commerciële belangen die onlosmakelijk zijn verbonden aan Eneco's rol als warmtebedrijf in Overvecht-Noord.*"[352] Voor de Regietafel wordt besloten dat Eneco voortaan alleen nog op afroep aanwezig zal zijn. Daarnaast wordt besloten om voor het vervolg een aparte Stuurgroep op te richten voor Overvecht-Noord. De gemeente zal met een concept uitwerkingsvoorstel komen. Ook wordt besloten dat Eneco geen financiële bijdrage hoeft te leveren aan de uitvoering van het Transitieplan.[353]

347 STUW (4 september 2019). *Bijlage 1.1 Oplegger Gasloos koken; Bijlage 1.2 Notitie Gasloos koken – versie 05 Regietafel.*
348 Gemeente Utrecht (4 september 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
349 Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (1 september 2019). *Bijlage 3.1 Versie 2.1 Transitieplan OVN aardgasvrij Eindconcept.*
350 Gemeente Utrecht (1 september 2019). *Bijlage 3.2 Raming uren en kosten Uitvoering Overvecht-Noord Aardgasvrij; Gemeente Utrecht (4 september 2019). Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
351 Gemeente Utrecht (4 september 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
352 Eneco (26 september 2019). *Bijlage 1.2 Voorstel aanpassing positie Eneco 2 vdef.*
353 Gemeente Utrecht (16 oktober 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*

Ook de inhuur van externe inzet wordt in de vergadering besproken. Nu de uitvoeringsfase van het project gaat starten en gemeenten vanuit het Klimaatakkoord een regierol hebben gekregen, is de vraag hoe de invulling van de rollen van de programmamanager en omgevingsmanager er vanaf 2020 uit gaan zien. In de vergadering van 27 november 2019 wordt nader bepaald hoe de functies in 2020 worden ingevuld. [354] Er wordt nu wel besloten dat Stedin blijft meebetalen totdat een alternatief voor aardgas gekozen is. Op dit moment is dat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2020. Daarna gaat Stedin over op investeringen in de wijk en procesgeld. STUW wil nog meebetalen tot halverwege 2020. Daarna moeten de kosten en regie volledig voor de gemeente zijn, want het project komt dan in andere fase. [355]

Een agendapunt over het betrekken van bewoners vervalt omdat de aangeleverde stukken van beperkte kwaliteit zijn. Daarom wordt voorgesteld om in de aanstaande evaluatie van de Regietafel mee te nemen hoe de aanpak van het stedelijk team werkt. "*Er wordt bemerkt dat de middelen soms van onvoldoende kwaliteit zijn.*" [356]

Verder is een opdrachtomschrijving en planning voor deelproject elektrisch koken (eerder deelproject gasloos koken) voor Overvecht-Noord af. In de wijk moet twintig kilometer aan aardgasleidingen op korte termijn vervangen worden. Dit wordt opgedeeld in drie fasen: fase 1 dat in 2020-2021 wordt vervangen, fase 2 dat in 2021-2022 wordt vervangen, en fase 3 wordt in 2022-2023 vervangen. "*Als alle 4.400 huishoudens in Overvecht Noord overstappen op inductie koken kan op ca. 65% van de vervangingsopgave van het gasnet bespaard worden. Bij gebrek aan harde garanties op de overstap op inductie koken houdt Stedin vast aan de planning voor de vervanging van de gasleidingen in Overvecht Noord.*" [357] Het doel van deelproject elektrisch koken is daarom om een aantrekkelijk aanbod te ontwikkelen voor bewoners om de overstap naar elektrisch koken aantrekkelijk te maken en het vervangen van leidingen te voorkomen. Hiervoor worden drie sporen gevolgd [358]:

1. het meenemen van de overstap op elektrisch koken als standaard onderdeel bij groot onderhoud, renovaties en mutaties van woningen met uitsluitend kookgas;
2. het ontwikkelen van een *offer you can't refuse* voor woningen die tot 2025 niet gerenoveerd worden;
3. en onderzoeken welke mogelijkheden binnen de Crisis- en herstelwet bestaan om de overstap naar elektrisch koken te faciliteren.

De Regietafel besluit dat Stedin de opdrachtgever wordt voor dit project en hiervoor de projectleider levert. STUW en de gemeente dragen bij door capaciteit te leveren. [359] Toch geeft Stedin ook aan haar vervangingswerkzaamheden door te zetten, omdat er nog niet genoeg garanties zijn dat de gasleidingen voor de deadlines van de vervangingsopgave buiten gebruik zijn. [360]

Daarnaast bespreekt de Regietafel het concept beoordelingskader voor project Overvecht-Noord aardgasvrij. De vier hoofdthema's zijn betaalbaarheid, duurzaamheid, toekomstbestendigheid en gevolgen in de woning en wijk. Deze zijn tijdens een bewonersavond voorgelegd aan een groep van zestig bewoners, die 'duurzaamheid' als belangrijkste thema aanmerkten. [361]

354 Gemeente Utrecht (16 oktober 2019). *Bijlage 2.1 Procesvoorstel inhuur externen OVN 2020.*
355 Gemeente Utrecht (16 oktober 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
356 Gemeente Utrecht (16 oktober 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht,* p. 4.
357 Stedin, STUW (2 oktober 2019). *Bijlage 4.2 Plan van aanpak Project Elektrisch koken Overvecht Noord,* p. 2.
358 Stedin, STUW (2 oktober 2019). *Bijlage 4.2 Plan van aanpak Project Elektrisch koken Overvecht Noord.*
359 Gemeente Utrecht (16 oktober 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
360 Stedin (12 september 2019). *Bijlage 5.2 20190912 Memo Gasvervanging Overvecht v5.*
361 Gemeente Utrecht (9 oktober 2019). *Bijlage 6.1 Beoordelingskader OVN.*

De programmamanager vraagt de Regietafel om schriftelijk opmerkingen door te geven en "(…) *wijst er op dat dit het moment is om inhoudelijk bij te sturen.*"[362]

29 oktober 2019: De gemeenteraad wordt geïnformeerd over het Transitieplan Overvecht-Noord aardgasvrij. In de raadsbrief wordt de opgave kort beschreven (Overvecht-Noord in 2030 aardgasvrij), en wordt ingegaan op de samenwerking aan de Regietafel en het betrekken van de wijk bij de transitie. Over het vervolgproces wordt beschreven dat gewerkt wordt aan een beoordelingskader om alternatieve warmteoplossingen af te wegen, het in kaart brengen van de eigenschappen van verschillende alternatieven, en dat er gekeken wordt naar koppelkansen op ruimtelijk en sociaal gebied. Het college merkt op dat er geen blauwdruk is voor het aardgasvrij maken van een bestaande wijk, "(…) *het is pionieren.* (…) *Samen met onze partners denken wij daarom na over een nieuw sturingsmodel voor de opgave in Overvecht-Noord.*"[363] Desondanks is de ambitie concreet: "*Het doel op zichzelf is helder: een aardgasvrij Overvecht-Noord in 2030.*"[364] De brief sluit af met de verwachting dat in 2020 de gemeenteraad een uitvoeringsplan zal worden voorgelegd.[365]

362 Gemeente Utrecht (16 oktober 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht,* p. 8.
363 Gemeente Utrecht (29 oktober 2019). Raadsbrief *Transitieplan Overvecht-Noord Aardgasvrij,* p. 2.
364 Gemeente Utrecht, Stedin, Mitros, Bo-ex, Portaal, Eneco, Energie-U (oktober 2019). *Transitieplan Overvecht-Noord aardgasvrij,* p. 4.
365 Gemeente Utrecht (29 oktober 2019). Raadsbrief *Transitieplan Overvecht-Noord Aardgasvrij.*

5

2020 – 2023

Voorbereidings-fase



5 VOORBEREIDINGSFASE: 2020 – 2023

In dit hoofdstuk beschrijven we de fase van de verdere voorbereiding van het project Overvecht-Noord aardgasvrij. Aan de hand van interne documenten, verslagen van interviews met betrokkenen en openbare (raads)informatie worden in een tijdlijn de belangrijkste gebeurtenissen en ervaringen beschreven.



Uitvoering
Onderzoeken laten zien dat een warmtenet voor de meeste woningen in Overvecht-Noord het beste aardgasvrije alternatief is. Al is dit alternatief voor gebruikers wel duurder dan aardgas. Om het vervangen van gasleidingen op de korte termijn te voorkomen wordt deelproject ‘elektrisch koken’ opgestart. Maar dit project duurt lang, de pilot blijkt financieel niet opschaalbaar te zijn naar de rest van de wijk en een lobby richting het Rijk om knelpunten weg te nemen is niet succesvol. Aan het eind van de voorbereidingsfase is de verwachting dat 320 huishoudens met project elektrisch koken aardgasvrij worden gemaakt (de oorspronkelijke scope van dit project besloeg meer dan 4.000 woningen).



Rolinvulling
De gemeente kiest in de projectorganisatie voor een andere governance-structuur waarin Overvecht-Noord aardgasvrij meer centraal wordt gesteld. Maar de gemeente blijft zoekende naar de invulling van de regierol en kiest er vooral voor om meer procesregie te voeren.



Middelen en instrumenten
De gemeente heeft in totaal € 4,7 miljoen aan rijksgeld gereserveerd voor het project (de PAW-subsidie). Daarnaast is er nog € 3,75 miljoen vanuit algemene middelen beschikbaar, die door de gemeente als zogenoemde Coronagelden zijn toegevoegd aan het projectbudget. De aanvraag voor een aanvullende rijkssubsidie wordt echter niet gehonoreerd. Er dreigen onvoldoende middelen te zijn om de onrendabele toppen bij het aardgasvrij maken van de volledige wijk te kunnen overbruggen. Er wordt daarom gewacht op en gelobbyd voor nieuwe subsidies.



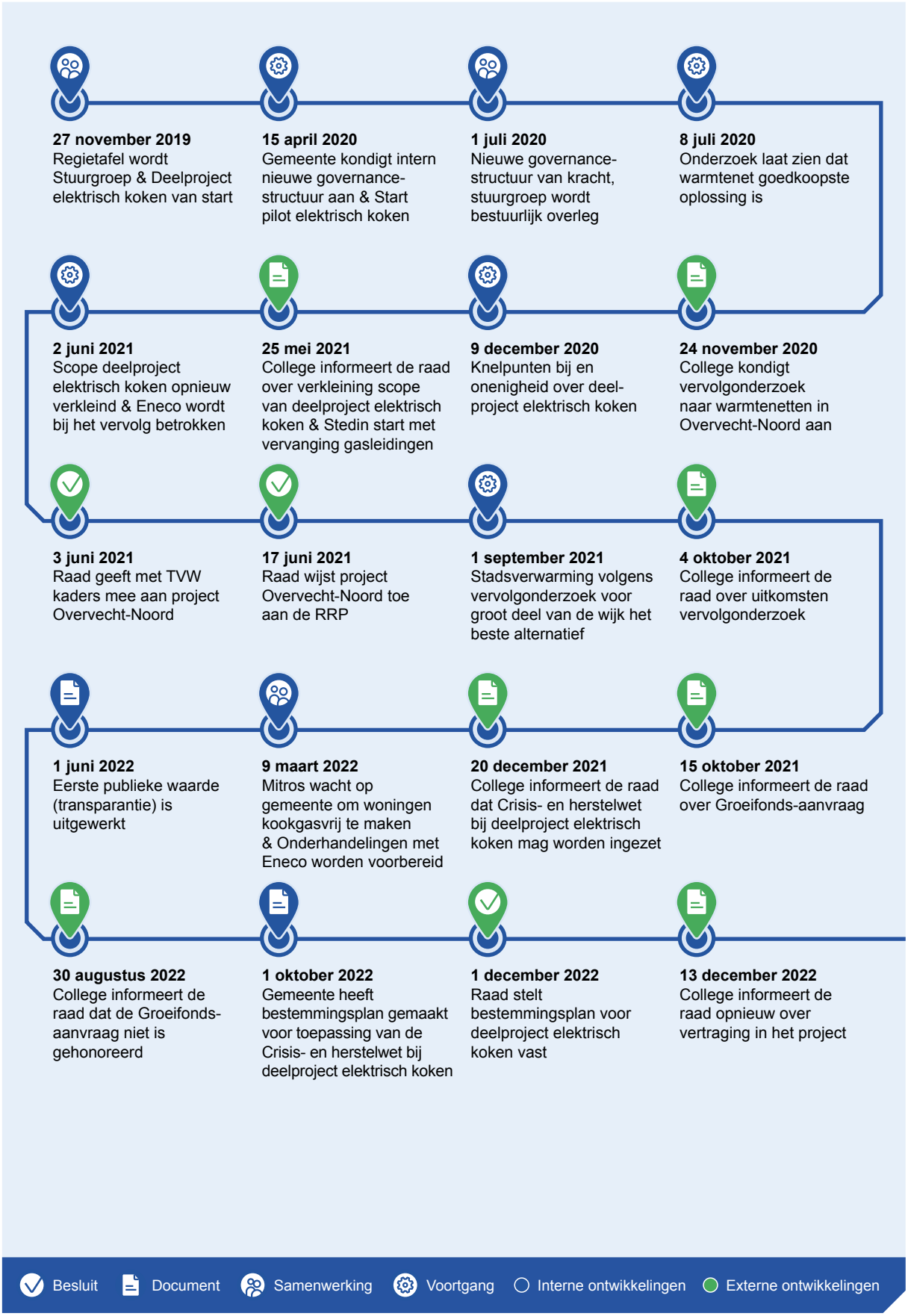
Informatievoorziening
De wethouder Energie stuurt op het goed en realistisch informeren van de gemeenteraad. Om risicobeheersing te borgen wordt het project ondergebracht bij de Regeling Risicovolle Projecten (RRP). De gemeenteraad ontvangt halfjaarlijkse de RRP-rapportages en blijft daardoor goed aangehaakt bij de voortgang en de risico’s van het project.



Planning
Planningen verschuiven voortdurend. Ook voor deelproject elektrisch koken. Het wijkuitvoeringsplan (WUP) vormt het fundament onder de uitvoering van het project en zou eind 2021 aan de gemeenteraad worden aangeboden. Na meerdere verschuivingen is de verwachting aan het eind van de voorbereidingsfase dat het WUP in het vierde kwartaal van 2023 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Voorbereidingsfase

Doorklikbare tijdlijn: Focus op een warmtenet, voorbereidingen onderhandelingen Eneco en start deelproject elektrisch koken



Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. interne en openbare documenten.

5.1 NOVEMBER 2019 – JULI 2020: VERDERE FOCUS OP ORGANISATIE OVERVECHT-NOORD, START DEELPROJECT ELEKTRISCH KOKEN

11 november 2019: In een interne stafbespreking van de gemeente wordt de governance-structuur rondom de Regietafel besproken.[366] De vraag is of het aanhouden van een onafhankelijk voorzitter nog gewenst is gegeven de regierol die de gemeente heeft. Een ambtenaar geeft aan dat de gemeente op dit moment beperkte instrumenten heeft om de regierol in te vullen. Er wordt daarom besloten om de onafhankelijk voorzitter aan te houden tot half 2021. Het is namelijk de verwachting dat de wetgevingsagenda – die voor de benodigde regie-instrumenten moet zorgen – tegen die tijd helder is. Op dat moment zou de gemeente zelf de Regietafel kunnen voorzitten.

27 november 2019: In een Regietafelvergadering doet de gemeente een voorstel voor een nieuwe governance-structuur om de sturing op de opgaven in lijn te brengen met de roltoedeling uit het Klimaatakkoord.[367] De huidige Regietafel zal zich gaan richten op de stadsbrede opgave om niet alleen Overvecht-Noord, maar ook de andere wijken van de stad aardgasvrij te maken. Project Overvecht-Noord wordt in deze Regietafel niet meer besproken. Daarvoor wordt een aparte Stuurgroep opgericht. Deze heeft tot doel om bestuurlijk sturing te geven aan het proces en de aanpak van het project conform het Transitieplan. Deelnemers aan de Stuurgroep zijn bestuurlijk vertegenwoordigers van de gemeente, Stedin, Mitros, Bo-ex, Portaal en Energie-U. De Stuurgroep komt eens per zes weken bijeen voor overleg en wordt voorgezeten door een onafhankelijk voorzitter.

In dezelfde vergadering deelt Stedin een presentatie met inzichten van het Staatstoezicht op de Mijnen[368] (SodM). Uit nieuwe analyses blijkt dat in Overvecht-Noord twintig kilometer aan gasnet vervangen moet worden voor 1 januari 2024.[369] De verwachting is dat circa 65% van de vervangingen voorkomen kan worden door huishoudens over te laten stappen op elektrisch koken. Het gaat hierbij om huishoudens die alleen nog aardgas gebruiken voor het koken, en niet voor warmte. Door over te stappen op elektrisch koken worden deze woningen volledig aardgasvrij. De gemeente, Stedin en woningcorporaties besluiten om samen een projectteam op te starten dat zich focust op het aanbieden van elektrisch koken in de wijk zodat wijkbewoners tijdig kunnen over stappen. Dit is deelproject ‘elektrisch koken’.

18 december 2019: Per brief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het jaarplan voor 2020 van de opgave energietransitie. In algemene zin geeft het college aan dat “(…) *we als gemeente stapsgewijs de regierol invullen waarbij het Rijk nog belangrijke stappen zal moeten zetten om de transitie voor onze burgers betaalbaar te kunnen uitvoeren*.”[370] Specifiek over Overvecht-Noord wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het loskoppelen van de Stedelijke Regietafel van het project. En dat voortaan door de Stuurgroep Overvecht-Noord op het project en de uitvoering van het Transitieplan wordt gestuurd. De gemeenteraad kan in de loop van 2020 een voorstel verwachten over de alternatieve, duurzame warmte-opties voor de wijk.[371]

366 Gemeente Utrecht (11 november 2019). *Verslag Staf Energie en Mobiliteit.*
367 Gemeente Utrecht (27 november 2019). Presentatie *Governance energietransitie gebouwde omgeving Utrecht.*
368 Het SodM houdt toezicht op het kwaliteitsborgingssysteem van de netbeheerders voor wat betreft de veiligheid van gas en gastransport.
369 Stedin (27 november 2019). Presentatie *Versnellingsopgave SodM brossanering Utrecht.*
370 Gemeente Utrecht (18 december 2019). Raadsbrief *Jaarplan opgave energietransitie 2020,* p. 1.
371 Gemeente Utrecht (18 december 2019). Raadsbrief *Jaarplan opgave energietransitie 2020.*

7 januari 2020: Buurtinitiatieven Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie voor de Vechtzoom sturen een brief aan de Stuurgroep.[372] Deze initiatieven willen een lokaal buurtwarmtenet realiseren, in samenwerking met de Stuurgroep. Deze wens kan invloed hebben op een mogelijke collectieve oplossing voor de hele wijk.

22 januari 2020: Het eerste vergadermoment van de Stuurgroep vindt plaats. Het deelproject elektrisch koken wordt vol vastberadenheid doorgezet.[373] Om het deelproject in de actiemodus te krijgen wordt op initiatief van Stedin transitiebureau Squarewise betrokken.[374] De opdracht van Squarewise is om een aantrekkelijk aanbod voor bewoners te ontwikkelen om op elektrisch koken over te stappen.[375] Dit houdt in dat 4.400 huishoudens een kostenneutrale overstap moeten kunnen maken. Uiterlijk in het vierde kwartaal van 2022 moet 70% van de huishoudens zijn overgestapt. Als dit wordt gerealiseerd is de helft van de woningen in Overvecht-Noord aardgasvrij gemaakt. Onderdeel van dit project is een verkenning naar de inzet van de Crisis- en herstelwet om het project te versnellen. Ook identificeert Squarewise risico's voor het project en formuleert daarbij mogelijke beheersmaatregelen. Denk bijvoorbeeld aan het risico dat bewoners niet willen overstappen, dat er geen uitvoerende partij gevonden wordt voor het project of dat het bestemmingsplan door bezwaarprocedures vertraging oploopt.

Daarnaast wordt de brief van de bewonersinitiatieven (van 7 januari 2020) besproken. Er wordt besloten om een constructieve reactiebrief te sturen, waarbij nadrukkelijk wordt aangeboden om met de initiatieven in gesprek te gaan.[376] En om hen te betrekken bij participatietrajecten, onderzoek naar aardgasvrije alternatieven en de weg naar de besluitvorming in de gemeenteraad.

Er heeft ook een aanbestedingstraject gelopen om onderzoeksbureaus te werven die onderzoek gaan doen naar de beste aardgasvrije alternatieven per buurt van Overvecht-Noord. APPM en CE Delft hebben deze aanbesteding gewonnen. Het is aan hen om inzichtelijk te maken wat de effecten van de verschillende warmteoplossingen zijn op betaalbaarheid, duurzaamheid, toekomstbestendigheid, ruimtelijke impact en comfort.

Qua projectplanning wordt aangegeven dat het project op schema loopt.[377] Maar ook dat er onvoldoende zicht is op de bekostiging van de onrendabele top van een mogelijke aardgasvrije oplossing.

1 februari 2020: Om meer regie op het project te krijgen huurt de gemeente een projectleider in die fulltime aansturing geeft aan Overvecht-Noord. De gemeente ziet dit ook achteraf als belangrijke stap waarmee invulling werd gegeven aan de regierol die zij in het Klimaatakkoord kreeg toegewezen.[378]

7 februari 2020: Per brief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de start van het deelproject elektrisch koken. Er worden daarbij ook twee randvoorwaarden meegegeven, namelijk dat bewoners er financieel niet op achteruit gaan als gevolg van de overstap en dat bewoners, indien gewenst, volledig worden ontzorgd bij dit proces.[379] De kans is echter aanwezig dat niet alle bewoners vrijwillig willen overstappen. Er wordt daarom verkend of de gemeente een bevoegdheid kan krijgen om de wijk aan te wijzen als gebied waar, onder bepaalde voorwaarden, geen kookgas meer gebruikt kan worden. Dat is mogelijk met de Crisis- en herstelwet.

372 Klopvaartbuurt Aardgasvrij, Nieuwe Energie voor de Vechtzoom (7 januari 2020). Brief aan Stuurgroep Overvecht-Noord.
373 Gemeente Utrecht (22 januari 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij.*
374 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
375 Squarewise (22 januari 2020). *Bijlage 3.1 (nieuw) Memo 'Aardgasvrij koken Overvecht-Noord'.*
376 Gemeente Utrecht (16 januari 2020). *Bijlage 4.2 Reactie op brief buurtinitiatieven dd 20200107.*
377 Gemeente Utrecht (16 januari 2020). *Bijlage 6.1 Stand van zaken OVN.*
378 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
379 Gemeente Utrecht (7 februari 2020). Raadsbrief *Elektrisch koken Overvecht-Noord.*

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) die gemeenten deze bevoegdheid geeft moet nog worden goedgekeurd door de Tweede Kamer en Eerste Kamer. En ook de gemeenteraad moet vervolgens met het toepassen van het instrument instemmen. Het college wil het instrument alleen inzetten als een goed aanbod voor bewoners is uitgewerkt, dat aan de eerdergenoemde voorwaarden voldoet. "*Op basis daarvan besluiten we als college van B&W, samen met onze partners (corporaties en Stedin) of wij de inzet van de AMvB een verantwoorde maatregel vinden. Als dit 'go-no go' besluit positief uitvalt, leggen we u als raad eind 2020 het genoemde bestemmingsplan ter besluitvorming voor.*"[380]

4 maart 2020: De Stuurgroep vergadert over deelproject elektrisch koken. Het projectteam heeft inmiddels een eerste berekening voor de businesscase gedaan.[381] De ongedekte kosten bedragen ongeveer € 500 per corporatiewoning en € 1.500 per particuliere woning. Het is met name de vraag wie die kosten gaat dragen. Er wordt besloten dat de businesscase verder aangescherpt moet worden.[382] Daarna kan een pilot worden gestart waarbij een beperkt aantal woningen van het kookgas worden gehaald. Op die manier kan de robuustheid van de businesscase worden getoetst. Er zal ook een gesprek plaatsvinden tussen het projectteam en de wethouder over o.a. de businesscase. Daarna kan de gemeente een besluit nemen over een financiële bijdrage aan de pilot.

9 maart 2020: In een intern stafoverleg van de gemeente wordt gesproken over deelproject elektrisch koken. De wethouder geeft aan te weinig informatie te hebben om te kunnen sturen.[383] Er moet verder vooruit worden gekeken. Als de gemeente nu meedoet aan de pilot, wat betekent dat dan voor de toekomst? Want met de benodigde bedragen die nu uit de businesscase blijken, is opschaling niet te financieren. Is investeren in de pilot dan wel gerechtvaardigd?

10 maart 2020: Het college beantwoordt schriftelijke vragen over de raadsbrief van 7 februari 2020 over elektrisch koken in Overvecht-Noord. De vragen gaan onder andere over de aantallen woningen in corporatie- en particulier bezit, de manier waarop bewoners bij het deelproject betrokken worden en hoe het college de Crisis- en herstelwet wil inzetten. Het college verduidelijkt de woningaantallen en laat weten dat bewoners worden uitgenodigd om actief mee te denken over de aanpak van de pilot. Ook laat het college weten de Crisis- en herstelwet alleen in te willen zetten bij woningen die uitsluitend kookgas gebruiken en zich aan een brosse aardgasleiding bevinden, en alleen wanneer er een redelijk alternatief beschikbaar is.[384]

26 maart 2020: In een intern stafoverleg wordt de mogelijkheid besproken om Overvecht-Noord toe te wijzen aan de Regeling Risicovolle Projecten (RRP). Ook een auditor van Concerncontrol is hierbij betrokken. In een eerste risicoanalyse voor de RRP scoort project Overvecht-Noord aardgasvrij 31 punten. De grens ligt op 25 punten. Het advies is daarom om het project onder te brengen in de RRP: "*De organisatorische en bestuurlijke complexiteit, de doorlooptijd en de impact op de samenleving zijn complicerende factoren.*"[385] En het project ligt volgens een gemeentelijk betrokkene onder een politiek vergrootglas. Het is de eerste keer dat de gemeente een wijk aardgasvrij probeert te maken en er was geen basis (financieel, wetgeving) voor het project.[386] "*Een wethouder zou op zo'n dossier kunnen sneuvelen. Het was dus noodzakelijk om het project goed in te richten en om vinger aan de pols te houden.*"[387] De RRP moet daarbij helpen.

380 Gemeente Utrecht (7 februari 2020). Raadsbrief *Elektrisch koken Overvecht-Noord,* p. 3.
381 Squarewise (26 februari 2020). *Bijlage 3.2 Stavaza voortgang Aardgasvrij koken Overvecht-Noord.*
382 Gemeente Utrecht (4 maart 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij.*
383 Gemeente Utrecht (9 maart 2020). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie.*
384 Gemeente Utrecht (10 maart 2020). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2020, nummer 036.*
385 Gemeente Utrecht (20 maart 2020). *Risico analyse voor Risicovolle Projecten,* p. 2.
386 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente.*
387 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview voormalig medewerker gemeente.*

3 april 2020: Per brief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over een aangenomen motie in de Tweede Kamer waarmee de mogelijkheid om geen gas meer te leveren wordt weggenomen.[388] De Crisis- en herstelwet kan daardoor vooralsnog niet worden ingezet om wijkbewoners te dwingen op elektrisch koken over te stappen.

15 april 2020: In het overleg van de Stuurgroep stelt de gemeente de governance rondom project Overvecht-Noord aardgasvrij ter discussie. De afspraken daarover lopen tot 1 juli 2020. Ruim daarvóór moet een besluit worden genomen over nieuwe afspraken en de daaraan gerelateerde programmaorganisatie. De gemeente ziet het project als risicovol, en wil er daarom goed op sturen. Het voorstel is daarom dat de gemeente vanaf 1 juli 2020 (in lijn met het Klimaatakkoord) de regierol in het project neemt.[389] De gemeente geeft aan nog wel erg zoekende te zijn in hoe dat exact vorm moet krijgen.

Want op dat moment is nog niet eenduidig bepaald wat de term 'regie' precies inhoudt. Gemeentelijk betrokkenen zien dat vooral als het nemen van initiatief[390] of het samenbrengen van partijen om het tempo in de transitie te houden[391]. Een andere betrokkene noemt de term een leeg begrip omdat er onvoldoende instrumenten waren om de regierol goed in te kunnen vullen.[392] Het was daardoor voor de gemeente "(…) *sturen in de mist.*"[393]

Na een verkenning van vier mogelijke rollen lijkt een combinatie van integraal regisseur en procesregisseur voor de gemeente de beste optie.[394] Dat betekent dat de gemeente intern verschillende opgaven in het gebied integraal benadert en dat zij het proces in nauwe afstemming met de stakeholders in de wijk uitvoert. De gemeente formeert een bestuurlijk overleg gericht op consent met de betrokken partijen. Want omdat er geen instrumenten zijn om de transitie af te dwingen moeten afspraken op basis van vrijwilligheid worden gemaakt.[395] Maar de gemeente zal wel eindverantwoordelijk zijn.[396] Daarmee krijgt de stem van de gemeente in het bestuurlijk overleg een zwaarder gewicht. De feitelijke verschillen in rollen, taken en verantwoordelijkheden die bij de nieuwe governance horen moeten nog worden uitgewerkt.

De woningcorporaties geven tijdens het overleg aan te begrijpen welke richting de gemeente op wil, maar dat zij de consequenties van het voorstel niet kunnen overzien. De vraag is met name of de gemeente hierdoor besluiten kan nemen die tegenstrijdig zijn met de belangen van de stakeholders. Alle partners vinden het belangrijk dat de huidige manier van samenwerken in stand blijft. Dan hebben zij er vertrouwen in dat de belangen van de corporaties worden meegenomen in de besluiten van de gemeente. Er wordt gezamenlijk besloten dat de gemeente het voorstel verder uitwerkt, daarin de belangen van de stakeholders borgt en ook de feitelijke verschillen beschrijft in rollen, taken en verantwoordelijkheden per 1 juli 2020 ten opzichte van de huidige situatie.

388 Gemeente Utrecht (3 april 2020). Raadsbrief *Motie inzet Crisis- en herstelwet bij elektrisch koken.*
389 Gemeente Utrecht (15 april 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij.*
390 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
391 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
392 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
393 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
394 Gemeente Utrecht (15 april 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij.*
395 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente.*
396 Gemeente Utrecht (15 april 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij.*

Daarnaast wordt gesproken over de voorbereiding van het wijkuitvoeringsplan (WUP), dat gemeenten volgens het Klimaatakkoord bij de transitieopgave moeten opstellen. In het WUP besluit de gemeente wanneer en hoe een wijk van het aardgas afgaat en welk alternatief ervoor in de plaats komt. Algemeen wordt aangenomen dat het opstellen van het WUP ongeveer twee jaar kost. Voor de uitvoering van het WUP wordt een termijn van maximaal acht jaar als redelijk geacht. Dat is voor Overvecht-Noord prettig omdat het project dan ruim voor 2030 te realiseren valt. De planning geeft aan dat een uitvoeringsnotitie als tussenstap op weg naar het WUP in 2020 wordt opgeleverd.[397]

Verder wordt het deelproject elektrisch koken behandeld. De betrokken organisaties hebben ingestemd met de financiering van 74 woningen voor de pilot.
De woningcorporaties Mitros, Bo-Ex en Portaal financieren ieder twintig huurwoningen.
De gemeente financiert veertien particuliere woningen. De aangenomen motie in de Tweede Kamer – die het toepassen van de Crisis- en herstelwet voor deelproject elektrisch koken onmogelijk maakt – heeft vooralsnog geen invloed op de uitvoering van de pilot.

23 april 2020: In de voortgangsrapportage 'De energie van de stad 2019' refereert de gemeente aan de regierol die in het Klimaatakkoord is toebedeeld: "*We krijgen steeds beter zicht op die regierol, onder meer door het contact met de buurtinitiatieven en door aan de slag te gaan in Overvecht-Noord.*"[398] Maar wat 'beter zicht' precies inhoudt wordt niet concreet gemaakt.

7 mei 2020: Onderzoeksbureaus APPM en CE Delft ondersteunen de Stuurgroep bij een *deep dive* over de tussentijdse resultaten van hun onderzoek naar de verschillende aardgasvrije alternatieven voor Overvecht-Noord. Ook ambtelijke vertegenwoordigers van de verschillende partijen zijn hierbij aanwezig.

27 mei 2020: Er wordt besloten om de samenwerkingsopzet voor het project per 1 juli 2020 aan te passen aan de kaders die tijdens de Stuurgroep vergadering van 15 april 2020 zijn geïntroduceerd. Dat betekent o.a. dat de Stuurgroep van naam verandert in 'Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord'. 'Consent' over besluiten blijft voor de samenwerkende partijen wel een moeilijk begrip. Er wordt afgesproken dat de doelstelling van de samenwerking is om besluiten samen te nemen, met een duidelijke eindverantwoordelijkheid voor de gemeente. Dit vraagt permanent aandacht in het besluitvormingsproces. Alle partijen zijn het erover eens dat de gemeente de leiding heeft. De woningcorporaties zetten tijdens het overleg over dit punt nogmaals hun uitgangspositie neer waaraan, ongeacht de gekozen governance-structuur, moet worden voldaan: "*De corporaties hebben als uitgangspunt o.a. dat het voor de eindgebruiker niet tot hogere lasten mag leiden. De huidige inzichten laten nog geen oplossing zien die / dat [sic] daaraan voldoet. Bereikt moet worden dat besloten wordt tot een oplossing die niet strijdig is met dat uitgangspunt, om te voorkomen dat eigenaren van woningen – of dat nu particulieren zijn of woningcorporaties – in de situatie komen dat zij tot investeringen aan hun woningen gedwongen worden. Dit punt is essentieel om corporaties comfort te geven, en vraagt om permanente afstemming en toetsing.*"[399]

Squarewise heeft een update over deelproject elektrisch koken aangeleverd. De woningen voor de pilot worden op dit moment geselecteerd. Daarbij wordt gekozen voor een variatie in typen woningen (3,5 hoog-appartementen, eengezinswoningen) en eigendomssituaties

397 Bo-Ex, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (8 april 2020). *Bijlage 4.1 Inhoudsopgave uitvoeringsnotitie OVN.*
398 Gemeente Utrecht (23 april 2020). *De energie van de stad 2019*, p. 15.
399 Gemeente Utrecht (27 mei 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij,* p. 2.

(corporatiewoningen, VvE's).[400] Ook kunnen sinds 1 mei 2020 woningcorporaties vanuit de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) subsidie aanvragen voor het project. Dat "(…) *kan een belangrijke bijdrage leveren aan het sluitend krijgen van de business case van de huurwoningen*."[401] Het is aan de corporaties om deze subsidie aan te vragen.
Er wordt daarnaast teruggeblikt op de *deep dive* georganiseerd door APPM en CE Delft (van 7 mei 2020). De sessie heeft voor de bestuurders veel informatie opgeleverd over de vragen die nog leven bij de resultaten van het onderzoek, welke onderwerpen nog om verdere verdieping vragen en welke randvoorwaarden moeten worden ingevuld om de interactie met de wijk te starten. Grootste discussiepunt is nog of meerdere aardgasvrije alternatieven aan de wijk voorgelegd moeten worden, of dat met één voorkeursvariant naar buiten kan worden gegaan. Op dit moment is er nog onvoldoende informatie beschikbaar om één voorkeursvariant te bepalen. Er wordt wel besproken dat het belangrijk is om bewoners duidelijkheid te geven over de mate van invloed die zij op de keuze hebben, omdat zij mogelijk verwachten inspraak te hebben. Een mogelijke voorkeursvariant van de Stuurgroep moet "(…) *stevig onderbouwd zijn, en we moeten kunnen aangeven wat wij zeker weten, wat niet en de randvoorwaarden moeten duidelijk zijn.*"[402]

1 juli 2020: De afspraken over de nieuwe governance-structuur zijn van kracht.

5.2 JULI 2020 – NOVEMBER 2020: WARMTENET BLIJKT BESTE ALTERNATIEF, KOSTENNEUTRAAL OVERSTAPPEN WORDT UITGANGSPUNT

8 juli 2020: Het conceptrapport van APPM en CE Delft wordt in het bestuurlijk overleg (voorheen de Stuurgroep) besproken. Het rapport kan (wegens foutmarges en het gebruik van aannames) nog geen eindconclusie trekken over welk aardgasvrij alternatief de beste oplossing is voor Overvecht-Noord. Wel laat het rapport zien dat voor een groot deel van de wijk een warmtenet (op een hoge- of midden-temperatuur), geredeneerd vanuit de laagste jaarlijkse kosten, de voorkeur geniet.[403] In de Klopvaartbuurt is daarnaast ook een all-electric oplossing met warmtepomp aantrekkelijk vanuit kostenoverwegingen, maar daarbij speelt een (mogelijke) subsidie op warmtepompen een belangrijke rol.[404] Uitgaande van de techniek met de laagste eindgebruikerskosten is de totale benodigde investering ongeveer € 14 miljoen. Worden deze investeringen (door deze af te schrijven) teruggebracht tot jaarlijkse kosten, dan zijn de totale extra jaarlijkse kosten voor de wijk ongeveer € 1 miljoen euro hoger ten opzichte van de huidige situatie.[405] Hoewel geen enkel alternatief nog voldoet aan het doel van betaalbaarheid / kostenneutraliteit, is er wel zicht op het bereiken van dat doel.[406] Besloten wordt om op korte termijn de huidige inzichten en de stand in het proces met de gemeenteraad en de wijk te delen.[407] De grootste vraag is nog hoe de bestuurders denken tot kostenneutraliteit te komen. Dat begrip moet beter worden gedefinieerd, maar daar is ook Eneco / de warmtemarkt en het ministerie van BZK voor nodig.

400 Squarewise (20 mei 2020). *Bijlage 5.2 Aardgasvrij Koken Overvecht-Noord.*
401 Squarewise (20 mei 2020). *Bijlage 5.2 Aardgasvrij Koken Overvecht-Noord,* p. 2.
402 Gemeente Utrecht (27 mei 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij*, p. 3.
403 Gemeente Utrecht (8 juli 2020). *Agenda Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
404 Gemeente Utrecht (8 september 2020). *3.3 Uitwerking warmte-alternatieven n.a.v. bestuurlijk overleg 8 juli 2020.*
405 APPM, CE Delft (1 juli 2020). *Overvecht-Noord Aardgasvrij: Onderzoek naar aardgasvrije technieken – Eindrapportage.*
406 Gemeente Utrecht (8 juli 2020). *Agenda Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
407 Gemeente Utrecht (8 juli 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*

27 juli 2020: Het college informeert de gemeenteraad per brief over de verdere uitwerking van de invulling van de regierol.[408] Adviesbureau Berenschot is gevraagd om gesprekken te voeren met stakeholders (warmte- en energiebedrijven, corporaties, netwerkbedrijven, duurzame energie-initiatieven) over hun visie op de regierol die de gemeente is toebedeeld. Het college bezint zich daarmee nog op de gemeentelijke rol bij het aanleggen of uitbreiden van warmtenetten.

Daarnaast ontvangt de gemeenteraad een aparte voortgangsbrief over project Overvecht-Noord aardgasvrij. De raad wordt geïnformeerd over alle ontwikkelingen die sinds de vorige voortgangsbrief (van 22 juli 2019) hebben plaatsgevonden. Zo geeft het college aan dat APPM en CE Delft nog onderzoek doen en dat met deelproject elektrisch koken inmiddels 74 huishoudens uit de pilot een aanbod hebben gehad om van het kookgas af te stappen.[409] En ook het aanpassen van de governance rondom het project wordt benoemd: "*We hebben de organisatie per 1 juli 2020 anders ingericht, zodat het de gemeente beter in staat stelt de regierol te vervullen en het WUP* [wijkuitvoeringsplan] *op te stellen in co-creatie met de stedelijke partners en bewoners uit de wijk*."[410] De gemeenteraad krijgt ook te horen dat hij uiteindelijk gaat over de besluitvorming over het WUP. Tot slot geeft het college aan: "*De overstap naar een duurzaam Overvecht moet voor alle bewoners van de wijk haalbaar en betaalbaar zijn*."[411]

Augustus 2020: De buurtinitiatieven Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie voor de Vechtzoom sturen een nieuwe brief gericht aan het bestuurlijk overleg. Zij hebben een maand daarvoor van de gemeente het eindrapport van het onderzoek door APPM en CE Delft ontvangen. De initiatieven vinden het rapport beperkt bruikbaar, o.a. omdat de modelberekening onzekerheidsmarges bevat.[412] Daarnaast zijn de voorwaarden die door de initiatieven zijn gesteld aan een warmteoplossing voor hun buurt niet in het onderzoek meegenomen. Om onnodige vervangingen van gasleidingen te voorkomen stellen de initiatieven voor om de focus te leggen op het uitdiepen van één alternatief: het buurtwarmtenet.

16 september 2020: Opnieuw wordt de governance geagendeerd in het bestuurlijk overleg. Een vertegenwoordiger van Energie-U is van mening dat ook de bewonersinitiatieven een rol moeten krijgen binnen de governance-structuur. De gemeente ziet daarbij als risico dat een buurtinitiatief niet voor alle woningeigenaren spreekt, maar voor een select deel daarvan met eigen wensen.[413] Tijdens de Energiedialoog bleek namelijk dat er binnen de wijk veel verschillende belangen spelen. De gemeente geeft aan dat zij ervoor moet zorgen dat de belangen van alle wijkbewoners worden behartigd. Er wordt besloten om met de voorgestelde governance-structuur (zie ook paragraaf 2.2) aan de slag te gaan en om deze over zes maanden te evalueren en indien nodig bij te stellen. De structuur wordt nog niet officieel vastgesteld omdat er nog een aantal (kleine) openstaande punten verwerkt moeten worden in het voorstel. Een volgend concept moet in de volgende vergadering van het bestuurlijk overleg worden vastgesteld.

Daarnaast wordt gesproken over de manier waarop de uitkomsten van het onderzoek van APPM en CE Delft naar aardgasvrije alternatieven kunnen worden gedeeld met de gemeenteraad en wijk-bewoners. Er wordt besloten om een voorkeursvariant uit te werken: het hoge- of midden-temperatuur warmtenet, met uitzondering van de Klopvaartbuurt. Hier is verder onderzoek naar nodig.

408 Gemeente Utrecht (27 juli 2020). Raadsbrief *Transitievisie Warmte*.
409 Gemeente Utrecht (27 juli 2020). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*.
410 Gemeente Utrecht (27 juli 2020). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*, p. 3.
411 Gemeente Utrecht (27 juli 2020). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*, p. 4.
412 Klopvaartbuurt Aardgasvrij, Nieuwe Energie voor de Vechtzoom (augustus 2020). Standpuntnota *Kiezen voor een warmte-alternatief – de tussenstand van vervolgstappen*.
413 Gemeente Utrecht (16 september 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.

De wethouder Energie benoemt twee belangrijke kernpunten die duidelijk moeten zijn voordat er met de wijk kan worden gecommuniceerd[414]:

1. Wijkbewoners moeten klip en klaar gerustgesteld worden over de betaalbaarheid.
2. Er moeten scherpe antwoorden worden geformuleerd, gezamenlijk vanuit het bestuurlijk overleg, over de status van de besluitvorming. En hoe de autonomie van bewoners daarbij is geborgd.

In het kader van het rapport wordt ook de brief van de bewonersinitiatieven (van augustus 2020) besproken. Een vertegenwoordiger van de gemeente geeft aan hierover een goed gesprek met de initiatieven te hebben gevoerd. De vraag is wel of de brief niet te veel vrijheid biedt aan de initiatieven en daarmee wel past binnen het doel van een aardgasvrij Overvecht-Noord in 2030.[415] Zoals de brief is geformuleerd lijkt het er namelijk op alsof de initiatieven een opt-out bedingen voor wanneer een gekozen alternatief hen niet bevalt. In vervolggesprekken zal dit worden aangekaart.

Ook de voortgang op het deelproject elektrisch koken wordt in het bestuurlijk overleg besproken. De pilot is vertraagd van start gegaan en loopt door tot eind oktober 2020. De volledige resultaten en conclusies worden gepresenteerd in het bestuurlijk overleg van 9 december 2020. De pilot is opgedeeld in twee fases. De eerste fase is gericht op het aanscherpen van aannames met betrekking tot techniek en kosten en de tweede fase op het toetsen van interesse van wijkbewoners om over te stappen.[416] De financiering van de initiële investering blijft echter de grootste opgave. Eén van de uitgangspunten van de uitvraag en ontwikkeling is dat bewoners er financieel niet op achteruitgaan. De betrokken woningcorporaties mogen de kosten voor elektrische kookapparatuur volgens wet- en regelgeving niet vergoeden, waardoor hun huurders dit zelf zouden moeten betalen. De gemeente en Stedin zien voor zichzelf ook geen rol als eigenaar of kostendrager. "*Vooralsnog lijken dan de bewoners primair als kostendrager over te blijven. Een (opschaalbare) kostenverdeling is daarmee een heikel punt. Uit de pilot moet blijken of bewoners bereid zijn een maandelijkse of eenmalige financiële bijdrage te betalen die in plaats komt van hun huidige vastrechtbijdrage voor de kookgasaansluiting.*"[417] De bestuurders besluiten om in het volgende bestuurlijk overleg uitgebreid bij de financieringsconstructie stil te staan.[418] Ook wordt besloten dat de opdracht van Squarewise wordt verlengd, maar dat hun werkzaamheden op termijn overgedragen moeten worden naar het ambtelijke projectteam.

23 september 2020: Het onderzoek van adviesbureau Berenschot naar de governance rondom warmtenetten is af. Het onderzoek wordt publiek toegankelijk gemaakt, maar niet expliciet met de gemeenteraad gedeeld. Berenschot heeft voor het onderzoek met dertien partijen gesproken en ziet dat de stakeholders, afnemers en de gemeente Utrecht bij het realiseren van de verduurzaming van het warmtenet in combinatie met andere waarden (zoals betaalbaarheid, leveringszekerheid, transparantie, et cetera) sterk afhankelijk zijn van Eneco als eigenaar van het warmtenet.[419] Daarnaast voorziet Berenschot moeilijkheden bij het eerlijk verdelen van de lusten en de lasten die bij warmteprojecten komen kijken, omdat Eneco een marktpartij is met een gesloten boekhouding en er daarmee geen transparante businesscase voor de stakeholders zal zijn.[420] De belangrijkste onzekerheid in de uitbreiding van het warmtenet is volgens

414 Gemeente Utrecht (16 september 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
415 Gemeente Utrecht (16 september 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
416 Squarewise (2 september 2020). *3.4 Oplegger en notitie stand van zaken Elektrisch Koken.*
417 Squarewise (2 september 2020). *3.4 Oplegger en notitie stand van zaken Elektrisch Koken,* p. 2.
418 Gemeente Utrecht (16 september 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
419 Berenschot (23 september 2020). Rapportage *Governance warmtenetten gemeente Utrecht: opgaven, stakeholderinventarisatie en roldefiniëring.*
420 Berenschot (23 september 2020). Rapportage *Governance warmtenetten gemeente Utrecht: opgaven, stakeholderinventarisatie en roldefiniëring.*

Berenschot de vraagbundeling. Want zullen voldoende huishoudens van het warmtenet gebruik willen maken? Het is onduidelijk wie verantwoordelijk is of kan zijn voor het risico dat te weinig huishoudens hiertoe bereid zullen zijn, of wie het beste op dit risico kan sturen.[421]

De stakeholderinventarisatie die Berenschot heeft uitgevoerd laat zien dat "(…) *de huidige situatie niet automatisch tot actie, samenwerking en/of rolbepaling van partijen leidt.* (…) *De gemeente Utrecht is hierin één van de partijen zonder doorzettingsmacht*."[422] De gemeente is daarmee afhankelijk van verschillende stakeholders (broneigenaren, huiseigenaren en Eneco als eigenaar van het warmtenet). De stakeholders hebben juist vooral behoefte aan de regierol die de gemeente in de warmtetransitie moet invullen.[423] Berenschot adviseert daarom om een zorgvuldig dialoogproces op te starten om meerdere oplossingsrichtingen te verkennen en meer inzicht in elkaars belangen en gedrag te krijgen, zodat er een gezaghebbende rolverdeling ontstaat waar de meeste partijen zich in kunnen vinden.[424]

28 oktober 2020: Er ligt een definitief concept van de governance-structuur voor in het bestuurlijk overleg. De gemeente heeft daarnaast een-op-een overlegd met Stedin, Mitros en Energie-U over de opzet van de governance. Alle partijen zijn het nu eens over de governance-structuur. Deze wordt dan ook vastgesteld.[425] Er wordt wel nog gesproken over de voorzittersrol binnen het bestuurlijk overleg. Stedin en STUW zijn namelijk niet meer bereid om mee te betalen aan een onafhankelijk voorzitter zodat ze hun proceskosten laag kunnen houden.[426] En in ieder geval Energie-U en Stedin geven aan naar een overleg toe te willen met meer diepgang, en meer gericht op het samen aan de slag gaan. Er zijn daarom ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg drie alternatieven uitgewerkt, waaronder één waarbij de bestuurders van de verschillende partijen om en om de voorzittersrol waarnemen. De bestuurder van Mitros merkt op dat ook een vierde optie mogelijk is, waarbij de gemeente zelfstandig de kosten voor de voorzitter draagt.[427] De corporaties zien Overvecht-Noord aardgasvrij als een project van de gemeente waar de corporaties simpelweg aan meewerken. De overige corporatiebestuurders, Stedin en Energie-U sluiten zich hierbij aan en stemmen in met deze alternatieve optie. De gemeente gaat dit voor het volgende bestuurlijk overleg verder uitwerken.

Daarnaast heeft het ambtelijk team van deelproject elektrisch koken de financieringsconstructie uiteengezet. Zij concludeert dat "(…) *binnen de bestaande kaders een woonlasten neutrale oplossing niet mogelijk is.*"[428] Voor een deel van de corporatiewoningen lijkt een oplossing mogelijk mits corporaties deze ingreep bij groot onderhoud / renovatie mee kunnen en willen nemen. De partijen reageren in het bestuurlijk overleg dat de pilot vooral een leerschool is over o.a. werkelijke prijzen en consumentengedrag.[429] De kosten en onzekerheden zijn voor de pilot afgedekt, waardoor een eventuele onrendabele top daarbij acceptabel is. Maar voor de periode na de pilot is het van belang een sluitende businesscase te krijgen. Mocht dat niet lukken, dan willen de partijen dit middels een lobby bij de rijksoverheid onder de aandacht brengen. Gesprekken daarover kunnen gaan over het aanpassen van wet- en regelgeving, afsluitkosten of een toekomstgerichte oplossing waarbij ook een bijdrage van huurders wordt

421 Berenschot (23 september 2020). Rapportage *Governance warmtenetten gemeente Utrecht: opgaven, stakeholderinventarisatie en roldefiniëring.*
422 Berenschot (23 september 2020). Rapportage *Governance warmtenetten gemeente Utrecht: opgaven, stakeholderinventarisatie en roldefiniëring,* p. 36.
423 Berenschot (23 september 2020). *Rapportage Governance warmtenetten gemeente Utrecht: opgaven, stakeholderinventarisatie en roldefiniëring.*
424 Berenschot (23 september 2020). *Rapportage Governance warmtenetten gemeente Utrecht: opgaven, stakeholderinventarisatie en roldefiniëring.*
425 Gemeente Utrecht (28 oktober 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
426 Gemeente Utrecht (28 oktober 2020). *4.3 Opties voorzitter bestuurlijk Overleg.*
427 Gemeente Utrecht (28 oktober 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
428 Bo-Ex, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (21 oktober 2020). *3.3 Electrisch Koken Notitie inc bijlagen,* p. 2.
429 Gemeente Utrecht (28 oktober 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*

gevraagd. Aan Stedin wordt expliciet gevraagd om te kijken of de besparingen die ontstaan doordat het leidingnet niet vervangen hoeft te worden geïnvesteerd kunnen worden in dit deelproject. Dit vond Stedin destijds een terechte, maar ook moeilijke vraag omdat het volledige klantenbestand van Stedin daardoor een overstap van kookgas zou moeten financieren voor een klein deel van het klantenbestand (dat daarmee geen klant van Stedin meer zou zijn).[430] En voor de aansluitingen op elektrisch koken zou een verzwaring van het stroomnet nodig zijn, dat voor rekening van Stedin zou komen. Dat werd door de andere partijen onvoldoende gerealiseerd.[431]

16 november 2020: In een intern stafoverleg van de gemeente wordt de communicatie over Overvecht-Noord aan de wijkbewoners besproken. Er wordt gediscussieerd over de invulling van de term 'betaalbaarheid' die richting de bewoners wordt gecommuniceerd. De wethouder Energie benadrukt dat een formulering gekozen moet worden waarbij ook ruimte wordt gehouden voor de landelijke definitie van betaalbaarheid, die nog geformuleerd moet worden.[432] De wethouder vindt het principieel een rol voor het Rijk om betaalbaarheid te definiëren en wil daarom het formuleren van een 'Utrechtse' definitie zo lang mogelijk uitstellen.[433] Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeente een hoger bedrag aan eigen bijdrage hanteert dan het Rijk uiteindelijk zal vaststellen, en dat wijkbewoners daar ontevreden over zullen zijn.

24 november 2020: Per brief wordt de gemeenteraad over de uitkomsten van het onderzoek van APPM en CE Delft over warmtealternatieven geïnformeerd. Het blijkt dat alle alternatieven op dit moment duurder zijn dan aardgas. Uit het onderzoek komt daarnaast dat "(…) *voor de wijk Overvecht-Noord de economisch meest aantrekkelijke optie een collectief warmtenet is, met een midden temperatuur of hoge temperatuur. In sommige buurten, zoals delen van de Klopvaartbuurt, zijn warmtepompen als individuele optie financieel het meest aantrekkelijk*."[434] Het college kondigt daarom een vervolgonderzoek aan naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van het hoge-temperatuur warmtenet, het midden-temperatuur warmtenet en een warmtepomp-oplossing voor bewoners en bedrijven. Dit onderzoek is naar verwachting in het derde kwartaal van 2021 afgerond. Het is nog steeds het voornemen van het college om het wijkuitvoeringsplan eind 2021 aan de raad ter besluitvorming voor te leggen.[435]

Op diezelfde dag worden wijkbewoners per brief over het project geïnformeerd. Deze brief is ook met de gemeenteraad gedeeld. In de brief wordt het proces uitgelegd: "*In 2021 bepalen we hoe Overvecht-Noord, straat voor straat, aardgasvrij wordt. Uw mening gebruiken we hierbij. Ook onderzoeken we hoe we ervoor kunnen zorgen dat u als bewoner niet meer gaat betalen dan u zou betalen voor aardgas. Als het plan in de zomer van 2021 af is, dan kunt u nog een keer uw mening geven. Daarna stemt de gemeenteraad hierover*."[436] Volgens de bijgevoegde planning kunnen wijkbewoners in de loop van 2022 een eerste aanbod tot overstappen verwachten.

430 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
431 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
432 Gemeente Utrecht (16 november 2020). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie.*
433 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
434 Gemeente Utrecht (24 november 2020). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij,* p. 2.
435 Gemeente Utrecht (24 november 2020). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij.*
436 Gemeente Utrecht (24 november 2020). Brief aan bewoners, p. 2.

5.3 NOVEMBER 2020 – APRIL 2021: ONRENDABELE TOP BIJ AANLEGGEN WARMTENET, DEELPROJECT ELEKTRISCH KOKEN VERLOOPT DOOR KNELPUNTEN STROEF

30 november 2020: Per brief informeert het college de gemeenteraad over de financiële middelen die beschikbaar zijn voor het project in Overvecht-Noord. Het gaat om € 4,7 miljoen[437] uit het Programma Aardgasvrije Wijken. Daarnaast ziet het college meerdere knoppen om aan te draaien om tot een haalbare businesscase voor een alternatieve warmteoplossing te komen.[438] Eén van die knoppen betreft de diverse rijkssubsidies en aanpassingen in nationale wetgeving. Daarvoor wordt reeds een lobby gevoerd. Resultaten daarvan zullen volgens het college naar alle waarschijnlijkheid pas na een aantal jaren zichtbaar zijn.

Het college geeft ook aan dat APPM en CE Delft in hun onderzoek hebben verondersteld dat de komende dertig jaar het gastarief zal stijgen en technieken om te verduurzamen goedkoper zullen worden. Daarbij is het uitgangspunt dat de prijzen voor aardgas en het warmte-alternatief in dertig jaar naar eenzelfde niveau 'toegroeien'. Daarvan uitgaande hebben APPM en CE Delft berekend dat er sprake is van een onrendabele top van € 7.500 per woning.[439] Het college geeft aan: "*Om bewoners perspectief, duidelijkheid en voortgang te geven* (…) *en de eerste woningen van het gas af te halen in een project dat een aantal jaren loopt, gaan we nu aan de slag. We versnellen de opgave door 20% van de onrendabele top – € 3,75 miljoen – beschikbaar te stellen*."[440] Dit bedrag komt uit de Coronagelden die de gemeenteraad beschikbaar heeft gesteld bij de Programmabegroting 2021.

9 december 2020: In het bestuurlijk overleg wordt opnieuw de financierings-constructie van deelproject elektrisch koken besproken. Er blijken twee financiële belemmeringen te zijn.[441] Ten eerste de zogenoemde '*split incentives*', waarbij er een gebrek is aan een eerlijke en redelijke verdeling van financiële verplichtingen en beloningen met betrekking tot de investeringen. Zo kan de besparing die bij Stedin ontstaat doordat met de overstap op elektrisch koken het vervangen van gasleiding-en wordt voorkomen, wettelijk niet worden benut om tot een kostenneutrale oplossing te komen voor bewoners en woningeigenaren. En ook de woningcorporaties hadden met een split incentive te maken. Zij zouden wel de lasten van de overstap (investering) moeten dragen, maar niet de baten daarvan mogen ontvangen (die komen immers in de vorm van een lagere energierekening bij hun huurders terecht).

De tweede financiële belemmering is de onmogelijkheid om het wegvallen van het vastrecht voor aardgas binnen bestaande kaders om te zetten naar een voor alle partijen kostendekkende voorfinanciering. Er ligt daarom een principiële keuze voor: willen de bestuurders – parallel aan de lobby richting het Rijk – de woningen vervroegd aardgasvrij maken en daarbij wellicht het vervangen van gasleidingen voorkomen? Dit komt in feite neer op een versnelling van deelproject elektrisch koken. Deze stap brengt wel kosten met zich mee die niet opschaalbaar zijn naar het gehele corporatiebezit en/of alle bewoners van de gemeente Utrecht.

437 In de raadsbrief staat dat het om € 4,2 miljoen gaat. In reactie op het ambtelijk wederhoor geeft de gemeente echter aan dat per abuis de toegekende subsidie voor 72 wooneenheden (in totaal € 0,5 miljoen) niet in het totaalbedrag is opgenomen. Om feitelijk correct te zijn hebben we ervoor gekozen het daadwerkelijke bedrag van € 4,7 miljoen in de lopende tekst weer te geven.
438 Gemeente Utrecht (30 november 2020). Raadsbrief *Toelichting 3,75 miljoen voor Overvecht-Noord.*
439 Gemeente Utrecht (30 november 2020). Raadsbrief *Toelichting 3,75 miljoen voor Overvecht-Noord.*
440 Gemeente Utrecht (30 november 2020). Raadsbrief *Toelichting 3,75 miljoen voor Overvecht-Noord,* p. 2.
441 Squarewise (2 december 2020). 3.1 *Memo aardgasvrij koken Overvecht.*

Tijdens dit bestuurlijk overleg ontstaat er wrijving tussen de partijen over de financiering van het deelproject elektrisch koken. Een dag voor het bestuurlijk overleg (op 8 december 2020) hebben de drie woningcorporaties een brief ingezonden waarin zij hun gezamenlijke standpunt neerleggen over de huidige stand van zaken bij deelproject elektrisch koken. De corporaties hebben vooral moeite met het krijgen van inzicht in de complexe financieringsconstructie. Voor alle woningen die niet op korte termijn gerenoveerd worden (op een natuurlijk moment) zien zij problemen rondom de financiering van de overstap naar elektrisch koken. Het naar voren halen van de financiële middelen die voor de bovengenoemde versnelling nodig zijn leidt intern tot problemen. Alle genoemde mogelijke oplossingen zijn voor de woningcorporaties onvoldoende. Een betrokkene van één van de woningcorporaties geeft achteraf aan: "*Elektrisch koken werd als een snelle, makkelijke quick win gezien, terwijl het voor de corporaties om een grote investering ging. Dat werd slecht ingezien door zowel de gemeente als Squarewise. Er was weinig begrip voor onze belangen en standpunten* (…) *en dat leidde tot frustratie bij ons en de gemeente*."[442]

De ingezonden brief komt als een verrassing: "*De inhoud van de brief, noch dat er een brief ingebracht zou worden, was bij de leden (anders dan de corporaties) van het bestuurlijk overleg dan wel het projectteam elektrisch koken niet bekend. Vandaar dat de inhoud en het versturen van de brief bij enkele aanwezigen als verrassend is ervaren*."[443] Uit het standpunt van de corporaties trekt Stedin de conclusie dat zij alsnog het hele gasnet in Overvecht-Noord moet vervangen. Dat is met name vervelend met het oog op de lopende lobby bij het Rijk om de Crisis- en herstelwet te kunnen gebruiken om bewoners van het kookgas af te krijgen. De woningcorporaties worstelen juist met de mededeling van Stedin dat zij financieel niet kan bijdragen en dat er bij de gemeente geen geld beschikbaar is voor de corporaties. "*Dat komt erop neer dat dit gezamenlijke project alleen door kan gaan als de corporaties de rekening betalen*."[444]

De gemeente geeft aan zich in dit project gecommitteerd te hebben aan de onrendabele toppen die opgelost moeten worden voor de koopwoningen in de wijk. "*Daar stappen we als gemeente wel degelijk naar voren en steken we financieel onze nek uit*."[445] Stedin merkt op hierdoor sceptisch te zijn over de haalbaarheid van het deelproject elektrisch koken. In een deel van de wijk moeten gasleidingen al snel worden vervangen (dit is deel 1 uit 3 van de vervangingsopgave van Stedin). De voorbereidende werkzaamheden daarvoor starten in maart 2021. Gezamenlijk wordt geconstateerd dat voor dit deel van de wijk geen tijdige oplossing zal komen.[446] In lijn met de wens van de corporaties stemmen Stedin en de gemeente in om een nieuwe lobby op te starten richting het Rijk. Deze lobby moet middelen opleveren om het deelproject elektrisch koken in de rest van de wijk door te kunnen voeren voordat de gasleidingen daar vervangen moeten worden. De focus moet liggen op het oplossen van de *split incentives* en het toe kunnen passen van de Crisis- en herstelwet. De opdracht van Squarewise wordt niet verlengd.

In het bestuurlijk overleg van 28 oktober 2020 werd besloten dat de gemeente de kosten voor de onafhankelijk voorzitter van het bestuurlijk overleg op zich zou nemen. De gemeente vindt het spijtig dat de andere partijen geen bijdrage voor de onafhankelijk voorzitter over hebben

442 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
443 Gemeente Utrecht (9 december 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord,* p. 3.
444 Gemeente Utrecht (9 december 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord,* p. 3.
445 Gemeente Utrecht (9 december 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord,* p. 3.
446 Gemeente Utrecht (9 december 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*

en geeft aan dat het huidige budget al ruim overschreden wordt en dus niet oneindig kan worden ingezet.[447] Voor 2021 zijn de budgetten al vastgelegd. Hierin is de financiering van een onafhankelijk voorzitter niet meegenomen. De gemeente is bereid om de voorzitter voor de eerste helft van 2021 te financieren. In feite komt dit overeen met wat de gemeente in het interne stafoverleg van 11 november 2019 al had bedacht. Daarna moet er worden geëvalueerd. Daar stemmen alle partijen mee in.

11 januari 2021: Met een raadsbrief over het Jaarplan Energie 2021 wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de plannen voor project Overvecht-Noord aardgasvrij in 2021. Zo wil het college samen met de partners uit het bestuurlijk overleg in 2021 een eerste aanbod aan bewoners doen die al op stadsverwarming zijn aangesloten, maar nog koken op aardgas om op elektrisch koken over te stappen.[448] Met Stedin en de woningcorporaties zal bij het Rijk worden gelobbyd voor andere regelgeving en subsidies zodat er geen onrendabele top is bij deze overstap. Daarnaast herhaalt het college de aankondiging uit de raadsbrief van 24 november 2020 dat in het derde kwartaal van 2021 een vervolgonderzoek naar de haalbaarheid en betaalbaarheid van drie warmtealternatieven (hoge-temperatuur warmtenet, midden-temperatuur warmtenet en warmtepomp) gereed zal zijn.[449]
In een andere raadsbrief wordt de gemeenteraad in algemene zin geïnformeerd over de regierol van de gemeente bij het realiseren van warmtenetten. Onder andere het onderzoek van Berenschot naar de governance-structuur wordt hierbij genoemd. Ook laat de gemeente weten vanuit haar regierol te willen sturen op een aantal publieke waarden (waaronder betaalbaarheid en duurzaamheid) bij het realiseren van nieuwe warmtenetten.[450] In het voorstel voor de op te stellen Transitievisie Warmte deel I dat aan de raad wordt voorgelegd zal het college de kaders schetsen voor de vervolgstappen in de ontwikkeling van de gemeentelijke regierol bij warmtenetten en warmteaanbieders.[451]

25 januari 2021: De gemeente, Stedin en de woningcorporaties gaan in gesprek met de ministeries van BZK en EZK over de in te vullen randvoorwaarden bij het deelproject elektrisch koken. Het Rijk ziet weinig mogelijkheden tot experimenteren en verandering van de wet- en regelgeving is ingewikkeld.[452] De partijen uit het bestuurlijk overleg willen het hier niet bij laten zitten. Er wordt in het bestuurlijk overleg van 27 januari 2021 dan ook besloten om een lobbyplan op te stellen om aan dit eerste gesprek een vervolg te geven.

27 januari 2021: In het bestuurlijk overleg wordt de voortgang van de uitvoering van het Transitieplan besproken. Het is de bedoeling dat er een uitvoeringsnotitie wordt opgesteld als voorloper op het wijkuitvoeringsplan. Per onderdeel van die notitie is aan de hand van kleuren (groen, oranje, rood) uiteengezet in hoeverre de uitwerking daarvan op koers ligt. Daarmee hebben de partijen goed in beeld gebracht waar de aandachtspunten zitten. Er staan in deze fase veel elementen op oranje of rood.[453] Knelpunten hebben o.a. betrekking op de organisatiekant. Zo is er onvoldoende beeld bij de afstemming over besluiten tussen deelnemers van het bestuurlijk overleg en is er nog geen doorkijk naar de projectorganisatie ten tijde van de uitvoering van het project (naar verwachting medio 2023). Maar er zijn ook knelpunten omdat de aardgasvrije oplossing en randvoorwaarden daarbij nog onduidelijk zijn. Zo is er weinig zicht op de hoogte van eindgebruikerskosten voor wijkbewoners.

447 Gemeente Utrecht (9 december 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
448 Gemeente Utrecht (11 januari 2021). Raadsbrief *Jaarplan 2021 Opgave Energietransitie en voortgang Regeling Reductie Energiegebruik.*
449 Gemeente Utrecht (11 januari 2021). Raadsbrief *Jaarplan 2021 Opgave Energietransitie en voortgang Regeling Reductie Energiegebruik.*
450 Gemeente Utrecht (11 januari 2021). Raadsbrief *Transitievisie Warmte, deel I en II.*
451 Gemeente Utrecht (11 januari 2021). Raadsbrief *Transitievisie Warmte, deel I en II.*
452 Gemeente Utrecht (27 januari 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
453 Gemeente Utrecht (2 december 2020). *5.2 Stand van zaken uitvoering Transitieplan.*

8 februari 2021: In een intern stafoverleg van de gemeente blikt de wethouder Energie vooruit op een mogelijke uitbreiding van het warmtenet van Eneco in Overvecht-Noord. Ze vraagt zich af: "*Hoe gaan we om met een monopolist waar we afhankelijk van zijn? Wat is onze strategie?*"[454] En het lijkt erop dat de gemeente uiteindelijk zelf graag eigenaar wil zijn van het warmtenet, maar hoe dat gerealiseerd moet worden is volgens ambtenaren nog een vraagteken.
21 februari 2021: Stadsbrede buurtinitiatieven die werken aan een warmteoplossing voor hun wijk of buurt delen een manifest met de gemeente. Het manifest bevat publieke waarden waar warmteoplossingen volgens de initiatieven aan moeten voldoen om aanvaardbaar te zijn. Ook de buurtinitiatieven uit Overvecht-Noord doen mee. Energie-U onderschrijft het manifest.[455] Energie-U brak wel vaker een lans voor de bewonersinitiatieven tijdens de bestuurlijke overleggen. Achteraf gezien geven vertegenwoordigers van Energie-U aan dat dit hen wel eens kwalijk werd genomen, omdat Energie-U bij het project – in tegenstelling tot de andere partijen aan tafel – geen (financiële) risico's liep.[456]

8 maart 2021: In een intern stafoverleg van de gemeente geeft een ambtenaar aan dat Energie-U zich te weinig gewaardeerd voelt.[457] De rol van Energie-U moet verhelderd worden. In reactie daarop vindt de wethouder Energie dat er voortaan twee keer per jaar een apart gesprek met Energie-U moet plaatsvinden, waar ook ambtelijke ondersteuning bij aanwezig is.

Er wordt ook gesproken over de procesplanning van gesprekken met Eneco. Er wordt geconcludeerd dat een midden-temperatuur warmtenet in Overvecht-Noord voor de gemeente het uitgangspunt vormt. En er moet een advies worden voorgelegd over hoe de infrastructuur in publieke handen kan komen.

Daarnaast vindt diezelfde dag nog een gesprek plaats met STUW over deelproject elektrisch koken. Dat "(…) *blijft een moeilijke kwestie*."[458]

10 maart 2021: Tijdens het bestuurlijk overleg wordt het deelproject elektrisch koken besproken. De begeleidende notitie geeft aan: "*Nu er uit de gesprekken met BZK en EZK geen zicht op extra financiële bijdragen, extra huurverhogingsmiddelen of een goede financieringsconstructie voor bewoners is gekomen is er geen vooruitzicht op een betaalbare en opschaalbare businesscase om de woningen als onderdeel van het experiment van het kookgas te halen.*"[459] Bij de partijen uit het bestuurlijk overleg heerst hierover vooral teleurstelling. Er wordt besloten om wel door te pakken met de lobby in de hoop dat er vanuit het Rijk alsnog oplossingen komen.[460] Maar ook dat het overstappen voor de woningen die in fase 1 en 2 van de vervangingsopgave van Stedin vallen onhaalbaar is. Dat betekent dat niet alle 4.400 woningen in de wijk een aanbod zullen krijgen, zoals oorspronkelijk wel het doel was. Het volledige project wordt niet afgeschreven. De zeventig woningen uit de pilot worden nog kookgasvrij gemaakt. Voor de rest komt de focus van het project op de woningen in fase 3 te liggen. Dit biedt voldoende tijd voor de lobby en om perspectief te bieden. Er wordt in ieder geval niet eerder geïnvesteerd dan wanneer het Rijk perspectief biedt.

Vervolgens wordt een planningsdocument van de gemeente besproken die een doorkijk geeft naar de komende twee jaar van het project. Dit biedt goed inzicht in de momenten en documenten die voor Overvecht-Noord van belang zullen zijn, zoals het wijkuitvoeringsplan,

454 Gemeente Utrecht (8 februari 2021). *Verslag Staf Energie,* p. 6.
455 Buurtinitiatieven Veemarkt Samen, Karel Doormanlaan Duurzaam, Oog voor Warmte, Expeditie Tirol, Warm Tuindorp, Nieuwe Energie voor de Vechtzoom en Klopvaartbuurt Aardgasvrij (21 februari 2021). *Bijdragen aan warmtetransitie, manifest Utrechtse buurtinitiatieven.*
456 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
457 Gemeente Utrecht (8 maart 2021). *Verslag Staf Energie.*
458 Gemeente Utrecht (8 maart 2021). *Verslag Staf Energie,* p. 1.
459 Bo-Ex, Mitros, Portaal, Stedin (4 maart 2021). *Bijlage 3.1 Voortgang experiment elektrisch koken,* p. 1.
460 Gemeente Utrecht (10 maart 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*

de Transitievisie Warmte, de overlegmomenten met Eneco en het proces rondom deelproject elektrisch koken.[461] Vooral de aankomende Transitievisie Warmte is belangrijk, omdat die de publieke waarden bevat waar de aardgasvrije oplossing aan zal moeten voldoen. In mogelijke onderhandelingen met Eneco over het warmtenet zullen die waarden een belangrijke rol spelen. De planning wordt in het overleg uitgebreid besproken. Voor het wijkuitvoeringsplan wordt op dit moment door bureau Greenvis in opdracht van de gemeente met één van de buurtinitiatieven onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van een eigen buurtwarmtenet. Daarnaast onderzoeken zij de mogelijkheid van all-electric oplossingen voor individuele huishoudens. Het is de verwachting dat het volledige wijkuitvoeringsplan in december 2021 aan de gemeenteraad ter vaststelling kan worden aangeboden.[462] Ook de rol van landelijke wetgeving wordt besproken. De verwachting is dat de Omgevingswet (belangrijk voor het uitvoeren van het WUP) en de Wet collectieve warmte (biedt de gemeente een pressiemiddel om woningen van het aardgas te halen) beide op 1 januari 2022 gereed zullen zijn.[463] Het is de vraag in hoeverre het juridisch kader bij het project geborgd blijft mochten deze wetten vertraging oplopen. En wat dat doet met de slagkracht in Overvecht-Noord.
Verder geeft de gemeente aan dat Eneco op dit moment de enige partij is waar de gemeente mee in gesprek wil gaan over de uitbreiding van het warmtenet in Overvecht-Noord. De gemeenteraad moet daar nog wel toestemming voor geven.[464] De gemeente zoekt uit of het juridisch gezien vereist is om een marktconsultatie te houden. De vraag is of het rapport van Berenschot (van 23 september 2020) nu voldoende juridisch kader biedt om met één partij te mogen praten.

7 april 2021: In een intern stafoverleg wordt gesproken over het projectplan voor het uitbreiden van het warmtenet in Overvecht-Noord. Dit plan beschrijft de tien stappen die moeten leiden tot een intentieovereenkomst met Eneco. De gemeente is hierbij in de lead.[465] De stappen tot de intentieovereenkomst behelzen onder andere bewonersparticipatie, het opstellen van uitgangspunten en randvoorwaarden, en het opstellen van de businesscase.[466] In het stafoverleg stelt de wethouder een aantal inhoudelijke vragen, bijvoorbeeld of er wel kennis en kunde over contractering in huis is, en of de bewonersgroepen genoeg zijn ingebed in het plan. De staf laat in reactie op deze vragen weten wie de aangewezen persoon is voor contractering en zegt dat de bewonersgroepen zijn meegenomen als onderdeel van het proces. Maar er is nog geen eenduidige oplossing voor hoe een buurtwarmtenet per buurt georganiseerd moet worden. De wethouder vraagt om meer scherpte op dat vlak. Het projectplan met de aanvullende opmerkingen wordt akkoord bevonden.[467]

8 april 2021: De gemeenteraad ontvangt de uitkomsten van een communicatie- en participatie-traject dat de gemeente samen met de woningcorporaties, Stedin en Energie-U in het najaar van 2020 heeft uitgevoerd. Betaalbaarheid en kostenneutraliteit blijken voor inwoners het meest belangrijk.[468] Inwoners hebben liever een warmtenet dan warmtepomp en het merendeel van de bewoners heeft geen bezwaar tegen elektrisch koken. Daarnaast willen inwoners door het proeftuingehalte van het project niet de dupe worden van hoge kosten of niet de beste techniek krijgen.[469] Het WUP wordt niet meer eind 2021 aan de gemeenteraad voorgelegd (zoals aangekondigd in de raadsbrieven van 24 november 2020 en 10 maart 2021), maar ergens in 2022.[470] Een verklaring hiervoor wordt niet gegeven.

461 Gemeente Utrecht (19 januari 2021). *Bijlage 4.1 Procesplanning komende 2 jaar.*
462 Gemeente Utrecht (10 maart 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
463 Gemeente Utrecht (10 maart 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
464 Gemeente Utrecht (10 maart 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
465 Gemeente Utrecht (2 april 2021). *Projectplan Warmtenet Overvecht Noord,* p. 6.
466 Gemeente Utrecht (2 april 2021). *Projectplan Warmtenet Overvecht Noord.*
467 Gemeente Utrecht (7 april 2021). *Verslag Staf Energie.*
468 Gemeente Utrecht (8 april 2021). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij.*
469 Gemeente Utrecht (8 april 2021). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij.*
470 Gemeente Utrecht (8 april 2021). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij.*

5.4 APRIL 2021 – SEPTEMBER 2021: STEDIN START MET VERVANGEN GASLEIDINGEN, GEMEENTERAAD DRAAGT COLLEGE OP OM UITBREIDING WARMTENET MET ENECO TE VERKENNEN

19 april 2021: In een intern stafoverleg wordt een eerste rapportage in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten besproken. De wethouder Energie wil dat dit eerste concept – net als bij andere risicovolle projecten – *leaner en meaner* wordt opgesteld.[471] Een ambtenaar geeft aan dat te gaan proberen, maar ook dat Overvecht-Noord een ander type proces omvat dan gebruikelijk. Het project past daardoor niet volledig in het stramien van de regeling. De wethouder geeft aan dat dit juist een uitdaging biedt om de eigen manier van werken strakker te gaan organiseren.

Verder worden mogelijke strategieën besproken voor de positie van de gemeente bij de uitbreiding van het warmtenet in Overvecht-Noord. Na een verkenning komt de staf tot drie opties:

1. Eneco als eigenaar van het uitgebreide warmtenet.
2. Een nieuw warmtebedrijf oprichten voor de uitbreiding met daarin de gemeente, Eneco en een infra-partij.
3. Aandelen kopen in Eneco ter waarde van de uitbreiding van het warmtenet, zodat dit een publiek deel binnen Eneco wordt.

Geconcludeerd wordt: "*Wat betreft de politieke en maatschappelijke beoordeling ligt variant 2 of 3 meer voor de hand. Gezien de uitspraken en strategie van Eneco is alleen variant 1 haalbaar.*"[472]

De wethouder vraagt zich af wat het inzetten van financiering voor de businesscase betekent voor Eneco. En ook of het uitbreiden van het warmtenet voor Eneco wel rendabel is. Haar ambtenaren geven aan dat er nog weinig over Eneco bekend is. Maar ook: "*Eneco heeft zelf veel kapitaal door een overname. Ze willen hun eigen rentabiliteit halen en hebben een financieringsopdracht om dat te realiseren. We moeten uitzoeken of het lager kan, het vraagstuk zit 'm in het rentepercentage dat ze berekenen.*"[473] Ook zetten de ambtenaren in op een traject om publiek aandeelhouderschap uit te zoeken.

20 april 2021: Opnieuw staat deelproject elektrisch koken geagendeerd voor het bestuurlijk overleg, ditmaal omdat de partijen na de vorige bespreking toch niet tot een eenduidig beeld zijn gekomen. De vraag van het projectteam aan het bestuurlijk overleg is om definitief uitsluitsel te geven over de toekomst van het project en om aan te geven wat de insteek van het vervolggesprek met BZK wordt op 30 april 2021. En gaat er nog wel een tweede pilot komen om te experimenteren met het toepassen van de Crisis- en herstelwet?

De wethouder recapituleert het vorige bestuurlijke overleg. Het is helaas niet meer mogelijk om de woningen in fase 1 en 2 uit de vervangingsopgave van Stedin op korte termijn van het kookgas te halen. Het vervangen van gasleidingen in die gebieden kan daardoor niet worden voorkomen. Maar voor fase 3 zijn er misschien nog mogelijkheden. Zeker als BZK toestemming geeft om te oefenen met het inzetten van de Crisis- en herstelwet. Als de andere partijen dat niet zien zitten, dan is het beter om de aanpak rondom de Crisis- en herstelwet af te sluiten.[474]

471 Gemeente Utrecht (19 april 2021). *Verslag Staf Energie.*
472 Gemeente Utrecht (19 april 2021). Gespreksnotitie *Uitbreiding Warmtenet Eneco,* p. 2.
473 Gemeente Utrecht (19 april 2021). *Verslag Staf Energie,* p. 5.
474 Gemeente Utrecht (20 april 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*

De woningcorporaties geven aan de perceptie te hebben dat er geen tweede pilot meer komt.[475] De partijen hadden het vorige bestuurlijk overleg immers gezamenlijk vastgesteld dat een haalbare businesscase niet binnen handbereik was. Ook niet met het toepassen van de Crisis- en herstelwet. Door nu wel een tweede pilot te starten wordt een verkeerd signaal gegeven richting het Rijk. Er wordt gezamenlijk besloten om eerst het gesprek met BZK aan te gaan op 30 april 2021. De corporaties spreken af alleen aan een tweede pilot deel te nemen als er voldoende zicht is op een rendabele businesscase, er voldoende inspanning vanuit BZK is om de *split incentives* op te lossen en dat het Rijk een financiële bijdrage levert aan het overbruggen van de onrendabele top.

Verder wordt gesproken over de aanpak voor gesprekken met Eneco over de uitbreiding van het warmtenet in Overvecht-Noord. Ter voorbereiding daarop is een vertrouwelijke memo van de gemeente met het bestuurlijk overleg gedeeld. Er moeten kaders worden opgesteld om de onrendabele top – waar bij de uitbreiding van het warmtenet volgens het onderzoek van APPM en CE Delft sprake van is – in overleg met Eneco te overbruggen. In de aankomende Transitievisie Warmte van de gemeente zullen de publieke waarden voor het project worden opgenomen en zal de gemeenteraad om goedkeuring worden gevraagd om de gesprekken met Eneco op te starten. Gesprekken moeten leiden tot een intentieovereenkomst, met daarin uitgangspunten, afwegingscriteria, financieringsinformatie, taken en verantwoordelijkheden. Daarna kan het WUP worden vastgesteld door de gemeenteraad, en kan een samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen worden ondertekend.[476]

De gemeente wil samen met de corporaties het gesprek met Eneco aangaan over de nieuwe aansluitingen op het warmtenet en de voorwaarden daarvoor.[477] Dit heeft de corporaties verbaasd, omdat zij zeggen al eerder te hebben aangegeven het gesprek met Eneco apart te willen voeren. De gemeente en corporaties hebben immers een andere positie in dit traject, waarbij de corporaties ook nog een investerende partij zijn. Daarnaast zien de corporaties haken en ogen aan het onderhandelen met een monopolist zoals Eneco. Zij geven aan meer tijd nodig te hebben om kennis en ervaring op te doen met dit traject. De andere partijen erkennen dit en zijn bereid de woningcorporaties meer tijd te geven.[478] In een volgend bestuurlijk overleg zal worden gepraat over het verdere proces, en in hoeverre dat in gezamenlijkheid zal worden doorlopen. De vertegenwoordiger van Mitros eindigt de vergadering door de wens uit te spreken dat: “(…) *de partners zich verdiepen in elkaars belangen en wat de ander nodig heeft.*”[479]

475 Gemeente Utrecht (20 april 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
476 Gemeente Utrecht (12 april 2021). *Bijlage 4.2 Memo OVN warmtenet uitbreiding.*
477 Gemeente Utrecht (20 april 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
478 Gemeente Utrecht (20 april 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
479 Gemeente Utrecht (20 april 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord,* p. 8.

25 mei 2021: Per brief schetst het college een realistisch beeld van het deelproject elektrisch koken voor de gemeenteraad. Het oorspronkelijke idee was om huishoudens van het kookgas af te laten stappen voordat Stedin gasleidingen zou moeten vervangen. "*Toch blijkt het binnen de huidige wet- en regelgeving vooralsnog niet mogelijk om de overstap voor 2024 (betaalbaar) voor elkaar te krijgen. Stedin zal daarom dit voorjaar starten met het vervangen van gasleidingen waar dit de meeste prioriteit heeft.*"[480] Het gaat dan om zo'n 2.000 woningen. In 2023 zal het laatste deel van het gasnet aan vervanging toe zijn. "*Als er op tijd perspectief komt op de gevraagde aanpassingen in regelgeving, en de aanpassingen zorgen voor een haalbaar kostenplaatje, kunnen de woningen in dat deel van de wijk mogelijk wél overstappen op elektrisch koken.*"[481] Het college blijft zich (samen met de corporaties, Stedin en het Rijk) dan ook inzetten om de opgave mogelijk te maken. Als bijlage ontvangt de raad ook de brief die Stedin naar bewoners van Overvecht-Noord stuurde, waarin uitgelegd wordt dat de gasleidingen vervangen moeten worden en dat het nog niet gelukt is om een kostenneutrale overstap van kookgas naar elektrisch koken aan te bieden.[482]

31 mei 2021: In een intern stafoverleg van de gemeente geeft een ambtenaar aan dat de partijen uit het bestuurlijk overleg de casus Overvecht-Noord willen indienen voor de Groeifonds-subsidie.[483] Dat kan laten zien dat de onrendabele top zonder extra financiële middelen niet is op te lossen. De gemeente doet aan de aanvraag mee, maar heeft daarbij geen trekkende rol.

2 juni 2021: In het bestuurlijk overleg kaart de gemeente aan dat het niet mogelijk is om het WUP voor de volledige wijk voor het kerstreces van 2021 gereed te hebben. De voornaamste reden hiervoor is dat er nog te veel uitgezocht moet worden over hoe tot een rendabele businesscase kan worden gekomen.[484] Gesprekken met de warmteleverancier zijn cruciaal om tot een haalbare oplossing voor de hele wijk te komen. De gemeente wil voorkomen dat een klein deel van de wijk nu al een aanbod krijgt omdat dat uiteindelijk kan leiden tot een ongelijk subsidieaanbod ten opzichte van de rest van de wijk. Er wordt daarom stevig vastgehouden aan de scope van het project: heel Overvecht-Noord in één keer aardgasvrij maken.[485]
De eerstvolgende mogelijkheid voor het aanbieden van het WUP aan de gemeenteraad zal de zomer van 2022 zijn.[486] Het oorspronkelijke plan was om het WUP al in 2020 af te ronden (zie bestuurlijk overleg van 15 april 2020).

Daarna geven de woningcorporaties aan in eerste instantie nog steeds zonder de gemeente met Eneco in gesprek te willen gaan over de uitbreiding van het warmtenet.[487] De wethouder en de vertegenwoordiger van Mitros spreken af samen een deadline te gaan stellen voor deze onderlinge gesprekken. De partijen zijn het er namelijk wel over eens dat op termijn de corporaties en gemeente samen moeten optrekken in de gesprekken met Eneco.

Er wordt ook gesproken over het deelproject elektrisch koken. In de begeleidende notitie adviseert het ambtelijk projectteam om geen tweede pilot op te starten. Er is nog steeds geen sluitende businesscase en in het gebied van fase 3 van de vervangingsopgave is geen kansrijke pilot mogelijk.[488] Ook de mogelijkheid voor de inzet van de Crisis- en herstelwet is onzeker.

480 Gemeente Utrecht (25 mei 2021). Raadsbrief *Vervolg elektrisch koken Overvecht-Noord,* p. 1.
481 Gemeente Utrecht (25 mei 2021). Raadsbrief *Vervolg elektrisch koken Overvecht-Noord,* p. 1.
482 Stedin (25 mei 2021). Brief aan bewoners *Vervangen gasleidingen.*
483 Gemeente Utrecht (31 mei 2021). *Verslag Staf Energie.*
484 Gemeente Utrecht (2 juni 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
485 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews voormalig medewerkers gemeente.*
486 Gemeente Utrecht (2 juni 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
487 Gemeente Utrecht (2 juni 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
488 Bo-Ex, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (26 mei 2021). *Bijlage 4.3 - Notitie Elektrisch koken,* p. 3.

In het bestuurlijk overleg vertelt Stedin dat zij Eneco heeft betrokken bij deelproject elektrisch koken, in de hoop dat een aanbod van Eneco kan helpen om een geldstroom vanuit de huurder te creëren.[489] Samen met Mitros gaan Stedin en Eneco op korte termijn bezien of er voor 355 woningen in de wijk tot een oplossing kan worden gekomen. Hierover zal ook met BZK contact zijn.

Verder wordt er gediscussieerd over de eerste resultaten uit het onderzoek van Greenvis naar de beste warmteoplossingen voor de wijk. Er leven daarover nog te veel inhoudelijke vragen, die in een verdiepende sessie op 1 september 2021 zullen worden behandeld.

3 juni 2021: De gemeenteraad stelt de Transitievisie Warmte deel I vast. Daarmee besluit zij om: *"Bij initiatief van bestaande en nieuwe warmteaanbieders van collectieve warmteoplossingen of initiatief uit de maatschappij, in die gebieden waar de beoogde warmteoplossing een collectief warmtenet is, te sturen op de volgende publieke (rand)voorwaarden: duurzaamheid, betaalbaarheid, betrouwbaarheid en transparantie en de aanvullende waarden open net en keuzevrijheid. En met deze randvoorwaarden de uitbreiding van het warmtenet in Overvecht-Noord met Eneco te verkennen."*[490]

Zoals beloofd in de raadsbrief van 11 januari 2021 over de Transitievisie Warmte deel I komt het college terug op de in te vullen regierol bij het realiseren van warmtenetten. Het college geeft aan dat op landelijk niveau de Wet collectieve warmte (de Warmtewet 2.0) wordt ontwikkeld. In deze wet krijgt de gemeente de bevoegdheid om 1) warmtekavels aan te wijzen voor de aanleg van een warmtenet, en 2) een integraal warmtebedrijf te benoemen.[491] "*Daarmee krijgen gemeenten mogelijkheden om de publieke waarden te beschermen*."[492] Vooruitlopend op de nieuwe wet wil het college in projecten met alle betrokkenen praktijkervaringen opdoen. "*Ervaringen uit deze projecten moeten de gemeente verder helpen bij het invullen van onze eigen regierol en bij het sturen op de publieke waarden*."[493] Ook het onderzoek van Berenschot naar de governance rondom warmtenetten wordt in de Transitievisie Warmte deel I een aantal keren aangehaald in relatie tot de in te vullen regierol.

14 juni 2021: In een intern stafoverleg van de gemeente stuurt de wethouder op het goed informeren van de gemeenteraad. Bijvoorbeeld als het gaat om de mogelijke effecten van de honorering van de Groeifonds-aanvraag. En over een conceptvoortgangsbrief over Overvecht-Noord zegt ze: "*We moeten transparant zijn over waar we staan en het ook duidelijk maken als we zaken nog niet weten.*"[494] De wethouder geeft achteraf aan het altijd belangrijk gevonden te hebben om de gemeenteraad mee te nemen in de context en volatiliteit van het project.[495] En om in raadsbrieven en voortgangsrapportages van de Regeling Risicovolle Projecten altijd duidelijk te maken dat het project misschien niet zou lukken.

489 Gemeente Utrecht (2 juni 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
490 Gemeente Utrecht (3 juni 2021). Raadsbesluit *Transitievisie Warmte deel I,* p. 1.
491 Gemeente Utrecht (3 juni 2021). *Transitievisie Warmte deel I.*
492 Gemeente Utrecht (3 juni 2021). *Transitievisie Warmte deel I*, p. 11.
493 Gemeente Utrecht (3 juni 2021). *Transitievisie Warmte deel I*, p. 11.
494 Gemeente Utrecht (14 juni 2021). *Verslag Staf Energie,* p. 2.
495 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*

17 juni 2021: De gemeenteraad besluit om project Overvecht-Noord aardgasvrij toe te wijzen aan de Regeling Risicovolle Projecten. Gemeentelijk betrokkenen bij het project waren daar blij mee. Intern kijken toezichthouders met de projectleider mee op het project.[496] En de rapportages die in het kader van de regeling opgesteld worden bieden inzicht en zorgen ervoor dat men er even bij stilstaat of er geen risico's worden gemist.[497] En met de rapportages wordt de gemeenteraad goed geïnformeerd over de voortgang van het project en welke onzekerheden / risico's er zijn.

28 juni 2021: In een intern stafoverleg van de gemeente geeft een ambtenaar aan: "*Het lukt niet om voor 1 januari 2022 het hele WUP op te stellen. We onderzoeken wat de zekerheden zijn, maar dat lukt nog niet met een financiële onderbouwing.*"[498] Het is de bedoeling dat het WUP voor de hele wijk in juli 2022 gereed is.

5 juli 2021: Per brief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van project Overvecht-Noord aardgasvrij. Het gaat dan om het eerdergenoemde, verdiepende onderzoek naar de concrete kostenopbouw en businesscases voor een aantal warmtealternatieven in de wijk. Dit onderzoek wordt geleid door bureau Greenvis / DeWarmteTransitieMakers[499]. Bij de uitvoering van het onderzoek worden de buurtinitiatieven uit Overvecht-Noord frequent betrokken. De verwachting is nog steeds dat dit onderzoek in het derde kwartaal van 2021 wordt afgerond.[500]

Daarnaast wordt een update gegeven over het wijkuitvoeringsplan (WUP). Het college is in gesprek met het Rijk om op landelijk niveau de regelgeving en het financieel instrumentarium op orde te krijgen om een overstap op het aardgasvrije alternatief voor alle bewoners en bedrijven in de wijk mogelijk te maken. Maar de invoering van de Omgevingswet en de Wcw (waarin het WUP haar juridische kader vindt) is verschoven.[501] "*Gezien deze wetsvertragingen en voorsorterend op de uitkomsten van de onderzoeken, verwachten we dat een betaalbaar alternatief voor de gehele wijk niet in 2021 te maken is. Daarmee is het ook niet mogelijk om in 2021 een volledig WUP op te leveren.*"[502] Het college verwacht het WUP in de zomer van 2022 aan de gemeenteraad voor te kunnen leggen.

6 juli 2021: Het college beantwoordt schriftelijke vragen die op 15 juni 2021 zijn gesteld over de raadsbrief over het vervolg van deelproject elektrisch koken. Er wordt verduidelijking gevraagd over woorden als 'op tijd' en 'een haalbaar kostenplaatje', en welke plannen het college heeft voor het geval het niet lukt om op tijd met een haalbaar kostenplaatje te komen. Het college laat weten dat 'op tijd' voor eind 2021 is, omdat Stedin dan moet starten met het vervangen van de gasleidingen. Een haalbaar kostenplaatje betekent dat bewoners kostenneutraal kunnen overstappen en de ongedekte kosten gedragen kunnen worden door de gemeente, Stedin en/of de woningcorporaties. Als een haalbaar kostenplaatje niet op tijd lukt, kan de vervanging van een deel van de gasleidingen in Overvecht-Noord niet worden voorkomen.[503]

12 juli 2021: In een intern stafoverleg beantwoordt de wethouder vragen over de geleerde lessen van project Overvecht-Noord tot nu toe. De wethouder geeft aan dat "(…) *we moeilijk tot structuur in de aanpak zijn gekomen.*"[504] En: "*Het is positief dat we vroeg de wijk in zijn gegaan, maar*

496 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview voormalig medewerker gemeente.*
497 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
498 Gemeente Utrecht (28 juni 2021). *Verslag Staf Energie,* p. 7.
499 Per 2021 is DeWarmteTransitieMakers eigenaar van adviesbureau Greenvis.
500 Gemeente Utrecht (5 juli 2021). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij.*
501 Gemeente Utrecht (5 juli 2021). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij.*
502 Gemeente Utrecht (5 juli 2021). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij,* p. 4.
503 Gemeente Utrecht (6 juli 2021). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2021, nummer 155.*
504 Gemeente Utrecht (12 juli 2021). *Verslag Staf Energie,* p. 5.

hebben onvoldoende in de gaten gehad wat voor wijk dit nu precies was en welke verschillen in profielen en karakteristieken van buurten er zijn."[505] Daarnaast vindt ze dat het proces rond deelproject elektrisch koken goed is verlopen ondanks dat de uitkomst niet prettig was. Op dat moment geeft zij aan dat de informatievoorziening aan de gemeenteraad daarover volgens haar beter had gekund. De gemeenteraad is relatief weinig geïnformeerd over het proces.[506]

5.5 SEPTEMBER 2021 – APRIL 2022: GEMEENTE BEREIDT ONDERHANDELINGEN MET ENECO VOOR, WIJKUITVOERINGSPLAN HERHAALDELIJK UITGESTELD

1 september 2021: Zoals afgesproken is de externe voorzitter van het bestuurlijk overleg aangehouden voor de eerste helft van 2021. Vanaf dit bestuurlijk overleg zit de gemeente zelf het bestuurlijk overleg voor. Vanuit de gemeente wordt aangegeven dat dit een bewuste keuze was om zelf meer de regie over het project te pakken.[507] Ook een betrokkene uit het bestuurlijk overleg vond dit een goede zet. De regie pakken bij het bestuurlijk overleg was namelijk meer passend bij de regierol die de gemeente had, en zou ook meer eigenaarschap over het project realiseren.[508]

Inmiddels is het onderzoek van Greenvis / DeWarmteTransitieMakers naar warmteoplossingen voor Overvecht-Noord afgerond. Het rapport wordt in het bestuurlijk overleg vastgesteld.[509] Het onderzoek laat zien dat stadsverwarming voor de oudere woningen in de hele wijk (gebouwd vóór 1992), die minder goed geïsoleerd zijn, de meest aantrekkelijke optie is.[510] Op basis van deze resultaten is een vervolggesprek met Eneco voor de uitwerking van stadsverwarming een logische vervolgstap.[511] Op dit moment raamt Greenvis / DeWarmteTransitieMakers de onrendabele top bij stadsverwarming tussen de € 5.000 en € 8.000 per huishouden.[512] Vanuit de gemeente zijn twee financiële bronnen beschikbaar om deze onrendabele top te verlagen: de PAW-rijkssubsidie (€ 4,7 miljoen) en de Coronagelden (€ 3,7 miljoen). Samen met Eneco moet de onrendabele top volledig worden weggewerkt zodat de businesscase kostenneutraal uitkomt.[513] Er wordt nagedacht over een strategie om daarover met Eneco in gesprek te gaan.

Ook de buurtinitiatieven Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie voor de Vechtzoom zijn nauw betrokken geweest bij het onderzoek. De buurtinitiatieven willen al langere tijd een lokaal buurtwarmtenet realiseren. Uit het onderzoek van DeWarmteTransitieMakers blijkt dat de onrendabele top daarbij groter is dan bij een stadsverwarmingsnet voor de hele wijk. De initiatieven laten in een brief aan het bestuurlijk overleg weten dat niet alle kansrijke varianten voor een buurtwarmtenet zijn onderzocht en raden de bestuurders daarom aan om zowel een concreet aanbod voor stadsverwarming als buurtwarmte uit te werken.[514] De wethouder vindt dat de bestuurders een bevredigend antwoord moeten geven op deze brief.[515] De vertegenwoordiger

505 Gemeente Utrecht (12 juli 2021). *Verslag Staf Energie,* p. 5.
506 Gemeente Utrecht (12 juli 2021). *Verslag Staf Energie.*
507 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente, Interview voormalig medewerker gemeente.*
508 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
509 Gemeente Utrecht (1 september 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
510 Gemeente Utrecht, Greenvis (25 augustus 2021). *Bijlage 3.1-1 Oplegger Uitwerking warmte-opties OVN Vervolgstappen.*
511 Gemeente Utrecht (1 september 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
512 Gemeente Utrecht, Greenvis (25 augustus 2021). *Bijlage 3.1-1 Oplegger Uitwerking warmte-opties OVN Vervolgstappen.*
513 Gemeente Utrecht (1 september 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
514 Klopvaartbuurt Aardgasvrij, Nieuwe Energie voor de Vechtzoom, Antoniuskwartier (26 juli 2021). *Bijlage 4.1 Input Buurtinitiatieven voor bestuurlijk overleg nav Greenvis.*
515 Gemeente Utrecht (1 september 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*

van Energie-U geeft aan dat de initiatieven inmiddels met Eneco in gesprek zijn om het lokale buurtwarmtenet te realiseren. Hij vraagt de overige bestuursleden om de ambitie en de energie van de buurtinitiatieven te blijven steunen. De bestuurders besluiten om met de initiatieven mee te denken over de kaders bij het aanleggen van een buurtwarmtenet.

Verder zijn er opnieuw ontwikkelingen rondom deelproject elektrisch koken. Er is met Eneco gesproken over wat zij kunnen betekenen voor de ongeveer 350 woningen in de wijk die op het oog zijn om van het kookgas te halen. Daaruit is duidelijk geworden dat, vanwege technische redenen, het aanbod om over te stappen op elektrisch koken niet voor ieder huishouden gelijk zal zijn. Dit is volgens Stedin niet wenselijk. Stedin vindt daarom dat de partners gezamenlijk moeten vaststellen hoe er tegen het begrip kostenneutraliteit wordt aangekeken.[516] Daarnaast is Stedin door de andere partijen gevraagd om een bijdrage aan het project te leveren omdat het niet hoeven te vervangen van gasleidingen bij de overstap Stedin geld zal besparen. Stedin heeft € 200 per appartement vrijgemaakt. Maar uit de lobby om de *split incentives* op te lossen blijken de Autoriteit Consument & Markt (ACM) en BZK dit geen goed idee te vinden. Beide partijen vinden dit namelijk geen rol die bij een netbeheerder hoort. Stedin heeft berekend dat het onrendabele gedeelte maximaal € 350.000 zal zijn. Er wordt besloten om nogmaals met BZK en EZK in gesprek te gaan en om daarna te kijken of er voldoende inzicht is om een besluit te nemen over hoe de partijen hiermee verder willen.[517]

17 september 2021: De gemeenteraad ontvangt de eerste rapportage over Overvecht-Noord in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten, begeleid door een raadsbrief hierover.[518] Drie van de acht aspecten (doelstelling, scope, geld) zijn op dit moment als oranje geclassificeerd.[519] Het is opvallend dat aspect ‘risico’s’ als groen is geclassificeerd, terwijl er nog een risicoanalyse uitgevoerd moet worden. Dat zal in het najaar van 2021 gebeuren. Voor nu had dit aspect dan ook grijs of leeg moeten zijn, met een nadere toelichting.

4 oktober 2021: Per brief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het onderzoek van Greenvis / DeWarmteTransitieMakers naar de kostenopbouw en businesscases van verschillende warmtealternatieven voor de wijk. Het onderzoek laat zien dat een warmtenet voor een groot deel van de wijk de beste oplossing is (zie ook het bestuurlijk overleg van 1 september 2021).[520]

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek wil het college met warmteleverancier Eneco en andere installatiebedrijven in gesprek over de vervolgstappen. Het doel is om tot een concreet aanbod voor gebouweigenaren en bewoners te komen voor het aansluiten van woningen op het warmtenet. “*Of we tot een woonlastenneutraal aanbod kunnen komen hangt ook af van de gesprekken met Eneco en het Rijk. Als de gesprekken met Eneco tot een goed resultaat leiden, ontvangt u in de tweede helft van 2022 een voorstel voor een wijkuitvoeringsplan*.”[521] Dit betekent opnieuw een verschuiving in de planning van het aanbieden van het WUP. Ditmaal van de zomer 2022 (raadsbrief 4 juli 2021) naar de tweede helft van 2022 (mits de gesprekken goed verlopen). Het college lijkt daarmee meer dan een jaar nodig te hebben om met Eneco uit te zoeken of het project financieel uit kan en om gesprekken met het Rijk te voeren.

516 Gemeente Utrecht (1 september 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
517 Gemeente Utrecht (1 september 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
518 Gemeente Utrecht (17 september 2021). Raadsbrief *Voortgangsrapportages Regeling Risicovolle projecten.*
519 Gemeente Utrecht (17 september 2021). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Overvecht-Noord aardgasvrij.*
520 Gemeente Utrecht (4 oktober 2021). Raadsbrief *Uitkomsten onderzoek Overvecht-Noord aardgasvrij.*
521 Gemeente Utrecht (4 oktober 2021). Raadsbrief *Uitkomsten onderzoek Overvecht-Noord aardgasvrij,* p. 3.

6 oktober 2021: Opnieuw is het deelproject elektrisch koken geagendeerd voor het bestuurlijk overleg. De voortgang van de oorspronkelijke pilot wordt besproken. In het overleg van 15 april 2020 besloten de bestuurders geld vrij te maken om 72 woningen middels de pilot van het kookgas te halen. Met dat geld zijn nu veertig woningen aangepakt. De vraag is hoeveel geld er nog beschikbaar is en of dit voldoende is voor de overige woningen. Er wordt besloten dat het projectteam uitwerkt hoeveel geld daar nog voor nodig is en dat deze analyse in het volgende bestuurlijk overleg wordt besproken.[522]

Verder lijken de woningcorporaties klaar te zijn om samen met de gemeente op te trekken in de gesprekken met Eneco. De corporaties hebben een aantal medewerkers aangewezen die met de gemeente in gesprek gaan over het opstellen van de randvoorwaarden voor deze gesprekken.[523] Het eerste overleg daarover staat voor 15 oktober 2021 gepland.

15 oktober 2021: De gemeenteraad ontvangt een raadsbrief over het Nationaal Groeifonds van consortium 'NieuweWarmteNu!'. De gemeente gaat samen met Eneco een aanvraag doen voor Overvecht-Noord bij dit fonds. Beide partijen hebben hiertoe een Letter of Intent ondertekend.[524]



10 november 2021: Ook in dit bestuurlijk overleg wordt het deelproject elektrisch koken besproken. Op 14 oktober 2021 heeft een vervolggesprek plaatsgevonden over het kookgasvrij maken van 355 woningen in Overvecht-Noord tussen Stedin, Mitros de gemeente en BZK en EZK. Dit heeft weinig opgeleverd, tot frustratie van de betrokken partijen. Achteraf wordt de lobby richting het Rijk "(…) *een buitengewoon moeizaam traject*"[525] genoemd dat "(…) *nergens toe leidde.*"[526] En: "*Het is frustrerend om bezig te zijn met een project met grote maatschappelijke baten, wat vervolgens bestuurlijk niet lukt, voornamelijk door de situatie in 'Den Haag'.*"[527] Er wordt besloten om een lobby op te starten bij Tweede Kamerfracties om hen te bewegen tot het vinden van een oplossing.[528] Resultaten van deze lobby zullen in het bestuurlijk overleg van januari 2022 worden besproken. Stedin reageert daarop dat 1 januari 2022 eigenlijk als harde deadline is aangewezen voor de vervangingsoperatie van de woningen in fase 3 van de wijk.[529] Maar Stedin heeft besloten om de 355 voorgenoemde woningen tijdelijk uit het werkpakket te halen. Wel is uiterlijk in het eerste kwartaal van 2022 een duidelijk besluit nodig over of deze woningen wel of niet van het kookgas worden gehaald. Het inzetten van de Crisis- en herstelwet is wellicht een optie. Een ambtenaar van de gemeente geeft aan dat BZK hem heeft verteld dat de Raad van State daar inmiddels mee akkoord is.[530] Waarschijnlijk zal dit ergens in december 2021 bekend worden. Maar Stedin geeft aan dat ook een aanpassing van de huurwet al voldoende kan zijn om tot een kostenneutraal aanbod te komen.[531] Daarmee bestaat ook perspectief op kostenneutraliteit zonder toepassing van dwang.

Verder hebben de gemeente en de woningcorporaties in hun gesprekken acht (voor hen) belangrijke waarden gedefinieerd. Die waarden zullen in 2022 breder worden besproken. De waarden dienen uiteindelijk een plek in de businesscase van Eneco te krijgen.[532]

522 Gemeente Utrecht (6 oktober 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
523 Gemeente Utrecht (6 oktober 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
524 Gemeente Utrecht (15 oktober 2021). Raadsbrief *Voortgang aanvraag 'NieuwWarmteNu! 'bij 2e tranche Nationaal Groeifonds.*
525 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
526 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
527 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
528 Gemeente Utrecht (10 november 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
529 Gemeente Utrecht (10 november 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
530 Gemeente Utrecht (10 november 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
531 Gemeente Utrecht (26 januari 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
532 Gemeente Utrecht (10 november 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*

25 november 2021: De Transitievisie Warmte deel II wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Dit deel heeft minder invloed op project Overvecht-Noord omdat de kaders en opdrachtformulering daarvoor al in deel I zijn vastgelegd.

29 november 2021: In een intern stafoverleg van de gemeente vraagt de wethouder aan haar ambtenaren of het definitieve aanbod van Eneco in 2022 haalbaar is. De reactie daarop luidt: "*Eneco geeft aan in 2022 klaar te zijn.*"[533] De wethouder wil daarnaast dat de gemeenteraad per brief wordt meegenomen in de belangrijke momenten die eraan zitten te komen. Daarnaast moet een werkbezoek worden georganiseerd voor de nieuwe raad zodat ook zij bij het project aangehaakt raken.

20 december 2021: Per brief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van het deelproject elektrisch koken. Op 9 december 2021 heeft BZK de 22e tranche van de Crisis- en herstelwet getekend, waarbinnen het Utrechtse experiment voor elektrisch koken is opgenomen.[534] Daarmee heeft de gemeente de bevoegdheid gekregen om, als een grote meerderheid van de wijkbewoners het aanbod voor de overstap op elektrisch koken accepteert, de levering van gas door de netbeheerder te beëindigen voor de enkele wijkbewoners die de overstap weigeren. Zo wordt voorkomen dat er toch gasleidingen vervangen moeten worden. Het college wil deze maatregel alleen inzetten wanneer een overgrote meerderheid het aanbod accepteert én het aanbod aan alle randvoorwaarden voldoet (kostenneutraal, volledige ontzorging voor wijkbewoners).[535] Uiteindelijk besluit de gemeenteraad om het instrument wel of niet in te zetten.

Het college is overigens positief over de opbrengsten van de gesprekken met het Rijk. Want niet alleen de Crisis- en herstelwet mag nu worden ingezet, er is ook een subsidieregeling gecreëerd die particuliere woningeigenaren kunnen gebruiken voor de overstap op elektrisch koken.[536] Maar het is voor corporaties nog steeds niet mogelijk om de besparing van het vrijgekomen vastrecht voor aardgas bij de overstap te gebruiken ter compensatie van de kosten voor de eigenaar van de woning die de investering doet. En Stedin mag de besparing die wordt gerealiseerd doordat gasleidingen niet vervangen hoeven te worden nog steeds niet inzetten om bij te dragen aan de kosten van de overstap. Deze twee resterende punten moeten door het Rijk worden opgelost om tot een opschaalbare en betaalbare oplossing te komen.[537] Afhankelijk van vervolggesprekken met het Rijk onderzoeken de partijen of woningen in Overvecht-Noord voor 2024 van het kookgas kunnen worden gehaald.[538]

7 januari 2022: Bewonersinitiatief Nieuwe Energie voor de Vechtzoom informeert het bestuurlijk overleg per brief over hun haalbaarheidsonderzoek naar het aanleggen van een buurtwarmtenet door Eneco. Het initiatief geeft aan er niet met Eneco uit te zijn gekomen: "*Voor betaalbaarheid, blijvende invloed en samenwerking met de buurt zien wij goede aangrijpingspunten om met Eneco tot een passend aanbod te komen. De doorslag voor onze conclusie geeft echter dat er voor de duurzaamheid geen zicht is op een goede invulling van onze voorwaarden*."[539]

533 Gemeente Utrecht (29 november 2021). *Verslag Staf Energie,* p. 3.
534 Gemeente Utrecht (20 december 2021). Raadsbrief *Voortgang elektrisch koken Overvecht-Noord.*
535 Gemeente Utrecht (20 december 2021). Raadsbrief *Voortgang elektrisch koken Overvecht-Noord.*
536 Gemeente Utrecht (20 december 2021). Raadsbrief *Voortgang elektrisch koken Overvecht-Noord.*
537 Gemeente Utrecht (20 december 2021). Raadsbrief *Voortgang elektrisch koken Overvecht-Noord.*
538 Gemeente Utrecht (20 december 2021). Raadsbrief *Voortgang elektrisch koken Overvecht-Noord.*
539 Nieuwe Energie voor de Vechtzoom (7 januari 2022). Brief aan bestuurlijk overleg *Conclusie n.a.v. haalbaarheidsonderzoek buurtwarmte,* p. 1.

Het initiatief betwijfelt of het stadswarmtenet dat de gemeente voor ogen heeft wél aan al hun voorwaarden gaat voldoet. Het aanbod wordt afgewacht.

26 januari 2022: Het bestuurlijk overleg heeft een nieuwe voorzitter. De concerndirecteur van de gemeente, die binnen het ruimtelijk-economisch domein verantwoordelijk is voor de opgave energie, zal voortaan het overleg technisch voorzitten. Dit was een bewuste afweging van de gemeentelijk projectleider. Hij vond dat de afdeling Ruimte te ver van het project afstond.[540] De voorzittersrol zou ervoor zorgen dat de concerndirecteur meer betrokken zou zijn bij de complexiteit van de opgave (ook gemeentebreed).

In het bestuurlijk overleg wordt de eindrapportage van de pilot elektrisch koken besproken. Van de 72 woningen die op het oog waren om van het kookgas te halen is dat uiteindelijk voor 44 woningen gelukt.[541] De bestuurders zijn het met elkaar eens dat het een intensief en duur traject is geweest, en dat dit niet de manier is om het voor de hele stad te doen.[542] Er moeten nog stappen worden gezet om zo'n pilot opschaalbaar te maken.

Het project om voor 2024 355 woningen van Mitros in de wijk van het kookgas te halen gaat wel door. Mitros stelt voor om voor deze tweede pilot de Crisis- en herstelwet in te zetten. De wethouder merkt op dat dit dan de eerste keer in Nederland zal zijn dat een gemeente van haar bevoegdheid gebruikmaakt om de netbeheerder te vragen het gas af te sluiten. Daar voegt ze aan toe dat: "(…) *we dit pad op moeten om de energietransitie te redden.*"[543] Alle partijen zijn het ermee eens om dit te gaan proberen. Mitros neemt het trekkerschap van het project over van Stedin.

Verder wordt een eerste concept van het WUP door de bestuurders besproken. De wethouder is blij met dit concept. Het aanbod (aan inwoners op basis waarvan zij besluiten om wel of niet over te stappen op de aardgasvrije oplossing) is volgens haar nog de ontbrekende schakel.[544] Daarover geeft de begeleidende notitie aan: "*Eneco heeft in haar planning aangegeven eind januari 2022 de eerste financiële inzichten in de businesscase te kunnen geven*. (…) *Er wordt toegewerkt naar een definitief bod vanuit Eneco in mei 2022. Deze cijfers verwerken we in het WUP en leggen we voor aan de raad*."[545] Dat laatste moet rond de zomer van 2022 gebeuren. De risico's op uitloop zitten volgens de gemeente vooral in "(…) *afstemming met onze partners, trage besluitvorming en het komen tot contractvorming met Eneco over aansluitvoorwaarden.*"[546] Ook wordt erkend dat in het WUP een keuze gemaakt moet worden over de besteding van de beschikbare financiële middelen. En dat dit belangrijk is voor het draagvlak in de wijk. "*Omdat bekend is dat op dit moment er niet voldoende middelen zijn om in de gehele wijk tot uitwerking te komen zal daarin een keuze gemaakt moeten worden. Indien vastgehouden wordt dat het WUP een kostenneutrale oplossing voor de hele wijk moet bieden, dan zijn wij als gemeente afhankelijk van de uitkomsten van de Groeifondsaanvraag en mogelijk extra subsidie vanuit het Rijk.*"[547] De eerdergenoemde Coronagelden (à € 3,7 miljoen) die voor het project beschikbaar zijn gesteld dienen in ieder geval uiterlijk in 2024 te worden uitgegeven.

Naar aanleiding van de ingestuurde brief van initiatief 'Nieuwe Energie voor de Vechtzoom' geeft de gemeente aan in gesprek te zijn met het initiatief. Er wordt met hen verder onderzocht hoe de buurt zelf een duurzame warmtebron kan opzetten.[548]

540 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview voormalig medewerker gemeente.*
541 Coalitie KOKEN030 (december 2021). *Pilot Elektrisch Koken Overvecht-Noord.*
542 Gemeente Utrecht (26 januari 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
543 Gemeente Utrecht (26 januari 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord,* p. 3.
544 Gemeente Utrecht (26 januari 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
545 Gemeente Utrecht (17 december 2021). *4.2 Oplegger Voortgang WUP,* p. 4.
546 Gemeente Utrecht (17 december 2021). *4.2 Oplegger Voortgang WUP,* p. 8.
547 Gemeente Utrecht (17 december 2021). *4.2 Oplegger Voortgang WUP,* p. 8.
548 Gemeente Utrecht (26 januari 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*

21 februari 2022: In een intern stafoverleg van de gemeente wordt een conceptrapportage in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten besproken. Opnieuw stuurt de wethouder Energie op het goed informeren van de gemeenteraad over de voortgang. Zo moet er reëel worden gecommuniceerd over de planning, organisatie en governance.[549] En mocht de planning niet worden gehaald, dan moet ook dat worden benoemd.

9 maart 2022: In het bestuurlijk overleg wordt gesproken over het deelproject elektrisch koken, waarmee 355 woningen van Mitros van het kookgas moeten worden gehaald. Op 8 maart 2022 heeft de directie van Mitros het projectbesluit aangenomen.[550] Een investeringsbesluit zal worden genomen op het moment dat het project richting de uitvoering gaat. Er is een ambtelijk projectteam opgericht waarin ook Stedin en de gemeente zijn aangehaakt. Het projectteam houdt zich bezig met het aanscherpen van de benodigde investering. Zo wordt geprobeerd om de onrendabele top zo laag mogelijk te houden door de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) en eventuele subsidies van BZK aan te vragen. Om de Crisis- en herstelwet toe te kunnen passen moet de gemeente het bestemmingsplan aanpassen. Daar wordt naar gekeken. Het wordt een uitdaging om de planning van de gemeente (wijziging bestemmingsplan), van Stedin (vervangen brosse leidingen) en van Mitros (uitvoering project) op elkaar aan te laten sluiten. Uitvoering zal plaats moeten vinden in het eerste en tweede kwartaal van 2023.[551]

Op dezelfde dag vindt een overleg op bestuurlijk niveau plaats tussen de gemeente en de drie woningcorporaties. Samen hebben zij een kader ontwikkeld met daarin elf uitgangspunten voor de onderhandelingen met Eneco om tot een goed aanbod voor bewoners en huurders te komen.[552] Dit kader is een nadere uitwerking van de zes publieke waarden die in de Transitievisie Warmte deel I zijn vastgelegd.[553]

5.6 APRIL 2022 – FEBRUARI 2023: WEINIG VOORTGANG, PROJECT ELEKTRISCH KOKEN MAAKT 320 WONINGEN AARDGASVRIJ

8 april 2022: De gemeenteraad ontvangt de tweede voortgangsrapportage van Overvecht-Noord in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten. De classificering van de acht aspecten die op het project van toepassing zijn is onveranderd ten opzichte van de vorige rapportage (van 17 september 2021). Zo staan drie aspecten (doelstelling, scope, geld) nog steeds op oranje, en de overige vijf (tijd, kwaliteit, risico's, organisatie, communicatie) op groen. In de rapportage wordt veel verwezen naar het startdocument voor de RRP en het wijkuitvoeringsplan, die beiden nog moeten worden opgesteld. De toegezegde risicoanalyse is wel uitgevoerd. Daaruit komen meerdere risico's naar voren. Denk aan het risico's dat er geen sluitende businesscase komt, onduidelijkheid over de inwerkingtreding van landelijke wetgeving en het risico van onvoldoende afstemming in de interne organisatie en de organisatie bij stakeholders. De conclusie is echter: "*Op dit moment zijn er geen risico's die de haalbaarheid van het project onmogelijk maken*."[554]

549 Gemeente Utrecht (21 februari 2022). *Verslag Staf Energie.*
550 Gemeente Utrecht (9 maart 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
551 Gemeente Utrecht (9 maart 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
552 Bo-Ex, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal (21 februari 2021). *Uitgangspuntenkader warmteoplossingen Gemeente en STUW corporaties – Eneco.*
553 Gemeente Utrecht (8 februari 2023). *4.1 Opzet kaders publieke waarden Overvecht Noord.*
554 Gemeente Utrecht (8 april 2022). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Overvecht-Noord aardgasvrij.*

Omdat uit het onderzoek van Greenvis / DeWarmteTransitieMakers blijkt dat een warmtenet het meest kansrijke alternatief is, is hierover contact geweest met Eneco. Eneco is gestart met het opstellen van een prijsopgave voor het aansluiten van woningen op een uit te breiden warmtenet.[555] Het aanbiedingsmoment van het WUP wordt geconcretiseerd van 'in de tweede helft van 2022' (raadsbrief 4 oktober 2021) naar 'eind 2022' in de raadsbrief die deze rapportage begeleidt.[556]

20 april 2022: In het bestuurlijk overleg wordt een volgend concept van het WUP besproken. Over financiering en woonlastenneutraliteit staat in het concept: "*De gemeente kan woonlastenneutraliteit niet 100% garanderen. Dit komt doordat iedere persoonlijke situatie anders is. Het hangt bijvoorbeeld van het verbruik af en wat voor CV-ketel mensen hebben. Dat is nu ook zichtbaar met de stijging van de gasprijs; die heeft voor ieder huishouden een ander effect, maar gemiddeld gaat de rekening omhoog. Dit geldt ook voor de woonlasten* [bij dit project]*. Deze zullen gemiddeld gelijk blijven, maar het kan betekenen dat sommigen toch iets hogere woonlasten krijgen.*"[557] De hoofdstukken over planning en governance zijn in dit concept nog leeg. In de begeleidende notitie wordt aangegeven dat de belangrijkste hoofdstukken nog niet ingevuld kunnen worden, omdat de partijen over de inhoud daarvan nog met elkaar in gesprek zijn.[558] Het is de verwachting dat eind tweede kwartaal 2022 alle gegevens beschikbaar zijn. Maar: "(…) *de onderhandelingen gaan, mede doordat een aantal zaken op stedelijk niveau moeten worden besloten, langzaam. Er is een aannemelijk risico dat dit later gaat worden*."[559]

24 mei 2022: Eneco stuurt een voorstel aan het bestuurlijk overleg met als onderwerp 'Transitiecoalitie: een poging'. Daarin refereert Eneco aan een eerder overleg (van 20 april 2022) waarin door de partijen is gesproken over de onderlinge afhankelijkheden in de warmtetransitie: "*De bijdragen van de verschillende deelnemers gaven de indruk verschillende elementen te zijn van een geheel, namelijk het antwoord op de vraag 'hoe starten we de warmtetransitie met warmtenetten?'. Door deze elementen voldoende uit te werken kunnen ze leiden tot een soort 'transitiedeal' / 'transitiecoalitie', in wezen een samenwerkingsovereenkomst of wellicht nog intentieovereenkomst*."[560] Die overeenkomst vormt voor alle partijen dan een gezamenlijk startpunt en kader voor vervolg. Een dergelijke coalitie moet voor het eind van 2022 worden gevormd.[561]

1 juni 2022: In het bestuurlijk overleg wordt een procesaanpak om met Eneco in onderhandeling te treden besproken. De aanpak is opgesteld door de gemeente in afstemming met de drie woningcorporaties. Vanwege de aanwezigheid van het warmtenet van Eneco in de wijk is Eneco de aangewezen partij om grootschalig woningen van het aardgas af te krijgen.[562] "*Eneco heeft – als commerciële partij – op papier weinig concurrentie, maar heeft de gemeente en woningcorporaties wel nodig om op een rendabele en duurzame manier het warmtenet verder uit te kunnen rollen*."[563]

Op dit moment werkt de gemeente nog aan het operationaliseren van de publieke waarden die zijn vastgesteld in de Transitievisie Warmte.[564] Dat gebeurt met het uitwerken van de uitgangspunten die de gemeente en woningcorporaties voor de onderhandelingen met

555 Gemeente Utrecht (8 april 2022). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Overvecht-Noord aardgasvrij.*
556 Gemeente Utrecht (8 april 2022). Raadsbrief *Voortgangsrapportages Regeling Risicovolle projecten.*
557 Gemeente Utrecht (maart 2022). *Bijlage 4.2 Concept WUP OVN,* p. 32.
558 Gemeente Utrecht (8 april 2022). *4.2 Oplegger Voortgang WUP.*
559 Gemeente Utrecht (8 april 2022). *4.2 Oplegger Voortgang WUP,* p. 2.
560 Eneco (24 mei 2022). Voorstel aan Bestuurlijk Overleg *Transitiecoalitie: een poging,* p. 1.
561 Eneco (24 mei 2022). Voorstel aan Bestuurlijk Overleg *Transitiecoalitie: een poging.*
562 Gemeente Utrecht (25 mei 2022). *Bijlage 2.1 procesaanpak onderhandelen OVN en blok 1.*
563 Gemeente Utrecht (25 mei 2022). *Bijlage 2.1 procesaanpak onderhandelen OVN en blok 1,* p. 1.
564 Gemeente Utrecht (25 mei 2022). *Bijlage 2.1 procesaanpak onderhandelen OVN en blok 1.*

Eneco hebben opgesteld. De gemeente is inmiddels wel al een jaar in gesprek met Eneco om hun businesscase te voorzien van de juiste informatie. Maar Eneco heeft nog niet met de woningcorporaties kunnen spreken. Cruciale informatie voor de businesscase ontbreekt daarmee nog. Om te kunnen starten met de onderhandelingen is het nodig dat de corporaties bij het overleg met Eneco aanschuiven. In deze verkennende fase moet een harde afspraak worden gemaakt over "(…) *volledige transparantie van de businesscase van Overvecht-Noord.*"[565]

'Transparantie' is het eerste uitgangspunt dat is uitgewerkt, omdat transparantie een basisvoorwaarde is voor gesprekken over de overige uitgangspunten.[566] Transparantie houdt in dat "(…) *warmtebedrijven in Utrecht volledige openheid / inzicht geven over de financiële exploitatie van een warmtenet in een gebied. Daarnaast gaat transparantie ook over openheid en inzicht van de duurzaamheid van hun warmtebronnen.*"[567] Het doel van transparantie is tweeledig.[568] Ten eerste hebben de gemeente en corporaties belang bij een zo laag mogelijke prijs. Daarin zit een wederzijds belang: de gemeente en corporaties kunnen mogelijk bijdragen aan het verlagen van de kosten en risico's van Eneco en daarmee mogelijk ook een positieve invloed uitoefenen op het zo laag mogelijk krijgen van de prijs. Ten tweede willen de gemeente en woningcorporaties in het belang van bewoners en huurders een controlerende rol kunnen uitoefenen op de exploitatie inclusief de investeringen en herinvesteringen van het warmtenet in Utrecht / per kavel. Omdat een warmtebedrijf dertig jaar lang het alleenrecht (monopolie) heeft om het warmtenet te exploiteren acht de gemeente deze controlerende rol van extra groot belang.[569] De partijen uit het bestuurlijk overleg besluiten om samen een risicoanalyse op te maken. Zo kunnen wellicht onderwerpen aan het licht komen die invloed kunnen hebben op de businesscase.[570]

Andere uitgangspunten die de gemeente samen met de woningcorporaties heeft vastgesteld lijken bij voorbaat al verminderd haalbaar. De gemeente geeft aan dat de uitgangspunten 'gelijkheid voor gebruik'[571] en 'gelijkheid voor aansluiting'[572] misschien niet haalbaar zijn. Het risico bestaat dat het onderhandelingstraject daarop vastloopt.[573] Het is daarom beter om: "(…) *op voorhand vast te stellen dat er geen garantie is dat gelijkheid van gebruik en aansluiting op het stadsbrede niveau gerealiseerd kunnen worden.*"[574]

Er wordt een onderhandelingsteam opgericht met vertegenwoordigers van de gemeente, woningcorporaties en Eneco. Er wordt nog gezocht naar een onafhankelijk voorzitter. Er moet tempo worden gemaakt want: "*De voorbereidende en verkennende fase in Overvecht-Noord zijn al enige tijd bezig en langer wachten kan slecht zijn voor de beeldvorming, motivatie en positieve energie van alle stakeholders in het project*."[575] Vanaf 1 september 2022 zullen de onderhandelingsgesprekken met Eneco worden gestart.[576]

565 Gemeente Utrecht (25 mei 2022). *Bijlage 2.1 procesaanpak onderhandelen OVN en blok 1,* p. 5.
566 Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Bijlage 3.1 Uitgangspunt transparantie.*
567 Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Bijlage 3.1 Uitgangspunt transparantie,* p. 1.
568 Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Bijlage 3.1 Uitgangspunt transparantie.*
569 Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Bijlage 3.1 Uitgangspunt transparantie.*
570 Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
571 Bewoners die nieuw aansluiten op het warmtenet van Eneco betalen voor het vastrecht onder dit uitgangspunt een gelijk tarief als de zittende bewoners. Ook de prijs per gigajoule moet gelijk zijn.
572 Nieuwe eigenaren die woningen aansluiten op het warmtenet betalen onder dit uitgangspunt overal dezelfde bijdrage aansluitkosten en kostendekkingsbijdrage.
573 Gemeente Utrecht (25 mei 2022). *Bijlage 2.1 procesaanpak onderhandelen OVN en blok 1.*
574 Gemeente Utrecht (25 mei 2022). *Bijlage 2.1 procesaanpak onderhandelen OVN en blok 1,* p. 7.
575 Gemeente Utrecht (25 mei 2022). *Bijlage 2.1 procesaanpak onderhandelen OVN en blok 1,* p. 7.
576 Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*

6 juni 2022: De Groeifondsaanvraag van de gemeente is niet gehonoreerd doordat er meerdere, vergelijkbare projecten zoals Overvecht-Noord waren ingediend. De aanvraag staat wel als eerste op de reservelijst.

9 juni 2022: Per brief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van deelproject elektrisch koken. Het plan is om 355 woningen van Mitros van het kookgas te halen. "*Mitros biedt de bewoners een financieel aantrekkelijk voorstel waarbij de bewoners er in kosten op vooruit gaan en begeleidt het gehele proces om zo de huurders te ontzorgen*."[577] Volgens het college is de rol van de gemeente hierbij om de randvoorwaarden te creëren die het verwijderen van de gasleidingen mogelijk maken. Dat doet het college door een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen waarin de voorwaarden uit de Crisis- en herstelwet zijn opgenomen.[578] Die voorwaarden zijn:

1. Overgaan van gas naar elektrisch koken verloopt kostenneutraal voor de bewoner.
2. De bewoner wordt volledig ontzorgd in het traject.
3. Een ruime meerderheid van de bewoners (minimaal 70%) stemt met het aanbod in.

Naar verwachting krijgt de gemeenteraad het bestemmingsplan in december 2022 ter besluitvorming aangeboden. Mitros zal dan naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 met de uitvoering starten.[579]

13 juli 2022: Het tweede uitgangspunt van de gemeente en woningcorporaties voor de onderhandelingen met Eneco is uitgewerkt. Het gaat om 'betaalbaarheid'. Voor de meerderheid van de wijkbewoners is betaalbaarheid de belangrijkste publieke waarde.[580] Het gaat daarbij niet alleen om betaalbaarheid in absolute waarden, maar ook gevoelsmatig. Zo is de situatie waarin een warmtebedrijf een monopolie heeft van invloed op hoe gebruikers de hoogte van tarieven ervaren. In die zin is er sprake van een samenhang tussen betaalbaarheid en transparantie.

Het is onduidelijk hoe de tarieven voor warmte eruit komen te zien en hoe de Autoriteit Consument & Markt (ACM) daarop gaat sturen. Betaalbaarheid kan daardoor niet in getallen worden uitgedrukt. Er zijn daarom drie doelstellingen geformuleerd waar de businesscase van Eneco aan moet voldoen[581]:

1. De totale maatschappelijke kosten van warmte moeten zo laag mogelijk worden gehouden.
2. De gezamenlijke inspanningen en/of investeringen van het warmtebedrijf, de woningcorporaties en de gemeenten leiden zichtbaar tot een betere en aanvaardbare businesscase.
3. Kosten voor gebruikers zijn transparant, uitlegbaar en zo laag mogelijk.

577 Gemeente Utrecht (9 juni 2022). Raadsbrief *Voortgang Elektrisch koken,* p. 2.
578 Gemeente Utrecht (9 juni 2022). Raadsbrief *Voortgang Elektrisch koken.*
579 Gemeente Utrecht (9 juni 2022). Raadsbrief *Voortgang Elektrisch koken.*
580 Gemeente Utrecht (13 juli 2022). *Bijlage 5.1 Uitgangspunten Warmte betaalbaarheid.*
581 Gemeente Utrecht (13 juli 2022). *Bijlage 5.1 Uitgangspunten Warmte betaalbaarheid.*

30 augustus 2022: Per brief wordt de gemeenteraad geïnformeerd dat de Groeifondsaanvraag voor Overvecht-Noord niet is gehonoreerd. "*Deze afwijzing maakt dat er niet voldoende financiële middelen zijn voor de volledige onrendabele top van alle warmteaansluitingen.*"[582] Het college gaat daarom in gesprek met BZK en EZK over een nieuwe subsidieregeling voor warmteaansluitingen. Deze regeling staat gepland voor het voorjaar van 2023 en kan een oplossing bieden voor de onrendabele top voor Overvecht-Noord.[583] Bij meer duidelijkheid hierover ontvangt de gemeenteraad meer informatie. Het streven van het college blijft om het einddoel van een aardgasvrij Overvecht-Noord in 2030 te behalen.

1 september 2022: De 355 huishoudens die met deelproject elektrisch koken versneld van het aardgas kunnen worden gehaald worden hierover per brief geïnformeerd. Het betreft een gezamenlijke brief van Mitros, de gemeente en Stedin. "*Door over te stappen, verwachten we dat u ongeveer € 15 per maand bespaart*. (…) *De aanpassingen aan de keuken en de meterkast worden voor u geregeld en betaald. Dat kan, omdat Mitros gebruik maakt van landelijke subsidie. Mitros gaat aan alle bewoners vragen wie er gratis willen overstappen op elektrisch koken. Als een ruime meerderheid instemt, gaat de overstap door.*"[584]

Ook de gemeenteraad ontvangt een brief over deelproject elektrisch koken, met daarin een update van het project en de planning. De Crisis- en herstelwet geeft de gemeente de bevoegdheid om gebieden aan te wijzen die van het gas worden afgesloten. Het bestemmingsplan hiervoor wordt zes weken ter inzage gelegd en hierover worden bewoners van Overvecht-Noord per brief geïnformeerd. De planning van het project verschuift omdat de terinzagelegging van het bestemmingsplan over de zomer heen wordt getild.[585]

8 september 2022: De gemeenteraad ontvangt de derde voortgangsrapportage over Overvecht-Noord in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten, inclusief begeleidende raadsbrief.[586] Sinds de vorige rapportage (van 8 april 2022) zijn twee elementen van groen naar oranje verschoven: tijd en risico's. Dat komt met name doordat de Groeifonds-aanvraag niet is gehonoreerd. Het afdekken van de onrendabele top voor de hele wijk is daardoor onzeker. De risico's rondom betaalbaarheid nemen daarmee toe. Het tijdig behalen van de doelstelling (aardgasvrij in 2030) is dan ook onzekerder geworden.[587] De planning om tot het WUP te komen verschuift daardoor opnieuw: van 'eind 2022' (gecommuniceerd op 8 april 2022) naar 'voor de zomer van 2023'.[588]

1 oktober 2022: Het college heeft voor toepassing van de Crisis- en herstelwet een ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte gemaakt voor een het plangebied in Overvecht-Noord dat ongeveer 320 huurwoningen beslaat. Doordat per abuis voor veertig woningen aan de Fazendadreef (die onderdeel waren van het oorspronkelijke plangebied) de oude gasleidingen zijn vervangen door nieuwe gasleidingen, is het

582 Gemeente Utrecht (30 augustus 2022). Raadsbrief *Voortgang Nationaal Groeifonds 'NieuweWarmteNu!' (Overvecht-Noord),* p. 2.
583 Gemeente Utrecht (30 augustus 2022). Raadsbrief *Voortgang Nationaal Groeifonds 'NieuweWarmteNu!' (Overvecht-Noord).*
584 Gemeente Utrecht, Mitros, Stedin (1 september 2022). Gezamenlijke brief aan bewoners, p. 1.
585 Gemeente Utrecht (1 september 2022). Raadsbrief *Voortgang elektrisch koken.*
586 Gemeente Utrecht (8 september 2022). Raadsbrief *Voortgangsrapportages Regeling Risicovolle projecten peildatum 1 augustus 2022.*
587 Gemeente Utrecht (8 september 2022). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Voortgangsrapportage OVERVECHT-NOORD AARDGASVRIJ.*
588 Gemeente Utrecht (8 september 2022). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Voortgangsrapportage OVERVECHT-NOORD AARDGASVRIJ.*

plangebied verkleind.[589] Het doel van het bestemmingsplan is voorkomen dat binnen het plangebied verouderde gasleidingen per 1 januari 2024 worden vervangen.

31 oktober 2022: In een intern stafoverleg van de gemeente wordt een concept voortgangsbrief over Overvecht-Noord besproken. Daarover geeft de wethouder aan: "*Graag aangeven dat we in 2023 sowieso een start willen maken. Hoe groot die start is, hangt af van waar het Rijk mee komt.*"[590]

4 november 2022: In het kader van deelproject elektrisch koken schrijft de wethouder Energie een memo aan leden van de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen. Het gaat over de behandeling van het raadsvoorstel over het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (zie ook 1 oktober 2022). "*Gezien de urgentie van het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, wil ik u vragen om dit voorstel in afwijking van uw reguliere procedure direct voor inhoudelijke bespreking in uw commissie* (…) *van 17 november a.s. te agenderen, ter voorbereiding op besluitvorming in de gemeenteraad van 22 december 2022*."[591] Stedin heeft namelijk tijdig zekerheid nodig om te voorkomen dat zij de vervanging van het gasnetwerk gaan voorbereiden.

17 november 2022: Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor deelproject elektrisch koken wordt – in lijn met het verzoek van de wethouder Energie – versneld in de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen behandeld.

1 december 2022: De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor deelproject elektrisch koken vast.

13 december 2022: Per brief wordt de gemeenteraad uitvoerig over de voortgang van het project Overvecht-Noord geïnformeerd. Het college geeft aan dat het wijkuitvoeringsplan (WUP) inmiddels op landelijk niveau een andere invulling heeft gekregen dan in 2019 in het Klimaatakkoord was beschreven. Het WUP is één van de instrumenten die is beschreven in een conceptversie van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) die naar verwachting op 1 januari 2024 in werking zal treden. In de Wgiw is het WUP de onderbouwing voor het besluit in het Omgevingsplan voor het definitieve warmteaanbod en de datum per wanneer de aardgaslevering zal worden stopgezet.[592] Het Omgevingsplan zal dan aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Maar op het moment van de raadsbrief zijn zowel de Omgevingswet als de Wgiw nog niet vastgesteld waardoor de raad formeel nog geen Omgevingsplan / WUP kan vaststellen. "*We werken daarom, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de wetten, aan een 'Programma Overvecht-Noord aardgasvrij'. Dit programma heeft geen wettelijke verankering aan de genoemde wetten en schetst de werkwijze voor de uitvoering van Overvecht-Noord*."[593] Na vaststelling van een conceptprogramma – met daarin ook inzicht in betaalbaarheid – wil het college input van bewoners ophalen. Na verwerking daarvan zal het programma worden voorgelegd aan

589 Gemeente Utrecht (1 oktober 2022). Vaststellingsrapport *Chw bestemmingsplan "Kookgas Overvecht"*.
590 Gemeente Utrecht (31 oktober 2022). *Verslag Staf Energie*, p. 2.
591 Gemeente Utrecht (4 november 2022). Memo *Verzoek planning behandeling Crisis- en herstelwet bestemmingsplan elektrisch koken Overvecht*, p. 1.
592 Gemeente Utrecht (13 december 2022). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*.
593 Gemeente Utrecht (13 december 2022). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*, p. 1.

de gemeenteraad. Dat zal uiterlijk in het vierde kwartaal van 2023 zijn.[594] Daarmee verschuift het aanbieden van het WUP opnieuw: van 'voor de zomer 2023' (raadsbrief 8 september 2022) naar het vierde kwartaal van 2023.

De reden voor die vertraging is dat het college nog op drie zaken wacht die het programma compleet maken[595]:

1. Definitie vanuit het Rijk voor woonlastenneutraliteit en betaalbaarheid op basis waarvan het college het aanbod aan de bewoners van Overvecht-Noord kan toetsen aan de landelijke norm. Een handreiking hiervoor wordt op z'n vroegst in het eerste kwartaal van 2023 verwacht.
2. Vervolgsubsidie op het Groeifonds waarmee (hopelijk) een woonlastenneutraal aanbod voor bewoners kan worden gerealiseerd. In het eerste kwartaal van 2023 maakt het Rijk de voorwaarden van deze vervolgsubsidie openbaar.
3. Definitief aanbod voor aansluiting op het warmtenet van Eneco. Het college verwacht in januari 2023 inzicht in de maximale aansluitkosten te ontvangen. Het is de verwachting dat in het vierde kwartaal van 2023 een definitieve gebiedsovereenkomst met Eneco wordt gesloten.

Daarnaast kondigt het college een marktconsultatie aan. De nieuwe wet introduceert de taak voor gemeenten om een doelmatige geografische indeling van warmtekavels te bepalen en deze aan te wijzen aan een warmtebedrijf. De ligging van het huidige warmtenet van Eneco is voor een groot deel bepalend voor de kavelindeling. Maar ook andere private warmtebedrijven kunnen mogelijk een rol spelen. Daarom wordt via een marktconsultatie uitgevraagd welke warmtebedrijven interesse hebben in het ontwikkelen van een warmtenet in Utrecht, in welk gebied en onder welke omstandigheden.[596]

Verder ontvangt de gemeenteraad een update over deelproject elektrisch koken. Meer dan 70% van de 320 huurders van Mitros heeft ingestemd met het voorstel tot overstappen.[597] Er kan daarom worden gestart met de uitvoering waardoor (in ieder geval al een deel van de) gasaansluitingen kunnen worden verwijderd, waarmee vervanging van gasleidingen wordt voorkomen.

8 januari 2023: De projectleider die de gemeente in februari 2020 inhuurde heeft de maximale inhuurtermijn van drie jaar bereikt en moet de organisatie verlaten. Er is daarom een nieuwe projectleider geworven die op interne, structurele basis bij de gemeente komt werken. Om het project goed over te dragen biedt de extern ingehuurde projectleider aan tot april 2023 te blijven, maar daar wil de gemeente niet aan meewerken.[598] Drie jaar aan opgebouwde kennis moet daarom in drie weken tijd worden overgedragen. Dit zorgde volgens een betrokkene voor vertragingen in het project. Achteraf gezien is dit dan ook te risicovol geweest, zeker omdat kort daarvoor ook twee strategisch betrokkenen bij het project de gemeente hadden verlaten.[599]

594 Gemeente Utrecht (13 december 2022). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*.
595 Gemeente Utrecht (13 december 2022). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*.
596 Gemeente Utrecht (13 december 2022). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*.
597 Gemeente Utrecht (13 december 2022). *Raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*.
598 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview voormalig medewerker gemeente.*
599 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview voormalig medewerker gemeente.*

17 januari 2023: Het college beantwoordt schriftelijke vragen over het bieden van een eerlijk speelveld aan lokale energie-initiatieven. Deze vragen werden gesteld naar aanleiding van een 'standpuntnota' van bewonersinitiatieven Nieuwe Energie voor de Vechtzoom en Klopvaartbuurt Aardgasvrij over de verduurzaming van stadsverwarming. Het college reageert dat zij geen ongelijk speelveld ziet tussen de lokale initiatieven en Eneco en dat zij ruimte biedt aan buurtinitiatieven. Daarom zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd naar het alternatief dat zij aandroegen voor (een deel van) Overvecht-Noord. *"Uit al deze onderzoeken is gebleken dat alternatieven duurder zijn dan uitbreiding van het huidige warmtenet. We hebben ons dus maximaal ingezet om de buurtinitiatieven te helpen bij beantwoording van hun vragen en hebben ze ook met onderzoeksmogelijkheden gefaciliteerd. Dit heeft echter niet geleid tot een beter geschikt alternatief."* [600]

19 januari 2023: Er vindt een commissievergadering plaats naar aanleiding van de raadsbrief van 13 december 2022. Ook hebben meerdere raadsleden gesproken met de buurtinitiatieven uit Overvecht-Noord. De raadsleden willen een brede discussie met als doel richting mee te geven waar dat (nog) kan. Ze stellen onder andere vragen over de duurzaamheid van warmtebronnen, lokale initiatieven, afspraken met Eneco, publiek eigenaarschap in het warmtenet en de fasering van het project. De wethouder Energie legt uit dat de gemeente de regie heeft over het aardgasvrij maken van wijken en dat de Transitievisie Warmte hiervoor het gemeentelijke kader biedt. Ook benoemt zij dat de wetgeving nog niet klaar is en de gemeente daardoor geen formele bevoegdheden heeft. Ook geeft zij aan te verwachten dat de duurzaamheid van het warmtenet steeds beter zal worden. Tot slot doet ze een toezegging om begin 2024 met een evaluatie te komen over de geleerde lessen over het omgaan met lokale initiatieven.[601] Deze toezegging is op 24 april 2024 nagekomen met een raadsbrief.[602]

31 januari 2023: De gemeenteraad ontvangt een jaarplanbrief voor de opgave Energietransitie in 2023. Als 'belangrijke mijlpaal' voor 2023 wordt genoemd dat de eerste woningen in Overvecht-Noord van het aardgas af gaan. Voor Overvecht-Noord komt in 2023 een uitvoeringsplan richting de raad als onderdeel van de Buurtaanpak Aardgasvrij.[603]

6 februari 2023: Ter voorbereiding van het volgend bestuurlijk overleg wordt in het gemeentelijk stafoverleg een opzet gedeeld voor de uitwerking van de publieke waarden uit de Transitievisie Warmte voor Overvecht-Noord. De gemeente werkt deze waarden samen met Portaal, Woonin (voorheen Mitros) en Eneco uit. "*De gezamenlijke uitwerking vormt het kader, het uitgangspunt, bij de wijkaanpak en invulling van de te maken afspraken.*"[604] In deze uitwerking van de publieke waarden staat onder andere dat het mogelijk moet zijn voor (nieuwe) partijen om warmte te leveren aan het bestaande warmtenet in Overvecht-Noord. Ook geven woningcorporaties, Eneco, bewoners en de gemeente transparantie over hun belangen en biedt Eneco openheid over haar tarieven en opbouw van haar investeringen. Tevens moet Eneco instemmen met een eventuele toets van de businesscase door een onafhankelijke derde partij. Daarnaast wordt als kader genoemd dat iedereen woonlastenneutraal kan overstappen op stadswarmte.[605]

De zes publieke waarden (duurzaamheid, betaalbaarheid, keuzevrijheid, transparantie, open netten en betrouwbaarheid) zijn ook met de klankbordgroep besproken. De klankbordgroep heeft per publieke waarde uiteengezet welke speerpunten zij heeft. De gemeente geeft vervolgens per speerpunt aan met welke reden zij deze wel, niet of deels overneemt.[606]

600 Gemeente Utrecht (17 januari 2023). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2022, nummer 228,* p. 3.
601 Gemeente Utrecht (19 januari 2023). Commissievergadering *Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen.*
602 Gemeente Utrecht (24 april 2024). Raadsbrief *Speelveld warmtetransitie en voorbereidingen publiek warmtebedrijf.*
603 Gemeente Utrecht (31 januari 2023). Raadsbrief *Jaarplan 2023 Energietransitie.*
604 Gemeente Utrecht (2 februari 2023). *4.1b Opzet kaders publieke waarden OVN,* p. 1.
605 Gemeente Utrecht (2 februari 2023). *4.1b Opzet kaders publieke waarden OVN.*
606 Gemeente Utrecht (2 februari 2023). *4.1c Terugkoppelingsdocument Publieke Waarden gemeente Utrecht.*

Ook is er een memo over de onderbouwing van de eigen bijdrage voor de overstap op een alternatief voor aardgas in Overvecht-Noord. Ten behoeve van de businesscase moet vastgesteld worden hoe hoog de eigen bijdrage (de BAK: Bijdrage Aansluitkosten) van bewoners mag zijn. Daarbij geldt dat de eigen bijdrage voor woningcorporaties en particuliere woningeigenaren gelijk moet zijn, en dat deze betaalbaar moet zijn. Het begrip 'betaalbaarheid' is vanuit het Rijk nog niet gedefinieerd, maar de gemeente kan hierop vanwege de Warmte Infrastructuur Subsidie (WIS) niet wachten. In de aanvraag voor de WIS moet namelijk de eigen bijdrage worden benoemd. De WIS is door het Rijk ontwikkeld nadat van veel projecten – net als van Overvecht-Noord – de aanvraag bij het Groeifonds niet gehonoreerd werd. De WIS is daarmee essentieel om het project financieel rond te krijgen. Daarom wordt in deze memo aan het bestuurlijk overleg gevraagd om in te stemmen met de uitwerking van de eigen bijdrage door de gemeente in overleg met de woningcorporaties op basis van alle kosten die komen kijken bij de overstap.[607]

Tot slot heeft de staf Energie een planning voorbereid om te komen tot de vaststelling van het programma voor Overvecht-Noord. Deze loopt tot februari 2024, wanneer besluitvorming door woningcorporaties, warmteaanbieder en het college gepland staat.[608]

607 Gemeente Utrecht (2 februari 2023). *4.2b Memo Onderbouwing Eigen Bijdrage OVN.*
608 Gemeente Utrecht (16 december 2022). Presentatie *Proces Overvecht-Noord Aardgasvrij.*

Terug naar de tijdlijn

6

2023 – maart 2024

Onderhandelings-fase



6 ONDERHANDELINGSFASE: 2023 – MAART 2024

In dit hoofdstuk beschrijven we de onderhandelingsfase van het project Overvecht-Noord aardgasvrij. Aan de hand van interne documenten, verslagen van interviews met betrokkenen en openbare (raads)informatie worden in een tijdlijn de belangrijkste gebeurtenissen en ervaringen beschreven.



Uitvoering

Nadat uit de marktconsultatie blijkt dat Eneco de enige geïnteresseerde warmteaanbieder in Overvecht-Noord is worden de onderhandelingen opgestart. De cijfers uit de businesscase van Eneco zijn volatiel. Maatregelen die worden genomen om de sluitpost (de BAK: Bijdrage Aansluitkosten) te verlagen leveren meermaals niet de verwachte besparingen op. De rekenmodellen achter de businesscase van Eneco bevatten bedrijfsgevoelige informatie waardoor Eneco de andere partijen geen volledige transparantie kan bieden. Er ontstaat daardoor steeds meer wantrouwen bij de gemeente en de woningcorporaties. Om meer transparantie te bieden wordt een externe adviseur ingehuurd die op de businesscase mag meekijken. Zijn second opinion laat zien dat een aantal aanscherpingen op de businesscase mogelijk is. In vervolgonderhandelingen blijkt het project niet financieel sluitend te krijgen. Er wordt dan ook besloten om de scope van het project te verkleinen. Dat betekent dat de volledige wijk niet meer in één keer van het aardgas af gaat. Maar vervolgens komen er steeds meer knelpunten in de businesscase naar voren. Zo verlaagt Eneco haar marges, is er onenigheid over wie welke risico's (financieel) moet dragen en lijken combinatiewerkzaamheden niet te passen. Hierdoor wordt de businesscase aan het eind van de onderhandelingsfase als instabiel ervaren.



Rol(invulling)

De gemeente krijgt er in deze fase een rol bij: die van onderhandelaar. Hoe die te combineren valt met haar regierol is aftasten. Omdat ook gedurende de onderhandelingsfase het Rijk niet met (wettelijke) instrumenten komt blijft de gemeente sterk afhankelijk van de bereidwilligheid van andere partijen om mee te werken. De onderhandelingspositie van de gemeente is daardoor zwak: ze vraagt veel van anderen, heeft zelf (naast geld) weinig in te brengen en heeft weinig instrumenten om bij te sturen en druk te zetten. Op sommige momenten wordt een uitgebreide discussie over de businesscase uit de weg gegaan en geeft de gemeente ook aan dat leden van de ambtelijke werkgroep niet mogen deelnemen aan het bestuurlijk overleg.



Middelen en instrumenten
De gemeente heeft gedurende de onderhandelingsfase nog steeds de PAW- en coronagelden (à € 8,45 miljoen) beschikbaar om in te brengen. In aanvulling op de Groeifondssubsidie die eerder niet aan project Overvecht-Noord aardgasvrij werd toegekend komt het Rijk met een nieuwe subsidie: de Warmtenetten Investeringssubsidie (WIS). In samenwerking met de gemeente en woningcorporaties vraagt Eneco de WIS aan. De aanvraag wordt gehonoreerd waardoor Eneco ongeveer € 12 miljoen extra kan inbrengen in de businesscase. Zonder de WIS zou er sowieso geen perspectief zijn op het mogelijk sluitend krijgen van de businesscase.



Informatievoorziening gemeenteraad
De gemeenteraad wordt ook gedurende de onderhandelingsfase middels de halfjaarlijkse voortgangsrapportages in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) over de het project geïnformeerd. Daarin kleuren steeds meer risico's oranje en rood. Toch komt het voor dat een risico als groen is geclassificeerd, terwijl intern duidelijk zou moeten zijn dat die classificatie geen accurate weergave is van de realiteit. De wethouder Energie probeert daarop op concepten van de RRP-rapportages bij te sturen. Het is opvallend dat de gemeenteraad de steeds 'roder' kleurende rapportages geen enkele keer ter bespreking agendeert. Aan het eind van de onderhandelingsfase is de businesscase erg volatiel en volgen ontwikkelingen elkaar snel op. Volgens gemeentelijk betrokkenen was het dan ook bijna onmogelijk om de raad daarover goed te informeren.[609] De gemeenteraad is daarover in de laatste fase van het project dan ook beperkt geïnformeerd.

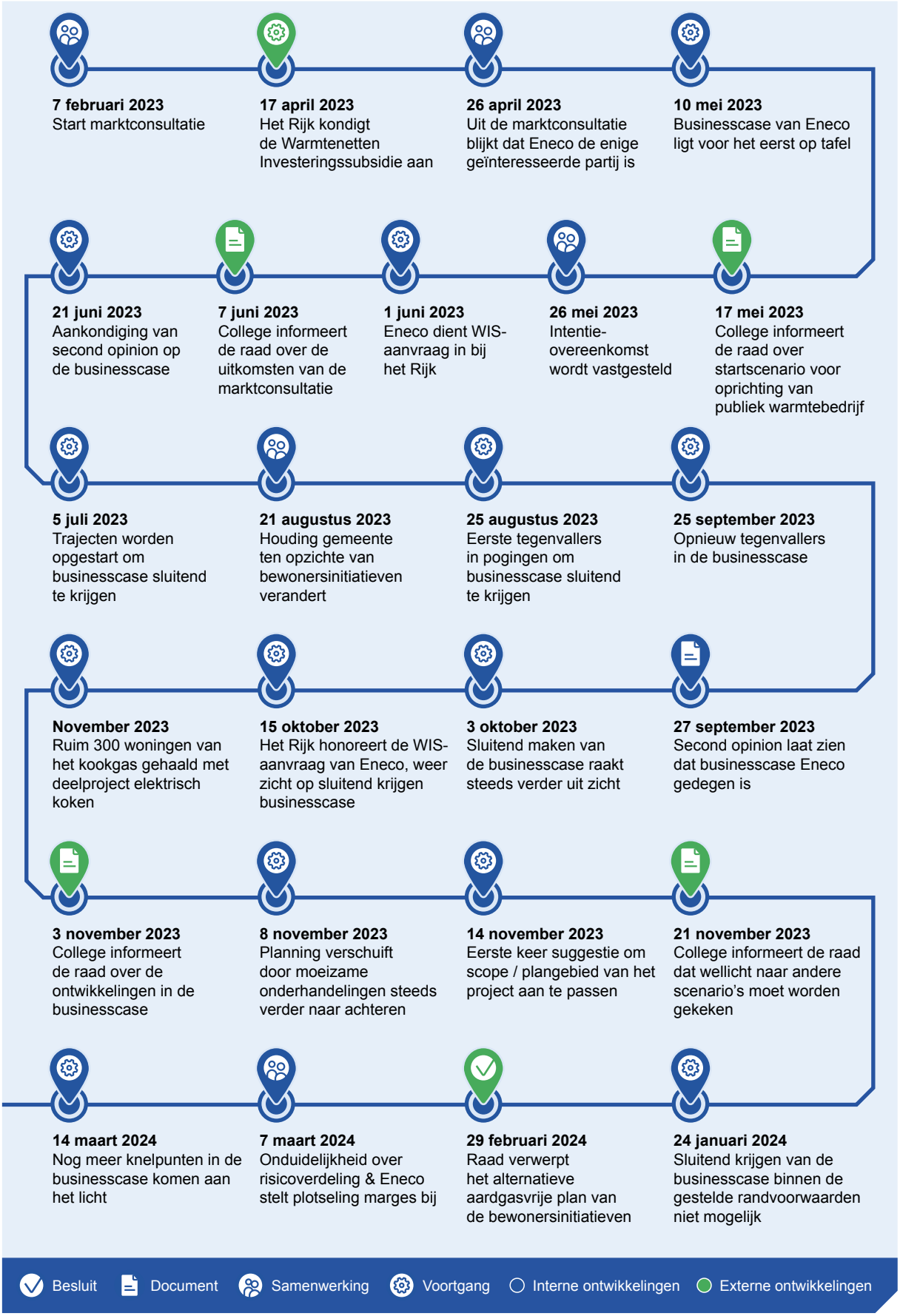


Planning
Doordat de onderhandelingen moeizaam verlopen en financiële tegenvallers zich meermaals aandoen verschuift de planning voortdurend. Zo zou een basis-businesscase in oktober 2023 worden vastgesteld, maar is dat na meerdere verschuivingen aan het eind van de onderhandelingsfase nog steeds niet gebeurd.

609 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*

Onderhandelingsfase

Doorklikbare tijdlijn: Markconsultatie, intentieovereenkomst voor Overvecht-Noord, businesscase komt niet rond



Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. interne en openbare documenten.

6.1 FEBRUARI 2023 – JUNI 2023: MARKTCONSULTATIE UITGEVOERD, GEMEENTE, ENECO EN WONINGCORPORATIES SLUITEN INTENTIEOVEREENKOMST, ENECO VRAAGT WIS AAN

7 februari 2023: De marktconsultatie start om uit te zoeken of er naast Eneco nog andere potentiële warmteaanbieders in Overvecht-Noord tot een overeenkomst willen komen.

8 februari 2023: In het bestuurlijk overleg wordt het kader besproken waarin de publieke waarden (duurzaamheid, betaalbaarheid, betrouwbaarheid, transparantie, open net en keuzevrijheid) zijn uitgewerkt waar de warmteoplossing in Overvecht-Noord aan moet voldoen. Aan het kader wordt door de gemeente en woningcorporaties sinds begin 2022 gewerkt.[610] Het is de bedoeling dat het kader nu door de bestuurders wordt vastgesteld. Ook een vertegenwoordiger van Eneco is bij het overleg aanwezig. Hij is van mening dat het stuk nog niet af is, en door de projectgroep verder uitgewerkt moet worden. Het verbaast hem dan ook dat het kader voor de vergadering geagendeerd is. Eneco hecht er waarde aan dat "(…) *dit soort stukken de juiste weg in het proces bewandelen*."[611] Omdat ook andere bestuurders nog inhoudelijke opmerkingen hebben wordt het stuk nu niet vastgesteld.

In overleg met de woningcorporaties heeft de gemeente een vergaderstuk voorbereid over het leveren van een eigen bijdrage door woningeigenaren om de businesscase sluitend te krijgen. Berekeningen laten namelijk zien dat een bijdrage van de woningeigenaar (zowel corporaties als particulier) noodzakelijk is om tot een sluitende businesscase te komen.[612] De vraag is wat een aanvaardbare en redelijke eigen bijdrage (BAK: Bijdrage Aansluitkosten) is. In het stuk gaat de gemeente in op de onderbouwing van de hoogte van deze BAK. In reactie op het stuk geeft Eneco aan dat hun businesscase slechts een onderdeel van het hele financiële plaatje is. "*Als Eneco op dit moment een aanbieding moet doen waarmee de partijen kunnen rekenen, moeten alle risico's worden meegenomen. Alle risico's bij elkaar drijven de prijs* [BAK] *op*."[613] Eneco stelt dan ook voor om samen met de partners eerst de risico's af te pellen zodat de BAK lager wordt.

De vertegenwoordiger van Portaal vraagt zich ook af waarom er nu wordt gefocust op één onderdeel van de businesscase. Het is moeilijk om een besluit te nemen over het leveren van een eigen bijdrage omdat "(…) *het totale plaatje (wat is de opgave, wat kost het, welke spelers maken hier onderdeel van uit en welke subsidies zijn beschikbaar) niet duidelijk is.*"[614] Ook namens de andere corporaties geeft Woonin aan moeite te hebben om inkijk te geven in wat voor hen gebruikelijk is om in dit type projecten te investeren, zonder te weten wat het prijskaartje voor het eindproduct is. Hij is van mening dat alle partijen gelijkmatig inzicht moeten geven.[615] Er wordt besloten om niet alleen te focussen op de eigen bijdrage, maar om eerst alle relevante elementen in beeld te brengen.

Maart 2023: Op dit moment is er perspectief dat een groot deel van de woningen in de wijk aangesloten gaat worden op stadsverwarming. Maar de scope van het project is breder, de volledige wijk moet immers aardgasvrij worden. Zoals eerder onderzoek al had aangetoond is stadsverwarming niet voor alle woningen in Overvecht-Noord de beste aardgasvrije oplossing.

610 Gemeente Utrecht (31 januari 2023). *Bijlage 4.1a Voorblad Publieke Waarden OVN.*
611 Gemeente Utrecht (8 februari 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij,* p. 3.
612 Gemeente Utrecht (2 februari 2023). *Bijlage 4.2b Memo Onderbouwing Eigen Bijdrage OVN.*
613 Gemeente Utrecht (8 februari 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij,* p. 5.
614 Gemeente Utrecht (8 februari 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij,* p. 5.
615 Gemeente Utrecht (8 februari 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*

Dat geldt ook voor de woonboten, een deel van het maatschappelijk vastgoed en veel ondernemers in de wijk die warmte gebruiken in hun productieproces (denk bijvoorbeeld aan de frietzaak). Dit worden de zogenoemde 'specials' genoemd. Parallel aan het traject met Eneco om tot een uitbreiding van het warmtenet te komen start de gemeente een traject om per special uit te zoeken wat het beste aardgasvrije alternatief is. De gemeente heeft onderzoeksbureau DeWarmteTransitieMakers (DWTM) benaderd om hier onderzoek naar te doen.

Het aardgasvrij maken van de specials heeft indirect invloed op de slagingskans van het warmtenettraject met Eneco. De gemeente financiert beide trajecten vanuit de PAW- en Coronagelden. Hoe goedkoper de specials aardgasvrij kunnen worden gemaakt, hoe meer geld er voor de gemeente overblijft om in te brengen in de businesscase van het warmtenet.[616]

10 maart 2023: De gemeente werkt toe naar een collegebesluit voor 5 december 2023 met daarbij een raadsvoorstel waarin de wethouder wordt gemandateerd om het projectbudget van € 3,75 miljoen uit te geven. Omdat het besluit door het volledige college genomen moet worden vindt op 10 maart 2023 een hoofdlijnenberaad plaats waar alle collegeleden aan deelnemen. In het beraad wordt het college meegenomen in de stand van zaken van het project, de complexiteit van het besluittraject in het licht van landelijke en stedelijke ontwikkelingen en de onderbouwing om toe te werken naar het raadsbesluit. Er worden een viertal risico's benoemd die de voortgang kunnen beïnvloeden[617]:

1. Indien uit de marktconsultatie blijkt dat er naast Eneco nog meer geïnteresseerde warmteaanbieders zijn dan volgt er een aanbestedingsprocedure. Dat zal voor maanden tot een jaar vertraging zorgen.
2. Tijdens de marktconsultatie mag de gemeente geen financiële gegevens uitwisselen met Eneco. Eneco moet de Warmtenetten Investeringssubsidie[618] (WIS) daarom aanvragen in overleg met de corporaties. De kans bestaat dat zij onenigheid krijgen over de concept businesscase waardoor de WIS-aanvraag niet wordt ingediend. Zonder WIS is het project financieel onhaalbaar.
3. Voor een sluitende businesscase is een eigen bijdrage van woningeigenaren onvermijdelijk. Er is nog geen landelijke definitie vastgesteld voor hoe hoog die eigen bijdrage mag zijn.
4. Indien er geen meerderheid met het raadsvoorstel instemt zal er vertraging ontstaan.

21 maart 2023: Er is veel onduidelijkheid over de wijze van rekenen als het gaat over hoe duurzaam een warmteoplossing is. Raadsleden krijgen van de buurtinitiatieven andere informatie dan van de wethouder Energie. Experts van DeWarmteTransitieMakers en CE Delft worden uitgenodigd om de raadsleden via een presentatie te informeren over deze complexe materie.

24 maart 2023: D66, GroenLinks en ChristenUnie stellen schriftelijke vragen over de mogelijkheden om de energietransitie in Utrecht te versnellen.[619]

3 april 2023: In een stafvergadering van de gemeente wordt een conceptbrief aan bewonersinitiatieven Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie voor de Vechtzoom besproken. In september 2022 hebben deze initiatieven een standpuntnota over verduurzaming van stadsverwarming in Overvecht-Noord met de gemeente en Eneco gedeeld. Een gemeentelijke reactie hierop is lang blijven liggen. Maar omdat er in april 2023 twee

616 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview extern adviseur.*
617 Gemeente Utrecht (10 maart 2023). Presentatie Hoofdlijnenberaad *Overvecht – Noord Aardgasvrij: Stappen op weg naar raadsvoorstel eind 2023.*
618 De WIS is de nieuwe, aanvullende subsidie van het Rijk waar de betrokken partijen van project Overvecht-Noord aardgasvrij op hebben gewacht sinds de Groeifonds-aanvraag niet werd gehonoreerd.
619 Gemeente Utrecht (24 maart 2023). *Schriftelijke vragen versnellen van de energietransitie.*

raadsinformatiebijeenkomsten over bewonersinitiatieven plaatsvinden, wil de gemeente daarvoor graag nog een reactiebrief versturen.[620]

Er is een discussie gaande tussen de gemeente en de bewonersinitiatieven over de snelheid en de onzekerheden die samenhangen met de verduurzaming van stadsverwarming en hoe het plan van de initiatieven daarop scoort. De initiatieven zijn van mening dat de stadsverwarming in de wijk duurzamer moet worden, en dat voldoende verduurzaming in de nabije toekomst nog onzeker is. In de reactiebrief geeft de gemeente aan een 'drie sporenaanpak' te blijven hanteren: het verduurzamen van de bron, het aanleggen van infrastructuur en het isoleren van vastgoed.[621] Een aardgasvrij Overvecht-Noord is zonder deze aanpak onhaalbaar.[622]

5 april 2023: In het bestuurlijk overleg wordt de planning van het project besproken. Er is vertraging opgelopen omdat door de marktconsultatie gesprekken met Eneco puur op de inhoud plaatsvinden en niet over de businesscase. Desondanks geeft de gemeente aan dat het wel gaat lukken om in mei 2023 een eerste businesscase in het bestuurlijk overleg te bespreken.[623] Het is ook nog steeds de verwachting dat eind 2023 een uitvoeringsprogramma inclusief het aanbod aan inwoners tot overstappen aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd. Maar of dat echt gaat lukken is onduidelijk omdat op dit moment niet met Eneco over de businesscase of andere randvoorwaarden (zoals het publiek eigendom zoals beschreven in de concept Wcw) kan worden gepraat. Daarover geeft de wethouder Energie aan: "*We gaan bij Overvecht-Noord niet wachten met hoe we het publieke eigendom gaan organiseren, we nemen het eventuele verlies, want we willen snel starten*."[624] Voor de haalbaarheid van het project is het essentieel dat de WIS wordt binnengehaald. De gemeente wil dan ook bij de openstelling van de subsidie vooraan staan met een compleet plan en bijbehorende businesscase.[625]

11 april 2023: Het college beantwoordt schriftelijke vragen over de betaalbaarheid van Eneco die op 10 maart 2023 zijn gesteld. De aanleiding voor deze vragen was een brief die de gemeente Utrecht samen met andere gemeenten naar Eneco had gestuurd, met daarin de oproep om de warmtetarieven voor 2023 te heroverwegen. Eneco houdt namelijk het maximale prijsplafond aan. De vraag aan het college is of de tarieven van Eneco voor 2023 voldoen aan de randvoorwaarde 'betaalbaarheid' uit de Transitievisie Warmte, en hoe de gemeente deze randvoorwaarde toetst bij warmteplannen. Ook wordt de rol van Eneco als monopolist van het warmtenet bevraagd.[626]

Het college laat weten dat er nog geen landelijke definitie van betaalbaarheid is, maar dat in Overvecht-Noord wordt uitgegaan van woonlastenneutraliteit. Zij geeft over de tarieven van Eneco voor 2023 aan dat de gemeente met Eneco in gesprek wil omdat energie voor veel mensen niet betaalbaar is. Eneco heeft de gemeente uitgenodigd voor een bijeenkomst hierover. Op de vraag of lokale warmte-initiatieven een alternatief zijn voor stadswarmte van Eneco, laat het college weten: "*Er is nog niet voor Eneco gekozen, er zijn nog geen kavels vastgesteld en geen aanbieder aangewezen. Ook kunnen we nu nog niet concluderen dat Eneco op betaalbaarheid slechter scoort dan alternatieven of dan aardgas.*"[627]

Dezelfde dag vindt ook een raadsinformatiebijeenkomst plaats over lokale energie-initiatieven. Raadsleden vragen zich af of buurtinitiatieven wel genoeg ruimte krijgen en of er wel sprake

620 Gemeente Utrecht (3 april 2023). *Voorblad Standpuntennota bewonersinitiatieven OVN.*
621 Gemeente Utrecht (3 april 2023). Brief aan Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie voor de Vechtzoom *Reactie op uw standpuntnota*.
622 Gemeente Utrecht (3 april 2023). *Voorblad Standpuntennota bewonersinitiatieven OVN.*
623 Gemeente Utrecht (30 maart 2023). *Bijlage 4 Voorblad agendapunten Overvecht-Noord.*
624 Gemeente Utrecht (5 april 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij,* p. 2.
625 Gemeente Utrecht (5 april 2023). Presentatie *Project Overvecht-Noord Aardgasvrij Stappenplan 2023.*
626 Gemeente Utrecht (10 maart 2023). *Schriftelijke vragen Is Eneco betaalbaar?*
627 Gemeente Utrecht (11 april 2023). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2023, nummer 052,* p. 3.

is van een gelijk speelveld ten opzichte van warmtenetten. De vraag is bijvoorbeeld hoe de duurzaamheid van warmtebronnen wordt meegenomen in de afweging tussen verschillende alternatieven. En kan lokaal eigenaarschap als voordeel worden meegenomen in de afweging? Hierover gaan raadsleden in gesprek met inwoners en de buurtinitiatieven.[628]

14 april 2023: De raad ontvangt de voortgangsrapportage van voorjaar 2023 vanuit de Regeling Risicovolle Projecten (RRP), samen met een begeleidende raadsbrief. Er is nog geen startdocument door de raad vastgesteld voor project Overvecht-Noord aardgasvrij, waardoor niet kan worden gereflecteerd op kaders uit dit document. Het startdocument wordt in het eerste kwartaal van 2024 verwacht. Vijf van de acht aspecten kleuren oranje (doelstelling, scope, geld, tijd en risico's). Kwaliteit, organisatie en communicatie scoren groen. Sinds de vorige voortgangrapportages zijn veel nieuwe risico's gesignaleerd, waaronder het niet halen van de planning, een verandering van het juridisch speelveld en het risico dat te weinig bewoners aansluiten op het warmtenet (vollooprisico).[629]

Opvallend is dat deelaspect planning op groen staat, terwijl het niet halen van de planning een "reëel risico" is vanwege de afhankelijkheid van externe factoren en het besluitvormingsproces. De impact van dit risico is dan ook: "*Grote gevolgen, doordat het programma al enige tijd duurt zal het zorgen voor verlies van draagvlak in de omgeving. Bij vertraging worden de kosten voor warmteoplossingen (tarieven) en de cijfers in de wijkanalyse minder nauwkeurig waardoor het risico ontstaat dat onderzoeken opnieuw moeten worden gedaan. Daarnaast heeft het een negatieve invloed op het imago van de gemeente en de energietransitie-opgave.*"[630]

17 april 2023: De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland kondigt de Warmtenetten Investeringssubsidie (WIS) aan. Inschrijvingen starten op 1 juni 2023. De WIS kan door ondernemers worden aangevraagd om het deel van de investering te dekken dat zich niet terugverdient (de onrendabele top). Met de WIS wil het Rijk het aanleggen van warmtenetten stimuleren.[631] De WIS is de nieuwe, aanvullende subsidie waar de betrokken partijen van project Overvecht-Noord aardgasvrij op hebben gewacht sinds de Groeifonds-aanvraag niet werd gehonoreerd. Een honorering van de WIS-aanvraag zal nodig zijn om zicht te behouden op het financieel sluitend krijgen van de businesscase.

18 april 2023: Het college beantwoordt schriftelijke vragen van 24 maart 2023 over het versnellen van de energietransitie. Daarbij noemt zij "(…) *duidelijkheid van het Rijk over nieuwe wetgeving en onze bevoegdheden om de regierol op te pakken*"[632] de beste versnellingsoptie. In afwachting van rijksbesluiten bekijkt het college hoe projecten zoals Overvecht-Noord aardgasvrij versneld kunnen worden.[633]

628 Gemeente Utrecht (11 april 2023). Raadsinformatiebijeenkomst.
629 Gemeente Utrecht (14 april 2023). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Project Overvecht-Noord aardgasvrij;* Raadsbrief *Voortgangsrapportages regeling risicovolle projecten peildatum 1 maart 2023.*
630 Gemeente Utrecht (14 april 2023). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Project Overvecht-Noord aardgasvrij,* p. 14.
631 Warmtenetten Investeringssubsidie (WIS) 2023 | RVO.nl.
632 Gemeente Utrecht (18 april 2023). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2023, nummer 62,* p. 6.
633 Gemeente Utrecht (18 april 2023). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2023, nummer 62.*

26 april 2023: Uit de markconsultatie blijkt dat Eneco de enige geïnteresseerde warmteaanbieder is voor Overvecht-Noord. Eneco wordt hierover op 26 april 2023 geïnformeerd. Dat betekent dat Eneco nu vrij is om kostenoverzichten en businesscases met de overige partijen te delen.[634] De uitkomst van de marktconsultatie wordt wel pas op 7 juni 2023 publiekelijk bekend gemaakt. Er lopen namelijk verschillende marktconsultaties tegelijkertijd waar de gemeente de raad in één keer over wil informeren.

Op diezelfde dag ontvangt de raad een raadsbrief over energievouchers voor klein-MKB-ondernemers, vanwege de financiële problemen die zij ervaren vanwege de gestegen energieprijzen. Met de energievouchers kunnen zij energiebesparende maatregelen bekostigen. Ondernemers in Overvecht-Noord krijgen hierbij speciale aandacht, omdat zij als eerste van het gas af gaan.[635]

10 mei 2023: Ten behoeve van de WIS-aanvraag is er een eerste concept van een intentieovereenkomst opgesteld. De intentieovereenkomst moet een bijdrage leveren aan het overtuigen van de planbeoordelaar dat de betrokken partijen voor project Overvecht-Noord aardgasvrij een serieus en uitvoerbaar plan in voorbereiding hebben. Zo wordt de kans op honorering vergroot. Er worden geen verplichtingen aangegaan in de overeenkomst en er zit een escape in waardoor de partijen de overeenkomst zonder consequenties kunnen opzeggen. De financiële onderbouwing van de WIS-aanvraag staat overigens los van de werkelijke businesscase. De onderhandelingen met Eneco over de verdeling van kosten en risico's en de hoogte van de eigen bijdrage starten na indiening van de WIS-aanvraag.[636] Er zal gedurende de onderhandelingen ook een second opinion worden uitgevoerd op de businesscase van Eneco.[637] Op 26 mei 2023 wordt de intentieovereenkomst in het bestuurlijk overleg behandeld.

Aan het bestuurlijk overleg van 10 mei 2023 nemen ook twee vertegenwoordigers van Eneco deel. Zij laten voor het eerst de businesscase zien die aan de WIS-aanvraag ten grondslag ligt. Het is de bedoeling dat in Overvecht-Noord ruim 1.900 woningen op het warmtenet worden aangesloten. Wat er precies over de businesscase is bediscussieerd is onbekend, omdat op verzoek van Eneco is besloten daarover niets te notuleren. Wat wel duidelijk is, is dat de toelichting van Eneco nog veel vragen oproept die "(…) *in de komende periode nog beantwoord moeten worden in het proces om te komen tot een gedragen plan en aanbod.*"[638]

Waar die vragen wellicht betrekking op hebben wordt enigszins duidelijk in een appgesprek tussen twee gemeentelijk betrokkenen na afloop van het bestuurlijk overleg. Eén van hen geeft aan: "*Best een heftige tijd die er aan komt. Hebben we genoeg quality time? Ik vind het nogal wat dat Eneco een aanvraag gaat doen waar nog hele grote discussiepunten in staan. Ik zie ons niet in twee weken een discussie over betaalbaarheid of de eigen bijdrage beslechten. Hoe doen we dat? Sowieso ingewikkeld dat dit primair het plan van Eneco is met weinig gemeentelijke inbreng terwijl ik het wel zal moeten verkopen / verantwoorden.*"[639]

634 Gemeente Utrecht (10 mei 2023). *Annotatie bij Agenda Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
635 Gemeente Utrecht (26 april 2023). Raadsbrief *Subsidie energievouchers verduurzamingsmaatregelen kleine en micro-ondernemingen.*
636 Gemeente Utrecht (10 mei 2023). *Intentieovereenkomst WIS OVN concept corporaties.*
637 Gemeente Utrecht (10 mei 2023). *Annotatie bij Agenda Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
638 Gemeente Utrecht (10 mei 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij,* p. 3.
639 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.

17 mei 2023: Met een raadsbrief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over het startscenario voor een publiek warmtebedrijf. Op dat moment kan de gemeente niet sturen op publieke belangen zoals betaalbaarheid en duurzaamheid van het warmtenet van Eneco. Het onderzoeken van de mogelijkheden voor een publiek warmtebedrijf staan in het Utrechtse coalitieakkoord, en inmiddels is duidelijk dat het Rijk ook de koers naar publiek eigendom van warmtenetten inzet. Warmtenetten moeten in de toekomst voor tenminste 50% + 1 aandeel in publieke handen komen, wat ook in de wet wordt verankerd. Vooruitlopend op deze wetgeving onderzoekt de gemeente hoe een publiek-privaat warmtebedrijf gerealiseerd kan worden. Dat geldt ook voor het al bestaande warmtenet van Eneco. "*Omdat het tijd kost om het publieke warmtebedrijf op een zorgvuldige en strategische manier neer te zetten en op te richten – en het wettelijk kader voor publiek eigendom er nog niet is – is het voor de voortgang van de buurtaanpak nodig om de trajecten van Overvecht Noord* (…) *en het publiek warmtebedrijf in eerste instantie parallel aan elkaar te laten verlopen. De verschillende trajecten lopen naast elkaar, maar staan wel in verbinding met elkaar.*"[640]

De uitgangspunten voor publiek eigendom in warmtenetten wordt als aparte, geheime bijlage met de gemeenteraad gedeeld. Denk aan de keuze tussen eigenaar worden van alleen de uitbreiding van het net, of ook eigenaar worden van het bestaande warmtenet. En de afweging tussen volledig publiek eigendom of slechts een meerderheid (50% + 1) aan publiek eigendom.[641] Tot medio 2023 wordt het startscenario verder uitgewerkt en wordt een marktconsultatie uitgevoerd om te peilen welke partijen interesse zouden hebben in (een uitbreiding van) het warmtenet. Na deze onderzoeksfase en marktconsultatie kunnen gesprekken met Eneco worden gestart over een publiek-private samenwerking.[642]

26 mei 2023: In het bestuurlijk overleg wordt de intentieovereenkomst die ten grondslag zal liggen aan de WIS-aanvraag vastgesteld.[643] De gemeente, Eneco, Portaal en Woonin ondertekenen de overeenkomst op 30 mei 2023. In de intentieovereenkomst staat o.a. beschreven dat de partijen gezamenlijk zullen overleggen om binnen een jaar na het aangaan van de overeenkomst tot een *financial close* te komen. Dat is een investeringsbesluit voor het warmtenet (door Eneco), een investeringsbesluit voor het aansluiten van bezit op het warmtenet (door de woningcorporaties) en een besluit ten aanzien van de aanleg van het warmtenet in Overvecht-Noord met inzet van budgetten (door de gemeente), waarvan de gemeenschappelijke afspraken op hoofdlijnen voor de samenwerking samenkomen in een gebiedsovereenkomst.[644]

Vervolgens wordt besproken welke punten nog aandacht behoeven in de route naar die gebiedsovereenkomst. Een vertegenwoordiger van de woningcorporaties geeft aan dat de intentieovereenkomst wordt getekend zonder inzicht in de businesscase. "*Komende tijd moeten partijen in volledige transparantie komen tot een businesscase zodat bij elk van de partijen een zorgvuldig besluitvormingsproces kan plaatsvinden.*"[645] De wethouder Energie maakt zich zorgen over de betaalbaarheid. Eneco rekent op dit moment met een eigen bijdrage van bewoners. "*Waar het nu*

640 Gemeente Utrecht (17 mei 2023). Raadsbrief *Startscenario publiek warmtebedrijf Utrecht / Nieuwegein.*
641 Gemeente Utrecht (17 mei 2023). Geheime bijlage bij raadsbrief *Uitgangspunten Publiek eigendom in warmtenetten.*
642 Gemeente Utrecht (17 mei 2023). Raadsbrief *Startscenario publiek warmtebedrijf Utrecht / Nieuwegein.*
643 Gemeente Utrecht (26 mei 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
644 Gemeente Utrecht (22 mei 2023). *Bijlage 3.1 Intentieovereenkomst WIS OVN.*
645 Gemeente Utrecht (26 mei 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij,* p. 2.

staat kan niet op steun van de gemeente rekenen."[646] Daarnaast benadrukt de wethouder dat er uiteindelijk een plan moet komen voor het complete gebied: voor zowel de onderdelen die aan het warmtenet worden aangesloten als de plekken waar een all-electric oplossing het best passend is.[647]

1 juni 2023: Eneco dient de WIS-aanvraag in bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Achteraf blikt de gemeente positief terug op de samenwerking voor de WIS-aanvraag: "*Daar is door alle betrokken partijen hard aan gewerkt, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau*."[648] Vertegenwoordigers van Eneco geven op hun beurt aan te spreken te zijn over de toewijding van de gemeente bij de WIS-aanvraag.[649]

6.2 JUNI 2023 – AUGUSTUS 2023: EERSTE POGINGEN OM BUSINESSCASE SLUITEND TE KRIJGEN VALLEN TEGEN, HOUDING TEGENOVER BEWONERSINITIATIEVEN VERANDERT

7 juni 2023: De gemeenteraad wordt met een raadsbrief geïnformeerd over de marktconsultatie voor warmtenetten in de bestaande bouw die voor onder andere Overvecht-Noord is uitgevoerd. Uit deze marktconsultatie komt naar voren dat naast Eneco geen andere marktpartijen mogelijkheden zien om in Overvecht-Noord een collectief warmtenet aan te leggen dat zelfstandig kan worden geëxploiteerd. Dat betekent dat de onderhandelingen met Eneco voor deze wijk kunnen worden gestart. Voor Overvecht-Noord heeft Eneco op 1 juni 2023 ook een aanvraag gedaan voor de Warmtenetten Investeringssubsidie (WIS). Deze subsidie is cruciaal voor het slagen van het project, laat het college aan de raad weten. De komende tijd wordt samen met Eneco, Woonin en Portaal gewerkt aan de businesscase van het project.[650]

13 juni 2023: In aantekeningen over het teamoverleg over Overvecht-Noord staat dat Eneco heeft aangegeven te stoppen met projecten als de Wcw wordt doorgezet.[651]

Ook stuurt een medewerker van juridische zaken op deze datum een mail om te verhelderen welke rol de gemeenteraad heeft bij project Overvecht-Noord aardgasvrij. De medewerker heeft begrepen dat de projectgroep Overvecht-Noord een raadsvoorstel aan het opstellen is waarbij alle documenten over het project aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming. "*Dit wijkt af van het door concern en mij eerder gegeven advies.*"[652] Zowel juridische zaken als concerncontrol geven aan dat het college bevoegd is om het uitvoeringsprogramma en de gebiedsovereenkomst vast te stellen, en dat dit niet langs de raad hoeft. Dit omdat het uitvoeringsprogramma uitvoeringsgericht is, en dus valt onder de verantwoordelijkheid van het college. De kaders voor de uitvoering zijn al vastgesteld door de gemeenteraad in de Transitievisie Warmte. Ook kan de raad bijsturen waar nodig, aangezien zij vanuit de RRP regelmatig wordt geïnformeerd over de voortgang van het project.[653]

646 Gemeente Utrecht (26 mei 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij,* p. 2.
647 Gemeente Utrecht (26 mei 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
648 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
649 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
650 Gemeente Utrecht (7 juni 2023). Raadsbrief *Marktconsultatie warmtenetten bestaande bouw.*
651 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
652 Gemeente Utrecht (13 juni 2023). Interne mail *Besluitvorming juridische documenten OVN aardgasvrij.*
653 Gemeente Utrecht (13 juni 2023). Interne mail *Besluitvorming juridische documenten OVN aardgasvrij.*

21 juni 2023: De gemeente heeft een conceptnotitie opgesteld voor het volgende bestuurlijke overleg op 5 juli 2023. Hierin is opgenomen dat het project conform planning verloopt, met uitzondering van de besluitvorming bij derden en de verwerking van de opmerkingen uit het participatietraject.[654] Twee dagen daarvoor mailde een gemeentelijk betrokkene daarover al aan betrokkenen van Portaal en Eneco: "*Het kraakt en schuurt in de planning*."[655] Gelet op de zorgvuldigheid wil de gemeente voorstellen om voor de verwerking van de reacties meer tijd in te ruimen. Concreet zal het collegebesluit daarmee verschuiven van eind vierde kwartaal in 2023 naar eind januari 2024.[656] De behandeling van het raadsvoorstel kan dan wel nog steeds in het eerste kwartaal van 2024 plaatsvinden.[657]

In de notitie zijn ook de kwesties opgenomen die bij de businesscase aan de orde zijn. Zo is het de inzet van de gemeente om de eigen bijdrage van woningeigenaren naar nul euro te krijgen door de huur van de afleverset in het vastrecht op te nemen. "*Het bedrag dat dan nog openstaat kan als gevolg van de aanbevelingen uit de second opinion naar nul worden gebracht*."[658] Dit is stellig geformuleerd, terwijl de uitkomsten van de second opinion op dat moment nog helemaal niet bekend zijn. Daarnaast geeft de gemeente aan dat extra PAW-geld in de businesscase kan worden ingebracht. In het bestuurlijk overleg van 5 juli 2023 zullen de bestuurders kijken naar de verschillende knoppen waaraan kan worden gedraaid om de betaalbaarheid te vergroten.[659]

De second opinion wordt uitgevoerd door een externe adviseur, die wordt ingehuurd door de gemeente en de woningcorporaties.[660] Eneco kan en wil als private onderneming geen volledige transparantie bieden aan de andere partijen. De gegevens uit de businesscase bevatten namelijk bedrijfsgevoelige informatie, die medebepalend zijn voor de markt- en concurrentiepositie van Eneco. Het is voor de gemeente en de woningcorporaties daarom moeilijk inschatten hoe betrouwbaar en realistisch de berekeningen van Eneco zijn. Om toch transparantie en zekerheid te bieden gaat Eneco akkoord met de aanstelling van de externe adviseur. Deze adviseur krijgt onder strikte voorwaarden meer, maar niet volledig, zicht in de businesscase en de berekeningen die daaraan ten grondslag liggen.

27 juni 2023: De gemeenteraad ontvangt een raadsbrief over de ontwikkelingen in de warmtetransitie en hoe dit samenhangt met de Buurtaanpak Aardgasvrij. "*Omdat de ontwikkelingen niet stil staan, willen wij u vaker op deze manier (maximaal drie keer per jaar) in de afhankelijkheden van de warmtetransitie meenemen.*"[661] De raad krijgt informatie over de ontwikkelingen in (concept)wetgeving (Wcw, Wgiw, Omgevingswet). In Overvecht-Noord is de buurtaanpak al begonnen en wordt nog gewerkt onder oude wet- en regelgeving. De gemeente wacht in deze wijk niet op de nieuwe wetten (Wcw en Wgiw). Er wordt al gewerkt aan een warmteaanbod waarvoor een businesscase wordt uitgewerkt met Eneco en de woningcorporaties. Voor Overvecht-Noord wordt uiteindelijk een uitvoeringsprogramma en

654 Gemeente Utrecht (21 juni 2023). *Overzicht lopende activiteiten en doorkijk richting besluitvorming Overvecht-Noord (werkversie 21 juni 2023).*
655 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
656 Gemeente Utrecht (21 juni 2023). *Overzicht lopende activiteiten en doorkijk richting besluitvorming Overvecht-Noord (werkversie 21 juni 2023).*
657 Gemeente Utrecht (26 juni 2023). Voorblad Staf Energie *Agenda en concept-stukken voor bestuurlijk overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
658 Gemeente Utrecht (21 juni 2023). *Overzicht lopende activiteiten en doorkijk richting besluitvorming Overvecht-Noord,* p. 1.
659 Gemeente Utrecht (21 juni 2023). *Overzicht lopende activiteiten en doorkijk richting besluitvorming Overvecht-Noord.*
660 Gemeente Utrecht (21 juni 2023). *Overzicht lopende activiteiten en doorkijk richting besluitvorming Overvecht-Noord.*
661 Gemeente Utrecht (27 juni 2023). Raadsbrief *Ontwikkelingen in de warmtetransitie – sturen met onzekerheden,* p. 1.

een gebiedsovereenkomst opgesteld. De afspraken voor Overvecht-Noord vallen bij de ingang van de Wcw onder het overgangsrecht. Ook is het warmteaanbod voor bewoners nog op vrijwillige basis, omdat de wetgeving voor het gedwongen afsluiten van gas nog niet in werking is. Afsluitend laat het college aan de raad weten: "*Duidelijk is dat we komende tijd nog met veel onzekerheden te maken hebben. Om onze doelen te kunnen halen, zullen we aan de slag moeten zonder dat alles helemaal duidelijk is.*"[662]

28 juni 2023: Twee gemeentelijk betrokkenen mailen elkaar in voorbereiding op het aankomende bestuurlijk overleg op 5 juli 2023. Daarin wordt ook al vooruitgeblikt op het bestuurlijk overleg daarna op 6 september 2023: "*Conclusie moet zijn (6 september op tafel): het kan uit binnen het gebied om iedereen een betaalbaar aanbod te doen (natuurlijk afhankelijk van de WIS, etc.). Dat is het doel. Als we zien dat dat niet lukt, dan hebben we een groot probleem*."[663]

29 juni 2023: Een gemeentelijk betrokkene mailt aan tal van interne collega's een update over project Overvecht-Noord aardgasvrij: "*Komende maanden zijn cruciaal voor Overvecht-Noord aardgasvrij. Eneco heeft een subsidie van meer dan 12 miljoen euro aangevraagd. Deze subsidie hebben we nodig om de onrendabele top te dichten. Als we deze subsidie ontvangen kunnen we hoogstwaarschijnlijk tot een 'deal' komen. Dat betekent dat het uitvoeringsplan in september / oktober ter inzage gaat en in januari aan college / raad wordt aangeboden*."[664]

3 juli 2023: De buurtinitiatieven Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie voor de Vechtzoom presenteren hun nieuwe plan 'Een warmtepomp voor iedereen' in een informeel overleg met de gemeente, Stedin en Energie-U. De initiatieven zien de gemeentelijke oplossing, stadswarmte, niet zitten. Het plan bestaat uit een individuele warmtepomp met PVT-panelen als bron. De panelen wekken naast elektriciteit ook warmte op. De initiatieven stellen drie vragen aan de gemeente, waaronder of het mogelijk is om voor dit plan een vergelijkbare subsidie per huishouden te ontvangen als huishoudens voor de uitbreiding van het stadswarmtenetwerk ontvangen.[665] De gemeente zal daarop op een later moment reageren.

5 juli 2023: In het bestuurlijk overleg vergaderen de bestuurders over het project. Ook twee vertegenwoordigers van Eneco zijn hierbij aanwezig. Er lopen meerdere financiële trajecten parallel aan elkaar, die allemaal tot doel hebben om de BAK te verlagen.[666] Zo werkt de werkgroep Warmte (een ambtelijke samenwerking tussen de gemeente, woningcorporaties en Eneco) aan het verlagen van de CAPEX[667], werkt Eneco aan de toelichting op de businesscase en werkt de externe adviseur aan de second opinion. Het resultaat van deze trajecten moet leiden tot een aangescherpte businesscase die in het bestuurlijk overleg van 6 september 2023 moet worden vastgesteld. Er is daarmee zicht op een eigen bijdrage van nul euro. Het uitvoeringsprogramma is zo goed als gereed, maar er wordt aangegeven dat de planning strak is en een aantal risico's kent. Zo moet de WIS-aanvraag worden gehonoreerd en moet positieve besluitvorming plaatsvinden over de businesscase en het aanbod wat op basis daarvan gedaan kan worden aan bewoners, ondernemers en woningcorporaties.[668]

662 Gemeente Utrecht (27 juni 2023). Raadsbrief *Ontwikkelingen in de warmtetransitie – sturen met onzekerheden,* p. 7.
663 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
664 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
665 Gemeente Utrecht (15 augustus 2023). *Notitie hoe om te gaan met buurtinitiatieven OVN.*
666 Gemeente Utrecht (5 juli 2023). *Bijlage 6.2 Stand van zaken OVN.*
667 CAPEX staat voor Capital Expenditures. Dit zijn de kapitaaluitgaven: de kosten voor ontwikkeling of levering van niet-verbruikbare onderdelen van een product of systeem (investering).
668 Gemeente Utrecht (5 juli 2023). *Bijlage 6.2 Stand van zaken OVN.*

Tot aan het bestuurlijk overleg van 6 september 2023 worden twee aanvullende momenten gepland waarop de bestuurders elkaar bijpraten: op 11 juli 2023 en halverwege augustus 2023.[669]

Tijdens het bestuurlijk overleg van 8 februari 2023 vond Eneco de notitie waarin de zes publieke waarden (betaalbaarheid, duurzaamheid, betrouwbaarheid, transparantie, open net en keuzevrijheid) waren uitgewerkt niet rijp voor besluitvorming. Tijdens het bestuurlijk overleg op 5 juli 2023 wordt een aangescherpt stuk ingebracht dat door de bestuurders wordt vastgesteld.[670] De aardgasvrije oplossing zal daarmee aan deze zes waarden moeten voldoen.

21 augustus 2023: In een intern gemeentelijk stafoverleg met de wethouder Energie wordt het plan 'Een warmtepomp voor iedereen' van de buurtinitiatieven besproken (zie ook het bestuurlijk overleg van 5 juli 2023). De initiatieven stellen de gemeente drie vragen:

1. Kunnen wij aanspraak maken op een vergelijkbare subsidie per huishouden als bij de uitbreiding van het warmtenet?
2. Staat de gemeente open om samen een huuroptie te faciliteren als oplossing voor de hoge investeringskosten voor bewoners?
3. Staat de gemeente open om de deadline van 2030 voor een aardgasvrij Overvecht-Noord te verschuiven?

Als de gemeente niet wil meewerken aan de eerste twee vragen dan willen de initiatieven niet meer met de gemeente in gesprek en starten zij een traject richting de gemeenteraad. De ambtenaren van de wethouder Energie stellen voor om op alle drie de vragen beargumenteerd nee te antwoorden, en om daarover pas de initiatieven te informeren op het moment dat ook de gemeenteraad hierover geïnformeerd kan worden.[671] Betrokkenen geven achteraf aan dat rond deze periode de houding van de gemeente tegenover de initiatieven veranderde. De gemeente koos met het warmtenet voor een collectieve aardgasvrije oplossing voor de wijk. Toegeven aan het plan van de buurtinitiatieven, die een meer individuele oplossing nastreefden, zou een grote (met name financiële) impact hebben op de rest van de wijk: wanneer minder wijkbewoners deelnemen aan de collectieve oplossing moeten dezelfde kosten worden gedragen door minder wijkbewoners, waardoor de bijdrage per deelnemende wijkbewoner hoger wordt.[672] Over die mogelijke impact was door de gemeente nooit goed nagedacht.[673] De wethouder Energie geeft tijdens het stafoverleg aan dat in de reactie van de gemeente ook duidelijk moet worden gemaakt dat de gemeente bang is om koopeigenaren op te zadelen met een te hoge energierekening en te veel verantwoordelijkheden. Ook betreurt de wethouder het dat de gemeente er niet samen met de initiatieven is uitgekomen.[674]

669 Gemeente Utrecht (5 juli 2023). *Agenda Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij (inclusief Annotatie).*
670 Gemeente Utrecht (5 juli 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
671 Gemeente Utrecht (15 augustus 2023). *Notitie hoe om te gaan met buurtinitiatieven OVN.*
672 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
673 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
674 Gemeente Utrecht (21 augustus 2023). *Verslag Staf Energie.*

25 augustus 2023: Gedurende de zomer is door de betrokkenen hard doorgewerkt aan het sluitend krijgen van de businesscase. Een ambtelijke werkgroep doorloopt trajecten om de BAK te verlagen (zie ook het bestuurlijk overleg van 5 juli 2023). Eneco hanteert een complex rekenmodel met veel verschillende parameters om de BAK te berekenen. Veranderende input (zoals bijvoorbeeld een hogere rendementseis, het herverdelen van risico's of het inbrengen van extra financiële middelen) heeft positieve of negatieve impact op de hoogte van de BAK. Maar er is geen sprake van een één-op-één relatie. Dat wil zeggen dat het inbrengen van (bijvoorbeeld) € 1.000 aan extra financiële middelen per woning niet per se leidt tot een verlaging van de BAK met € 1.000 per woning. Doordat de gemeente en woningcorporaties geen inzicht mogen en kunnen krijgen in het rekenmodel van Eneco, ontstaat hierover steeds meer wantrouwen. Betrokkenen hopen dan ook dat de second opinion op de businesscase die op dit moment wordt uitgevoerd meer duidelijkheid en transparantie zal verschaffen.

Dat beoogde verlagingen van de BAK tegen blijken te vallen, wordt voor het eerst zichtbaar op 25 augustus 2023. Het perspectief dat op 5 juli 2023 in het bestuurlijk overleg was gepresenteerd (een eigen bijdrage van nul euro) is daardoor niet meer in beeld. Zo appt een gemeentelijk betrokkene een andere ambtenaar: "*Vandaag weer een lange sessie om te komen tot een basis-businesscase aan de hand van een aantal scenario's en de laatste doorgerekende info. Precieze analyse moet nog gemaakt worden, maar de potentiële financiële voordelen die de vorige keer in het bestuurlijk overleg in beeld zijn gebracht kunnen niet maximaal worden verzilverd. Ook het standpunt van de woningcorporaties dat ze niet vooraf willen afrekenen leidt tot een flinke min. Onderaan de streep staan we nu op een meer dan onaanvaardbare bewonersbijdrage van circa 4,5k.* (…) *Een zware winstwaarschuwing dus en potentieel begin van een crisis.* (…) *Nu nog meer info nodig om harde conclusies te kunnen trekken*."[675]

6.3 AUGUSTUS 2023 – OKTOBER 2023: AANSCHERPINGEN IN BUSINESSCASE MOGELIJK VOLGENS SECOND OPINION, MAAR OOK NIEUWE BESPARINGEN VALLEN TEGEN

30 augustus 2023: Een gemeentelijk betrokkene mailt een aantal interne collega's over het verschuiven van de planning van het project. De betrokkene geeft aan dat door het mislukken van de businesscase de participatie verschuift van het najaar van 2023 naar het voorjaar van 2024.[676] Dat betekent ook dat het startdocument in het kader van de RRP wordt uitgesteld. Het startdocument zou namelijk tegelijkertijd met het uitvoeringsprogramma aan de gemeenteraad worden toegezonden. "*We kwamen tot de conclusie dat om een goed startdocument op te stellen dat als goede referentie kan dienen, er eerst wat vaste grond onder de voeten moet komen. Als die vaste grond er niet is, is het startdocument verouderd als deze op weg naar het college gaat*."[677]

4 september 2023: In een intern stafoverleg van de gemeente wordt een conceptrapportage in het kader van de RRP besproken. De wethouder Energie stuurt bij: "*Bij de voortgangsrapportage is het opvallend dat er zoveel op groen staat. Het is aan alle kanten onzeker en risicovol, dus dat geeft niet het goede beeld*."[678] En de wethouder besluit om het startdocument nu niet aan de gemeenteraad te versturen, maar om deze aan te houden tot de volgende voortgangsrapportage.

675 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
676 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
677 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
678 Gemeente Utrecht (4 september 2023). *Verslag Staf Energie,* p. 5.

6 september 2023: Tijdens het bestuurlijk overleg op 6 september 2023 zou een besluit worden genomen over de businesscase. Omdat de BAK op dit moment nog te groot is kan geen positief besluit worden genomen. Het bestuurlijk overleg vervalt daardoor. Het volgende bestuurlijk overleg is gepland op 3 oktober 2023.

7 september 2023: Gemeentelijk betrokkenen mailen elkaar over een stappenplan dat erop gericht is om naar een eindresultaat in de businesscase te komen. De ambtelijke werkgroep is de businesscase verder aan het optimaliseren. Een eigen bijdrage van nul euro voor woningeigenaren ziet de gemeente nog steeds als een must. In de mail wordt ook gesproken over twee alternatieve scenario's mocht de optimalisatie van de businesscase niet tot gewenste resultaten leiden. Er zal dan eerst worden gekeken naar 'plan B', alvorens er wordt overgeschakeld naar plan 'Gestrekt been'[679]:

- 'Plan B': Stoppen en opnieuw beginnen, waarbij gekeken wordt naar andere systemen en kleinere delen van de wijk.
- 'Gestrekt been': Het project *on hold* zetten en zelf een gemeentelijk warmtebedrijf oprichten.

14 september 2023: De gemeente heeft een stuk uitgewerkt waarin de mandaten en rolverdelingen bij de onderhandelingen uiteen worden gezet. Aanleiding voor het document is dat het project volgens de gemeente een kritische fase ingaat: "*Besluiten die worden genomen hebben grote financiële gevolgen voor de uitvoeringsfase. Onderhandelingen met externe partijen vereisen duidelijkheid over mandaten en procesbeschrijving: wie gaat met wie in gesprek en met welk doel. De centrale vraag: Binnen welke kaders en door wie en met welk mandaat wordt er binnen project Overvecht-Noord aardgasvrij in deze laatste fase van voorbereiding onderhandeld in de gesprekken met de woningcorporaties en Eneco?*"[680]

In het stuk wordt ook aandacht besteed aan de businesscase. Er wordt vermeld dat er een aanzienlijke onrendabele top in de businesscase zit. De onrendabele top wordt verdeeld over de aan te sluiten adressen en wordt vooraf bij bewoners in rekening gebracht (dit is de BAK). Zowel de corporaties als de gemeente doen financiële bijdragen aan de businesscase. Daarnaast zijn er verschillende Rijkssubsidies (WIS en ISDE) om de BAK zo laag mogelijk te houden. De discussie met Eneco over de businesscase richt zich op het bedrag dat voor bewoners overblijft om aan te sluiten op het warmtenet.[681] Onderdeel van de businesscase is de verdeling van risico's.

In het vervolg moet een basis-businesscase worden uitgewerkt. Aan de hand daarvan spreken bestuurders van de betrokken partijen het vertrouwen uit dat zij het aanbod aan bewoners kunnen waarmaken.[682] Daarna moeten een aantal risico's achter de schermen nog worden uitgewerkt om de daadwerkelijke businesscase rond te krijgen.

20 september 2023: In voorbereiding op een intern stafoverleg met de wethouder Energie mailen gemeentelijk betrokkenen elkaar. Eén betrokkene geeft aan dat de wethouder meermaals de behoefte heeft uitgesproken voorafgaand aan de stafoverleggen stukken te ontvangen, waaronder de uitwerking van de businesscase met inzicht in de effecten van de knoppen waaraan wordt gedraaid om de BAK te verlagen en de businesscase sluitend te krijgen.[683] "*Ik begrijp heel goed dat jullie het druk hebben, maar zou toch willen verzoeken om terug te gaan naar de basisafspraken die we met elkaar hebben rondom overleggen met de*

679 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
680 Gemeente Utrecht (14 september 2023). Presentatie *Mandaten en rolverdeling project OVN AGV versie 0.1,* p. 3.
681 Gemeente Utrecht (14 september 2023). *Presentatie Mandaten en rolverdeling project OVN AGV versie 0.1.*
682 Gemeente Utrecht (14 september 2023). *Presentatie Mandaten en rolverdeling project OVN AGV versie 0.1.*
683 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.

wethouder, zoals stukken voor 17 u aanleveren, ambtelijk voldoende afgestemd, met akkoord van de opgavemanager en met duidelijke beslis / bespreekpunten die passen bij de rol van de wethouder."

Een andere gemeentelijk betrokkene reageert daarop: "*Tja… we doen echt wat we kunnen volgens mij. We kunnen overwegen om nachtdiensten te draaien. Maar het is een keuze tussen voortgang blijven maken of alleen stukken produceren waarmee we zeggen hoeveel voortgang we maken waardoor we geen tijd hebben om voortgang te maken…*"[684]

25 september 2023: Sinds de tegenvaller in de businesscase (op 25 augustus 2023) heeft de ambtelijke werkgroep gewerkt aan het doorvoeren van een nieuwe set aan besparingsmaatregelen. Dat leek lang de goede kant op te gaan, maar op 25 september 2023 blijkt de BAK toch weer hoger te zijn dan verwacht.[685] Het perspectief van nul euro eigen bijdrage blijft daarmee uit zicht.

26 september 2023: Eneco blijkt een fout te hebben gemaakt in hun berekening van de BAK. De BAK blijkt daardoor nog hoger uit te vallen. Gemeentelijk betrokkenen appen elkaar: "*Eneco heeft fout gemaakt in berekening*. (…) *Er ligt dus een flink probleem op tafel. Dinsdag* [in het bestuurlijk overleg] *kunnen we geen besluit nemen*."[686]

27 september 2023: De second opinion op de businesscase is afgerond. Deze is uitgevoerd door Innoforte, een adviesbureau gespecialiseerd in o.a. collectieve warmteprojecten. De second opinion is uitgevoerd op de businesscase van eind juni 2023, die in juli 2023 aan Innoforte beschikbaar is gesteld.[687] Omdat Eneco inmiddels verschillende aanpassingen heeft doorgevoerd aan de businesscase is de second opinion ietwat gedateerd.

Innoforte zet een aantal vraagtekens bij de businesscase van Eneco, en ziet mogelijkheden om in het gesprek tussen de partijen daarover de BAK te kunnen verlagen. Zo raamt Eneco de totaal benodigde investering aan de woningen op € 16,3 miljoen, terwijl Innoforte uitkomt op € 14,7 miljoen. Dat komt met name doordat Eneco uitgaat van speciale, smallere afleversets die beter kunnen worden ingepast in bestaande gebouwen. Deze sets zijn per stuk ruim € 600 duurder dan de meest gebruikte variant. Innoforte adviseert dan ook om samen met de woningcorporaties na te gaan of de keuze voor deze speciale afleverset daadwerkelijk nodig is.[688] De afschrijvingstermijn die Eneco hanteert voor de aansluitleidingen, afleversets en warmtemeters acht Innoforte redelijk.[689]

Een ander onderdeel van de businesscase is de totale investering die nodig is om de 'grid' (infrastructuur boven- en ondergronds) aan te leggen. Eneco komt daarbij uit op een bedrag van € 17,8 miljoen, Innoforte op € 14,7 miljoen. Ongeveer € 0,5 miljoen van het verschil valt te verklaren doordat Eneco denkt vijf onderstations[690]

684 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
685 Gemeente Utrecht (27 september 2023). *Bijlage 4.1 Uitgangspunten en afspraken Business Case Overvecht-Noord aardgasvrij.*
686 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
687 Innoforte (27 september 2023). *Second opinion business case Eneco Overvecht Noord.*
688 Innoforte (27 september 2023). *Second opinion business case Eneco Overvecht Noord.*
689 Innoforte (27 september 2023). *Second opinion business case Eneco Overvecht Noord.*
690 Onderstations zorgen ervoor dat de druk in de leidingen niet te hoog wordt.

meer nodig te hebben dan Innoforte. Eneco heeft al aangegeven om dit punt te herzien in een volgende versie van de businesscase.[691] Het overige verschil in de investeringsberekening komt voort uit de verwachte investering in de ondergrond. Eneco heeft deze investering met een grotere nauwkeurigheid bepaald dan Innoforte. De verschillen vallen binnen de nauwkeurigheidsmarge van ongeveer 20% en zijn dus acceptabel. Net als bij de investering in de woningen is de gehanteerde afschrijftermijn voor de investering in de 'grid' gebruikelijk.[692]

Innoforte ziet ook een verschil in de gehanteerde '*hurdle rate*'. Dit is het minimumrendement op het project dat Eneco bereid is te accepteren voordat er geïnvesteerd gaat worden, gezien het risico dat Eneco loopt en de opportuniteitskosten van het opgeven van andere projecten. Hoe lager de *hurdle rate* is, hoe lager de BAK kan zijn. De Autoriteit Consument & Markt (ACM) hanteert een *hurdle rate* van 4,7% vóór belasting, Eneco 7,5% ná belasting. Dit lijkt een groot verschil, maar Innoforte acht de *hurdle rate* van de ACM voor dit project te laag.[693] "*De opslagen van Eneco zijn grotendeels plausibel, behoudens de opslagen voor overheadkosten, het afschrijvingsrisico en het afzetrisico*."[694] Innoforte adviseert de partijen dan ook om over deze laatste drie punten het gesprek aan te gaan. Wellicht dat de *hurdle rate* – en daarmee de BAK – dan kan worden verlaagd. De rendementseis van 7,5% heeft het doen slagen van het project overigens nooit direct in de weg gestaan volgens een gemeentelijk betrokkene: "*De inzet van 7,5% rendement was destijds best acceptabel voor de gemeente. Dat vormde geen reden om het project te stoppen*."[695]

29 september 2023: Voorbereidend op het bestuurlijk overleg op 3 oktober 2023 is er appcontact tussen betrokkenen van de gemeente en Eneco. Eneco wil tijdens het bestuurlijk overleg graag mensen uit de ambtelijke werkgroep betrekken om de businesscase goed toe te kunnen lichten. Vanuit de gemeente komt de reactie: "*Nee, er is geen ruimte voor uitgebreide behandeling BC* [businesscase]."[696] De betrokkene van Eneco reageert daarop: "*Helder. Ik vind het jammer, want werkgroep werkt zeer goed samen op basis van gelijkwaardigheid*."[697] Achteraf geven betrokkenen aan dat de gemeente krampachtig de regie voerde over wie wel en niet aan het bestuurlijk overleg mochten deelnemen.[698] De afstand tussen de ambtelijke werkgroep en het bestuurlijk overleg werd daardoor als onnodig groot ervaren tijdens de onderhandelingsfase.[699]

2 oktober 2023: DeWarmteTransitieMakers (DWTM) heeft onderzoek gedaan naar één groep specials (zie ook bij "maart 2023"): de ondernemers in Overvecht-Noord die gebruikmaken van warmte in hun bedrijfsprocessen. Daaruit blijkt dat het per definitie onrendabel is voor deze bedrijven om over te stappen op een aardgasvrij alternatief. Omdat hun energierekening hoger zal zijn na de overstap kunnen zij de gedane investering nooit terugverdienen. DWTM adviseert de gemeente om totale ontzorging te garanderen: zowel financieel als procesmatig.[700] Dit is voor de gemeente het duurste scenario. Kostenneutraal overstappen zal ondernemers echter onvoldoende prikkelen om daadwerkelijk over te stappen. De gebruikerskosten gaan na de overstap immers omhoog en de investering vraagt om een flinke verbouwing en gedoe.

691 Innoforte (27 september 2023). *Second opinion business case Eneco Overvecht Noord.*
692 Innoforte (27 september 2023). *Second opinion business case Eneco Overvecht Noord.*
693 Innoforte (27 september 2023). *Second opinion business case Eneco Overvecht Noord.*
694 Innoforte (27 september 2023). *Second opinion business case Eneco Overvecht Noord,* p. 16.
695 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
696 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
697 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
698 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
699 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
700 DeWarmteTransitieMakers (2 oktober 2023). Presentatie *Overvecht-Noord Aardgasvrij in 2030 – Utiliteitsgebouwen.*

De gemeente moet daarom zorgen voor een aanvullende prikkel tot overstap.[701] Diezelfde dag wordt het rapport van DWTM besproken in een intern stafoverleg van de gemeente. De wethouder Energie volgt het advies van DWTM en haar ambtenaren en kiest voor volledige financiële en procesmatige ontzorging van de ondernemers in de wijk.[702]

DWTM is vervolgens begonnen aan het maken van een plan van aanpak per special. Daarin staat beschreven hoe de special aardgasvrij moet worden gemaakt en wat daarvoor nodig is. Deze plannen van aanpak zouden een plek krijgen in het bredere uitvoeringsprogramma voor Overvecht-Noord aardgasvrij, waarin ze samenkomen met het plan van aanpak voor de uitbreiding van het warmtenet. Maar kort nadat DWTM met het uitwerken van de plannen van aanpak is begonnen wordt de opdracht *on hold* gezet. Reden daarvoor is dat de onderhandelingen niet goed verlopen en de kans bestaat dat het totale project niet van de grond komt.[703]

3 oktober 2023: Voor het bestuurlijk overleg op 3 oktober 2023 is een besluitnotitie opgesteld. Er is op dit moment geen overeenkomst in beeld die voldoet aan de (rand) voorwaarden van alle partijen: een eigen bijdrage van nul euro voor particulieren, een betaalbaar aanbod voor de woningcorporaties en een acceptabele businesscase voor Eneco.[704] Er kan dan ook nog geen besluit worden genomen over een basis-businesscase.[705] De consequenties daarvan zijn groot: voor de planning richting het uitvoeringsprogramma, de beschikbaarheid van subsidies (met name de WIS), de inzet op een aardgasvrij Overvecht-Noord in 2030 en mogelijke effecten op de aanpak in andere Utrechtse wijken.[706] De gemeente stelt voor om langs twee routes het project te vervolgen[707]:

1. Op korte termijn in gesprek gaan met alle betrokken partijen op zoek naar bereidheid om de huidige businesscase aan te passen zodat een eigen bijdrage van nul euro wordt bereikt. Het gaat in feite om een optimalisatie van de concept basis-businesscase, met inbreng van alle creatieve en eventueel extra financiële middelen vanuit de afzonderlijke partijen. Deze stap zou in vier tot zes weken afgerond moeten zijn en moeten leiden tot definitieve conclusies (wel of geen haalbaar project).
2. Gelijktijdig alternatieve scenario's ontwikkelen. Zowel wat betreft de systeemkeuze als wat sturing betreft (publiek, publiek-privaat, individuele opties en combinaties daarvan). In deze periode zal tevens een tweede second opinion worden uitgevoerd door Innoforte.

6.4 OKTOBER 2023 – JANUARI 2024: WIS-AANVRAAG GEHONOREERD, SLUITENDE BUSINESSCASE IS BINNEN DE GESTELDE RANDVOORWAARDEN NIET HAALBAAR

13 oktober 2023: De gemeenteraad ontvangt de voortgangsrapportage vanuit de Regeling Risicovolle Projecten over Overvecht-Noord voor het najaar van 2023. In de begeleidende raadsbrief laat het college weten dat sinds het opstellen van de rapportage (september 2023) er een aantal belangrijke ontwikkelingen met betrekking tot de businesscase hebben

701 DeWarmteTransitieMakers (2 oktober 2023). Presentatie *Overvecht-Noord Aardgasvrij in 2030 – Utiliteitsgebouwen.*
702 Gemeente Utrecht (2 oktober 2023). *Verslag Staf Energie.*
703 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview extern adviseur.*
704 Gemeente Utrecht (27 september 2023). *Bijlage 4.1 Uitgangspunten en afspraken Business Case Overvecht-Noord aardgasvrij.*
705 Aan de hand van de basis-businesscase spreken bestuurders van de betrokken partijen het vertrouwen uit dat zij het aanbod aan bewoners kunnen waarmaken. Vervolgens moet de basis-businesscase nog worden uitgewerkt tot een volwaardige businesscase.
706 Gemeente Utrecht (3 oktober 2023). *Bijlage 5.1: Besluitnotitie voortgang Overvecht-Noord Aardgasvrij.*
707 Gemeente Utrecht (3 oktober 2023). *Bijlage 5.1: Besluitnotitie voortgang Overvecht-Noord Aardgasvrij.*

plaatsgevonden. Daarover krijgt de raad binnenkort informatie (uiteindelijk ontvangen op 3 november 2023).[708]

In de voortgangsrapportage staan vijf van de acht aspecten op oranje (doelstelling, scope, geld, tijd en organisatie). Kwaliteit en communicatie kleuren groen. Aspect 'risico's' kleurt voor het eerst rood (voorheen oranje). Voor het project is een Project Follow Up (PFU) gedaan om taken, rollen en verwachtingen duidelijker in beeld te brengen. Dit bedraagt een sessie onder leiding van een gemeentelijke collega van het projectmanagementbureau. Daaruit volgt een hoofdlijnenplanning met wat tot 2030 voor het project nodig is.[709] Ook is een risicosessie georganiseerd om de risico's te actualiseren en beheersmaatregelen te bepalen. Een nieuw risico is bijvoorbeeld dat Eneco zich mogelijk terugtrekt omdat zij het niet eens kan zijn met de nieuwe warmtewet (Wcw), "(…) *en zonder warmteaanbieder hebben we geen project.*"[710] Een ander nieuw risico is een mogelijke vertraging in de toekenning van de WIS, die nodig is om de businesscase sluitend te maken. Verder is in mei groen licht gegeven om met Eneco financiële gesprekken te gaan voeren, nadat uit de marktconsultatie bleek dat er geen andere gegadigden waren voor het warmtenet in Overvecht-Noord.[711]

15 oktober 2023: De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland honoreert de WIS-aanvraag van Eneco voor project Overvecht-Noord aardgasvrij.[712] Dit betekent dat binnen 12 maanden een investeringsbesluit moet worden genomen. Gebeurt dit niet, dan vervalt de subsidie.

November 2023: Het deelproject elektrisch koken is na jaren van inzet afgerond. Met inzet van de Crisis- en herstelwet is het uiteindelijk gelukt om ruim 300 woningen van Woonin (voorheen Mitros) van het kookgas te halen, waardoor deze volledig aardgasvrij zijn gemaakt. De oorspronkelijke scope van het project besloeg meer dan 4.000 woningen. Desondanks zijn de betrokken partijen positief over het resultaat.[713] Maar achteraf blikt een betrokkene terug: "*Dit succes is vrijwel onzichtbaar gebleven en is ondergesneeuwd door de teneur dat het project Overvecht-Noord (in brede zin) moeizaam was.*"[714]

2 november 2023: EenUtrecht dient een motie in waarin meer ruimte wordt gevraagd voor lokale energie-initiatieven. Voor de twee buurtinitiatieven in Overvecht-Noord zou nu geen sprake zijn van een gelijk speelveld ten opzichte van Eneco. Daarom vraagt de motie onder andere om als gemeente een adviesrol in te nemen en eventueel partner en co-financier te worden van lokale initiatieven. [715] De motie wordt verworpen.[716]

708 Gemeente Utrecht (13 oktober 2023). Raadsbrief *Voortgangsrapportages risicovolle projecten najaar 2023.*
709 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
710 Gemeente Utrecht (13 oktober 2023). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Project Overvecht-Noord aardgasvrij,* p. 14.
711 Gemeente Utrecht (13 oktober 2023). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Project Overvecht-Noord aardgasvrij.*
712 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
713 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews samenwerkingspartners.*
714 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
715 EenUtrecht (2 november 2023). Motie 2023/356 *Motie: Meer ruimte voor lokale energie-initiatieven.*
716 Gemeente Utrecht (2 november 2023). Raadsvergadering.

3 november 2023: De gemeenteraad ontvangt de op 13 oktober 2023 beloofde tussenrapportage over Overvecht-Noord aardgasvrij. "*In een pilotproject als dit hebben we te maken met risico's en onzekerheden, onder meer op het gebied van wetgeving en kaders, maar gezien de totale omvang van de opgave voor de stad is het belangrijk om door te gaan.*"[717] De huidige stand van zaken is dat er nog geen betaalbaar aanbod voor bewoners en ondernemers mogelijk is. De businesscase komt nu uit op een eigen bijdrage van € 1.500 tot € 2.000. "*Dat vinden we, zeker voor Overvecht-Noord met de beschikbare subsidies en vanwege de financiële kwetsbaarheid bij veel bewoners, te hoog.*"[718] Het streven is een eigen bijdrage van nul euro. Over de twee buurtinitiatieven wordt toegelicht dat hun huidige plan 'Een warmtepomp voor iedereen' geen financiële steun krijgt van de gemeente omdat stadsverwarming het gekozen voorkeursalternatief is. De zes redenen die de gemeente hiervoor heeft worden in de brief uitgebreid toegelicht. De buurtinitiatieven zijn wel uitgenodigd om mee te denken over alternatieve scenario's voor het geval er geen haalbaar en betaalbaar aanbod komt voor stadsverwarming. De planning voor de besluitvorming in de raad en het startdocument voor de Regeling Risicovolle Projecten verandert door deze ontwikkelingen. De planning voor het raadsvoorstel verschuift van het eerste kwartaal van 2024 naar de eerste helft van 2024.[719]

8 november 2023: DeWarmteTransitieMakers (DWTM) heeft in opdracht van de gemeente voor de Klopvaartbuurt en de Vechtzoom een kostenvergelijk gemaakt tussen het warmtenet en een PVT-warmtepompsysteem (deze oplossing heeft de voorkeur van de twee bewonersinitiatieven uit de voorgenoemde buurten). DWTM concludeert dat over een periode van dertig jaar de totale kosten van stadswarmte en PVT elkaar niet veel ontlopen.[720] Gegeven de onzekerheid in het bepalen van de kosten over dertig jaar, kan worden geconcludeerd dat beide technieken goedkoper kunnen uitvallen en dat de uitkomst per woning sterk kan verschillen. Stadswarmte heeft wel de laagste investeringskosten. Daar staat tegenover dat de energielasten over dertig jaar bij PVT het laagst zijn. In een begeleidende stafnotitie geven ambtenaren aan dat over dit onderzoek met de buurtinitiatieven is gesproken. De gemeente blijft vasthouden aan stadswarmte – ook voor de Klopvaartbuurt en de Vechtzoom. De initiatieven gaan daarom een raadsinformatiebijeenkomst organiseren om raadsleden ervan te overtuigen dat hun plan 'Een warmtepomp voor iedereen' de beste oplossing is voor hun buurten.[721] In gesprek met de rekenkamer laat Energie-U weten dat zij van mening is dat de buurtinitiatieven pas serieus werden genomen nadat zij haar plan 'Een warmtepomp voor iedereen' onder de aandacht van de gemeenteraad brachten.[722]

Op diezelfde dag wordt de planning voor Overvecht-Noord aardgasvrij geüpdatet. Door verschillende versies van hetzelfde planningsdocument te vergelijken is te zien hoe alle onzekerheid rondom de businesscase ervoor zorgt dat de planning steeds verder verschuift[723]:

717 Gemeente Utrecht (3 november 2023). Raadsbrief *Tussenrapportage uitvoeringsprogramma Overvecht-Noord Aardgasvrij en ontwikkelingen m.b.t. buurtinitiatieven*, p. 2.
718 Gemeente Utrecht (3 november 2023). Raadsbrief *Tussenrapportage uitvoeringsprogramma Overvecht-Noord Aardgasvrij en ontwikkelingen m.b.t. buurtinitiatieven,* p. 2.
719 Gemeente Utrecht (3 november 2023). Raadsbrief *Tussenrapportage uitvoeringsprogramma Overvecht-Noord Aardgasvrij en ontwikkelingen m.b.t. buurtinitiatieven.*
720 DeWarmteTransitieMakers (8 november 2023). Presentatie *Overvecht-Noord Aardgasvrij Individuele oplossingen – Inzicht in PVT & stadswarmte.*
721 Gemeente Utrecht (13 november 2023). Voorblad Staf Energie *Vergelijking PVT en stadsverwarming buurtinitiatieven OVN.*
722 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
723 Gemeente Utrecht (8 november 2023). *Planning Overvecht-Noord aardgasvrij – hoofdlijnen.*

In versie 1.0 (van 17 juli 2023) staat het vaststellen van de basis-businesscase nog gepland voor 3 oktober 2023. Het collegebesluit met raadsvoorstel moet dan plaatsvinden tussen 23 en 30 januari 2024.
- In versie 6.0 (van 23 oktober 2023) is het vaststellen van de basis-businesscase verschoven naar 24 januari 2024. Het collegebesluit met raadsvoorstel is verschoven naar de periode 25 juni tot 2 juli 2024.
- In versie 7.0 (van 8 november 2023) zal de basis-businesscase nog steeds op 24 januari 2024 worden vastgesteld, maar is het collegebesluit verder opgeschoven naar de periode 10 tot 17 september 2024.

14 november 2023: De afgelopen periode heeft Innoforte vervolgonderzoek gedaan naar de businesscase van Eneco. Daartoe is Innoforte ook individuele gesprekken aangegaan met de bestuurders van de betrokken partijen. Daar komen twee grote knelpunten uit naar voren die overbrugd moeten worden[724]:

1. De eigen bijdrage is op dit moment verre van nul euro. De BAK is inmiddels gestegen van € 5.600 naar € 7.300 per woning.
2. Er is op dit moment geen gelijke behandeling tussen huurders en particulieren. De gemeente wil de eigen bijdrage voor particulieren naar nul euro krijgen door PAW- en Coronagelden in te zetten. Woningcorporaties zijn echter bereid om maximaal € 2.500 per woning te investeren om de BAK te verlagen. Het gevolg daarvan is dat de sociale huursector de particuliere woningeigenaren subsidieert. Dat is volgens de woningcorporaties onacceptabel.

In gesprek met de rekenkamer geeft Innoforte aan dat de maximale bijdrage van de woningcorporaties aan de lage kant is vergeleken met andere projecten. Omdat aansluiten op een warmtenet goedkoper is dan het aanschaffen van een warmtepomp, is een bijdrage van € 7.000 aan de BAK al relatief goedkoop voor een woningcorporatie. Innoforte vindt het echter lastig om te bepalen of de opstelling van de woningcorporaties bij dit project wel of niet redelijk is geweest.[725]

Daarnaast zijn er nog andere, resterende risico's. Innoforte concludeert dan ook dat er weinig perspectief is op een match gegeven de huidige ambities en randvoorwaarden.[726] Innoforte ziet drie oplossingsrichtingen[727]:

1. Doorgaan op het huidige pad. In dit geval is er meer geld nodig. Daar kan een gezamenlijke lobby richting Den Haag voor worden opgestart. Of de ambities kunnen worden bijgesteld. De woningcorporaties leveren bijvoorbeeld een hogere bijdrage aan de BAK, accepteren tot een bepaald bedrag een verschil met de particuliere sector of er kan aan particulieren een eigen bijdrage worden gevraagd.
2. Het project faseren. Stapje voor stapje, buurt voor buurt Overvecht-Noord aardgasvrij maken.
3. Stoppen met het project. Wellicht dat er elders in de stad buurten zijn die kansrijker zijn dan Overvecht-Noord.

724 Innoforte (14 november 2023). Presentatie *De weg naar een haalbare business case warmtenet Overvecht-Noord – tussentijdse terugkoppeling.*
725 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview extern adviseur.*
726 Innoforte (14 november 2023). Presentatie *De weg naar een haalbare business case warmtenet Overvecht-Noord – tussentijdse terugkoppeling.*
727 Innoforte (14 november 2023). Presentatie *De weg naar een haalbare business case warmtenet Overvecht-Noord – tussentijdse terugkoppeling.*

Tijdens het bestuurlijk overleg hierover blijkt dat er eerst behoefte is aan een overzichtelijke presentatie van de businesscase en de verdeling van kosten / opbrengsten over de verschillende stakeholders (Eneco, woningcorporaties, huurders, eigenaar-bewoners).[728] Bij het inzicht in de businesscase moet ook aandacht zijn voor de knoppen waar nog aan gedraaid kan worden om de BAK te verlagen, en met name hoe volatiel die knoppen zijn. Deze inzichten moeten bijdragen aan meer transparantie. Er wordt opgemerkt dat op dit moment het verschil in de BAK veel te groot is om tot overeenstemming te komen, dat de businesscase niet stabiel genoeg is voor besluitvorming en nog onvoldoende transparant.[729] Parallel zal de ambtelijke werkgroep nadenken over andere plangrenzen en faseringen. Een van de opties is de verkleining van het aantal voorgenomen aansluitingen op het warmtenet.[730] Een deel van de woningen in Overvecht-Noord wordt daardoor buiten de businesscase gelaten. Er zullen scenario's worden uitgewerkt die in een volgend bestuurlijk overleg worden besproken.

Er is nog veel werk nodig om de bestuurders mee te nemen in de technische ins en outs van de businesscase, ook bij andere scenario's die worden ontwikkeld. De bestuurders besluiten om Innoforte de opdracht te geven met de ambtelijke werkgroep mee te kijken.[731] Onderdeel van deze opdracht is om in één-op-één gesprekken met bestuurders voorstellen voor te leggen en om te verkennen waar mogelijke bewegingsruimte zit. In overleg met de gemeente en Eneco zal Innoforte tot een reële planning komen voor het vervolg en de besluitvorming.

21 november 2023: De raad ontvangt een update over de ontwikkelingen in de warmtetransitie. Sinds de raadsbrief van 3 november 2023 zijn de gesprekken met Eneco en de woningcorporaties voortgezet om in Overvecht-Noord tot een haalbaar en betaalbaar aanbod te komen voor bewoners en ondernemers. "*Dit heeft vooralsnog niet geleid tot een bevredigend resultaat: ten opzichte van de afgelopen voortgangsrapportage is het beeld van de businesscase verder verslechterd. We moeten daarom rekening houden met het in beeld brengen van alternatieve scenario's voor Overvecht-Noord.*"[732] Een mogelijk scenario is om niet de hele wijk aardgasvrij te maken, maar slechts een deel. De raadsbrief geeft verder een update over de ontwikkelingen op het gebied van de wetten Wcw, Wgiw en Omgevingswet en laat weten dat de gemeente nog in gesprek is over een publiek-privaat warmtebedrijf met Eneco. Over de pilot elektrisch koken wordt benoemd dat binnenkort uitgebreid geëvalueerd wordt over de 300 woningen die met Woonin in de pilot van het kookgas zijn gehaald, maar dat opschaling van de pilot niet waarschijnlijk is.[733]

Daarnaast wordt de raad geïnformeerd over het plan 'Een warmtepomp voor iedereen' van de twee buurtinitiatieven en het onderzoek van DeWarmteTransitieMakers naar dit plan. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek blijft de gemeente vasthouden aan een collectief warmtenet als voorkeursoplossing voor Overvecht-Noord (zie ook 8 november 2023).[734]

728 Gemeente Utrecht (14 november 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
729 Gemeente Utrecht (14 november 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
730 Gemeente Utrecht (14 november 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
731 Gemeente Utrecht (14 november 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
732 Gemeente Utrecht (21 november 2023). Raadsbrief *Ontwikkelingen in de warmtetransitie – sturen met onzekerheden II*, p. 2.
733 Gemeente Utrecht (21 november 2023). Raadsbrief *Ontwikkelingen in de warmtetransitie – sturen met onzekerheden II.*
734 Gemeente Utrecht (21 november 2023). Raadsbrief *Ontwikkelingen in de warmtetransitie – sturen met onzekerheden II.*

28 november 2023: De gemeente stuurt Eneco een brief over de uitdagingen die de uitbreiding van het warmtenet en het wetsvoorstel voor de Wcw met zich meebrengen. "*Wij sturen u deze brief omdat wij de urgentie voelen om door te gaan met de warmtetransitie in de stad en niet kunnen en willen wachten op vaststelling van de Wcw.*"[735] De gemeente spreekt uit dat zij de voorkeur heeft voor het verkennen van de mogelijkheid tot oprichten van een publiek-privaat warmtebedrijf "(…) *met Eneco als robuuste en deskundige partner*."[736] Maar het is de gemeente niet helder of Eneco hiervoor openstaat, aangezien Eneco in een recent gesprek aangaf open te staan voor de verkenning van een publiek-privaat warmtebedrijf in Utrecht, maar in een ander gesprek zei dat zij niet mee kan gaan in een dergelijke samenwerking. De gemeente vraagt daarom Eneco om haar voornemens en belangen schriftelijk toe te lichten.[737]

30 november 2023: Uit de notulen van de ambtelijke werkgroep Overvecht-Noord blijkt dat de second opinion van de businesscase voor bestuurders moeilijk te begrijpen blijft. De vraag is hoe deze inzichtelijk kan worden gemaakt.[738] Daarnaast wordt ook hier een kleinere projectscope als mogelijke optie genoemd om de BAK te verlagen.

14 december 2023: In de ambtelijke werkgroep wordt opnieuw gesproken over de mogelijke fasering van het project, waarbij verschillende delen van de wijk op verschillende momenten worden aangepakt. Innoforte geeft tijdens deze bespreking aan: "*Het zou zomaar eens kunnen dat we er niet uitkomen met ambities*"[739], ook met een fasering in het project.[740]

21 december 2023: In de commissievergadering van commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen wordt de tussenrapportage over Overvecht-Noord besproken. In die rapportage staat dat stadsverwarming de voorkeursoplossing blijft voor de wijk. Daarom worden in de commissievergadering vragen gesteld over wat dit betekent voor de keuzevrijheid van bewoners. Ook wordt gevraagd of het plan 'Een warmtepomp voor iedereen' van de buurtinitiatieven in Overvecht-Noord wel een eerlijke kans heeft gehad ten opzichte van Eneco.[741] De wethouder Energie geeft aan dat er nog geen aanbod is voor de overstap naar een warmtealternatief en dat nog niet alle variabelen bekend zijn om de betaalbaarheid te vergelijken tussen het plan van de buurtinitiatieven en stadsverwarming. Wanneer wordt gekozen voor collectieve warmte, dan is er nog keuzevrijheid voor bewoners. Wel pleit ze voor één hoofdkeuze, zodat er geen parallelle investeringen plaatsvinden. Ook benoemt ze dat nieuwe wetgeving moet zorgen dat warmtebedrijven voor het merendeel in publieke handen komen, wat de afhankelijkheid van Eneco zou veranderen.[742]

12 januari 2024: Een gemeentelijke betrokkene appt met een collega over de businesscase. De vraag is of het verstandig is om de nieuw uitgerekende BAK te benoemen in de bespreking. "*Die gaat immers weer wijzigen de volgende weken en dan krijgen we weer terug dat het volatiel is.*"[743]

17 januari 2024: Een andere gemeentelijk betrokkene appt naar een collega: "*Ik denk dat we een volledig andere strategie moeten volgen. We gaan er niet uitkomen met Eneco. Ze houden ons*

735 Gemeente Utrecht (28 november 2023). Brief aan Eneco *Voortgang Warmtetransitie Utrecht,* p. 1.
736 Gemeente Utrecht (28 november 2023). Brief aan Eneco *Voortgang Warmtetransitie Utrecht,* p. 1.
737 Gemeente Utrecht (28 november 2023). Brief aan Eneco *Voortgang Warmtetransitie Utrecht.*
738 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *Werkgroep OVN overzicht 2024 (actiepunten planning aantekeningen aantallen etc).*
739 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *Werkgroep OVN overzicht 2024 (actiepunten planning aantekeningen aantallen etc).*
740 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *Werkgroep OVN overzicht 2024 (actiepunten planning aantekeningen aantallen etc).*
741 Gemeente Utrecht (21 december 2023). Commissievergadering *Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen.*
742 Gemeente Utrecht (21 december 2023). *Verslag Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen.*
743 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.

gewoon aan het lijntje. En als het puntje bij paaltje komt is er onvoldoende draagvlak en gaan ze niet aanleggen."[744]

18 januari 2024: Een gemeentelijk betrokkene appt een collega naar aanleiding van een overleg met de ambtelijke werkgroep over de businesscase. "*Ik ben daar met behoorlijk wat chagrijn weggegaan en dat heb ik tijdens het overleg ook duidelijk laten weten.*"[745] In het overleg werd een kostenplaatje gepresenteerd met nul euro eigen bijdrage en een bijdrage (BAK) van € 2.500 voor de woningcorporaties. De voorwaarden voor dit kostenplaatje zouden zich alleen op de gemeente richten, bijvoorbeeld door circa dertig dure panden (o.a. een apotheek en woonwagens) niet mee te nemen in de berekening en risico's voor hogere kosten dan berekend bij de gemeente / bewoner neer te leggen. "*Lang verhaal kort: er is perspectief op een financieel haalbaar maar wel geamputeerd project dat tot stand is gekomen op basis van cherry-picking en een bereidwillige gemeente die de portemonnee trekt. Eneco beweegt niet. En als het project niet doorgaat, gemeente niet wil... Dit is mijn afdronk en dit kan niet waar zijn.*"[746]

19 januari 2024: In een begeleidende mail bij het verslag van een gemeentelijk stafoverleg mailt een medewerker van de gemeente over Overvecht-Noord aardgasvrij: "(…) *het scenario dat het niet gaat lukken wordt steeds reëler.*"[747]

19 en 24 januari 2024: In appberichten bespreken medewerkers van de gemeente wie wel en niet aanwezig mogen zijn in het bestuurlijk overleg over Overvecht-Noord. Aanleiding hiervoor is dat één partij iemand uit de ambtelijke werkgroep wil laten aanschuiven, maar dat is volgens de gemeenteambtenaren niet de bedoeling omdat dit een bestuurlijk en geen ambtelijk overleg is. Hierover ontstaat wat onenigheid tussen partijen.[748]

24 januari 2024: Adviesbureau Innoforte heeft onderzoek gedaan naar de manier om te komen tot een haalbare businesscase voor Overvecht-Noord. De concept-uitkomsten worden vandaag toegezonden en toegelicht in het bestuurlijk overleg. De status is volgens Innoforte: de gemeente wil een aardgasvrij Overvecht-Noord met een eigen bijdrage van nul euro, de woningcorporaties stellen een maximum aan de BAK en willen woonlastenneutraliteit voor haar huurders en gelijke voorwaarden als de particuliere sector. Eneco wil een haalbare businesscase binnen haar randvoorwaarden. "*Conclusie: dit geheel is niet haalbaar*"[749], stelt het rapport hierover.

Innoforte heeft in de businesscase van Eneco geen grote bijzonderheden ontdekt. Het bureau adviseert om met Eneco in gesprek te gaan over een aantal kosten-posten waar nog wel vragen bij te stellen zijn. Ook zijn de overheadkosten van Eneco niet transparant. Innoforte ziet mogelijkheden om de businesscase te verbeteren door te focussen op de meest haalbare delen van de wijk.[750]

In de presentatie staat ook een overzicht van de volatiliteit van de businesscase tussen juli en oktober 2023. De BAK stond in juli op € 11.500, wordt daarna nog hoger, maar wordt daarna stapsgewijs door verschillende maatregelen teruggebracht naar € 4.500 per woning. Denk aan combinatiewerkzaamheden die kosten besparen en het inbrengen

744 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
745 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
746 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
747 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
748 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
749 Innoforte (24 januari 2024). Presentatie *Een haalbare business case warmtenet Overvecht Noord?*, p. 3.
750 Innoforte (24 januari 2024). Presentatie *Een haalbare business case warmtenet Overvecht Noord?*

van de Warmtenetten Investeringssubsidie (WIS). Tussen oktober en november 2023 stijgt de BAK echter weer, en komt uiteindelijk uit op € 6.050. Bijvoorbeeld omdat de woningcorporaties de BAK niet vooruit willen betalen en omdat de ontwikkelkosten zijn gestegen.[751]

Tijdens de presentatie van Innoforte in het bestuurlijk overleg stellen de samenwerkingspartners aanvullende vragen over de businesscase. Het bestuurlijk overleg besluit door te gaan met het project, met een aantal opmerkingen en vragen. De werkgroep gaat berekeningen maken voor een aanbod voor een kleiner deel van de wijk (zonder de Klopvaartbuurt). Dit betekent dat de oorspronkelijke scope (in één keer een volledig aardgasvrij Overvecht-Noord realiseren) wordt verkleind. Ook moet de BAK eind februari 2024 definitief en stabiel zijn en moet Innoforte in een second opinion de uiteindelijke uitkomst toetsen. Daarnaast wordt onderzocht wat gezamenlijke afdekking van risico's betekent en is inzicht nodig in de benodigde beslisinformatie voor het aanbod. Ook moet het narratief rond het aanbod voor bewoners worden uitgewerkt om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren. Dit alles moet uitgewerkt worden voor het bestuurlijk overleg van 20 maart 2024.[752]



Dit was het laatste bestuurlijk overleg voor Stedin, Energie-U en Bo-Ex. Omdat zij geen rol spelen bij de ontwikkeling van het warmtenet in Overvecht-Noord en de focus nu volledig op dit project ligt, sluiten zij hierna niet meer aan bij het bestuurlijk overleg buurtaanpak aardgasvrij.[753]

6.5 JANUARI 2024 – MAART 2024: GEMEENTERAAD STEMT VOORSTEL BEWONERSINITIATIEVEN WEG, SCOPE PROJECT WORDT VERKLEIND EN STEEDS MEER KNELPUNTEN IN DE BUSINESSCASE

25 januari 2024: In notulen van de ambtelijke werkgroep komt naar voren dat er perspectief is op het haalbaar krijgen van de businesscase, maar dat dit wel nog hard gemaakt moet worden de komende maand. Daarbij moet ook worden nagedacht hoe dit naar buiten toe wordt gecommuniceerd. Een betrokkene van één van de woningcorporaties geeft echter aan dat er twijfels heersen omdat de cijfers 'alle kanten op gaan' en aantallen niet zouden kloppen. Innoforte geeft aan dat dit komende maand hardgemaakt gaat worden, vóór 1 maart 2024.[754]

26 januari 2024: Binnen de gemeente worden een aantal appjes gestuurd met vragen over inpandige kosten. Het is onduidelijk wie betaalt voor welke aanpassingen die in de woningen moeten plaatsvinden wanneer zij van het gas af gaan. "*Het ontbreekt nu nl* [namelijk] *aan een onderbouwing voor de inpandige kosten en een eerlijke demarcatie van de werkzaamheden.*"[755]

1 februari 2024: Uit de notulen van de ambtelijke werkgroep blijkt dat Eneco werkt aan het verlagen van de BAK en om dit te presenteren op 1 maart 2024. Een second opinion heeft pas zin na die datum. Tegelijkertijd krijgt Eneco een signaal van de gemeente en woningcorporaties dat de updates over de businesscase vragen zullen oproepen en voelen als een nieuw aanbod. "*Misschien toch extra maatregelen nodig om nieuw 'black-box'-gevoel te voorkomen*", staat daarom in de notulen van de ambtelijke werkgroep. Op 22 februari 2024 wordt in de werkgroep een 'go / no go'-moment geagendeerd.[756]

751 Innoforte (24 januari 2024). Presentatie *Een haalbare business case warmtenet Overvecht Noord?*
752 Gemeente Utrecht (24 januari 2024). *Concept notulen bestuurlijke terugkoppeling rapportage Innoforte OVN.*
753 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
754 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
755 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
756 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*

4 februari 2024: In een intern stafoverleg van de gemeente wordt besproken wat nodig is voor een mandaat voor de wethouder Energie om in het bestuurlijk overleg van 20 maart 2024 wel of niet in te stemmen met een voorstel voor Overvecht-Noord. De staf bespreekt wat er allemaal in het collegevoorstel voor dit mandaat moet komen. Het voorstel is om hier drie beslispunten in op te nemen:

1. Het projectgebied Overvecht-Noord opsplitsen in drie deelgebieden met verschillende tijdspaden (Klopvaartbuurt, Overvecht-Noord minus de Klopvaartbuurt, en de buurten en utiliteitsgebouwen die all-electric worden). De Klopvaartbuurt zou hierbij niet voor 2030 van het aardgas gaan.
2. Het gehele beschikbare projectbudget inzetten voor alle delen van Overvecht-Noord minus de Klopvaartbuurt.
3. De voorwaarden voor instemming met het aanbod voor Overvecht-Noord op 20 maart 2024 vaststellen. Deze voorwaarden gaan over kosten (zoals de eigen bijdrage van nul euro), het aanbod (o.a. ontzorging), fasering, budget, de Klopvaartbuurt en het draagvlak. Deze voorwaarden zijn uitgebreid uitgewerkt door de staf.

Begin maart moet het collegevoorstel worden geagendeerd.[757] De wethouder geeft aan ook graag een plan B in dit voorstel te zien.[758]

8 februari 2024: In de notulen van de ambtelijke werkgroep Overvecht-Noord blijkt dat met de huidige warmtetarieven bewoners duurder uit zijn met stadsverwarming dan met aardgas. Ook is Eneco nog aan het rekenen aan de businesscase, waarbij de te verwachten meerkosten door stilstaande combinatiewerkzaamheden in kaart wordt gebracht. Hierdoor stijgt de BAK waarschijnlijk.[759] Ook laat Eneco weten dat de BAK waarschijnlijk niet stipt op 1 maart 2024 af is, maar wel rond die datum.[760]

10 februari 2024: Innoforte probeert in het kader van de tweede second opinion helder te krijgen hoeveel particuliere- en woningcorporatiewoningen in het plangebied van project Overvecht-Noord aardgasvrij liggen. In mailcontact blijkt dat hierover onduidelijkheid bestaat, omdat Innoforte van verschillende partijen verschillende cijfers ontvangt.[761]

13 februari 2024: Een gemeentelijk betrokkene probeert samen met een interne collega een voorstel te maken voor het vooruitbetalen van het PAW-geld aan Eneco. Daarmee zou Eneco rentevoordeel krijgen. Besloten wordt om hierbij juristen te betrekken voor een toets op staatssteunregels.[762]

14 februari 2024: Er wordt een memo rondgestuurd over de fasering / contractering van Overvecht-Noord.

15 februari 2024: In de raadsbrief over het Jaarplan 2024 voor de energietransitie staat dat het doel is om de plan- en besluitvorming voor Overvecht-Noord in 2024 af te ronden. In het tweede kwartaal van 2024 staat een raadsvoorstel voor het uitvoeringsprogramma gepland, maar of dit lukt is afhankelijk van het afronden van de businesscase. Daarnaast wordt benoemd dat de wetten Wcw en Wgiw wellicht later dan gepland in werking treden. Dit kan vertraging oplopen

757 Gemeente Utrecht (4 februari 2024). Voorblad Staf Energie *Mandaat BO 20 maart OVN.*
758 Gemeente Utrecht (5 februari 2024). *Verslag Staf Energie.*
759 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
760 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van gemeentelijk communicatieverkeer met externe partijen.
761 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van gemeentelijk communicatieverkeer met externe partijen.
762 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.

door de vorming van een nieuw kabinet.[763] De Raad voor het Openbaar Bestuur zal in 2024 een advies gaan uitbrengen over de uitvoeringsmiddelen voor de energietransitie.

20 februari 2024: Eneco stuurt een reactiebrief naar aanleiding van de brief van de gemeente van 28 november 2023. De gemeente vroeg daarin aan Eneco om haar voornemens en belangen wat betreft een publiek-private samenwerking kenbaar te maken. Eneco reageert nu dat zij graag in gesprek gaat met de gemeente om een dergelijke samenwerking te verkennen. In de brief gaat Eneco ook in op het wetsvoorstel voor de Wcw, en geeft daarbij aan dat zij zich *"*(…) *grote zorgen* [maakt] *over het onderdeel in het wetsvoorstel dat een verplicht publiek meerderheidsbelang voorschrijft omdat het leidt tot grote vertraging van de warmtetransitie en tot hogere warmtetarieven voor woningeigenaren en daarmee het draagvlak voor collectieve warmte aantast. Tevens leidt dit onderdeel tot grote onduidelijkheid over onze rol als privaat warmtebedrijf en de mogelijkheden voor samenwerking met publieke partners.*"[764] De aangekondigde Wcw creëert voor Eneco investeringsonzekerheid vanwege de overgang naar publiek eigendom, omdat daarbij onzekerheid is over de overgangstermijn, de restwaarde van het bedrijf bij onteigening en de zeggenschap over investeringen die Eneco in een publiek-privaat warmtebedrijf zou verliezen / behouden.[765]

Eneco ziet op dit moment niet voor zich hoe zij zou kunnen participeren in een publiek-privaat warmtebedrijf met de gemeente vanwege "(…) *het gebrek aan een concreet perspectief en politieke onzekerheid.*"[766] Maar, zo staat ook in de brief, toch staat Eneco niet afwijzend tegenover een publiek-private samenwerking "(…) *als dat kan bijdragen aan een stabiel partnership voor de lange termijn met duidelijke toegevoegde waarde voor de klanten.*"[767] Daarbij is voor Eneco wel een belangrijk uitgangspunt dat zij voldoende zeggenschap houdt over investeringen en voor minstens 50% eigenaar blijft. Voor Overvecht-Noord specifiek vraagt Eneco om het draagvlak onder bewoners te testen voordat om een investeringsbesluit wordt gevraagd. Ook geeft Eneco aan in dit project maximale transparantie te willen bieden door haar cijfers over aansluitkosten en tarieven door een onafhankelijk bureau te laten toetsen.[768]

Een gemeentelijk betrokkene stuurt op dezelfde datum intern een planning rond voor Overvecht-Noord aardgasvrij. De planning loopt tot november 2024, en eindigt met een collegebesluit over het uitvoeringsprogramma en over een overeenkomst met Woonin, Portaal, Eneco en de gemeente. Een belangrijk moment in de planning is 12 maart 2024, wanneer het college mandaat moet geven voor de op 4 februari 2024 besproken punten. Ook 20 maart 2024 is belangrijk, omdat dan in het bestuurlijk overleg een besluit wordt genomen over (onder andere) de BAK, tarieven, fasering en de second opinion. Voor 20 maart 2024 moeten acht memo's worden opgeleverd over alle deelbesluiten, zoals over deelprojecten en fasering, de BAK en inzet van gemeentelijke subsidie, tarieven, combinatiewerkzaamheden en een plan van aanpak voor de benadering van bewoners. Op 4 april 2024 moet vervolgens in het bestuurlijk overleg besloten worden over de '*term sheet*' en vrijgave van het uitvoeringsprogramma. Na een periode voor zienswijzen en een collegebesluit over de kaders voor het uitvoeringsprogramma op 16 juli 2024, moet vóór 1 oktober 2024 een investeringsbesluit worden genomen vanwege de WIS (volgens de deadline van de RVO).[769]

763 Gemeente Utrecht (15 februari 2024). Raadsbrief *Jaarplan 2024 Energietransitie.*
764 Eneco (20 februari 2024). Brief aan gemeente *Voortgang Warmtetransitie Utrecht,* p. 2.
765 Eneco (20 februari 2024). Brief aan gemeente *Voortgang Warmtetransitie Utrecht.*
766 Eneco (20 februari 2024). Brief aan gemeente *Voortgang Warmtetransitie Utrecht,* p. 3.
767 Eneco (20 februari 2024). Brief aan gemeente *Voortgang Warmtetransitie Utrecht,* p. 3.
768 Eneco (20 februari 2024). Brief aan gemeente *Voortgang Warmtetransitie Utrecht.*
769 Gemeente Utrecht (20 februari 2024). Spreadsheet *20240220 planning.*

22 februari 2024: Uit de notulen van de ambtelijke werkgroep blijkt dat nog niet is bepaald wie de inpandige kosten op zich neemt. Over deze kosten voor het aardgasvrij maken van woningen wordt genoemd dat deze tussen de € 1.500 en € 6.500 zouden liggen. Het is een openstaande vraag of Eneco of de gemeente alle kosten betaalt of tot een bepaald bedrag. Daarnaast komt er een separaat overleg tussen Eneco en de gemeente om de risico's van de combinatiewerkzaamheden te bespreken.[770] Hierover stuurden medewerkers van de gemeente op 26 januari 2024 onderling appjes omdat er onduidelijkheid over bestond.

29 februari 2024: De gemeenteraad stemt over twee moties over lokale warmte-initiatieven. Een van de moties vraagt om het alternatief 'Warmtepomp voor iedereen' van de twee buurtinitiatieven in Overvecht-Noord als alternatieve keuze voor stadsverwarming te ondersteunen en uit te werken. De motie vraagt het college daarnaast om dit alternatief voor stadsverwarming voor te leggen aan de bewoners en de uiteindelijke afweging en keuze op te nemen in het raadsvoorstel Overvecht-Noord aardgasvrij.[771] De andere motie vraagt het college om actief te onderzoeken hoe een lokaal warmte-initiatief zoals 'Warmtepomp voor iedereen' voor alle bewoners betaalbaar kan worden, door een haalbaar en ontzorgend aanbod voor financiering van de investeringen uit te werken. De motie vraagt het college om hierbij onder andere te kijken naar de mogelijkheid voor gemeentelijke garantstelling.[772] Beide moties worden verworpen.

In notities van de ambtelijke werkgroep op dezelfde dag staat dat mogelijke onvoorziene omstandigheden in rioleringsprojecten in Overvecht-Noord effect hebben op project Overvecht-Noord aardgasvrij, en dat dit "*zeer risicovol*" is. De risico's voor het combineren van de werkzaamheden rondom aardgasvrij en de riolering wordt ingedeeld in drie categorieën: vertraging door de gemeente, vertraging door Eneco, en vertraging door 'onvoorzien'. Daarnaast wordt genoemd dat woonlastenneutraliteit voor bewoners niet levenslang te garanderen is, maar slechts voor de eerste paar jaar. Uiterlijk 15 maart 2024 worden de documenten vanuit de werkgroep verstuurd aan het bestuurlijk overleg. "*Het moet zodanig hard zijn dat bestuurders er 'ja' tegen kunnen zeggen.*"[773]

De ambtelijke werkgroep werkt tevens aan een rekentool waarin inwoners uit Overvecht-Noord de kosten voor aardgas en stadsverwarming kunnen vergelijken.[774] Hierin zien zij overzichtelijk wat de jaarlijkse kosten zijn op basis van hun warmteverbruik, uitgesplitst in variabele kosten, vaste kosten en kosten voor een cv-ketel ten opzichte van een afleverset voor stadsverwarming.[775] In de werkgroep blijkt wel dat deze tool nog genuanceerd moet worden en nog niet gedeeld kan worden. Ook laat de rekentool zien dat stadsverwarming duurder is dan aardgas.[776]

770 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
771 EenUtrecht, CDA, VVD, Volt, Partij voor de Dieren (29 februari 2024). Motie 2024/70 *Motie: Zet lokale warmte-initiatieven niet in de kou; biedt bewoners een keuze.*
772 EenUtrecht, CDA, VVD, Volt, Partij voor de Dieren (29 februari 2024). Motie 2024/71 *Motie: Zet lokale warmte-initiatieven niet te snel bij het oud vuil; onderzoek hoe het wél kan.*
773 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
774 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
775 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
776 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*

Maart 2024: Adviesbureau DeWarmteTransitieMakers (DWTM) werd in november 2023 gevraagd te stoppen met het werken aan de uitvoeringsplannen voor de verschillende specials in de wijk vanwege grote onzekerheden in de onderhandelingen. Begin maart 2024 wordt DWTM gevraagd om dit werk te hervatten omdat de gemeente "(…) *goede hoop had er met Eneco uit te komen*."[777]

7 maart 2024: Een gemeentelijk betrokkene appt met een collega over de marges die Eneco rekent op warmte. *"Ik heb gisteren uitgebreid met *** gesproken over marges op warmte en relatie met de BAK. Eyeopener! En mogelijk schocking*"[778], leest het bericht. Later die dag komt het bericht: "*Komende jaren veel geld verdienen met winstmaximalisatie voor wellicht een hoge overnamesom. Dat zie ik ook bij Vattenfall.*"[779]

De marges geven het verschil aan tussen de verwachte opbrengsten van de levering van warmte en de kosten daarvan. Hoe hoger de marges, hoe meer Eneco verwacht te kunnen verdienen aan de exploitatie van het warmtenet. Bij hogere marges is Eneco dan ook bereid om aan de voorkant van het project meer te investeren. Maar Eneco heeft haar verwachte marges nu naar beneden bijgesteld. Eneco is daardoor bereid om aan de voorkant minder te investeren. De post om de investering (en daarmee de businesscase) sluitend te krijgen zal daardoor stijgen. De BAK neemt dus toe. Later, op 27 maart 2024, komt Innoforte terug op deze conclusie (zie tijdlijn). De ambtelijke werkgroep wordt hierover geïnformeerd, met als conclusie door Innoforte: "*We hebben mogelijk een breekpunt.*" De andere partijen in de werkgroep schrikken van de veranderde marge van Eneco omdat dit niet is aangekondigd. "*In kader van transparantie niet prettig*", staat in de notulen. Eneco vindt dit geen eerlijk verwijt, omdat de marge eerder geen onderdeel was van wat in de ambtelijke werkgroep werd besproken en het wel op andere plekken is aangekondigd.[780]

Daarnaast wordt in de werkgroep besproken dat de gemeente heeft berekend hoe haar totaalplaatje voor het project eruitziet met de huidige getallen. De gemeente heeft € 8,455 miljoen beschikbaar, maar komt uit op een totaal kostenplaatje van ruim € 8,6 miljoen als de Klopvaartbuurt uit het project wordt gehouden en € 8,7 miljoen als de Klopvaartbuurt wel mee wordt genomen.[781]

Ook blijkt in de werkgroep dat de gemeente en Eneco beide de kostenraming van de risico's niet kunnen vaststellen. De partijen zijn er nog niet over uit wat de kosten zouden zijn voor bepaalde risico's, zoals onvoorziene omstandigheden of het niet goed plannen van het combineren van werkzaamheden, zoals het gelijktijdig aanleggen van het warmtenet met het uitvoeren van rioleringswerkzaamheden. Ook over de kosten die Eneco wel en niet betaalt voor de inpandige aanpassingen voor het aardgasvrij maken van woningen, bestaat nog onduidelijkheid. Innoforte merkt daarbij op dat sommige bouwkundige kosten niet in de businesscase zitten en dat dit zorgelijk is.[782]

777 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
778 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
779 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
780 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
781 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
782 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*

Op dezelfde datum stuurt een juridisch adviseur een mail aan een gemeentelijk betrokkene en Eneco over mogelijke staatssteun in het project. Het is noodzakelijk om juridisch vast te stellen in hoeverre publiek PAW-geld in de vorm van een subsidie aan Eneco mag worden verstrekt.[783] De staatssteunbeoordeling zal plaatsvinden op basis van de businesscase. Daaruit blijkt hoe hoog de geoorloofde hoogte is van de steunmaatregel die gemeente wil treffen met Eneco – een geldleningsovereenkomst. De jurist geeft de gemeente wel mee dat de activiteiten waarvoor de gemeente subsidie wil gaan verlenen lijken te overlappen met de concessieopdracht die zij Eneco wil geven. "*Het is m.i. zaak dat Eneco en de gemeente op korte termijn duidelijkheid krijgen over de subsidiabele activiteiten en de inhoud van de concessieopdracht, zodat geen dubbele financiering zal plaatsvinden.*"[784]

11 maart 2024: De buurtinitiatieven Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie voor de Vechtzoom heffen zichzelf op. Reden hiervoor is dat zij na de twee verworpen moties van 29 februari 2024 geen perspectief meer hebben om hun plan 'Warmtepomp voor iedereen' te realiseren. Daarvoor is namelijk gemeentelijke financiering nodig, die de gemeente heeft aangegeven niet te geven.[785]

Ook op deze dag appt een gemeentelijk ambtenaar met een collega over de risico's die verbonden zijn aan de combinatiewerkzaamheden. "*Ik geloof dat ze mijn opmerking over de combiwerkzaamheden niet zo leuk vonden*"[786], leest een bericht. Een paar berichten later: "*Moeten woensdag ook wel stilstaan bij of ze het nog zien zitten. Zeker als we risico's gaan terugduwen.*"[787] Deze berichten gaan over Eneco, aangezien de gemeente en Eneco in deze periode regelmatig discussies voeren over wie de kosten draagt voor het risico dat de combinatiewerkzaamheden niet de gewenste / berekende besparing opleveren.

12 maart 2024: De gemeenteraad krijgt middels een raadsbrief informatie over Eneco's brief van 20 februari 2024 over een mogelijke publiek-private samenwerking met de gemeente. De gemeente laat weten: "*Op basis van de reactie van Eneco concluderen wij dat er onvoldoende aanknopingspunten zijn om op korte termijn in overleg te treden met Eneco over een publiek-private samenwerking, waarover wij uw raad eerder hebben geïnformeerd.*"[788] Wel blijft de gemeente Eneco een belangrijke partner vinden in de warmtetransitie. De gemeente moet nu bepalen hoe zij wil handelen naar aanleiding van de reactie van Eneco, en verwacht daarover in het tweede kwartaal van 2024 een besluit te nemen. Daarnaast denkt de gemeente na over "(…) *de stappen die wij willen zetten naar een publiek warmtebedrijf en de wijze waarop wij een toegankelijk speelveld willen realiseren voor bewonersinitiatieven die zich mogelijk willen door ontwikkelen tot buurtwarmtecoöperaties, dan wel warmtebedrijven.*"[789]

783 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente*.
784 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van gemeentelijk communicatieverkeer met externen.
785 Einde buurtinitiatieven Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie voor de Vechtzoom
786 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
787 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
788 Gemeente Utrecht (12 maart 2024). Raadsbrief *Reactie Eneco op verzoek tot samenwerking,* p. 2.
789 Gemeente Utrecht (12 maart 2024). Raadsbrief *Reactie Eneco op verzoek tot samenwerking,* p. 2.

14 maart 2024: In de aantekeningen van de ambtelijke werkgroep komt naar voren dat in de opgestelde begroting voor project Overvecht-Noord aardgasvrij niet altijd helder is welke partij bepaalde kostenposten betaalt. Daarnaast geven de woningcorporaties aan dat de investeringen die zij moeten doen om woningen van het kookgas af te halen niet in één keer lukken. Bij de corporaties heeft deze onrendabele investering minder prioriteit dan geplande investeringen in renovaties. Het probleem van de risico's omtrent het afstemmen van combinatiewerkzaamheden met de riolering is ook nog niet verholpen.[790]

Verder blijkt ook dat er nog een kostenpost ontbreekt in de businesscase, wat de BAK nog zal verhogen. Deze kosten (€ 3.000 tot € 4.000) zitten in de aanpassingen die in de woning nodig zijn om deze aan het warmtenet aan te sluiten.[791] Die kosten komen per rekening van de gebouweigenaar. Deze kostenpost komt naar voren omdat Innoforte een concept oplevert van een onderzoek naar de mogelijkheden en kosten van het aansluiten van het warmtenet in zeven typen woningen in Overvecht-Noord. Eneco wil de zogenoemde afleverset voor warmte graag bij de voordeur plaatsen, omdat dit voor haar het goedkoopst is. Maar Innoforte concludeert dat het 'technisch haalbaarder en esthetisch fraaier' is om de afleverset bij de cv-ketel te plaatsen. Daarbij vallen de kosten voor bewoners ook lager uit (€ 3.000 bij de cv-ketel ten opzichte van € 4.000 bij de voordeur).[792]

Uit de notulen van de werkgroep blijkt verder dat in de businesscase nog drie 'bommetjes / issues' zitten: extra leidingen (voor aanpassing in de woning), de combinatiewerkzaamheden, en hoger uitvallende warmtetarieven. Per 2024 hanteert Eneco hogere tarieven voor het vastrecht (de vaste kosten voor de aansluiting op het warmtenet)[793], in lijn met de gestegen maximumtarieven hiervoor vanuit de ACM.[794] De vaste jaarlijkse kosten voor stadsverwarming stijgen hierdoor van € 458,59 in 2023 naar € 606,72 in 2024.[795] Deze hogere tarieven hebben een negatief effect op de haalbaarheid van een betaalbaar aanbod voor de bewoners van Overvecht-Noord.[796] Vanwege de onzekerheden – de drie 'bommetjes / issues' – wordt de situatie als wiebelig ervaren. Een gemeenteambtenaar stelt daarom voor om een bestuurlijk besluit op 20 maart 2024 los te laten. Met het huidige beeld wordt het een 'no go'. Huiswerk voor de werkgroep is om na te denken hoe de drie problemen opgelost kunnen worden.[797]

790 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
791 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
792 Innoforte (14 maart 2024). Conceptrapport *Onderzoek warmtenet aansluiting en binnen-installaties.*
793 Algemeen tarievenblad voor Warmte & Koude per 1 januari 2024 | Eneco
794 In augustus 2024 verlaagt de ACM deze maximumtarieven met terugwerkende kracht, omdat deze te hoog was door een fout in de berekening. Eneco moet hierdoor met terugwerkende kracht haar vastrechttarief verlagen over 2024. Dit was nog niet bekend ten tijde van de onderhandelingen over de businesscase.
795 Algemeen tarievenblad voor Warmte & Koude per 1 januari 2023 | Eneco
796 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
797 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*



7

maart 2024 – april 2024

Vroegtijdige beëindiging samenwerking

7 VROEGTIJDIGE BEËINDIGING SAMENWERKING: MAART 2024 – APRIL 2024

In dit hoofdstuk beschrijven we de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking in het project Overvecht-Noord aardgasvrij en de communicatie hierover. Aan de hand van interne documenten, verslagen van interviews met betrokkenen en openbare (raads)informatie worden in een tijdlijn de belangrijkste gebeurtenissen en ervaringen beschreven.



Uitvoering
De gemeente en Eneco besluiten om hun samenwerking in project Overvecht-Noord aardgasvrij vroegtijdig te beëindigen. Dit besluit wordt genomen door deze twee partijen, waarna de woningcorporaties hierover worden geïnformeerd. De wethouder Energie ontvangt de volmacht om de intentieovereenkomst met de samenwerkingspartijen op te zeggen. Eneco vindt dat de gemeente de afspraak om gezamenlijk naar buiten te treden over de beëindiging van de samenwerking breekt wanneer de gemeente op 3 april 2024 een gesprek over Overvecht-Noord voert met externe partijen. Eneco publiceert in reactie hierop een eigen persbericht waarin zij aankondigt te stoppen met het project. Eneco en de gemeente komen samen niet uit de vraag wie in de fout ging door eerder dan afgesproken naar buiten te treden met het nieuws over de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking.



Rol(invulling)
De gemeente probeert te sturen op een goede afronding van project Overvecht-Noord, door af te stemmen op welk moment de partijen met het nieuws over de vroegtijdig beëindigde samenwerking naar buiten treden. Het is uiteindelijk niet gelukt om hier gelijktijdig over te communiceren. Zowel de gemeente als Eneco houden zich niet aan deze afspraak, waarbij de gemeente de eerste is die met het nieuws naar buiten treedt.



Middelen en instrumenten
Er is expertise ingehuurd voor een tweede second opinion van de businesscase en om specifieke kosten (voor specifieke gebouwen) te berekenen. In de laatste fase van project Overvecht-Noord aardgasvrij blijkt het beschikbare projectbudget (vanuit de PAW-gelden, Coronagelden) in toenemende mate niet toereikend om Overvecht-Noord aardgasvrij te maken binnen de gestelde kaders (zoals betaalbaarheid). Daarnaast blijkt uit de tweede second opinion dat er daarbij nog een kans bestaat dat het kostenplaatje hoger gaat uitvallen vanwege risico's en nog deels onberekende financiële effecten van delen van het project.



Informatievoorziening gemeenteraad

De gemeenteraad ontvangt het nieuws over de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking in project Overvecht-Noord aardgasvrij een dag nadat dit in een persbericht door Eneco bekend is gemaakt. De raadsbrief informeert over de beëindigde samenwerking en de hoofdredenen hiervoor. De gemeenteraad krijgt hierbij ook te horen dat het doel om Overvecht-Noord vóór 2030 aardgasvrij te maken definitief niet behaald wordt.

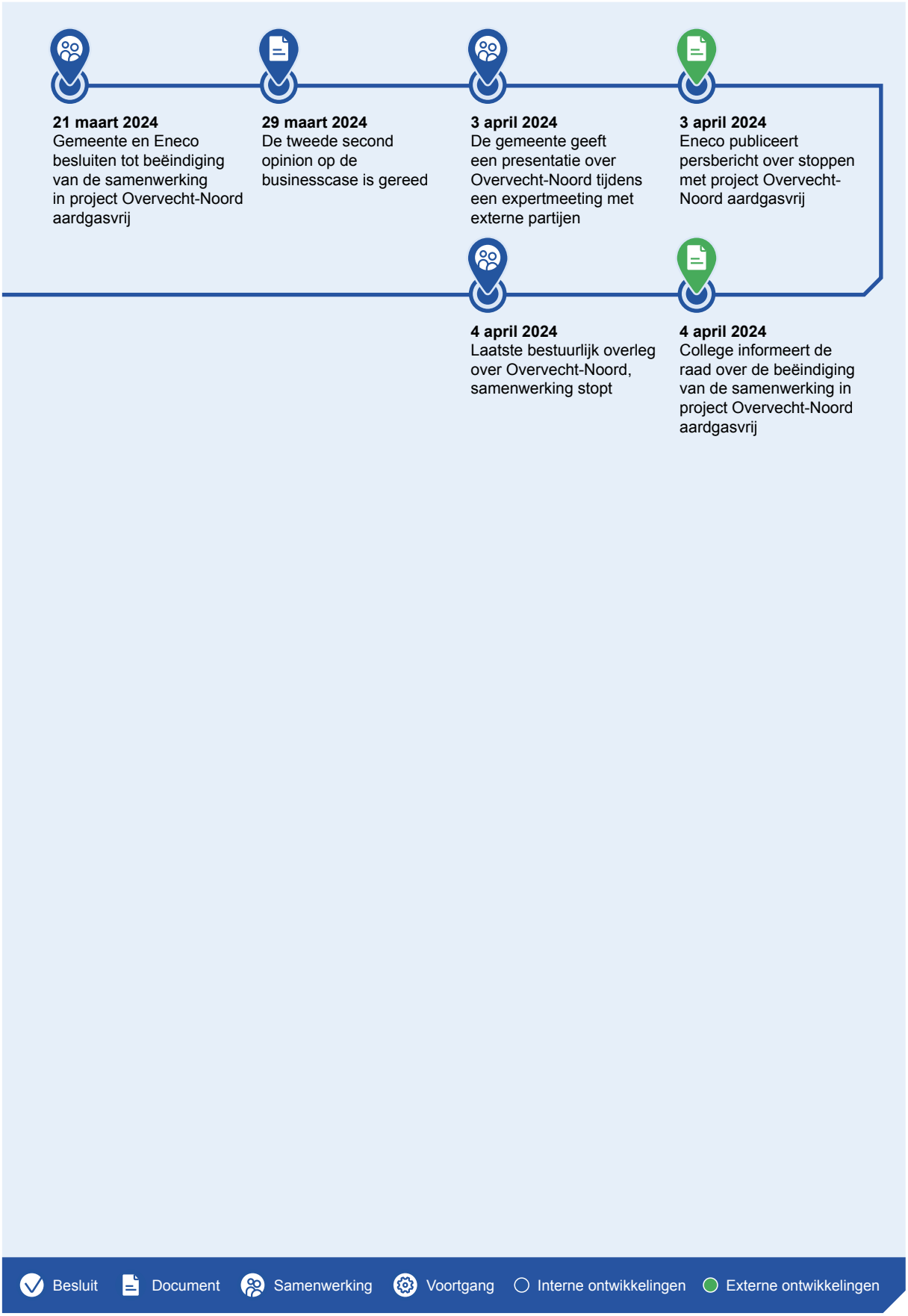


Planning

Vanuit de WIS (Warmtenetten Investeringssubsidie) lag de deadline voor een investeringsbesluit voor Overvecht-Noord op 1 oktober 2024. Deze naderende deadline, in combinatie met de niet sluitende businesscase, bleek een van de redenen dat het project niet haalbaar was en de samenwerking werd beëindigd. Met de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking in het project wordt ook definitief duidelijk dat de deadline van een volledig aardgasvrij Overvecht-Noord in 2030 niet zal worden gehaald.

Vroegtijdige beëindiging samenwerking

Doorklikbare tijdlijn: Gezamenlijk besluit einde samenwerking, communicatie naar buiten niet volgens afspraken



Bron: Rekenkamer Utrecht (2025) o.b.v. interne en openbare documenten.

7.1 MAART 2024: GEZAMENLIJK BESLUIT GEMEENTE EN ENECO OM SAMENWERKING TE BEËINDIGEN

21 maart 2024: In aantekeningen van de ambtelijke werkgroep staat dat de begroting voor Overvecht-Noord niet sluitend bleek en dat daarom het bestuurlijk overleg van 20 maart 2024 is geannuleerd. Er is geen ruimte meer bij Eneco om te bewegen, dus de vraag in een gesprek tussen Eneco en de gemeente was hoe het zou zijn om te stoppen met het project. Bij de gemeente hebben inhoudelijk betrokkenen en de wethouder Energie gezamenlijk besloten om de samenwerking vroegtijdig te beëindigen. Eneco begrijpt dit besluit. De samenwerkingspartners gaan voor het bestuurlijk overleg van 4 april 2024 nadenken over de communicatie over dit besluit naar buiten toe. Daarbij is het volgens Innoforte belangrijk om te bedenken met welk narratief de partijen naar buiten willen, ook gezien de verschillende belangen. Een gemeentelijk betrokkene geeft aan dat de gemeente wel haar eigen verhaal wil vertellen, maar "(…) *niet met modder* [wil] *gooien*"."[798]

Daarbij staat in de aantekeningen: "*Dit is stroomversnelling na bommetje inpandige kosten.*" Innoforte noemt dat de bom breder is dan alleen de inpandige kosten: het heeft ook te maken met het rendement en de risicoverdeling die Eneco in de businesscase voorstelt. "*Ook al zou de buca* [businesscase] *sluitend kunnen zijn, was de vraag nog steeds geweest of alle partijen het eens hadden kunnen zijn*", staat in de aantekeningen.[799] Een gemeenteambtenaar vult aan dat transparantie in de afgelopen bestuurlijk overleggen ook een kritisch thema was. De samenwerkingspartners kunnen de berekeningen van Eneco vanwege bedrijfsgeheim niet volledig controleren, en dat geeft een gevoel dat ze overgeleverd zijn aan een andere partij die aan de knoppen zit.[800]

De leden van de ambtelijke werkgroep bespreken wat het vroegtijdig eindigen van de samenwerking met ze doet, omdat er lang en hard aan het project is gewerkt. Teleurstelling en begrip over de keuze overheersen. De sfeer is onderling goed, en er wordt afgesproken om volgende week een gebakje te eten "(…) *als afsluitend opstapje naar de toekomst.*"[801]

Dezelfde dag is er intern bij de gemeente contact over de communicatie naar buiten. Er wordt nagedacht over een verhaallijn en een haalbare planning. De week van 8 april 2024 is het streven voor de communicatie naar de gemeenteraad en bewoners, en een medewerker van de gemeente appt hierover naar een collega: "*Wij eerst! Als ik in percentages zou moeten zeggen: wij maken 70% verhaal, woco's* [woningcorporaties] *betrekken via communicatiemensen 20% en Eneco de laatste 10% via informeren. En overigens is de raadsbrief ons initiatief.*"[802]

22 maart 2024: De gemeente liet Innoforte eerder berekenen wat de aansluitkosten zijn voor stadsverwarming voor verschillende type woningen in Overvecht-Noord. Nu levert Innoforte een soortgelijk onderzoek aan, maar dan naar drie specifieke gemeentelijke gebouwen in de wijk: Stadsboerderij Gagelsteede, een school en een buurthuis. Per gebouw is gekeken wat de huidige

798 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
799 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
800 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
801 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
802 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.

situatie is, waar de afleverset voor warmte moet komen en wat de overstap naar het warmtenet zal kosten. De kosten per aansluiting worden geraamd op € 50.200 voor de aansluiting tot en met de afleverset (dit zijn kosten voor Eneco). Daar komt per aansluiting nog tussen de € 39.900 en € 57.000 bij voor het installeren van de binnen-installatie (dit zijn kosten voor de eigenaar). De kosten voor elektrisch koken zijn gemiddeld € 9.700 voor deze gebouwen (tevens kosten voor de eigenaar).[803]

26 maart 2024: In een geüpdatet overzicht van de gemeentelijke kosten voor Overvecht-Noord aardgasvrij is te zien dat het kostenplaatje sinds 7 maart 2024 is gestegen. Toen stond het kostenplaatje op ruim € 8,6 miljoen als de Klopvaartbuurt uit het project werd gehouden, en € 8,7 miljoen met de Klopvaartbuurt erbij. [804] Inmiddels komen de kosten op respectievelijk € 9 miljoen en ruim € 9,2 miljoen. Dat komt voornamelijk door de nieuwe kostenpost 'stelpost subsidie tarieven'. Ook is de kostenpost voor particuliere woningen groter geworden, maar hierbij staat geen verklaring. Het beschikbare budget is echter nog steeds € 8,455 miljoen. Het gat in de begroting bedraagt, als de Klopvaartbuurt wel mee wordt genomen in de aanpak, € 825.062.[805]

Ook wordt op deze dag met een extern communicatiebureau afgestemd of zij een wijkbericht kunnen opstellen, printen en verzenden naar de bewoners van Overvecht-Noord, zodat zij goed geïnformeerd worden over de beëindiging van de samenwerking in het project.[806]

27 maart 2024: Innoforte stuurt een mail over de tweede second opinion aan de gemeente, Woonin, Portaal en Eneco. Ten opzichte van eerder is een belangrijke wijziging in de second opinion aangebracht wat betreft de marges van Eneco. De conclusie was eerder dat de marge die Eneco hanteert de BAK verhoogt (zie 7 maart 2024). Innoforte mailt nu: *"De totale netto marge (verkoop warmte en vast recht) is vrijwel vergelijkbaar in het model van Eneco en het model van RVO* [Rijksdienst voor Ondernemend Nederland]*. De conclusie dat Eneco een te laag verdienmodel projecteert en daarmee aan de voorzijde een te hoge BAK nodig heeft was niet juist. Mijn excuses aan Eneco en aan allen dat we jullie op het verkeerde been hebben gezet."*[807]

28 maart 2024: Innoforte licht in de ambtelijke werkgroep nog een stuk uit de tweede second opinion toe. Daarna wordt gepeild hoe het sentiment binnen de organisaties is. Binnen de verschillende organisaties is met begrip gereageerd op het besluit om de samenwerking in het project vroegtijdig te beëindigen. Een gemeentelijk betrokkene benoemt wel dat de impact van de beslissing heel groot is en dat onduidelijk is wat de rol van warmtenetten voor de hele stad nu gaat zijn. Innoforte geeft aan dat de bal bij het Rijk ligt, omdat het niet mogelijk is om nu een goedkoper alternatief voor aardgas te bieden en projecten woonlastenneutraal te maken.[808]

Over de communicatie wordt afgestemd dat op 9 of 10 april 2024 openbaar wordt dat de samenwerking vroegtijdig wordt beëindigd, door middel van een raadsbrief en een beslisnotitie. Iedereen is het erover eens dat een ongemakkelijk gevoel rondom commerciële tegenover maatschappelijke belangen een rol heeft gespeeld. Eneco geeft daarnaast aan zich niet comfortabel te voelen over een formulering in een conceptnotitie. De gemeente ziet een gebrek aan geboden transparantie namelijk als reden dat het project niet is geslaagd, terwijl Eneco vindt dat zij wel degelijk transparant is geweest.[809]

803 Innoforte (22 maart 2024). Conceptrapport *Onderzoek warmtenet aansluiting en binnen-installaties VGU gebouwen.*
804 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
805 Gemeente Utrecht (26 maart 2024). Spreadsheet *Kostenoverzicht en uitkomsten BUCA OVN gemeente Utrecht.*
806 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van gemeentelijk communicatieverkeer met externen.
807 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van gemeentelijk communicatieverkeer met externen.
808 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*
809 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc); Rekenkamer Utrecht (2024). Interview samenwerkingspartner.*

29 maart 2024: De tweede second opinion van Innoforte op de businesscase van Eneco is af. De eerste second opinion (van 27 september 2023) was gebaseerd op de businesscase van juni 2023. Deze tweede second opinion is gebaseerd op de businesscase van 26 februari 2024. Sinds november 2023 is de BAK gestegen van € 6.050 naar € 7.950. Dat komt onder andere doordat een aantal dure panden aan de scope van het warmtenet is toegevoegd en kosten zijn herberekend volgens het prijspeil van 2024. De BAK zou wel kunnen dalen tussen februari en maart 2024, door de Energie-investeringsaftrek (EIA) die Eneco kan toepassen, en door de PAW-gelden in te zetten om het vollooprisico af te dekken. De BAK zou dan uit kunnen komen op € 5.000.[810]

Innoforte benoemt wel dat er nog openstaande punten zijn waarvan de financiële effecten niet berekend zijn. Dat zijn bijvoorbeeld de kosten van het maken van sparingen (een deel van de aanpassing in de woning), een mogelijke stijging van de aansluitkosten naar aanleiding van het onderzoek van Innoforte daarnaar, en mogelijk stijgende ontwikkelkosten.[811]

De conclusie van de tweede second opinion is dat de businesscase van Eneco en de BAK die daaruit voortvloeit (€ 5.000 per woning) realistisch en acceptabel is binnen de nauwkeurigheidsgrenzen van de berekeningen. Deze conclusie gaat gepaard met een aantal opmerkingen, zoals over de rendementseis van Eneco. Innoforte adviseert om de transparantie hierover te vergroten door de overheadkosten expliciet in de businesscase op te nemen, en om de rendementseis te verlagen omdat de gemeente voor een belangrijk deel participeert in het aansluitrisico voor particuliere woningen. Over de winstmarge wordt opgemerkt dat deze bijzonder is samengesteld omdat de marge op vaste kosten hoog is en laag op energie. De prijsscenario's hierachter zijn door Eneco niet met Innoforte gedeeld. De risico's op vertraging of dubbel werk bij de combinatiewerkzaamheden wordt daarnaast nog genoemd als "(…) *belangrijk risico met kans op extra kosten.*"[812]

De wethouder Energie stuurt diezelfde dag een e-mail naar tien partijen, waaronder het ministerie van BZK, ministerie van EZK, ACM, VNG en EBN (Energie Beheer Nederland). In deze mail nodigt zij de partijen uit om op 3 april 2024 online met elkaar te spreken over Overvecht-Noord. "*Afgelopen week hebben we geconstateerd dat het niet is gelukt om binnen de kaders van onze transitievisie warmte tot een haalbaar en betaalbaar plan te komen.* (…) *Dit is natuurlijk een enorme teleurstelling en betekent veel voor de Utrecht aardgasvrij aanpak. Voordat ik naar buiten ga zou ik graag met u willen reflecteren*"[813]*,* schrijft ze in de mail. Daarbij stelt de wethouder voor om drie onderdelen te bespreken[814]:

1. Waar zijn wij tegenaan gelopen in Overvecht Noord. Hoe verliepen de gesprekken met Eneco.
2. Gelet op alle maatregelen die we op landelijk en gemeentelijk niveau nemen, krijgen we dan haalbare projecten op de korte termijn?
3. Welke stappen zou u ons adviseren om nu te zetten?

810 Innoforte (29 maart 2024). Rapport *2e Second opinion business case Eneco Overvecht-Noord.*
811 Innoforte (29 maart 2024). Rapport *2e Second opinion business case Eneco Overvecht-Noord.*
812 Innoforte (29 maart 2024). Rapport *2e Second opinion business case Eneco Overvecht-Noord,* p. 28.
813 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van gemeentelijk communicatieverkeer met externen.
814 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van gemeentelijk communicatieverkeer met externen.

2 april 2024: De wethouder Energie ontvangt van de burgemeester de volmacht voor opzegging van de intentieovereenkomst die de gemeente met Eneco, Portaal en Woonin sloot voor de uitbreiding van het warmtenet in Overvecht-Noord.[815]

Daarnaast wordt deze dag binnen de gemeente gecommuniceerd over een verhaal dat RTV Utrecht over de beëindigde samenwerking wil brengen. Woonin zou daar onder embargo een interview geven, wat voldoet aan de afspraken omtrent het gezamenlijk naar buiten treden. De wethouder Energie gaat de woordvoerders van Eneco en de woningcorporaties verder informeren over de afspraken.[816] Het interview met Woonin door RTV Utrecht heeft voor de beëindiging van de samenwerking uiteindelijk niet meer plaatsgevonden.[817]

7.2 APRIL 2024: COMMUNICATIE NAAR BUITEN VERLOOPT NIET VOLGENS AFSPRAKEN

3 april 2024: De gemeente geeft een presentatie over Overvecht-Noord in een expertmeeting / reflectiebijeenkomst met de partijen die de wethouder Energie op 29 maart 2024 per mail hiervoor uitnodigde. Tijdens deze bijeenkomst blikt de gemeente terug op het project en geeft conclusies. De presentatie gaat onder andere over de financiële gesprekken over de businesscase die in de ambtelijke werkgroep werden gevoerd, de WIS-aanvraag, de rendementseis van Eneco en de second opinion. Ook de ontwikkelingen van 2024 komen ter sprake: een verkleining van het plangebied, de risico's met betrekking tot de combinatiewerkzaamheden, de berekening van de maandlasten van warmtealternatieven, detailinzicht in inpandige kosten en een tweede second opinion. De knelpunten van het project (o.a. de BAK, risico's, maandlasten) worden ook gedetailleerd toegelicht. Onder kopje 'beschouwing' staat concluderend dat er ondanks meerdere subsidies geen sluitende projectbegroting is en Eneco "*zeer risicomijdend*" is en de rendementseis een "*prominent item*" is. Tot slot wordt een gesprek gevoerd naar aanleiding van een aantal vragen, waaronder: "*Wat kunnen wij doen om dit project en toekomstige projecten wel te laten slagen?*"[818]

Later die dag publiceert Eneco een persbericht over project Overvecht-Noord aardgasvrij. Zij kondigt hierin aan: "*Eneco heeft besloten om te stoppen met het ontwikkelen van een collectief warmtenet in de wijk Overvecht-Noord in Utrecht. Wij hebben geconcludeerd dat de betaalbaarheid van de uitbreiding van het warmtenet in deze wijk onvoldoende geborgd kan worden voor de bewoners.*"[819] Eneco noemt daarbij als hoofdreden voor de beëindiging van de samenwerking met de gemeente en de woningcorporaties dat 75% van het gebied voor de uitbreiding van het warmtenet bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen, en dat aanleg van een warmtenet voor deze ver uit elkaar liggende laagbouw kostbaar is terwijl de warmtevraag er laag is. "*Eneco is ervan overtuigd dat in deze situatie met laagbouwwoningen andere warmtetechnieken, zoals een hybride warmtepomp, betaalbaarder zijn dan een warmtenet.*"[820]

815 Gemeente Utrecht (2 april 2024). *Volmacht voor opzegging Intentieovereenkomst uitbreiding warmtenet Overvecht-Noord.*
816 Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van intern gemeentelijk communicatieverkeer.
817 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
818 Gemeente Utrecht (3 april 2024). Presentatie *Overvecht-Noord aardgasvrij: Terugblik op plantraject en conclusies.*
819 Eneco | Laagbouwwoningen in Overvecht-Noord niet geschikt voor betaalbaar warmtenet
820 Eneco | Laagbouwwoningen in Overvecht-Noord niet geschikt voor betaalbaar warmtenet

Eneco noemt in het persbericht een aantal recente ontwikkelingen die geleid hebben tot het besluit om te stoppen met het project:

- Het plangebied is door gemeente Utrecht in januari 2024 verkleind[821], waardoor veel flats uit het project zijn gevallen en veel laagbouwwoningen overblijven. Eneco verwacht dat de deelnamedrempel van minimaal 70% niet behaald wordt in deze situatie, omdat zij denkt dat een combinatie van isolatie en een (hybride) warmtepomp voor deze woningen een lagere energierekening oplevert dan een warmtenet.
- Gemeente Utrecht heeft in maart 2024 laten weten geen publiek-private samenwerking met Eneco te willen verkennen. In plaats daarvan richt zij zich op een publiek gemeentelijk warmtebedrijf.[822] Dit resulteert in investeringsonzekerheid voor Eneco met het oog op de toekomstige Wcw.
- Sinds een aantal weken bestaat er onzekerheid over de regulering van warmtetarieven. In de Tweede Kamer wordt op het moment van het persbericht van Eneco een spoedwet behandeld.

Naast deze drie punten benoemt Eneco dat er met de gemeente samen is gekeken naar manieren om de kosten voor de aanleg van een warmtenet te reduceren, maar dat dit niet voldoende kostenreductie opleverde. Eneco benoemt dat zij maximale transparantie heeft proberen te geven in de second opinion van Innoforte en benoemt dat Innoforte concludeert dat Eneco's kostenberekening realistisch is en de investerings- en operationele kosten waarschijnlijk in realiteit hoger zijn dan in de berekeningen van Eneco.[823]

Het persbericht eindigt met de boodschap: "*Eneco blijft ervan overtuigd dat een collectief warmtenet wel de goedkoopste oplossing is voor wijken in Nederland met veel hoogbouw en aantrekkelijke lokale warmtebronnen, zoals ook blijkt uit analyses van de rijksoverheid en het Planbureau voor de Leefomgeving. Eneco ziet warmte via warmtenetten dus nog steeds als een essentieel onderdeel van de duurzame energiemix van de toekomst en hoopt dat nieuwe wetgeving de warmtetransitie in Nederland een stap verder kan brengen.*"[824]

4 april 2024: De gemeenteraad ontvangt een raadsbrief waarin wordt aangekondigd dat de samenwerking tussen de gemeente, Eneco, Woonin en Portaal in project Overvecht-Noord aardgasvrij is beëindigd. "*Woensdagmiddag 3 april zijn we onaangenaam verrast door een nieuwsbericht van Eneco over Overvecht-Noord. Zij hebben zonder medeweten van de gemeente en betrokken woningcorporaties het bericht online gezet, dat op dit moment nog geen betaalbaar aanbod mogelijk is voor een aansluiting op het warmtenet van Eneco voor bewoners in Overvecht-Noord.*"[825] Dit terwijl voor 4 april 2024 op de planning stond om in een bestuurlijk overleg tot een definitief besluit te komen en de communicatie hierover onderling af te stemmen. De gemeente benadrukt de teleurstelling over het niet kunnen komen tot een haalbaar en betaalbaar aanbod voor de overstap op een alternatieve warmtevoorziening.[826]

821 Op 24 januari 2024 kreeg de ambtelijke werkgroep de opdracht om een aanbod uit te werken voor een verkleind projectgebied (zonder de Klopvaartbuurt). Dit is besloten tijdens een bestuurlijk overleg van de gemeente, Eneco, Portaal en Woonin. Dit besluit kwam voort uit een onderzoek van adviesbureau Innoforte naar mogelijkheden om tot een haalbare businesscase voor Overvecht-Noord te komen waarin werd geopperd om te starten met een verkenning van een kleiner plangebied.
822 Op 28 november 2023 stuurt gemeente Utrecht een brief aan Eneco met het verzoek om gezamenlijk een publiek-private samenwerking te verkennen. De gemeente vraagt hierbij wat Eneco's voorwaarden en intenties zijn. Op 20 februari 2024 reageert Eneco op deze brief dat zij open staat voor een publiek-private samenwerking, onder een aantal voorwaarden (waaronder een meerderheidsaandeel behouden en genoeg zeggenschap over investeringen). Naar aanleiding van deze brief laat de gemeente op 12 maart 2024 in een raadsbrief weten onvoldoende aanknopingspunten te zien om de verkenningen met Eneco van een publiek-private samenwerking voort te zetten.
823 Eneco | Laagbouwwoningen in Overvecht-Noord niet geschikt voor betaalbaar warmtenet
824 Eneco | Laagbouwwoningen in Overvecht-Noord niet geschikt voor betaalbaar warmtenet
825 Gemeente Utrecht (4 april 2024). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij.*
826 Gemeente Utrecht (4 april 2024). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij.*

De gemeente benoemt in een raadsbrief drie hoofdredenen voor het beëindigen van de samenwerking:[827]

1. Het is niet gelukt om tot een aanbod te komen dat voldoet aan de kaders uit de Transitievisie Warmte. Hierbij spelen ontbrekende wet- en regelgeving een rol. Alternatieve warmte is op dat moment duurder dan aardgas, en het Rijk heeft een belangrijke rol in het oplossen van dit probleem. Aangezien de WIS, die cruciaal is voor het slagen van het project, een deadline heeft voor een investeringsbesluit, is de conclusie dat dit niet tijdig gaat lukken.
2. De verdeling van risico's en meerkosten is uit balans. De gemeente en Eneco hebben onderzocht of de aanleg van het warmtenet te combineren is met werkzaamheden aan het riool, om zo investeringskosten te besparen. De uitvoeringsrisico's die daarmee gepaard gaan, zijn volgens de gemeente niet in balans. "*Ook op andere onderdelen bleek Eneco onvoldoende bereid om risico's die samenhangen met de ontwikkeling van het warmtenet (zoals het risico op het contracteren van voldoende afnemers) naar zich toe te trekken.*"[828] Het lukte de gemeente en Eneco niet om overeenstemming te bereiken over het dragen van verschillende kosten en risico's.
3. Er is spanning tussen de behoefte aan transparantie bij de gemeente en woningcorporaties en de bedrijfsvertrouwelijkheid van de businesscase van Eneco. De behoefte aan meer transparantie werd gevoed door de *issues* die uit een second opinion van de businesscase naar voren kwamen. De partijen konden hierover niet op één lijn komen.

Tot slot benoemt de raadsbrief de landelijke context: op meerdere plekken in Nederland loopt de overstap op warmtenetten (nog) niet goed. De gemeente blijft zich inzetten voor een landelijke oplossing. *"De ontstane situatie in Overvecht-Noord is een tegenvaller, maar tegelijk ook een aanmoediging om landelijk te blijven ijveren voor meer instrumenten om de warmtetransitie eerlijk en onder regie van de gemeente (samen met uw raad, bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties) vorm te geven, ook in Overvecht-Noord."*[829] Voor Overvecht-Noord stopt de samenwerking nu, en de komende tijd wordt de wijk hierover geïnformeerd. De vroegtijdige beëindiging van de samenwerking in het project betekent ook dat het doel van een volledig aardgasvrij Overvecht-Noord in 2030 niet meer gehaald wordt.[830]

In aantekeningen van de ambtelijke werkgroep op dezelfde datum blijkt dat Eneco niet te spreken is over het feit dat de gemeente al extern had gesproken over de beëindigde samenwerking (op 3 april 2024). Een gemeentelijk betrokkene reageert dat hij verbaasd is dat Eneco niet heeft gebeld om te vragen hoe het zit, en dat zij "(…) *naar buiten gaat nadat we onze laptops hebben dichtgeklapt om 1700.*" Eneco geeft aan vooral naar buiten te zijn getreden omdat ze niet wist welk narratief door de gemeente op dat moment naar buiten werd gebracht. Partijen zijn boos op Eneco omdat zij de afspraak om samen naar buiten te treden heeft geschonden, maar Eneco vindt dat de gemeente die afspraak eerder zelf al heeft geschonden. Nadat de partijen hun visie hebben gedeeld, wordt besloten het bestuurlijk overleg die avond wel door te laten gaan.[831]

827 Gemeente Utrecht (4 april 2024). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij.*
828 Gemeente Utrecht (4 april 2024). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij,* p. 3.
829 Gemeente Utrecht (4 april 2024). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij,* p. 3.
830 Gemeente Utrecht (4 april 2024). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij.*
831 Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *GEVOELIG Werkgroep OVN overzicht 2024 jan-apr (actiepunten, planning, aantekeningen, aantallen, etc).*

In het bestuurlijk overleg staat de tweede second opinion van de businesscase op de agenda, samen met de beslisnotitie om de samenwerking voor Overvecht-Noord aardgasvrij te beëindigen en de communicatie hierover naar buiten. In deze beslisnotitie staan drie redenen dat het project op dit moment onhaalbaar is: spanning omtrent transparantie en bedrijfsgevoelige informatie van Eneco, de risicoverdeling die uit balans is, en het aanbod dat niet voldoet aan de financiële uitgangspunten van de partijen. [832]
Maar bij de start van het overleg wordt vanwege Eneco's persbericht (van 3 april 2024) van de agenda afgeweken. De samenwerkingspartners krijgen de ruimte om te reflecteren op wat er de afgelopen dagen is gebeurd. Over de tweede second opinion en de beslisnotitie worden geen besluiten genomen.[833]

De vertegenwoordiger van Eneco legt in het bestuurlijk overleg uit waarom hij met het persbericht naar buiten is getreden. Zijn reden hiervoor is dat hem ter ore kwam dat de gemeente met externe partijen op 3 april 2024 een gesprek voerde over Overvecht-Noord, waarbij onder andere werd besproken hoe de gesprekken met Eneco waren verlopen. "*Hiervan was Eneco niet op de hoogte en voelde zich niet meer gebonden aan de afspraak om pas na het bestuurlijk overleg van 4 april afgestemd te gaan communiceren. Eneco voelde zich genoodzaakt om het eigen verhaal te laten zien.*"[834]
De wethouder Energie reageert hierop dat het een besloten bijeenkomst was die niet ging over Eneco, maar over Overvecht-Noord. De wethouder geeft aan dat Eneco in plaats van een persbericht versturen ook had kunnen bellen om te vragen hoe het zat.

De woningcorporaties waren geen onderdeel van het besluit om de samenwerking te beëindigen. De bestuurder van een van de woningcorporaties geeft daarbij aan dat de gemeente steken heeft laten vallen in de afstemming en communicatie.
Ook vinden betrokkenen het onacceptabel dat Eneco geen contact heeft opgenomen over het persbericht, dat volgens de bestuurder de positie van woningcorporaties en huurders schaadt en omdat er onjuistheden in staan. Ook een gemeentelijk betrokkene spreekt over onjuistheden in het persbericht van Eneco.

7.3 ACHTERAF: ONENIGHEID OVER OORZAKEN VOOR EN COMMUNICATIE OVER BEËINDIGDE SAMENWERKING BLIJFT, OOK DEEL VAN DE RISICO'S BLIJFT ONDUIDELIJK

Na de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking komen de gemeente en Eneco niet uit de vraag wie er tegen de afspraken in te vroeg met dit nieuws naar buiten is getreden. Feit is dat de gemeente op 29 maart 2024 met meerdere externe partijen communiceerde over de beëindigde samenwerking via een e-mail en hier op 3 april 2024 over in gesprek ging met deze partijen, waaronder overheden en spelers op de warmtemarkt. Het is onduidelijk waarom de gemeente hierover communiceerde voorafgaand aan 4 april 2024. Eneco treedt ook op 3 april 2024 naar buiten door middel van een persbericht, in reactie op het gesprek van de gemeente met externen. De rekenkamer constateert dat beide partijen al communiceerden over de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking in project Overvecht-Noord aardgasvrij voordat dit besluit op 4 april 2024 in bestuurlijk overleg was bekrachtigd en de communicatie hierover naar buiten onderling was afgestemd.

832 Gemeente Utrecht (4 april 2024). *Beslisnotitie beëindiging samenwerking t.a.v. uitbreiding warmtenet Eneco Overvecht-Noord.*
833 Gemeente Utrecht (4 april 2024). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
834 Gemeente Utrecht (4 april 2024). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij,* p. 1.

De wethouder Energie heeft – ook met het oog op de toekomst van de warmtetransitie – behoefte aan reflecties bij de beëindigde samenwerking en belegt daarom de bijeenkomst van 3 april 2024.[835] Het doel van het overleg was om samen met de externe partijen na te denken over wat de ontwikkelingen in project Overvecht-Noord aardgasvrij zouden betekenen voor het aardgasvrij maken van wijken in de rest van Nederland.[836] Een gemeentelijk betrokkene geeft achteraf aan: "*Wellicht dat Eneco daarover ingelicht had moeten worden, maar dat is niet gebeurd.*"[837] Een van de woningcorporaties zegt terugblikkend: *"Zowel van de gemeente als van Eneco was de communicatie over de stopzetting procesmatig beneden peil."*[838]

Achteraf denken veel van de samenwerkingspartners dat de risico's voor het project te laat in zicht kwamen en sommige risico's ook nog steeds niet helemaal helder zijn. Zo is er nooit een compleet inzicht in de risico's gekomen.[839] De gemeente deed hiertoe wel pogingen in plannings- en risicosessies vanaf begin 2023. Een gemeentelijk betrokkene geeft aan: "*Eigenlijk was er iedere dag wel wat. Er is* (…) *echt geprobeerd om grip te krijgen, maar de gemeente werd aan de andere kan ook wel weer steeds verrast.*"[840]

Vanwege de bedrijfsgevoelige informatie van Eneco die in de businesscase zat, is voor de partijen nooit helemaal helder geworden hoe groot bepaalde risico's waren en hoe deze gemitigeerd konden worden.[841] Ook veranderden risico's en kwamen er onvoorziene risico's bij.[842] Naast het risico dat de businesscase niet sluitend zou zijn, bestond ook het risico dat Eneco zich vanwege de naderende Wcw geheel uit het project zou terugtrekken.[843] Tijdens de onderhandelingen heeft de gemeente geprobeerd risico's op zich te nemen, om er zo voor te zorgen dat de rendementseis van Eneco omlaag kon (waarmee ook de benodigde BAK kon worden verlaagd).[844]

Betrokkenen benoemen terugblikkend op het project dat het risico van de combinatiewerkzaamheden een grote rol speelde.[845] Met combinatiewerkzaamheden is geprobeerd om de investeringskosten te drukken door rioolvervangingswerkzaamheden van de gemeente te combineren met het aanleggen van het warmtenet.[846] Een straat hoeft dan maar één keer worden geopend en gedicht, wat veel extra kosten bespaart. Eneco noemt de combinatiewerkzaamheden een 'tweetrapsraket'. De eerste stap is de kostenbesparing die de combinatiewerkzaamheden zouden bewerkstelligen: een halvering van de benodigde investering door Eneco.[847] De tweede stap is het ondervangen van het risico dat deze kostenbesparing toch minder voordelig uitvalt, bijvoorbeeld doordat de uitvoering van één van de twee werkzaamheden vertraging oploopt. Dit is een financieel risico dat volgens Eneco bij de gemeente lag, zonder dat de gemeente dit besefte.[848] De gemeente had op haar beurt het idee dat Eneco te veel risico's op de gemeente afwentelde.[849] Eneco berekent de maximale kostenpost voor tegenvallende combinatiewerkzaamheden op € 500.000 tot € 2 miljoen.[850]
De gemeente zag geen financiële ruimte om dit risico te dragen.[851]

835 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente;* Rekenkamer Utrecht (2025) op basis van gemeentelijk communicatieverkeer met externe partijen.
836 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
837 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
838 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
839 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interviews samenwerkingspartners.*
840 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
841 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview samenwerkingspartner.*
842 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview samenwerkingspartner, Interview extern adviseur.*
843 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente;* Gemeente Utrecht (13 oktober 2023). Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten *Project Overvecht-Noord aardgasvrij.*
844 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
845 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente, Interview samenwerkingspartner, Interview extern adviseur.*
846 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
847 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
848 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
849 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente.*
850 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
851 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*

Een ander heikel punt waren de inpandige kosten. Dit zijn de kosten die per woning moeten worden gemaakt om de woning aan te passen en aan te sluiten op het warmtenet. In de laatste weken van het project bleek dat deze kosten hoger zouden uitvallen dan begroot.[852] Dat zette ook vraagtekens bij of de businesscase wel alle (juiste) kosten en risico's bevatte.[853] Eneco geeft in haar reactie op het conceptrapport van de rekenkamer aan dat dit niet Eneco's businesscase betreft, maar de totale projectbegroting van de gemeente. De ambtelijke werkgroep kwam in de loop van maart 2024 dan ook tot de conclusie dat de begroting op deze manier bij lange na niet zou passen.[854]

Door de gemeente wordt ook een gebrek aan transparantie over de businesscase van Eneco als een oorzaak genoemd voor de beëindigde samenwerking.[855] Zo vloog de BAK tweemaal "(…) *uit de bocht*"[856] en was onduidelijk wat er precies aan de businesscase van Eneco ten grondslag lag.[857] En ook één van de woningcorporaties geeft aan dat Eneco "(…) *niet het meest eerlijke spel heeft gespeeld, gezien het gebrek aan transparantie over de opbouw van tarieven en investeringskosten.*"[858] Maar Eneco snapt niet dat hen een gebrek aan transparantie wordt verweten. Volgens Eneco is al vroegtijdig besproken dat de businesscase gevoelige bedrijfsinformatie bevat die de marktpositie van Eneco blootlegt. Deze informatie kan niet met derden worden gedeeld. Transparantie werd geboden door Innoforte in te huren en mee te laten kijken op de businesscase. Dat was een gezamenlijk besluit van de gemeente, de woningcorporaties en Eneco. Eneco geeft daarom aan: "*Als er naderhand nog behoefte was aan méér begrip, dan hadden we dat kunnen adresseren. Maar nu werd door partijen enerzijds ingestemd met een aanpak, en anderzijds gezegd dat die aanpak niet goed was, zonder alle opties te hebben onderzocht. Dat is niet zuiver.*"[859] Eneco geeft ook aan dat een gebrek aan transparantie in de weken voor de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking geen onderwerp van gesprek is geweest. De laatste weken richtten zich vooral op het sluitend krijgen van de businesscase. "*Het presenteren van transparantie als derde reden om het project te stoppen is geen correcte weergave van de werkelijkheid*."[860]

852 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
853 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
854 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
855 Gemeente Utrecht (4 april 2024). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij;* Rekenkamer Utrecht (2024). *Interviews medewerkers gemeente.*
856 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
857 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview medewerker gemeente.*
858 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
859 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*
860 Rekenkamer Utrecht (2024). *Interview samenwerkingspartner.*



Bijlagen

BIJLAGE 1 BEOORDELING NORMEN

Vraag	Norm	Uitwerking	Beoordeling
1. Uitvoering	De gemeente Utrecht heeft bestuurlijk en ambtelijk gehandeld in overeenstemming met de algemene beginselen voor behoorlijk bestuur.	Het proces van voorbereiding en besluitvorming is zorgvuldig, zonder vooringenomenheid en de procedure is volgens geldende wetten en regels.	De inzet van de gemeente Utrecht was er steeds op gericht om Overvecht-Noord als eerste wijk in Nederland volledig aardgasvrij te maken. Karakteristieken van de wijk zijn werkende weg verdiept en brachten knelpunten naar boven. De wijk werd al betrokken en geïnformeerd toen nog veel onduidelijkheden bestonden over de feiten en belangen, wat niet volledig in lijn is met het zorgvuldigheidsbeginsel.
		De motivering en inrichting van de besluiten is volgens het motiveringsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel uitgevoerd.	De motivering en inrichting van de genomen besluiten was met de kennis van dat moment goed beargumenteerd en onderbouwd. De gemeente handelde in dezen in lijn met de beginselen.
		Bij de inhoud van de besluiten zijn het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel toegepast. Daarnaast is de bevoegdheid van de gemeente alleen gebruikt voor het doel waar deze voor gekregen is en veroorzaken de maatregelen zo min mogelijk schade bij individuen.	Bij de inhoud van de besluiten zijn met name de communicatie met en participatie en inbreng van initiatieven, en de inhoud van de businesscase bronnen van veel discussie. Uitgangspunten en voorwaarden waren niet gelijk duidelijk, al werd wel vanaf het begin gecommuniceerd dat in 2030 de realisatie van een aardgasvrije wijk een feit zou zijn. Dit zet het vertrouwensbeginsel onder druk.
2. Rolinvulling	De gemeente Utrecht heeft bij het project Aardgasvrij Overvecht-Noord op een passende manier invulling gegeven aan haar rol.	De rol van de gemeente is duidelijk gedefinieerd en vastgelegd.	De gemeente heeft vanuit het Klimaatakkoord in 2019 de regierol gekregen bij het aardgasvrij maken van wijken. Wat deze rol precies inhoudt is echter niet goed gedefinieerd. De gemeente is dan ook lang zoekende geweest in hoe de regierol in te vullen. In 2020 kiest de gemeente de rol van integraal procesregisseur om aan de regierol invulling te geven. Deze rol is wel goed uitgewerkt en vastgelegd.
		De gemeentelijke rol past bij haar taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden.	Omdat het Rijk geen definitie heeft gegeven voor de term regie past de gekozen rolinvulling door de gemeente bij haar taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

Vraag	Norm	Uitwerking	Beoordeling
		De gemeente heeft haar taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden conform de (samenwerkings)afspraken ingevuld.	Voorafgaand aan het project zijn er weinig tot geen afspraken op papier gezet. Afspraken ontwikkelden zich gaandeweg en de gemeente en samenwerkingspartners hielden zich daar (tot aan de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking in het project) ook aan. Na het gezamenlijke besluit om de samenwerking te beëindigen heeft de gemeente de afspraak om daarover gezamenlijk te communiceren geschonden. Eneco heeft in reactie daarop eenzijdig een persbericht naar buiten gebracht. Dat tezamen resulteerde in veel commotie en verstoorde verhoudingen. De samenwerking tussen de partijen verliep gedurende het project over het algemeen positief, al waren ook al vroeg in de looptijd van het project (in 2017) heisessies nodig om de samenwerking te verbeteren.
		De gemeente heeft haar taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden binnen de kaders (van wet- en regelgeving) ingevuld.	De gemeente heeft zich tijdens het project gehouden aan de geldende wettelijke kaders. In het Klimaatakkoord doet het Rijk de belofte om tijdelijk een wettelijk kader te regelen zodat gemeenten hun regierol kunnen invullen. Wetten worden gedurende het project echter steeds opnieuw uitgesteld. De gemeente lobbyt bij het Rijk om wetgeving te versnellen, maar zonder resultaat. Wetgeving voor een effectieve uitvoering ontbreekt daardoor.

Vraag	Norm	Uitwerking	Beoordeling
		De gemeente is toegerust met de juiste kennis en kunde om haar rol in te kunnen vullen.	De gemeente was beperkt toegerust op het invullen van de regierol. Er was vooral kennis aanwezig op de 'softe' aspecten van de aanpak, zoals communicatie en participatie. Omdat de gemeente voorheen geen rol had bij de warmtetransitie ontbrak specifieke kennis over bijvoorbeeld een passende governance, warmteoplossingen (techniek) en de businesscases. Expertise daarop werd ingehuurd. Maar ook op interne sleutelposities (zoals die van projectmanager) werd van (tijdelijke) inhuur gebruikgemaakt. Dat maakte kennisopbouw en -overdracht kwetsbaar.
3. Middelen en instrumenten	De gemeente Utrecht heeft de middelen voor dit project doelmatig en doeltreffend ingezet.	De gemeente heeft inzicht in de (besteding van de) financiële middelen die zijn ingezet.	De gemeente Utrecht heeft een duidelijk beeld van het geld en de mensen die zijn ingezet voor Overvecht-Noord aardgasvrij. De proceskosten tellen over de periode 2016 – najaar 2024 op tot een bedrag van bijna € 4 miljoen. Het geld is met name besteed aan personele inzet, externe inhuur en onderzoeks- en advieskosten.
		De gemeente heeft inzicht in de personele capaciteit die is ingezet.	Dit is deels het geval. In de jaren 2016 – 2019 werden alle kosten geboekt op 1 post Overvecht Noord. Sinds 2020 worden uren van personeel afzonderlijk geboekt en wordt zichtbaar hoeveel dit heeft gekost.

Vraag	Norm	Uitwerking	Beoordeling
		De onderbouwing van de gemeente laat zien dat de hoeveelheid geld en mensen doeltreffend en doelmatig zijn ingezet.	Er is steeds zuinig omgegaan met het beschikbare geld dat voor het daadwerkelijk aardgasvrij maken van woningen beschikbaar was, die middelen zijn nog in reserve. Alleen het procesgeld is daarmee besteed. En met het (vrijwel) ontbreken van concrete resultaten als het gaat om het aardgasvrij maken van woningen en bedrijven in de wijk, moeten de opbrengsten van het project vooralsnog gezien worden in de opgedane kennis en ervaring, en het opbouwen van een netwerk. Een deel van het bestede procesgeld zien we daarmee als leergeld, een ander deel moet als verloren worden beschouwd.
	De gemeente Utrecht heeft de instrumenten voor dit project doeltreffend en doelmatig ingezet.	De gemeente heeft inzicht in de instrumenten die zijn ingezet.	De inzet van de gemeente was met name gericht op het opstellen van de benodigde (beleids)documenten en de communicatie met alle betrokkenen: inwoners, ondernemers, samenwerkende partijen, college en gemeenteraad. Verder werd ook gewerkt aan data en kennisopbouw, netwerkvorming en lobby naar vooral de Rijksoverheid.
		De onderbouwing van de gemeente laat zien dat de ingezette instrumenten doeltreffend en doelmatig zijn ingezet.	De inzet van de ingezette instrumenten is navolgbaar en duidelijk gemotiveerd.
	De gemeente Utrecht heeft inzicht in de risico's voor dit project en voert adequate risicobeheersing.	De gemeente heeft voorafgaand en tijdens het project de risico's in beeld gebracht.	Dit is met name gedaan vanaf het moment dat Overvecht-Noord aardgasvrij onder de regeling risicovolle projecten (RRP) is gebracht. Daarvoor werden wel risico's genoemd en besproken in overleggen, maar werden deze niet concreet gemaakt en structureel gerapporteerd.

Vraag	Norm	Uitwerking	Beoordeling
		De gemeente heeft adequate maatregelen genomen om de risico's van het project te beheersen.	De belangrijkste maatregel in het kader van de risicobeheersing was het besluit om het project onder de RRP te brengen. Daarmee werden risico's structureel in het projectteam met verschillende disciplines besproken en gerapporteerd. Er is geen startdocument opgesteld. Vervolgens werden wel halfjaarlijks voortgangsrapportages toegestuurd aan de raad. Het risicovolle in het project was in financiële zin beperkt, maar lag vooral in de politieke, bestuurlijke en maatschappelijke context waarbinnen het project zich bevond. Uiteindelijk is er nooit een volledig inzicht in de risico's gekomen. Tot aan de vroegtijdige beëindiging van de samenwerking kwamen steeds nieuwe en onvoorziene risico's op waar nieuwe maatregelen voor nodig waren.
4. Informatie-voorziening	De gemeente heeft de Utrechtse gemeenteraad goed geïnformeerd over de voortgang van het project.	De raadsinformatie voldoet aan de gemaakte – algemene en (project)specifieke – afspraken.	Voorafgaand aan het project zijn er geen afspraken gemaakt over hoe vaak en de manier waarop de gemeenteraad geïnformeerd zou worden over de voortgang van het project. Wanneer het project in 2021 wordt toegewezen aan de Regeling Risicovolle Projecten (RRP) moet het college de raad tweemaal per jaar informeren. Daar houdt het college zich ook aan.
		De raadsinformatie is toereikend: volledig, beschikbaar, begrijpelijk, vergelijkbaar en tijdig.	Ondanks dat er aan het begin van het project geen concrete afspraken waren gemaakt over het informeren van de gemeenteraad zien we dat de raad veelvuldig is geïnformeerd. Op basis van interne stukken zien we dat de wethouder Energie stuurt op het volledig en realistisch informeren van de raad. De informatie die met de raad is gedeeld vinden wij begrijpelijk, uitgebreid en goed vergelijkbaar. Ook de RRP-rapportages zijn goed te volgen. In een aantal uitzonderlijke gevallen werden ontwikkelingen wel pas na een aantal maanden met de raad gedeeld.

Vraag	Norm	Uitwerking	Beoordeling
5. Planning	Het is duidelijk en navolgbaar hoe de planning tot stand is gekomen.		De integrale planning van het project kwam moeizaam tot stand. Er was veel discussie over de einddatum van 2025 of 2030 voor het project. Het voorkomen van gasleidingvervangingen in de wijk was een belangrijke drijfveer. Uiteindelijk werd 2030 als einddatum gecommuniceerd, wat (gelet op de uitvoering) betekende dat de voorbereidingen in 2025 klaar moesten zijn. De integrale planning werd echter pas in 2023 scherper gesteld. Het gebrek aan landelijke wetgeving weerhield de gemeente er niet van om door te gaan met de projectvoorbereiding. De gemeente koos er bewust voor om met dit project te ‘pionieren’.
	De gemeente heeft zich in de praktijk gehouden aan haar eigen (project)planning.		Door te pionieren resulteert een project waarin planningen voortdurend worden verschoven en vrijwel nooit worden gehaald. Vertraging ontstaat door zowel interne factoren (zoals onvoldoende kwaliteit binnen het projectteam) als externe factoren (zoals het ontbreken van wet- en regelgeving). Het wijkuitvoeringsplan (WUP) zou bijvoorbeeld eind 2021 aan de gemeenteraad worden aangeboden, maar werd keer op keer uitgesteld: naar 2022, 2023 en 2024. Door de vroegtijdig beëindigde samenwerking is het WUP nooit bij de raad gekomen. Doordat het project een langere doorlooptijd had, werd het proces met name door de externe partijen als kabbelend ervaren. Een doortastende gemeente, die sneller knopen doorhakte werd gemist. Mede daardoor wordt ook het einddoel van het project – een aardgasvrij Overvecht-Noord in 2030 – niet gerealiseerd. De gemeente geeft in haar ambtelijke reactie aan dat dit mede te maken had met het ontbreken van een mogelijkheid in de wet (die de Wgiw kan bieden) om de wijk verplichtend aan te wijzen als aardgasvrije wijk.

BIJLAGE 2 LIJST MET AFKORTINGEN

Afkorting	Betekenis
ACM	Autoriteit Consument & Markt
Awb	Algemene wet bestuursrecht
AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
BAK	Bijdrage aansluitkosten
Bgiw	Besluit gemeentelijke instrumenten warmtetransitie
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CAPEX	Capital Expenditures
Chw	Crisis- en herstelwet
DWTM	DeWarmteTransitieMakers
EBN	Energie Beheer Nederland
EDVW	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen
EIA	Energie-investeringsaftrek
ET GO	Programmagroep Energietransitie Gebouwde Omgeving
EZK	Ministerie van Economische Zaken en Klimaat
IF	Infrastructurele Footprint
ISDE	Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energiebesparing
KVA	Buurtinitiatief Klopvaartbuurt Aardgasvrij
NEV	Buurtinitiatief Nieuwe Energie voor de Vechtzoom
PAW	Programma Aardgasvrije Wijken
RES	Regionale Energie Strategie
RIA	Raadsinformatieavond
RRP	Regeling Risicovolle Projecten
SAH	Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen
SodM	Staatstoezicht op de Mijnen
STUW	Stichting Utrechtse Woningcorporaties
TVW	Transitievisie Warmte
VET-wet	Wet Voortgang EnergieTransitie
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Wcw	Wet collectieve warmte
Wgiw	Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie
WIS	Warmtenetten Investeringssubsidie
WUP	Wijkuitvoeringsplan

BIJLAGE 3 ONDERZOEKSVERANTWOORDING

WERKWIJZE

Het onderzoek voerden wij uit aan de hand van zes stappen:

- Documentstudie: Wij hebben ons bij de documentstudie gericht op alle gemeentelijke documentatie over het project Overvecht-Noord aardgasvrij. Dit betreft zowel openbare als interne documenten. Daarmee is in kaart gebracht hoe gedurende de looptijd van het project bestuurlijk en ambtelijk is gehandeld, hoe de gemeente haar regierol heeft ingevuld en welke middelen en instrumenten zijn ingezet. Daarnaast hebben we planning- en controldocumenten, beleidsnota's en verdere raadsinformatie geanalyseerd om vast te stellen of de gemeenteraad goed over de voortgang van het project is geïnformeerd.
- Reconstructie: We hebben het verloop van het project gereconstrueerd in een tijdlijn. Deze tijdlijn bevat documenten uit de documentstudie. Daarnaast zijn beschikbare schriftelijke weergaven van de (structurele) overlegmomenten (verslagen, notulen, besluitenlijsten) en met onderlinge communicatie (zoals e-mails en WhatsAppberichten) in de tijdlijn opgenomen. In de tijdlijn ligt de focus op de rol en het perspectief van de gemeente Utrecht, maar hebben we ook de samenhang en relatie met externe partijen zichtbaar gemaakt. De belangrijkste momenten die tijdens het project hebben plaatsgevonden zijn in de tijdlijn van een blauwe (interne gebeurtenis) of groene (externe gebeurtenis) kleur voorzien.
- Interviews met betrokkenen in de gemeentelijke organisatie: Binnen de gemeentelijke organisatie hebben we interviews afgenomen met bestuurlijk en ambtelijk verantwoordelijken en uitvoerende medewerkers. We hebben ook een aantal voormalig medewerkers van de gemeente geïnterviewd die bij het project betrokken waren. Het doel van de interviews was om zowel de gebeurtenissen in de tijd beter in kaart te brengen als om de ervaringen en beoordelingen van betrokkenen uit te vragen. Een lijst met functies van geraadpleegde personen staat verderop in deze bijlage. De gesprekken zijn gevoerd aan de hand van een gestandaardiseerde vragenlijst.
- Interviews met betrokkenen van externe partijen: Bij het project zijn langdurig veel externe partijen betrokken geweest. Hun ervaringen met en beoordelingen over het project hebben we in interviews opgehaald. Een lijst van geraadpleegde organisaties staat verderop in deze bijlage.
- Reflectie externe experts: We hebben enkele externe experts op het gebied van aardgasvrije wijken / de (warmte)transitie gevraagd te reageren op onze conceptnota van bevindingen. De reactie van de Hogeschool Utrecht is integraal opgenomen in bijlage 4.
- Analyse en rapportage: Alle verzamelde informatie is geanalyseerd en in verband gebracht met de vooraf vastgestelde normen. De normenbeoordelingen zijn vervolgens vastgelegd in de conceptnota van bevindingen aan de ambtelijke organisatie voorgelegd voor feitelijk wederhoor. Na de verwerking van de ambtelijke reactie hebben we een bestuurlijk rapport opgesteld met conclusies en aanbevelingen. Het geheel is daarna voorgelegd aan het college van burgemeesters en wethouders voor bestuurlijk wederhoor. Na het ontvangen van de bestuurlijke reactie hebben we het definitieve rapport opgemaakt met een nawoord van de rekenkamer.

GERAADPLEEGDE PERSONEN

Gemeente Utrecht:

- Wethouder Energie (2)
- Bestuursadviseur wethouder
- Concerndirecteur
- Opgavemanager (3)
- Programmamanager
- Projectmanager (2)
- Omgevingsmanager
- Jurist

Externen:

- Bo-Ex
- DeWarmteTransitieMakers
- Eneco (2)
- Energie-U (2)
- Innoforte
- Portaal (2)
- Royal HaskoningDHV
- Stedin (2)
- Woonin (3)

Externe experts:

- Centre of Expertise Smart Sustainable Cities | University of Applied Science Utrecht
- Raad voor het Openbaar Bestuur

GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN

Openbare gemeentelijke documenten:

- Gemeente Utrecht (15 september 2015). *Verslag raadsinformatieavond Energieplan*.
- Gemeente Utrecht (15 oktober 2015). *Utrecht energiek middelpunt van het land: Energieplan Utrecht*.
- Gemeente Utrecht (november 2015). *Utrechtse Energieagenda's.*
- Gemeente Utrecht (18 december 2015). *Aangepaste kaders en inzet bij raadsbesluit Energieplan*.
- Gemeente Utrecht (14 januari 2016). Raadsbesluit *Energieplan en Duiding (Herzien).*
- Gemeente Utrecht (juli 2017). *Visie op de warmtevoorziening in Utrecht: Naar een klimaatneutrale stad*.
- Gemeente Utrecht (12 oktober 2017). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij in 2030*.
- Gemeente Utrecht (28 december 2017). Raadsbrief *Prestatieafspraken 2018-2022.*
- GroenLinks, D66, ChristenUnie (2018). Coalitieakkoord 2018-2022: *Utrecht: Ruimte voor Iedereen*.
- Gemeente Utrecht (7 juni 2018). Brief aan bewoners *Antwoord op handtekeningenactie Klopvaartbuurt.*
- Gemeente Utrecht (7 juni 2018). Brief aan wijkraad *Beantwoording advies Overvecht-Noord aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (29 juni 2018). Raadsbrief *Aanvraag bij het Rijk (Overvecht als proeftuin voor een aardgasvrije wijk)*.
- Gemeente Utrecht (29 juni 2018). Raadsbrief *Reactie RIB aardgasvrije (nieuw)bouw.*
- Gemeente Utrecht (29 januari 2019). Raadsbrief *Groeiende opgave Energietransitie 2019*.
- Gemeente Utrecht (11 juli 2019). *Resultaatbestemming 2018*: *Bijlage instellen reserves.*

- Gemeente Utrecht (22 juli 2019). Raadsbrief *Voortgang stadsakkoord, Transitievisie warmte en Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (29 oktober 2019). Raadsbrief *Transitieplan Overvecht-Noord Aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (18 december 2019). Raadsbrief *Jaarplan opgave energietransitie 2020*.
- Gemeente Utrecht (7 februari 2020). Raadsbrief *Elektrisch koken Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (3 april 2020). Raadsbrief *Motie inzet Crisis- en herstelwet bij elektrisch koken*.
- Gemeente Utrecht (23 april 2020). *De energie van de stad 2019.*
- Gemeente Utrecht (27 juli 2020). Raadsbrief *Transitievisie Warmte*.
- Gemeente Utrecht (27 juli 2020). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (8 september 2020). Brief aan Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties *Toelichting experiment Crisis- en herstelwet.*Gemeente Utrecht (24 november 2020). *Brief aan bewoners.*
- Gemeente Utrecht (24 november 2020). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (30 november 2020). Raadsbrief *Toelichting 3,75 miljoen voor Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (3 december 2020). Programmabegroting *Begroting 2021.*
- Gemeente Utrecht (11 januari 2021). Raadsbrief *Jaarplan 2021 Opgave Energietransitie en voortgang Regeling Reductie Energiegebruik*.
- Gemeente Utrecht (11 januari 2021). Raadsbrief *Transitievisie Warmte, deel I en II*.
- Gemeente Utrecht (8 april 2021). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (25 mei 2021). Raadsbrief *Vervolg elektrisch koken Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (3 juni 2021). Raadsbesluit *Transitievisie Warmte deel I.*
- Gemeente Utrecht (3 juni 2021). *Transitievisie Warmte deel I.*
- Gemeente Utrecht (17 juni 2021). Raadsvoorstel *Regeling risicovolle projecten.*
- Gemeente Utrecht (5 juli 2021). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (17 september 2021). Raadsbrief *Voortgangsrapportages Regeling Risicovolle projecten.*
- Gemeente Utrecht (17 september 2021). *Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten Overvecht-Noord aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (4 oktober 2021). Raadsbrief *Uitkomsten onderzoek Overvecht-Noord aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (15 oktober 2021). Raadsbrief *Voortgang aanvraag 'NieuwWarmteNu!' bij 2e tranche Nationaal Groeifonds.*
- Gemeente Utrecht (20 december 2021). Raadsbrief *Voortgang elektrisch koken Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (19 januari 2022). Raadsbrief *Jaarplan 2022 Energietransitie.*
- Gemeente Utrecht (8 april 2022). Raadsbrief *Voortgangsrapportages Regeling Risicovolle projecten*.
- Gemeente Utrecht (8 april 2022). *Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten*.
- Gemeente Utrecht (9 juni 2022). Raadsbrief *Voortgang Elektrisch koken.*
- Gemeente Utrecht (30 augustus 2022). Raadsbrief *Voortgang Nationaal Groeifonds 'NieuweWarmteNu!' (Overvecht-Noord)*.
- Gemeente Utrecht (8 september 2022). *Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten OVERVECHT-NOORD AARDGASVRIJ*.
- Gemeente Utrecht (1 september 2022). Raadsbrief *Voortgang elektrisch koken.*
- Gemeente Utrecht (8 september 2022). Raadsbrief *Voortgangsrapportages Regeling Risicovolle projecten peildatum 1 augustus 2022.*
- Gemeente Utrecht (4 november 2022). Memo *Verzoek planning behandeling Crisis- en herstelwet bestemmingsplan elektrisch koken Overvecht.*
- Gemeente Utrecht (1 december 2022). Raadsbesluit *Vaststelling Chw bestemmingsplan Kookgasvrij Overvecht.*

- Gemeente Utrecht (13 december 2022). Raadsbrief *Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (31 januari 2023). Raadsbrief *Jaarplan 2023 Energietransitie.*
- Gemeente Utrecht (14 april 2023). Raadsbrief *Voortgangsrapportages regeling risicovolle projecten peildatum 1 maart 2023.*
- Gemeente Utrecht (14 april 2023). *Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten Project Overvecht-Noord aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (26 april 2023). Raadsbrief *Subsidie energievouchers verduurzamingsmaatregelen kleine en micro-ondernemingen.*
- Gemeente Utrecht (17 mei 2023). Raadsbrief *Startscenario publiek warmtebedrijf Utrecht / Nieuwegein.*
- Gemeente Utrecht (7 juni 2023). Raadsbrief *Marktconsultatie warmtenetten bestaande bouw.*
- Gemeente Utrecht (27 juni 2023). Raadsbrief *Ontwikkelingen in de warmtetransitie – sturen met onzekerheden.*
- Gemeente Utrecht (13 oktober 2023). Raadsbrief *Voortgangsrapportages risicovolle projecten najaar 2023.*
- Gemeente Utrecht (13 oktober 2023). *Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten Project Overvecht-Noord aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (3 november 2023). Raadsbrief *Tussenrapportage uitvoeringsprogramma Overvecht-Noord Aardgasvrij en ontwikkelingen m.b.t. buurtinitiatieven.*
- Gemeente Utrecht (21 november 2023). Raadsbrief *Ontwikkelingen in de warmtetransitie – sturen met onzekerheden II.*
- Gemeente Utrecht (15 februari 2024). Raadsbrief *Jaarplan 2024 Energietransitie.*
- Gemeente Utrecht (12 maart 2024). Raadsbrief *Reactie Eneco op verzoek tot samenwerking.*
- Gemeente Utrecht (4 april 2024). Raadsbrief *Overvecht-Noord aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (24 april 2024). Raadsbrief *Speelveld warmtetransitie en voorbereidingen publiek warmtebedrijf.*

Interne gemeentelijke documenten:

- Communicatieverkeer (via e-mail en WhatsApp) van gemeentelijk betrokkenen onderling en met externe partijen in de periode mei 2023 t/m april 2024.
- Gemeente Utrecht (29 november 2016). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht*.
- Gemeente Utrecht (27 januari 2017). *Bijlage 7 Overvecht Noord Plan van aanpak Aardgasvrij Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (31 januari 2017). *Bijlage 2 structuur griftparkgroep.*
- Gemeente Utrecht (31 januari 2017). *Bijlage 3 bij agendapunt 5 Memo Vervolggebied aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (31 januari 2017). *Bijlage 4 bij agendapunt 5 Opdracht voor impactanalyse besluitvorming.*
- Gemeente Utrecht (31 januari 2017). *Bijlage 5 Overvecht Noord sheets Plan van Aanpak.*
- Gemeente Utrecht (31 januari 2017). *Bijlage 6 Plan van aanpak Aardgasvrij Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (5 april 2017). *Bijlage 2 Inleiding warmtevisie regietafel*.
- Gemeente Utrecht (5 april 2017). *Bijlage 8 Concept communicatieplan aardgasvrij Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (5 april 2017). *Bijlage 9 Data-analyse Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (5 april 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (3 mei 2017). *Bijlage 2 IF Overvecht regietafel 3 mei*.
- Gemeente Utrecht (3 mei 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (23 juni 2017). E-mail *Agenda en stukken regietafel 26 juni.*
- Gemeente Utrecht (26 juni 2017). *Bijlage 7 Begroting regietafel en voorstel reserveren middelen*.

- Gemeente Utrecht (26 juni 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (18 augustus 2017). *RGT Oplegvel beslispunten communicatie.*
- Gemeente Utrecht (23 augustus 2017). Notitie *Suggesties n.a.v. telefonisch contact over samenwerking.*
- Gemeente Utrecht (23 augustus 2017). *Suggesties n.a.v. telefonisch contact over samenwerking.*
- Gemeente Utrecht (23 augustus 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (18 oktober 2017). *Bijlage 4 Data stavaza.*
- Gemeente Utrecht (24 oktober 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (4 december 2017). *Agenda Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (4 december 2017). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (4 december 2017). Voorblad Staf Milieu *Bewonersbijeenkomsten Overvecht-Noord aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (30 januari 2018). *Agenda Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (30 januari 2018). *Bijlage 2 Jaarplan 2018 Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (30 januari 2018). *Bijlage 3 Annotatie Jaarplan 2018.*
- Gemeente Utrecht (30 januari 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (7 maart 2018). *Bijlage A Notitie Heisessie RGT Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (14 maart 2018). *Bijlage E Opbrengst Rondje Lobby*.
- Gemeente Utrecht (14 maart 2018). *Bijlage OVN Jaarplan 2018 RGT 14-3 Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (14 maart 2018). *Bijlage OVN-1 RGT 14-3 organisatieschema.*
- Gemeente Utrecht (14 maart 2018). *Bijlage OVN-2 RGT 14-3 begroting 2018.*
- Gemeente Utrecht (14 maart 2018). *Bijlage OVN-3 RGT 14-3 gemeente deelprojecten Overvecht-Noord Aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (14 maart 2018). *Bijlage OVN-4 RGT 14-3 Projectplan Klankbordgroep Overvecht-Noord Aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (14 maart 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Bijlage 1 Oplegnotitie Jaarplan 2018 Overvecht*.
- Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Bijlage 2 Schema's Regietafel 25-4.*
- Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Bijlage 3 Begroting Overvecht-Noord RGT 25-4.*
- Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Bijlage 5 Kijk in de Wijk.*
- Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Bijlage 6 Aanmelding Overvecht-Noord – plan Ollongren*.
- Gemeente Utrecht (25 april 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht*.
- Gemeente Utrecht (12 juni 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (6 juli 2018). Presentatie *Kansenkaart OVN.*
- Gemeente Utrecht (13 juli 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (4 september 2018). *Bijlage 1 Notitie aanpak ON.*
- Gemeente Utrecht (4 september 2018). *Bijlage 11 Bespreekpunten 2018.*
- Gemeente Utrecht (4 september 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (20 september 2018). *Bijlage 2 Voorstel Selectie drie buurten buurtgesprekken.*
- Gemeente Utrecht (27 september 2018). Memo *Selectie rijkssubsidie aardgasvrij overvecht noord.*
- Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). *Bijlage 2.1 Opzet drie buurtgesprekken - Najaar 2018.*
- Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). *Extra agendapunt (vertrouwelijk).*
- Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). Presentatie *Buurtenkaart warmteoplossingen Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). Spreadsheet *Aantallen woningen per buurt voor buurtgesprekken.*
- Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). Presentatie *Warmtenetten – Uitbreiding in bestaande stad.*
- Gemeente Utrecht (3 oktober 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*

- Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Bijlage 1 Stand van zaken Programma Overvecht 11-2018.*
- Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Bijlage 3: Bullets Inhoud Transitieplan Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Bijlage 12 Gelijk Level Playing Field*.
- Gemeente Utrecht (11 december 2018). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (16 januari 2019). *Bijlage 4 Voorstel Procesplanning OVN Aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Bijlage 1 Oplegger Communicatieboodschap en Verhaallijn Buurtgesprekken Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Bijlage 2 Verhaallijn Buurtgesprekken Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Bijlage 3 Oplegger Voorstel Procesplanning OVN Aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (23 januari 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (4 februari 2019). *Agenda Evaluatie RGT 2018 op 4-2.*
- Gemeente Utrecht (4 februari 2019). *Bijlage 2 – Verslag Evaluatie RGT 4-2-2018*.
- Gemeente Utrecht (4 februari 2019). Presentatie *Analyse Advies Stedelijk Team.*
- Gemeente Utrecht (12 februari 2019 / 27 maart 2019). *Evaluatie Programmateam Overvecht Noord Aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (26 februari 2019). *Bijlage 9 Samenvatting Terugkoppeling Buurtgesprekken.*
- Gemeente Utrecht (26 februari 2019). *Bijlage 12 IF-studie openbaar en inzet in vervolg OVN.*
- Gemeente Utrecht (27 februari 2019). *Bijlage 10 Oplegger Transitieplan – Update en Dilemma's.*
- Gemeente Utrecht (5 maart 2019). *Agenda Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (5 maart 2019). *Bijlage 7 Oplegger Gelijk Speelveld.*
- Gemeente Utrecht (5 maart 2019). *Bijlage 8 Memo Regietafel en Gelijk Speelveld*.
- Gemeente Utrecht (5 maart 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht*.
- Gemeente Utrecht (25 maart 2019). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie.*
- Gemeente Utrecht (27 maart 2019). *Evaluatie Programmateam Overvecht Noord Aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (9 april 2019). *Bijlage 1 Oplegger Concept-Transitieplan Ovn.*
- Gemeente Utrecht (15 april 2019). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie.*
- Gemeente Utrecht (16 april 2019). *Agenda Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (16 april 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (29 mei 2019). *Agenda Regietafel Energietransitie Utrecht*.
- Gemeente Utrecht (29 mei 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht*.
- Gemeente Utrecht (12 juni 2019). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie.*
- Gemeente Utrecht (8 juli 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht*.
- Gemeente Utrecht (1 september 2019). *Bijlage 3.2 Raming uren en kosten Uitvoering Overvecht-Noord Aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (4 september 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht*.
- Gemeente Utrecht (2 oktober 2019). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie.*
- Gemeente Utrecht (9 oktober 2019). *Bijlage 6.1 Beoordelingskader OVN.*
- Gemeente Utrecht (16 oktober 2019). *Bijlage 2.1 Procesvoorstel inhuur externen OVN 2020.*
- Gemeente Utrecht (16 oktober 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht*.
- Gemeente Utrecht (11 november 2019). *Verslag Staf Energie en Mobiliteit*.
- Gemeente Utrecht (27 november 2019). Presentatie *Governance energietransitie gebouwde omgeving Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (27 november 2019). *Verslag Regietafel Energietransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (16 januari 2020). *Bijlage 4.2 Reactie op brief buurtinitiatieven dd 20200107*.

- Gemeente Utrecht (16 januari 2020). *Bijlage 6.1 Stand van zaken OVN.*
- Gemeente Utrecht (22 januari 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (4 maart 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (9 maart 2020). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie.*
- Gemeente Utrecht (20 maart 2020). *Risico analyse voor Risicovolle Projecten.*
- Gemeente Utrecht (15 april 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (27 mei 2020). *Verslag Stuurgroep Overvecht-Noord aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (8 juli 2020). *Agenda Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (8 juli 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (8 september 2020). *3.3 Uitwerking warmte-alternatieven n.a.v. bestuurlijk overleg 8 juli 2020*.
- Gemeente Utrecht (16 september 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (28 oktober 2020). *4.3 Opties voorzitter bestuurlijk Overleg.*
- Gemeente Utrecht (28 oktober 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (16 november 2020). *Verslag Staf Mobiliteit en Energie.*
- Gemeente Utrecht (2 december 2020). *5.2 Stand van zaken uitvoering Transitieplan*.
- Gemeente Utrecht (9 december 2020). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (19 januari 2021). *Bijlage 4.1 Procesplanning komende 2 jaar*.
- Gemeente Utrecht (27 januari 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (8 februari 2021). *Verslag Staf Energie.*
- Gemeente Utrecht (8 maart 2021). *Verslag Staf Energie*.
- Gemeente Utrecht (10 maart 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (2 april 2021). *Projectplan Warmtenet Overvecht Noord.*
- Gemeente Utrecht (7 april 2021). *Verslag Staf Energie.*
- Gemeente Utrecht (12 april 2021). *Bijlage 4.2 Memo OVN warmtenet uitbreiding.*
- Gemeente Utrecht (19 april 2021). *Actielijst Staf Energie.*
- Gemeente Utrecht (19 april 2021). Gespreksnotitie *Uitbreiding Warmtenet Eneco.*
- Gemeente Utrecht (19 april 2021). *Verslag Staf Energie*.
- Gemeente Utrecht (20 april 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (31 mei 2021). *Verslag Staf Energie*.
- Gemeente Utrecht (2 juni 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (14 juni 2021). *Verslag Staf Energie.*
- Gemeente Utrecht (28 juni 2021). *Verslag Staf Energie.*
- Gemeente Utrecht (12 juli 2021). *Verslag Staf Energie*.
- Gemeente Utrecht, Greenvis (25 augustus 2021). *Bijlage 3.1-1 Oplegger Uitwerking warmte-opties OVN Vervolgstappen.*
- Gemeente Utrecht (1 september 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (6 september 2021). *Actielijst Staf Energie.*
- Gemeente Utrecht (6 oktober 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (10 november 2021). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (29 november 2021). *Verslag Staf Energie.*
- Gemeente Utrecht (17 december 2021). *4.2 Oplegger Voortgang WUP.*
- Gemeente Utrecht (26 januari 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (21 februari 2022). *Verslag Staf Energie*.
- Gemeente Utrecht (maart 2022). *Bijlage 4.2 Concept WUP OVN.*
- Gemeente Utrecht (9 maart 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (8 april 2022). *4.2 Oplegger Voortgang WUP.*
- Gemeente Utrecht (25 mei 2022). *Bijlage 2.1 procesaanpak onderhandelen OVN en blok 1.*
- Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Bijlage 3.1 Uitgangspunt transparantie.*
- Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Verslag Bestuurlijk Overleg Warmte.*

- Gemeente Utrecht (1 juni 2022). *Verslag Programmagroep Energietransitie Gebouwde Omgeving.*
- Gemeente Utrecht (13 juli 2022). *Bijlage 5.1 Uitgangspunten Warmte betaalbaarheid*.
- Gemeente Utrecht (21 september 2022). *Bijlage 5.1 Voorstel Governance warmte in Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (21 september 2022). *Bijlage 5.2 Toelichting agendapunt structuur overleggen warmte.*
- Gemeente Utrecht (1 oktober 2022). Vaststellingsrapport *Chw bestemmingsplan "Kookgas Overvecht"*.
- Gemeente Utrecht (31 oktober 2022). *Verslag Staf Energie.*
- Gemeente Utrecht (16 december 2022). Presentatie *Proces Overvecht-Noord Aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (31 januari 2023). *Bijlage 4.1a Voorblad Publieke Waarden OVN*.
- Gemeente Utrecht (2 februari 2023). *4.1b Opzet kaders publieke waarden OVN.*
- Gemeente Utrecht (2 februari 2023). *4.1c Terugkoppelingsdocument Publieke Waarden gemeente Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (2 februari 2023). *4.2b Memo Onderbouwing Eigen Bijdrage OVN.*
- Gemeente Utrecht (8 februari 2023). *4.1 Opzet kaders publieke waarden Overvecht Noord*.
- Gemeente Utrecht (8 februari 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (10 maart 2023). Presentatie Hoofdlijnenberaad *Overvecht – Noord Aardgasvrij: Stappen op weg naar raadsvoorstel eind 2023.*
- Gemeente Utrecht (30 maart 2023). *Bijlage 4 Voorblad agendapunten Overvecht-Noord*.
- Gemeente Utrecht (3 april 2023). Brief aan Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie voor de Vechtzoom *Reactie op uw standpuntnota*.
- Gemeente Utrecht (3 april 2023). *Voorblad Standpuntennota bewonersinitiatieven OVN*.
- Gemeente Utrecht (5 april 2023). Presentatie *Project Overvecht-Noord Aardgasvrij Stappenplan 2023*.
- Gemeente Utrecht (5 april 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (10 mei 2023). *Annotatie bij Agenda Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (10 mei 2023). *Intentieovereenkomst WIS OVN concept corporaties*.
- Gemeente Utrecht (10 mei 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (17 mei 2023). Geheime bijlage bij raadsbrief *Uitgangspunten Publiek eigendom in warmtenetten.*
- Gemeente Utrecht (22 mei 2023). *Bijlage 3.1 Intentieovereenkomst WIS OVN*.
- Gemeente Utrecht (26 mei 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (13 juni 2023). Interne mail *Besluitvorming juridische documenten OVN aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (21 juni 2023). *Overzicht lopende activiteiten en doorkijk richting besluitvorming Overvecht-Noord (werkversie 21 juni 2023)*.
- Gemeente Utrecht (26 juni 2023). Voorblad Staf Energie *Agenda en concept-stukken voor bestuurlijk overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (5 juli 2023). *Agenda Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij (inclusief Annotatie)*.
- Gemeente Utrecht (5 juli 2023). *Bijlage 6.2 Stand van zaken OVN*.
- Gemeente Utrecht (5 juli 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (15 augustus 2023). *Notitie hoe om te gaan met buurtinitiatieven OVN*.
- Gemeente Utrecht (21 augustus 2023). *Verslag Staf Energie*.
- Gemeente Utrecht (4 september 2023). *Verslag Staf Energie.*
- Gemeente Utrecht (14 september 2023). Presentatie *Mandaten en rolverdeling project OVN AGV versie 0.1*.
- Gemeente Utrecht (27 september 2023). *Bijlage 4.1 Uitgangspunten en afspraken Business Case Overvecht-Noord aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht (2 oktober 2023). *Verslag Staf Energie*.

- Gemeente Utrecht (3 oktober 2023). *Bijlage 5.1: Besluitnotitie voortgang Overvecht-Noord Aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (8 november 2023). *Planning Overvecht-Noord aardgasvrij – hoofdlijnen*.
- Gemeente Utrecht (13 november 2023). Voorblad Staf Energie *Besluitvormingsproces OVN.*
- Gemeente Utrecht (13 november 2023). Voorblad Staf Energie *Vergelijking PVT en stadsverwarming buurtinitiatieven OVN*.
- Gemeente Utrecht (14 november 2023). Brief aan Eneco *Voortgang Warmtetransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (14 november 2023). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij*.
- Gemeente Utrecht (28 november 2023). Brief aan Eneco *Voortgang Warmtetransitie Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (2024). Spreadsheet *Werkgroep OVN overzicht 2024 (actiepunten planning aantekeningen aantallen etc).*
- Gemeente Utrecht (24 januari 2024). *Concept notulen bestuurlijke terugkoppeling rapportage Innoforte OVN.*
- Gemeente Utrecht (4 februari 2024). Voorblad Staf Energie *Mandaat BO 20 maart OVN.*
- Gemeente Utrecht (5 februari 2024). *Verslag Staf Energie.*
- Gemeente Utrecht (20 februari 2024). Spreadsheet *20240220 planning.*
- Gemeente Utrecht (26 maart 2024). Spreadsheet *Kostenoverzicht en uitkomsten BUCA OVN gemeente Utrecht.*
- Gemeente Utrecht (2 april 2024). *Volmacht voor opzegging Intentieovereenkomst uitbreiding warmtenet Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (3 april 2024). Presentatie *Overvecht-Noord aardgasvrij: Terugblik op plantraject en conclusies.*
- Gemeente Utrecht (4 april 2024). *Beslisnotitie beëindiging samenwerking t.a.v. uitbreiding warmtenet Eneco Overvecht-Noord.*
- Gemeente Utrecht (4 april 2024). *Verslag Bestuurlijk Overleg Buurtaanpak Aardgasvrij.*

Geraadpleegde schriftelijke vragen, moties, amendementen en vergadermomenten:

- D66, GroenLinks, Partij van de Arbeid, CDA, ChristenUnie (2 november 2017). Motie 2017/174 *Motie: Keuzevrijheid, Duurzaamheid en Open ook voor bestaande bouw.*
- Gemeente Utrecht (31 mei 2018). *Raadsinformatiebijeenkomst*.
- VVD, PVV, SP en Stadsbelang Utrecht (5 juli 2018). Motie 2018/99 *Motie: Klopvaart uit het experiment*.
- SP (5 juli 2018). Motie 2018/100 *Motie: meer inzicht in individuele kosten en baten van het gas af.*
- Gemeente Utrecht (10 maart 2020). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2020, nummer 036.*
- Gemeente Utrecht (6 juli 2021). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2021, nummer 155.*
- Gemeente Utrecht (17 januari 2023). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2022, nummer 228*.
- Gemeente Utrecht (19 januari 2023). Commissievergadering *Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen.*
- Gemeente Utrecht (10 maart 2023). *Schriftelijke vragen Is Eneco betaalbaar?*
- Gemeente Utrecht (24 maart 2023). *Schriftelijke vragen versnellen van de energietransitie.*
- Gemeente Utrecht (11 april 2023). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2023, nummer 052.*
- Gemeente Utrecht (11 april 2023). *Raadsinformatiebijeenkomst*.
- Gemeente Utrecht (18 april 2023). *Beantwoording schriftelijke raadsvragen 2023, nummer 62.*
- EenUtrecht (2 november 2023). Motie 2023/356 *Motie: Meer ruimte voor lokale energie-initiatieven.*
- Gemeente Utrecht (2 november 2023). *Raadsvergadering*.

- Gemeente Utrecht (21 december 2023). Commissievergadering *Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen.*
- EenUtrecht, CDA, VVD, Volt, Partij voor de Dieren (29 februari 2024). Motie 2024/70 *Motie: Zet lokale warmte-initiatieven niet in de kou; biedt bewoners een keuze.*

Gezamenlijke documenten van betrokken partijen:

- Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (9 december 2016). *Bijlage 3 Presentatie PvA Aardgasleidingvrij Overvecht Noord.*
- Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (februari 2017). *Position paper Regietafel Energietransitie Utrecht*.
- Bo-Ex, Gemeente Utrecht, Mitros, Stedin (18 augustus 2017). *RGT communicatiestrategie Overvecht-Noord aardgasvrij.*
- Gemeente Utrecht, Bo-Ex, STOK (januari 2018). *Prestatieafspraken 2018-2022.*
- Gemeente Utrecht, Mitros, Huurdersnetwerk Mitros (januari 2018). *Prestatieafspraken 2018-2022.*
- Gemeente Utrecht, Portaal, Huurdersraad Portaal regio Utrecht (januari 2018). *Prestatieafspraken 2018-2022.*
- Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Stedin, STUW (12 juni 2018). *Bijlage 8 Aanvraag proeftuin Aardgasvrije wijken – Overvecht.*
- Eneco, Gemeente Utrecht, Stedin (4 september 2018). *Bijlage 5 Communicatiestrategie ON aardgasvrij.*
- Eneco, Stedin (4 september 2018). *Bijlage 6 Voorblad Vervolgstudie Stedin/Eneco.*
- Eneco, Stedin (3 oktober 2018). *Bijlage 1 Voorblad Voortgang Eneco-Stedin-Studie per 3 Oktober.*
- Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Stedin, STUW (3 oktober 2018). *Bijlage 3 Transitieplan 1.0 ON.*
- Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Stedin, STUW (11 december 2018). *Bijlage 6 Opdrachten en budget OVN en RGT 2019.*
- Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Stedin, STUW (23 januari 2019). *Bijlage 6 Kernboodschap Samenwerking RGT.*
- Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (27 februari 2019). *Bijlage 11 Transitieplan – Update en Dilemma's.*
- Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (23 mei 2019). *Bijlage 2 Versie 1.4 Transitieplan OVN.*
- Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (5 juli 2019). *Bijlage 2.1 Outline beoordelingskader OVN*.
- Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (1 september 2019). *Bijlage 3.1 Versie 2.1 Transitieplan OVN aardgasvrij Eindconcept*.
- Bo-Ex, Eneco, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (oktober 2019). *Transitieplan Overvecht-Noord aardgasvrij*.
- Stedin, STUW (2 oktober 2019). *Bijlage 4.2 Plan van aanpak Project Elektrisch koken Overvecht Noord.*
- Bo-Ex, Energie-U, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (8 april 2020). *Bijlage 4.1 Inhoudsopgave uitvoeringsnotitie OVN.*
- Bo-Ex, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (21 oktober 2020). *3.3 Electrisch Koken Notitie inc bijlagen.*
- Bo-Ex, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal (21 februari 2021). *Uitgangspuntenkader warmteoplossingen Gemeente en STUW corporaties – Eneco*.
- Bo-Ex, Mitros, Portaal, Stedin (4 maart 2021). *Bijlage 3.1 Voortgang experiment elektrisch koken.*
- Bo-Ex, Gemeente Utrecht, Mitros, Portaal, Stedin (26 mei 2021). *Bijlage 4.3 - Notitie Elektrisch koken.*
- Gemeente Utrecht, Mitros, Stedin (1 september 2022). *Gezamenlijke brief aan bewoners*.

Documenten van Eneco:

- Eneco (z.d.). *Algemeen tarievenblad voor Warmte & Koude per 1 januari 2023*, via: https://www.eneco.nl/-/media/eneco-nl/files/warmte-koeling/eneco_tariefblad-warmte-koude-2023.pdf
- Eneco (z.d.). *Algemeen tarievenblad voor Warmte & Koude per 1 januari 2024*, via: https://www.eneco.nl/-/media/eneco-nl/files/voorwaarden/voorwaarden_stadswarmte/enecotariefblad-warmte-koude-2024-augustus-2024.pdf
- Eneco (24 november 2016). Brief aan gemeente Utrecht *Routekaart Verduurzaming Stadswarmte Utrecht en Nieuwegein*.
- Eneco (13 november 2017). *Issue Paper Warmte.*
- Eneco (12 juni 2018). *Bijlage 13 Aanbod Eneco OV-N*.
- Eneco (26 september 2019). *Bijlage 1.2 Voorstel aanpassing positie Eneco 2 vdef.*
- Eneco (24 mei 2022). Voorstel aan Bestuurlijk Overleg *Transitiecoalitie: een poging*.
- Eneco (20 februari 2024). Brief aan gemeente *Voortgang Warmtetransitie Utrecht.*
- Eneco (3 april 2024). *Laagbouwwoningen in Overvecht-Noord niet geschikt voor betaalbaar warmtenet*, via: https://nieuws.eneco.nl/laagbouwwoningen-in-overvecht-noord-niet-geschikt-voor-betaalbaar-warmtenet/

Documenten van Energie-U:

- Energie-U (z.d.). *Aadgasvrije wijken*, via: https://www.energie-u.nl/activiteiten/aardgasvrij
- Energie-U (z.d.). *Buurtgroepen in Overvecht-Noord*, via: https://www.energie-u.nl/activiteiten/aardgasvrij/buurtgroepen-overvecht-noord

Documenten van Stedin:

- Stedin (z.d.). *Warmtetransitie mogelijk maken*, via: https://www.stedin.net/zakelijk/energietransitie/warmte#:~:text=De%20warmtetransitie%20is%20de%20overgang,gaan%27%20verwijderen%20we%20het%20gasnet
- Stedin (29 november 2016). Presentatie *Voor de nieuwe energiegeneratie*.
- Stedin (5 juni 2018). *Bijlage 11 IF Fase 1 ON.*
- Stedin (12 september 2019). *Bijlage 5.2 20190912 Memo Gasvervanging Overvecht v5.*
- Stedin (27 november 2019). Presentatie *Versnellingsopgave SodM brossanering Utrecht*.
- Stedin (25 mei 2021). Brief aan bewoners *Vervangen gasleidingen.*

Documenten van de woningcorporaties:

- STUW (14 april 2017). *Projectvoorstel inventarisatie investeringsprogramma's.*
- Mitros (7 november 2017). *Bijlage 3 svz werkgroep gasloos koken.*
- STUW (17 mei 2018). *Bijlage 2 Voortgang Gasloos koken Overvecht*.
- Mitros (4 september 2018). Presentatie *Gasloos koken.*
- STUW (16 april 2019). *Bijlage 3 Oplegger Jaarplan 2019 RGT Energietransitie*; *Bijlage 4 Jaarplan RGT Energietransitie 2019.*
- STUW (4 september 2019). *Bijlage 1.1 Oplegger Gasloos koken*; *Bijlage 1.2 Notitie Gasloos koken – versie 05 Regietafel*.

Andere bronnen:

- Rijksoverheid (8 januari 2019). *Gebouwde omgeving - Achtergrondnotitie Wijkgerichte aanpak.*
- Rijksoverheid (28 juni 2019). *Klimaatakkoord.*
- Klopvaartbuurt Aardgasvrij, Nieuwe Energie voor de Vechtzoom (7 januari 2020). *Brief aan Stuurgroep Overvecht-Noord*.
- Squarewise (22 januari 2020). *Bijlage 3.1 (nieuw) Memo 'Aardgasvrij koken Overvecht-Noord'.*
- Van Veldhoven-van der Meer, S. (7 februari 2020). Brief regering *Ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (eenentwintigste tranche).*

- Squarewise (26 februari 2020). *Bijlage 3.2 Stavaza voortgang Aardgasvrij koken Overvecht-Noord.*
- Koerhuis, D.A.N., Krol, H.C.M. (11 maart 2020). Motie 32813-467 *Motie van de leden Koerhuis en Krol over verbod op het hebben van een kookgasaansluiting in Utrecht schrappen.*
- Squarewise (20 mei 2020). *Bijlage 5.2 Aardgasvrij Koken Overvecht-Noord.*
- Wiebes, E.D. (22 juni 2020). Brief regering *Start internetconsultatie Wet Collectieve Warmtevoorziening (Warmtewet 2).*
- APPM, CE Delft (1 juli 2020). *Overvecht-Noord Aardgasvrij: Onderzoek naar aardgasvrije technieken – Eindrapportage*.
- Klopvaartbuurt Aardgasvrij, Nieuwe Energie voor de Vechtzoom (augustus 2020). Standpuntnota *Kiezen voor een warmte-alternatief – de tussenstand van vervolgstappen*.
- Squarewise (2 september 2020). *3.4 Oplegger en notitie stand van zaken Elektrisch Koken*.
- Berenschot (23 september 2020). Rapportage *Governance warmtenetten gemeente Utrecht: opgaven, stakeholderinventarisatie en roldefiniëring*.
- Ollongren, K.H. (28 september 2020). Brief regering *Stand van zaken Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving.*
- Squarewise (2 december 2020). *3.1 Memo aardgasvrij koken Overvecht*.
- Ministerie van Economische Zaken en Klimaat (2021). *Klimaatnota 2021: Bijlagen 2-7.*
- Buurtinitiatieven Veemarkt Samen, Karel Doormanlaan Duurzaam, Oog voor Warmte, Expeditie Tirol, Warm Tuindorp, Nieuwe Energie voor de Vechtzoom en Klopvaartbuurt Aardgasvrij (21 februari 2021). *Bijdragen aan warmtetransitie, manifest Utrechtse buurtinitiatieven*.
- Ollongren, K.H. (13 april 2021). Brief regering *Voortgang Programma Aardgasvrije Wijken (PAW).*
- Yeşilgöz-Zegerius, D. (5 juli 2021). Brief regering *Voortgang Wet collectieve warmtevoorziening.*
- Klopvaartbuurt Aardgasvrij, Nieuwe Energie voor de Vechtzoom, Antoniuskwartier (26 juli 2021). *Bijlage 4.1 Input Buurtinitiatieven voor bestuurlijk overleg nav Greenvis.*
- Coalitie KOKEN030 (december 2021). *Pilot Elektrisch Koken Overvecht-Noord*.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (9 december 2021). Publicatie Staatsblad *Besluit van 1 december 2021 tot wijziging van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (tweeëntwintigste tranche)).*
- Nieuwe Energie voor de Vechtzoom (7 januari 2022). Brief aan bestuurlijk overleg *Conclusie n.a.v. haalbaarheidsonderzoek buurtwarmte.*
- Jetten, R.A.A. (15 juli 2022). Brief regering *Voortgang Wet collectieve warmtevoorziening.*
- Herreras Martínez, Harmsen, Menkveld, Faaij, Kramer (oktober 2022). *Municipalities as key actors in the heat transition to decarbonise buildings: Experiences from local planning and implementation in a learning context*, in Energy Policy (Editie 169).
- Jetten, R.A.A. (21 oktober 2022). Brief regering *Wet collectieve warmtevoorziening, besluit infrastructuur in publieke handen.*
- Advies van de Raad voor het Openbaar Bestuur (maart 2023). *Vallen, opstaan en weer doorgaan – Ruimte voor leren in transities*.
- De Jonge, H.M. (16 juni 2023). Brief regering *Voorjaarsbesluitvorming klimaat gebouwde omgeving en voortgangsrapportage PVGO.*
- De Jonge, H.M. (29 juni 2023). Toelichting bij wetsvoorstel Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie *Memorie van toelichting (36387-3)*.
- Jetten, R.A.A. (6 juli 2023). Brief regering *Voortgang voorstel Wet collectieve warmte.*
- Innoforte (27 september 2023). *Second opinion business case Eneco Overvecht Noord*.
- Herreras Martínez, Harmsen, Menkveld, Kramer, Faaij (24 augustus 2023). *Why go public? Public configurations and the supportive and divergent views towards public district heating in the Netherlands*, in Frontiers in Sustainable Cities.
- DeWarmteTransitieMakers (2 oktober 2023). Presentatie *Overvecht-Noord Aardgasvrij in 2030 – Utiliteitsgebouwen*.

- DeWarmteTransitieMakers (8 november 2023). Presentatie *Overvecht-Noord Aardgasvrij Individuele oplossingen – Inzicht in PVT & stadswarmte*.
- Innoforte (14 november 2023). Presentatie *De weg naar een haalbare business case warmtenet Overvecht-Noord – tussentijdse terugkoppeling*.
- Innoforte (24 januari 2024). Presentatie *Een haalbare business case warmtenet Overvecht Noord?*
- Innoforte (14 maart 2024). Conceptrapport *Onderzoek warmtenet aansluiting en binnen-installaties.*
- Innoforte (22 maart 2024). Conceptrapport *Onderzoek warmtenet aansluiting en binnen-installaties VGU gebouwen.*
- Innoforte (29 maart 2024). Rapport *2e Second opinion business case Eneco Overvecht-Noord.*
- Ministerie voor Klimaat en Energie (15 april 2024). *Wetgevingsprogramma voorjaar 2024.*
- Jetten, R.A.A. (18 juni 2024). Toelichting bij wetsvoorstel Wet collectieve warmte *Memorie van toelichting (36576-3)*.

Websites:

- Overheid.nl (z.d.). *Wet gemeentelijke instrumenten warmtevoorziening*, via: https://www.internetconsultatie.nl/wgiw/b1
- Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (z.d.). *Wanneer kunnen gemeenten de aanwijsbevoegdheid inzetten om gebieden aardgasvrij te maken?*, via: https://www.nplw.nl/veelgestelde-vragen/wanneer-kunnen-gemeenten-de-aanwijsbevoegdheid-inzetten-om-gebieden-aardgasvrij-te-maken#:~:text=Er%20wordt%20een%20lagere%20uitvoeringsregeling,inwerkingtreding%20is%201%20januari%202026.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (z.d.). *Wet collectieve warmte*, via: https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel:36576
- Tweede Kamer der Staten-Generaal (z.d.). *Wet gemeentelijke instrumenten warmtevoorziening*, via: https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel%3A36387
- Gemeente Utrecht (18 september 2020). *Overvecht-Noord aardgasvrij.* Geraadpleegd via: https://web.archive.org/web/20200918115733/https:/www.utrecht.nl/wonen-en-leven/duurzame-stad/energie/utrecht-aardgasvrij/overvecht-noord-aardgasvrij/.
- Gemeente Utrecht (20 januari 2021). Website *Overvecht-Noord aardgasvrij.* Geraadpleegd via: https://web.archive.org/web/20210120005000/https:/www.utrecht.nl/wonen-en-leven/duurzame-stad/energie/utrecht-aardgasvrij/overvecht-noord-aardgasvrij/.
- Gemeente Utrecht (20 april 2021). Website *Overvecht-Noord aardgasvrij.* Geraadpleegd via: https://web.archive.org/web/20210420170022/https:/www.utrecht.nl/wonen-en-leven/duurzame-stad/energie/utrecht-aardgasvrij/overvecht-noord-aardgasvrij/.
- Gemeente Utrecht (3 juni 2021). Website *Overvecht-Noord aardgasvrij.* Geraadpleegd via: https://web.archive.org/web/20210603134512/https:/www.utrecht.nl/wonen-en-leven/duurzame-stad/energie/utrecht-aardgasvrij/overvecht-noord-aardgasvrij/.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (17 april 2023). *Warmtenetten Investeringssubsidie (WIS) 2023*, via: https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/wis/2023
- Klopvaartbuurt Aardgasvrij (11 maart 2024). *Einde buurtinitiatieven Klopvaartbuurt Aardgasvrij en Nieuwe Energie voor de Vechtzoom*, via: https://klopvaartaardgasvrij.nl/einde_buurtinitiatieven_klopvaartbuurt_aardgasvrij_en_nev/
- Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (10 december 2024). *Eerste Kamer stemt in met de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie*, via: https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2024/12/10/eerste-kamer-stemt-in-met-de-wet-gemeentelijke-instrumenten-warmtetransitie.

Foto's rapport:

- Voorpagina, 'Deel I' en 'Deel II': Terra Kombrink.
- Overige foto's: Rekenkamer Utrecht.

BIJLAGE 4 REACTIE EXTERNE EXPERTS

Voor dit onderzoek hebben wij enkele onafhankelijke experts gevraagd te reflecteren op onze conceptnota van bevindingen, zoals deze eind februari ook voor ambtelijk hoor en wederhoor is aangeboden aan de gemeente en de samenwerkende partijen. In het verzoek aan de experts gingen wij uit van de volgende centrale vragen:

1. Wat valt u in algemene zin op bij het lezen van de conceptnota van bevindingen?
2. Heeft u kanttekeningen bij onze beoordeling van het verloop van dit project als het o.a. gaat om:
   a. de manier waarop dit project door de gemeente Utrecht is uitgevoerd (i.r.t. de algemene beginselen van behoorlijk bestuur),
   b. de rol die de gemeente Utrecht hierbij heeft gehad en hoe zij daar invulling aan heeft gegeven (ook in relatie tot de samenwerkingspartners),
   c. de middelen en instrumenten die de gemeente Utrecht heeft ingezet en in hoeverre dit doeltreffend en doelmatig is gedaan,
   d. de manier waarop de gemeenteraad is geïnformeerd over de voortgang van het project,
   e. de totstandkoming en ontwikkeling van de planning.
3. Heeft u suggesties voor de bestuurlijke boodschap(pen) aan het college en/of de gemeenteraad op grond van dit rapport van bevindingen?

De geraadpleegde experts zijn:

a. Sara Herreras Martinez, Centre of Expertise Smart Sustainable Cities | University of Applied Science Utrecht.
b. Peter Verheij en Michael Mekel, Raad voor het Openbaar Bestuur

Sara Herreras Martinez:

Allereerst wil ik jullie feliciteren met dit diepgaande en interessante onderzoek. De bevindingen zijn voor mij niet verrassend, omdat ze sterk overeenkomen met de uitdagingen die ook in andere pilots door het hele land naar voren komen.
Veel van de problemen die in Overvecht zijn geconstateerd, zijn namelijk niet uniek voor deze wijk, maar spelen ook in andere gemeenten en regio's.

Enkele belangrijke knelpunten die ook elders zijn waargenomen, zijn:

- Gebrek aan adequate nationale ondersteuning (financiering, regelgeving) en de daarmee gepaard gaande onzekerheden, waardoor de gemeente moeite had om bepaalde maatregelen te nemen en voortgang te boeken.
- Beperkte capaciteit, kennis en expertise binnen de gemeente, gecombineerd met een sterke afhankelijkheid van externe adviseurs. Deze consultants worden tijdelijk ingehuurd en nemen hun opgebouwde kennis weer mee wanneer ze vertrekken.
- Moeilijke businesscase voor warmtenetten, wat investeringen bemoeilijkt.
- Veranderende rol van gemeenten in de warmtetransitie: aanvankelijk namen zij in zich een regiorol, maar inmiddels kunnen ze ook aandeelhouder worden in een eigen publiek warmtebedrijf.

- Verschil in belangen en perspectieven tussen gemeenten en private partijen, waaronder:
  1. Private bedrijven richten zich vooral op financieel aantrekkelijke gebieden, terwijl gemeenten zich verantwoordelijk voelen voor het verduurzamen van de gehele regio, inclusief complexere gebieden die voor private partijen minder aantrekkelijk zijn.
  2. Gemeenten en bedrijven beoordelen risico's, maatschappelijke verantwoordelijkheid en rendementen verschillend, wat tot spanningen kan leiden.
  3. De nationale beslissing om een meerderheidsbelang in warmtenetten in publieke handen te brengen, heeft grote invloed gehad op de investeringsbeslissingen van bedrijven zoals Eneco en andere private partijen sinds 2022.
- Vertragingen in het proces en moeite om concrete stappen richting realisatie te zetten. PAW-pilots hebben een groot deel van de subsidie besteed aan transactiekosten (personeel, onderzoekskosten) in plaats van aan daadwerkelijke uitvoering.
- Moeizame coördinatie van koppelkansen met de implementatie van een warmtenet.

Deze structurele uitdagingen verklaren grotendeels de ontwikkelingen en beslissingen die in Overvecht zijn genomen.

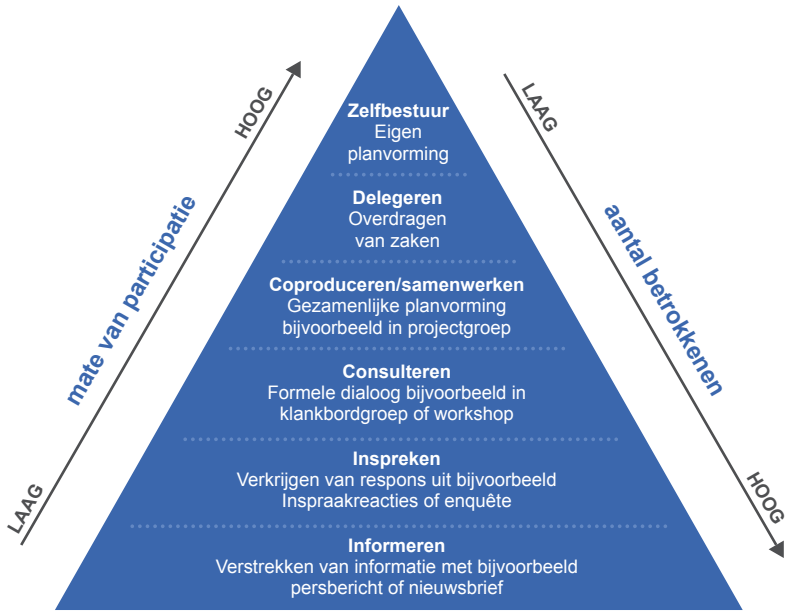
Ter onderbouwing heb ik twee van mijn publicaties aan deze e-mail toegevoegd. De publicatie uit 2022 onderzoekt hoe 28 gemeenten de planning rondom aardgasvrij maken hebben aangepakt. De publicatie uit 2023 gaat dieper in op de reguleringsproblematiek (Warmtewet 2.0) en de complexe onderhandelingspositie van gemeenten ten opzichte van private partijen rondom de publieke eigendom beslissing op nationale niveau. Voor meer informatie kan je ook mijn promotieonderzoek hier vinden: https://research-portal.uu.nl/en/publications/governing-the-heat-transition-exploring-challenges-and-opportunit

Reflectie op de keuzes en aanpak in Overvecht
Na het lezen van het rapport heb ik de indruk dat de gemeente Utrecht grotendeels weloverwogen en doordacht heeft gehandeld en dat veel onvoorziene problemen en vertragingen moeilijk te vermijden waren. Dit nieuwe proces brengt veel verandering en leermomenten met zich mee, en de gemeente en haar partners hebben een pioniersrol vervuld. Fouten maken hoort daar ook bij.

- **Samenwerking en stakeholdermanagement**
  De belangrijkste stakeholders waren betrokken in de werkgroep, ieder vanuit hun eigen rol, wat een positieve aanpak is. Tijdens het project bleek echter dat niet alle partijen vanaf het begin hun randvoorwaarden en uitgangspunten helder op tafel legden. Dit kan te maken hebben met het feit dat deze uitgangspunten in de loop van de tijd concreter zijn geworden. Een grondige stakeholderanalyse aan het begin van het project had wellicht kunnen helpen om dit te voorkomen. Daarnaast waren er in de beginfase geen schriftelijke samenwerkingsafspraken gemaakt, wat de samenwerking mogelijk complexer heeft gemaakt.

- **Keuzes in de aanpak**
  - De keuze van de gemeente om de hele wijk in één keer aan te pakken, heeft de opgave direct ingewikkelder gemaakt. Hoewel dit vanuit een ambitieuze start begrijpelijk is, had een gefaseerde aanpak wellicht beter gewerkt.
  - De bestuurlijke tafel van het programma Overvecht-Noord Aardgasvrij is meerdere keren gewijzigd. Dit roept enkele vragen op:
    - Heeft de verandering van naam en structuur (zoals in figuur 2.2 van het rapport) invloed gehad op de doelstellingen en kern van het project?
    - Waren deze wijzigingen te voorkomen, en wat was de rol van de gemeente hierin?

- **Dilemma tussen technische keuzes van bewonersinitiatieven en de gemeentelijke voorkeur en effectiviteit van participatie-aanpak**
  - Hoeveel ruimte biedt de gemeente aan initiatieven die kiezen voor individuele oplossingen zoals warmtepompen, terwijl de gemeente zelf inzet op een warmtenet?
  - Zijn beide opties even gunstig vanuit een maatschappelijk-economisch perspectief?
  - In hoeverre zijn woningeigenaren echt geconsulteerd over hun voorkeur vanaf het begin van het project? Warmtenetten hebben een minder goed imago, en bewoners hechten vaak veel waarde aan autonomie in hun energievoorziening.
  - De vraag is in hoeverre bewoners echt inspraak hebben gehad in de besluitvorming – zie als voorbeeld de bekende participatieladder model hieronder. Op pagina 116 wordt een manifest genoemd waaraan initiatieven moesten voldoen om als warmteoplossing in aanmerking te komen. Het is onduidelijk welke waarden en criteria hierin precies zijn benoemd, en hoe deze overeenkomen met de keuzen die in het project zijn gemaakt.



Suggesties voor bestuurlijke boodschap aan het college en de gemeenteraad
Hiervoor verwijs ik naar de beleidsimplicaties die naar voren komen in het eerder genoemde artikel in *Energy Policy* uit 2022. Daarin wordt het volgende gesteld:

Op basis van de bovenstaande conclusies brengt dit artikel de volgende beleidsimplicaties voor nationale (NO) en lokale overheden (LO) naar voren.

Ten eerste is het stellen van te ambitieuze nationale doelen niet per se een goed startpunt als er geen bindende instrumenten worden aangeboden om LO te ondersteunen in hun leidende rol bij de lokale warmtetransitie. Het tijdig opstellen van adequate en consistente regelgeving is cruciaal in de beginfase.

Ten tweede is er duidelijkheid nodig over mogelijke financiële mechanismen om de kosten te verdelen en uiteindelijk het huidige financiële gat te dichten voor de overstap naar duurzame warmtesystemen. NO kan verduidelijken welke verdelingsmechanismen (bijvoorbeeld belastingen, publieke investeringen, garanties, leningen, of een stijging van de vastgoedwaarde) op korte en lange termijn een rol zullen spelen, afhankelijk van de situatie en inkomensprofielen. Zekerheid op dit vlak kan investeringszekerheid vergroten. Daarnaast zijn beleidsstructuren nodig waarin lokale overheden kunnen experimenteren en lopende projecten kunnen ondersteunen die

financiering nodig hebben om gerealiseerd te worden. Dit kan LO vertrouwen geven, vooruitgang stimuleren en de betrokkenheid vergroten, wat op zijn beurt bijdraagt aan de acceptatie door de markt en de maatschappij.

Ten derde moet de versterking van gemeentelijke competenties en capaciteit een continu proces zijn binnen een multi-governance-aanpak om een effectieve decentrale warmteprogramma te waarborgen. Het inhuren van externe adviseurs is geen structurele oplossing voor een lange transitieperiode, vooral niet wanneer gemeenten de ingebrachte expertise zelf niet kunnen beoordelen. Dit belemmert de ontwikkeling van lokale kennis en legt bovendien een extra last op de toch al beperkte gemeentelijke financiële middelen. NO moet gemeenten daarom regelmatig voorzien van voldoende capaciteit en expertise. Regionale overheden kunnen hierbij een ondersteunende en coördinerende rol spelen door lokale behoeften concreet over te brengen naar hogere overheidsniveaus. LO moeten zich richten op het opbouwen van langdurige vaardigheden, het minimaliseren van personeelswisselingen en het bepalen welke expertise essentieel is en welke af en toe extern kan worden ingehuurd. Publiek-private samenwerkingen kunnen LO helpen door toegang te bieden tot expertise en capaciteit, terwijl ze tegelijkertijd kapitaal en beperking van het risico meebrengen.

Tot slot is het aan te raden om gezien de vele onzekerheden flexibele lokale planningsstrategieën te hanteren, zoals energiebesparing. LO moeten een balans vinden tussen het opstellen van plannen en de daadwerkelijke uitvoering ervan. Ook moet er een evenwicht zijn tussen de tijd die wordt besteed aan de verschillende fasen van de planning (zoals de technisch-economische analyse en andere sociale, milieutechnische en organisatorische doelstellingen). Eenvoudige tools die strategieën vanuit deze verschillende perspectieven beoordelen, kunnen de lokale besluitvorming ondersteunen. Open data en consistente richtlijnen voor het gebruik van verschillende technisch-economische modellen kunnen een uniforme referentie bieden en de betrouwbaarheid van nieuwe warmteoplossingen verbeteren. Tot slot kan NO duidelijke boodschappen overbrengen aan de samenleving over de haalbaarheid van technologieën op korte en lange termijn en de urgentie van de warmtetransitie. Dit kan de positie van LO versterken in hun communicatie en betrokkenheid binnen hun gemeente.

Peter Verheij / Michael Mekel:

Peter en Michael hebben een inhoudelijke reflectie op het rapport met de rekenkamer gedeeld. Daarin verwijzen zij onder andere naar het rapport van de ROB getiteld: “Vallen, opstaan en weer doorgaan.” Wij hebben inzichten uit hun inhoudelijke reflectie en het voorgenoemde rapport meegenomen in onze bestuurlijke weging. De reflectie was niet bedoeld voor verdere, schriftelijke openbaarmaking.



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.

PERSBERICHT

REKENKAMER UTRECHT: BEËINDIGING SAMENWERKING OVERVECHT-NOORD AARDGASVRIJ WAS VOORSPELBAAR

UTRECHT, 24 april 2025 – De ambitie van de gemeente om Overvecht-Noord vóór 2030 als eerste Utrechtse wijk aardgasvrij te maken, was hoog. Het is de gemeente niet gelukt om deze ambitie waar te maken. Het ontbrak de gemeente namelijk aan voldoende geld, kennis, instrumenten (o.a. wet- en regelgeving) en doorzettingsmacht om het project met succes uit te voeren. De beëindiging van het project was daarmee voorspelbaar. Dat concludeert de Rekenkamer Utrecht, die op verzoek van de gemeenteraad onderzoek deed naar het verloop van het project.

Nederland wil in 2050 aardgasvrij zijn. Dat betekent dat alle woningen moeten overstappen op een duurzaam alternatief voor koken, warm water en verwarmen. De gemeente Utrecht kiest al in 2016 voor Overvecht-Noord als eerste Utrechtse wijk om – vóór 2030 – volledig aardgasvrij te maken. De gemeente werkt daarbij samen met Eneco, Stedin, de woningcorporaties en Energie-U.

Op 4 april 2024 wordt bekend dat de samenwerking door de gemeente en Eneco vroegtijdig wordt beëindigd. Dit besluit leidt in de Utrechtse politiek tot schriftelijke vragen en een spoeddebat. De gemeenteraad deed het verzoek aan de rekenkamer om diepgaand onderzoek te doen naar de planning, uitvoering en de vroegtijdige beëindiging van project Overvecht-Noord aardgasvrij.

Te weinig geld, kennis, instrumenten en doorzettingsmacht voor een succesvol project
Uit het onderzoek van de rekenkamer blijkt dat de gemeente vanaf de start van het project te weinig geld, kennis, instrumenten en doorzettingsmacht heeft om het project te laten slagen. De gemeente huurt kennis en medewerkers in, maar heeft niet de mogelijkheid om inwoners op basis van wetgeving te verplichten van het aardgas af te gaan. Al in een vroeg stadium gaat daarom veel aandacht naar communicatie en participatie in de wijk.

Het lukt de gemeente en Eneco om landelijke subsidies binnen te halen en ook de gemeenteraad stelt geld beschikbaar voor het project. De gemeente gaat zorgvuldig met dit

geld om, maar het budget is bij lange na niet genoeg om het project te kunnen bekostigen. De rekenkamer beveelt de gemeente daarom aan om in het vervolg een projectplan op te stellen voorafgaand aan de start van een project. Zo'n plan bevat het doel van het project, een gedegen analyse van de projectomgeving (zoals de kenmerken van de wijk en de geldende wet- en regelgeving), en de onderdelen die belangrijk zijn om het kostenplaatje rond te krijgen.

Onzekerheden en veranderende omstandigheden leiden niet tot bijsturing project
Als omstandigheden meermaals veranderen, stuurt de gemeente niet bij op het doel of de planning van het project. Bijvoorbeeld wanneer landelijke wetgeving meermaals wordt uitgesteld. Of als blijkt dat bijzondere gebouwen in de wijk – zoals woonboten en bedrijfspanden – lastiger aardgasvrij te maken zijn dan gedacht. De rekenkamer concludeert dat de gemeente het project onvoldoende projectmatig heeft aangepakt en beveelt de gemeente aan in de toekomst tijdig bij te sturen of de planning aan te passen.

Voorspelbare knelpunten en tegenstrijdige belangen blijven te lang onbesproken
In de samenwerking van de gemeente met de samenwerkingspartners bestaat lange tijd onduidelijkheid over de verschillende posities, ambities, financiën en knelpunten die een belangrijke rol spelen in het project. Dat komt doordat deze punten niet direct met elkaar worden besproken en vastgelegd. Voorspelbare knelpunten en tegenstrijdige belangen komen daardoor ter sprake als het project al jaren loopt. Pas in 2023 wordt steeds meer duidelijk dat de partijen er financieel niet uitkomen. De rekenkamer beveelt de gemeente aan om bij de start van een project te bepalen wat de belangen en voorwaarden van de samenwerkingspartners zijn en hoe zij gaan samenwerken.

Noot voor de redactie

De rekenkamer heeft voor dit onderzoek een uitgebreide documentstudie uitgevoerd aan de hand van interne en openbare documenten over het project. Daarnaast hield de rekenkamer interviews met (huidige en vroegere) betrokkenen in de gemeentelijke organisatie en met externe partijen waarmee de gemeente heeft samengewerkt. Aan enkele externe deskundigen is gevraagd om te reflecteren op de uitkomsten van het onderzoek.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Johan Snoei, projectleider van het onderzoek, tel. 06 – 34 61 22 80. Het rapport 'Gas terugnemen' en meer informatie over de Rekenkamer Utrecht vindt u op https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/rekenkamer/. Mits met bronvermelding (Rekenkamer Utrecht, 2025) kunt u gebruik maken van de figuren uit het rapport (format PDF beschikbaar). Aanvragen kan via rekenkamer@utrecht.nl.

PUBLIEKSSAMENVATTING REKENKAMERRAPPORT ‘GAS TERUGNEMEN’

In 2016 besloot de gemeente Utrecht dat Overvecht-Noord de eerste Utrechtse wijk zou worden waarvan de bewoners in 2030 voor koken, warm water en verwarmen geen aardgas meer gebruiken. Samen met andere organisaties startte de gemeente daarom een project om de wijk van het gas te halen. Maar in april 2024 blijkt dat dit niet lukt. Op aanvraag van de gemeenteraad deed de Rekenkamer Utrecht onderzoek naar de oorzaken die maakten dat het mis is gegaan.

Zo had de gemeente zelf volgens de rekenkamer te weinig geld om het project te laten slagen. En te weinig kennis over hoe een wijk zoals Overvecht-Noord kan stoppen met het gebruiken van aardgas en hoe dat betaald moet worden. Ook waren er in de wet te weinig maatregelen opgenomen die de gemeente konden helpen. Toch ging de gemeente door met het project. Ook toen de situatie een paar keer veranderde, zoals bij het uitstel van nieuwe wetten.

Daar kwam bij dat de gemeente en de samenwerkende partijen verschillend over het project dachten en verschillende doelen wilden halen. Pas nadat al een paar jaar aan het project was gewerkt, werd over deze verschillen gesproken. Op dat moment waren de partijen aan het onderhandelen over wie welk deel van het project moest betalen. De gemeente en de samenwerkende partijen begonnen elkaar steeds minder te vertrouwen. Het stoppen van de samenwerking was volgens de rekenkamer daarom voorspelbaar. Hoewel jarenlang aan het project is gewerkt weten bewoners van Overvecht-Noord nu nog niet wanneer zij van het aardgas af moeten.

In de toekomst moeten dit soort projecten beter gaan. De rekenkamer raadt de gemeente daarom aan om:

1. Voor de start van het project een duidelijk plan te maken.
2. Bij de start van het project vast te leggen hoe alle partijen naar het project kijken. En om af te spreken hoe de partijen gaan samenwerken.
3. Het project aan te passen als de situatie verandert.
4. Te zorgen dat de gemeente zelf meer kennis heeft over hoe een wijk kan stoppen met het gebruiken van aardgas. En hoe daar samen aan gewerkt moet worden.
5. Scherper te zijn op projecten waar steeds grotere risico’s bij komen.

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

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4703
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	22 mei 2025
Agendapunt	3.2
Titel	Initiatiefvoorstel ‘Utrecht geeft thuis’
ID	4926
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	22 mei 2025

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Initiatiefvoorstel ‘Utrecht geeft thuis’

Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Opsteller	I.K.J. Raaijmakers
Kenmerk	30280280
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

I.K.J. Raaijmakers stelt de raad voor te besluiten:

1. Het actieplan ‘Utrecht geeft thuis’ vast te stellen met als doel het verminderen en verkorten van dakloosheid in de gemeente Utrecht door de omslag van opvang naar wonen te versnellen, met daarin de volgende actiepunten:
    a. Start in 2026 met het huisvesten van dak- en thuisloze mensen via Wonen Eerst
    b. Wijs in 2026 honderd woonplekken van Wonen Eerst toe aan (dreigend) dak- en thuisloze jongeren
    c. Richt een centrale toegang in voor mensen die (dreigend) dakloos zijn
    d. Scheid wonen en zorg door dak- en thuisloze mensen een eigen huurcontract te geven
    e. Maak een plan voor het afschalen van opvangvoorzieningen
2. Het college op te dragen:
    a. De actiepunten in overleg met relevante partners in de regio nader uit te werken en in te bedden in het gemeentelijk beleid en de uitvoering, waaronder het verdeelbesluit kwetsbare doelgroepen 2026, en te onderzoeken of het noodzakelijk is om de Huisvestingsverordening hiervoor aan te passen
    b. Jaarlijks via de reguliere rapportage verdeelbesluit kwetsbare doelgroepen te rapporteren over de ontwikkelingen bij de omslag van opvang naar wonen
    c. Voor de ongedekte kosten dekking te zoeken binnen de middelen die beschikbaar zijn voor de lokale uitvoering van de Regionale aanpak dakloosheid en indien dit niet mogelijk blijkt, te onderzoeken hoe deze kosten in de begroting van 2026 kunnen worden opgenomen.

Het lid van de gemeenteraad van Utrecht,
I.K.J. Raaijmakers, PvdA Utrecht

Samenvatting
Dak- en thuisloosheid lossen we niet op met meer maatschappelijke opvang. Maatschappelijke opvang is bedoeld als tijdelijk vangnet. Dakloosheid komt voort uit een gebrek aan (passende) huisvesting en is daarmee een woonprobleem. We moeten dan ook in Utrecht de omslag van opvang naar wonen maken. Dit kan door **Wonen Eerst** als uitgangspunt te nemen. De maatregelen in dit voorstel hebben als doel om de gewenste systeemverandering van opvang naar wonen te versnellen; te beginnen met in 2026 de eerste Wonen Eerst kandidaten te huisvesten.

Context
Dakloosheid is een groeiend en schrijnend probleem in Utrecht. Steeds meer mensen – jong en oud, met of zonder werk, alleenstaand of met gezin – raken hun woning kwijt en belanden op straat, in de opvang of in een onzekere woonsituatie. Dakloosheid heeft grote persoonlijke en maatschappelijke gevolgen. Zonder een thuis komt alles onder druk te staan: gezondheid, werk, relaties, eigenwaarde en toekomstkansen.

Zoals in zoveel steden in Nederland zijn er in Utrecht opvangvoorzieningen voor dak- en thuisloze mensen. Maatschappelijke opvang is echter bedoeld als tijdelijk vangnet, een noodoplossing. In essentie is dakloosheid het gebrek aan (passende) huisvesting en daarmee een woonprobleem. Er is een omslag van opvang naar wonen nodig.

Het idee van **Wonen Eerst** is dat mensen zo snel mogelijk een eigen plek krijgen die ze echt als thuis kunnen en mogen beschouwen. Vanuit een eigen woning kunnen zij gaan werken aan hun herstel, waar nodig met ondersteuning van professionele begeleiding**.** In de woorden van het Nationaal Actieplan Dakloosheid: “Dakloze mensen hoeven niet te bewijzen dat ze ‘klaar’ zijn voor een zelfstandige woning of deze te ‘verdienen’. Mensen kunnen het liefst direct, zonder tijdelijke voorziening of anders zo snel mogelijk, in een voor hen zo thuis mogelijke omgeving wonen.”

In de concept beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’ wordt Wonen Eerst beschreven. Dit voorstel wil de systeemverandering van opvang naar wonen in Utrecht stimuleren. Het richt zich op de pijlers Wonen Eerst en het versterken van de uitvoeringspraktijk. Het doel is om het proces van (dreigend) dakloos tot een passende woonplek te versnellen.

Juridische context
De raad is op grond van artikel 147 a Gemeentewet bevoegd om dit actieplan vast te stellen en zal alvorens hierover besloten wordt het college in de gelegenheid stellen om zijn wensen en bedenkingen ter kennis van de raad te brengen. Met de uitwerking en uitvoering van Wonen Eerst kan gestart worden op basis maatschappelijke urgentie, artikel 35, van de Huisvestingsverordening Gemeente Utrecht. Het college wordt daarnaast opgedragen om te onderzoeken of er elementen uit het actieplan zijn die noodzakelijkerwijs bij een volgende wijziging van de Huisvestingsverordening moeten worden meegenomen, dan wel nader moeten worden toegelicht.

Beoogd effect
- Het sneller huisvesten van dak- thuisloze mensen zodat zij vanuit een eigen, stabiele woonplek kunnen werken aan hun zelfredzaamheid.
- Het sneller huisvesten van dak- en thuisloze mensen zodat op termijn minder opvangvoorzieningen nodig zijn.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Beleidsnota Utrecht Onderdak, juni 2024
- Regionale aanpak Dakloosheid U16 2024-2030, februari 2025
- Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’, maart 2026
- Sociale Visie Utrecht 2040, mei 2025

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	In te stemmen met het initiatiefvoorstel Wonen Eerst met als doel het verminderen en verkorten van dakloosheid in de gemeente Utrecht door de omslag van opvang naar wonen te versnellen, met daarin de volgende actiepunten: a. Start in 2026 met het huisvesten van dak- en thuisloze mensen via Wonen Eerst b. Wijs in 2026 100 woningen van Wonen Eerst aan (dreigend) dak- en thuisloze jongeren toe c. Richt een centrale toegang in voor mensen die (dreigend) dakloos zijn d. Scheid wonen en zorg door dak- en thuisloze mensen een eigen huurcontract te geven e. Maak een plan voor het afschalen van opvangvoorzieningen
Argumenten	
1.1	Het sneller huisvesten van dak- thuisloze mensen draagt eraan bij dat mensen vanuit een eigen, stabiele woonplek kunnen werken aan hun zelfredzaamheid.
	Door het sneller huisvesten van dak- en thuisloze mensen via Wonen Eerst voorkomen we de woonladder, waarbij inwoners huisvesting stap voor stap moeten 'verdienen'. In een eigen woning wordt meer rust en veiligheid ervaren dan in de maatschappelijke opvang. De kans dat mensen met lichte problematiek in een eigen woning weer snel zelfredzaam worden neemt toe en het voorkomt langdurig verblijf in opvanglocaties.
1.2	Het sneller huisvesten van dak- en thuisloze mensen zorgt ervoor dat op termijn minder opvangvoorzieningen nodig zijn.
	Dak- en thuisloosheid lossen we niet op met maatschappelijke opvang. Dakloosheid is in essentie het gebrek aan (passende) huisvesting en dus een woonprobleem. Maatschappelijke opvang is bedoeld als tijdelijk vangnet, een noodoplossing. Door dak- en thuisloze mensen sneller te huisvesten, hebben we minder opvanglocaties nodig. Op termijn kan Utrecht zelfs de opvangvoorzieningen afschalen.
1.3	Met het toewijzen van de Wonen Eerst woningen aan 100 dakloze jongeren, voorkomen we dat deze jongeren in de opvang terecht komen en dragen we eraan bij dat ze snel weer kunnen werken aan herstel.
	De slaagkans van jongeren (jonger dan 23) op Woningnet is minder dan 1%. De slaagkans van jongvolwassen (jonger dan 30) op Woningnet is minder dan 3%. Ongeveer 25 % van het aantal dakloze mensen in de regio is jonger dan 27 jaar. Door het versneld huisvesten van jongeren willen we langdurige impact maken en de vicieuze cirkel van dakloosheid doorbreken. Voorrang voor jongeren sluit aan op bestaand beleid van de gemeente: jongeren krijgen ook prioriteit in het regioplan Dakloosheid en worden als aandachtsgroep genoemd in de beleidsnota Wonen in Utrecht.
1.4	De centrale toegang voor mensen die (dreigend) dakloos zijn is noodzakelijk om goede triage uit te kunnen voeren voor de toegang naar Wonen Eerst woningen.
	Om Wonen Eerst goed in de praktijk te kunnen brengen is een centrale toegang van belang. We willen een centrale toegang inrichten om (dreigend) dakloze inwoners toe te kunnen leiden naar passende huisvesting en ondersteuning. Een centrale toegang is van belang om iedereen goed in beeld te hebben, triage toe te passen en maatwerk te kunnen bieden.

	De procedures om iemand te kunnen huisvesten, zoals het organiseren van inkomenszekerheid, een briefadres en bijzondere bijstand voor woninginrichting, worden in plaats van *achter elkaar* zoveel mogelijk *tegelijkertijd* opgepakt. Door deze ketenaanpak wordt de tijd tussen dakloos worden/zijn en een nieuwe zelfstandige woonplek zo kort mogelijk.
1.5	Wonen en zorg scheiden is belangrijk om een woonladder te voorkomen.
	Huurcontracten komen in principe direct op naam van de bewoner en niet op naam van de zorgaanbieder (intermediaire verhuur). Dit versterkt de zelfregie en het gevoel van eigenaarschap. Waar nodig kan zorg op- en/of afgeschaald worden. Er worden geen eisen gesteld die niet ook voor andere inwoners gelden. Je hoeft niet te bewijzen dat je 'klaar' bent voor je eigen woonplek. Het hebben van een eigen woonplek draagt bij aan herstel en het gevoel verbonden te zijn met de bredere samenleving.
1.6	Het afschalen van opvangvoorzieningen en het scheiden van wonen en zorg kan de gemeente veel financiële middelen besparen.
	Het sneller huisvesten van dakloze mensen zorgt ervoor dat op termijn minder grootschalige opvangvoorzieningen nodig zijn. Hierdoor hoeft de gemeente uiteindelijk minder maatschappelijke opvang in te kopen. Door in te zetten op maatwerk, zorgen we ervoor dat mensen passende zorg ontvangen en voorkomen we dat er standaard zorgpakketten worden ingezet. Dat bedrag investeren we in de centrale toegang en samenwerking binnen de keten om de omslag van opvang naar wonen te versnellen.
Kanttekeningen/ Risico's	
1.1	Urgentie verlenen aan een grotere groep dak- en thuisloze mensen gaat ten koste van andere woningzoekenden.
	Utrecht kent veel woningzoekenden en de wachtlijst voor een sociale huurwoning is lang. Maar er is een groot verschil tussen mensen met en mensen zonder woonplek. Voor de laatste groep wil dit voorstel meer betekenen. We werken vanuit de gedachte dat mensen zonder woning voorrang verdienen vóór mensen die al een woonplek hebben. Dit heeft enorme (maatschappelijke) impact.
1.2	Er komen onvoldoende kleine, betaalbare woningen beschikbaar
	De doelgroep dak- en thuisloze mensen zijn vaak alleengaande mensen. In het kader van passend wonen komen zij enkel in aanmerking voor relatief kleine, goedkopere woningen. Dit type sociale huurwoning is schaars. In de beleidsnota Wonen in Utrecht wordt ingezet op jongerenhuisvesting en kleine sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen waaronder kwetsbare mensen.
1.3	Het is (nog) niet duidelijk hoeveel mensen in aanmerking kunnen komen voor Wonen Eerst.
	In de regio Utrecht wordt in 2026 een ETHOS-telling uitgevoerd. Dit is een benadering van dakloosheid die verder gaat dan het tellen van mensen die in de opvang of buiten slapen en geeft een realistisch beeld van het aantal dakloze mensen. Veel van deze dak- en thuisloze mensen zijn echter nu ook al in beeld, vandaar dat we voorstellen al in 2026 te beginnen met het huisvesten van dak- en thuisloze mensen via Wonen Eerst.
1.4	Deze afspraken gelden enkel voor Utrecht Stad
	Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen zijn centrumgemeentetaken. We werken op deze dossiers nauw samen met de regio. De afspraken in dit voorstel zijn niet met hen afgestemd, maar sluiten wel aan bij de afspraken gemaakt in de regionale Aanpak dakloosheid.

Beslispunt	
2	Het college op te dragen: a. De actiepunten in overleg met relevante partners in de regio nader uit te werken en in te bedden in het gemeentelijk beleid en de uitvoering, waaronder het verdeelbesluit kwetsbare doelgroepen 2026, en te onderzoeken of het noodzakelijk is om de Huisvestingsverordening hiervoor aan te passen b. Jaarlijks via de reguliere rapportage verdeelbesluit kwetsbare doelgroepen te rapporteren over de ontwikkelingen bij de omslag van opvang naar wonen c. Voor de ongedekte kosten dekking te zoeken binnen de middelen die beschikbaar zijn voor de lokale uitvoering van de Regionale aanpak dakloosheid en indien dit niet mogelijk blijkt, te onderzoeken hoe deze kosten in de begroting van 2026 kunnen worden opgenomen.
Argumenten	
2.1	Hiermee formaliseren we de opdracht aan het college
	Door het uitwerken van de actiepunten in een apart beslispunt is het duidelijk voor het college welke werkzaamheden van hen worden verwacht.
2.2	Hierdoor blijft de gemeenteraad op de hoogte van de ontwikkelingen
	Door de ontwikkelingen op te nemen in de rapportage, kan de raad vinger aan de pols houden. We kiezen ervoor om dit via een bestaande rapportage te laten lopen, om zo werk met werk te maken.
2.3	Dit voorstel past binnen het afwegingskader opgenomen in de Regionale aanpak dakloosheid
	De activiteiten opgenomen in dit actieplan dragen bij aan de ambities die zijn opgenomen in de regionale aanpak dakloosheid ‘Staat als een (t)huis' en passen binnen het vastgestelde afwegingskader ten behoeve van de inzet van de lokaal beschikbare middelen.
Kanttekeningen/ Risico’s	
2.1	Het uitwerken van de actiepunten kost de gemeente en haar partners geld en tijd
	De actiepunten in het actieplan zijn veelal procesgericht en brengen daarom geen eenmalige of structurele hoge kosten mee. Het implementeren van Wonen Eerst methodiek is arbeidsintensief, maar levert uiteindelijk besparingen op op opvang- en zorgkosten. De kosten gaan voor de baat uit.

Financiën

De actiepunten in het actieplan zijn vrijwel allemaal procesgericht en brengen daarom geen eenmalige of structurele hoge kosten mee. Daarentegen is het implementeren van Wonen Eerst methodiek in bestaande processen in het begin arbeidsintensief. Het vergt een continue samenwerking tussen betrokken organisaties. Hiervoor zal met name in 2025 en 2026 capaciteit moeten worden vrijgemaakt. Dit kan worden ingebed in reguliere werkzaamheden. Omdat de gemeente reeds als doel heeft om kwetsbare groepen te huisvesten, is het toevoegen van de doelgroep Wonen Eerst een

aanvulling binnen een bestaande opgave van de gemeente. Een uitzondering hierop vormt de inrichting van een centrale toegang. De geschatte kosten hiervoor bedragen €200.000 per jaar aan ambtelijke capaciteit. We stellen voor de dekking van deze kosten te zoeken binnen de middelen die beschikbaar zijn voor de lokale uitvoering van de Regionale aanpak daklooshеid. Tot slot wordt verwacht dat het inrichten van Woningnet voor het werkproces woningtoewijzing volgens Wonen Eerst eenmalig €5.000 kost. We stellen voor deze kosten te dekken vanuit het programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen (doelstelling bebouwde omgeving en huisvesting).

Vervolg
De uitvoering van het actieplan vindt gefaseerd plaats. De eerste 100 Wonen Eerst kandidaten worden in 2026 gehuisvest. Tegelijkertijd wordt in 2025/2026 uitgewerkt hoe de Wonen Eerst methodiek kan worden toegepast op een bredere groep dak- en thuisloze mensen. In deze uitwerking wordt ook de ETHOS telling meegenomen. Jaarlijks wordt gerapporteerd over de ontwikkelingen van de omslag van opvang naar wonen.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)
De afgelopen maanden hebben we gesproken met ervaringsdeskundigen, belangenbehartigers, zorgorganisaties en woningcorporaties. Hun input, ideeën en ervaringen hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van dit voorstel. Ook hebben we op 9 april een bijeenkomst georganiseerd, waar we met vertegenwoordigers van deze organisaties, ervaringsdeskundigen en inwoners in gesprek gingen over daklooshеid en Wonen Eerst. Verder hebben ons verder laten informeren door Den Bosch en Housing First Nederland over hoe we Wonen Eerst in Utrecht kunnen vormgeven.

Communicatie
Na vaststelling van het actieplan informeert de gemeente de maatschappelijke partners. Dit zijn onze partners die deels ook input hebben gegeven op het voorstel. Zij worden tevens betrokken bij de uitwerking. Daarnaast wordt het actieplan gepubliceerd op de website van de gemeente Utrecht.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
1. Actieplan Utrecht geeft thuis. Voorstellen om daklooshеid te voorkomen en verkorten door de omslag van opvang naar wonen te versnellen
2. Impact rapport Wonen Eerst Den Bosch



PvdA
Utrecht

Actieplan
Utrecht geeft thuis

Voorstellen om dakloosheid te voorkomen en verkorten door de omslag van opvang naar wonen te versnellen

Inhoud

Dakloosheid is een woonprobleem 3

Aanleiding 4

Wonen Eerst 6

Reikwijdte actieplan 12

Consultatie 13

Doelstellingen en actiepunten 14

Actiepunt 1: Start in 2026 met het huisvesten van dak- en thuisloze mensen via Wonen Eerst ... 15

Actiepunt 2: Wijs in 2026 honderd woonplekken toe aan (dreigend) dak- en thuisloze jongeren . 18

Actiepunt 3: Richt een centrale toegang in voor mensen die (dreigend) dakloos zijn 19

Actiepunt 4: Scheid wonen en zorg door dakloze mensen een eigen huurcontract te geven 20

Actiepunt 5: Maak een plan voor het afschalen van opvangvoorzieningen 21

Monitoring en evaluatie 22

Financiën 23

Foto omslag: Abe Jonker (beeldbank Gemeente Utrecht)
Foto pagina 13: Jasper Gruiters
Alle andere foto's: Beeldbank dak- en thuisloosheid Kansfonds

Dakloosheid is een woonprobleem

Dakloosheid is een groeiend en schrijnend probleem, ook in Utrecht. Steeds meer mensen – jong en oud, met of zonder werk, alleenstaand of met gezin – raken hun woning kwijt en belanden op straat, in de opvang of in een onzekere woonsituatie.[1] Dakloosheid heeft grote persoonlijke en maatschappelijke gevolgen. Zonder een thuis komt alles onder druk te staan: gezondheid, werk, relaties, eigenwaarde en toekomstkansen. Het persoonlijk leed is groot. Tegelijkertijd raakt het ons als samenleving. De gevolgen zijn zichtbaar in toenemende ongelijkheid, overbelaste opvangvoorzieningen, stijgende zorgkosten en een toenemende druk op hulpinstanties en handhaving. De kosten voor de maatschappij zijn tussen de €30.000 en €85.000 per dakloze persoon per jaar.[2] Iedereen verdient een plek waar je je thuis kunt voelen. Met een dak boven je hoofd kom je tot rust en kun je werken aan een toekomst.

Anders dan vaak wordt gedacht leeft de grootste groep dak- en thuisloze mensen niet op straat of in de opvang. Zij slapen bij vrienden of familie, in een auto of op een camping. Niet alleen volwassenen maar ook kinderen en jongeren leven in deze onwenselijke omstandigheden.[3] Dakloosheid is in essentie het gebrek aan (passende) huisvesting en dus een woonprobleem. Een grote groep woningzoekenden heeft nauwelijks een zorgvraag, maar vooral een urgente woonvraag. Ook als iemand zorg nodig heeft, is een stabiele woonplek de basis voor herstel. Bij een langere periode van woononzekerheid ontstaan vaak vanzelf zorgproblemen. Deze trend moeten we doorbreken. We moeten alles op alles zetten om dakloosheid te voorkomen en terug te dringen.

[1] Terugblik koudweerperiode in Utrecht: feiten en cijfers 2024-2025; 33 duizend mensen dakloos begin 2024 | CBS.
[2] Dakloosheid kost heel veel geld – en dat is helemaal niet nodig - De Correspondent.
[3] ETHOS telling dak- en thuisloosheid in Nederland - Kansfonds.

Aanleiding

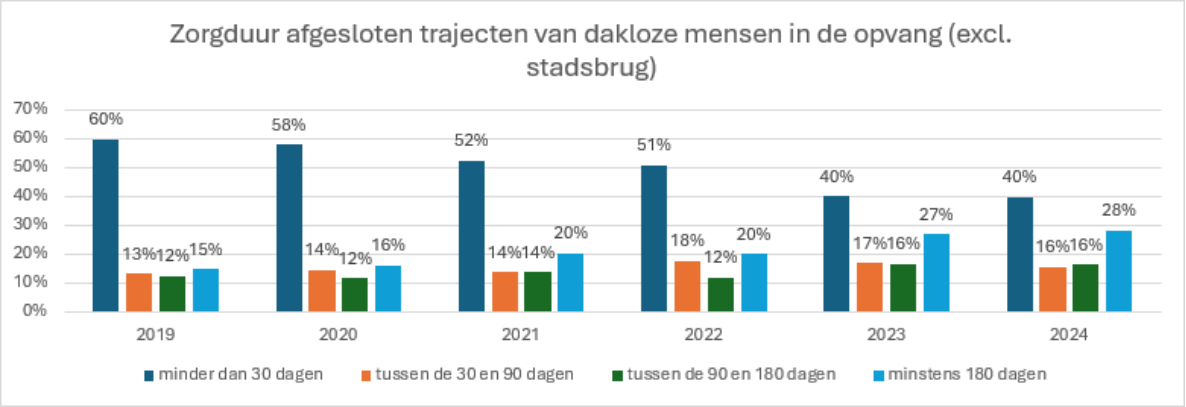
In december 2022 is het ‘Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis’ gelanceerd met als ambitie om dakloosheid in Nederland fors en structureel terug te dringen. Ook de VNG sloot zich namens de gemeenten hierbij aan. Het plan pleit voor een paradigmashift in de manier waarop we kijken naar en omgaan met dakloosheid. ‘Velen zijn gewend geraakt aan de maatschappelijke opvang als een tijdelijke, maar logische noodoplossing. Maar we moeten nu stevig de omslag maken naar preventie en “eerst een woning, dan herstel”.[4] Dit actieplan pleit dan ook voor het afbouwen van de maatschappelijke opvang de komende jaren. Dak- en thuisloze mensen moeten met zo min mogelijk tussenstappen een stabiele woonplek, eventueel met ondersteuning, kunnen krijgen.

Hoewel Utrecht en de regio de gewenste afbouw van maatschappelijke opvang onderschrijven, is de beweging tegenovergesteld. De druk op de maatschappelijke opvangvoorzieningen was in 2023 en 2024 zo groot, dat de opvangcapaciteit werd opgeschaald. Utrecht voegde de laatste jaren opvangbedden toe en versoberde opvanglocaties om extra ruimte te maken. Onlangs maakte Utrecht nog bekend 50 extra opvangplekken te hebben gerealiseerd.[5] De gemiddelde verblijfsduur in de maatschappelijke opvang nam de afgelopen jaren ook flink toe (figuur 1). Het percentage mensen dat kort (minder dan een maand) in de opvang verblijft is gedaald van 60% in 2019 naar 40% in 2024. In dezelfde periode is het percentage mensen dat langdurig in de opvang verblijft (langer dan 180 dagen) gestegen van 15% naar 28%.

Dak- en thuisloosheid lossen we niet op met maatschappelijke opvang. Maatschappelijke opvang is bedoeld als tijdelijk vangnet, een noodoplossing. We moeten de omslag van opvang naar wonen maken en daarvoor is een systeemverandering nodig, zoals ook het Nationaal Actieplan Dakloosheid bepleit: “Dakloze mensen hoeven niet te bewijzen dat ze ‘klaar’ zijn voor een zelfstandige woning of deze te ‘verdienen’. Mensen kunnen het liefst direct en zonder tijdelijke voorzieningen of anders zo snel mogelijk in een voor hen zo thuis mogelijke omgeving

[4] Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis, p.6.
[5] Voortgangsrapportage Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen; Beleidsnota Utrecht Onderdak; Nota regionale Aanpak Dakloosheid U16 2024-2030.

wonen."[6] Deze aanpak is in Nederland bekend komen te staan als Wonen Eerst.



Figuur 1. Verblijfsduur Maatschappelijke opvang Utrecht

Dak- en thuisloosheid lossen we niet op met maatschappelijke opvang.

Dakloosheid is in de eerste plaats een woonprobleem. In de onlangs gepubliceerde concept beleidsnota Wonen in Utrecht staat het bestrijden van dakloosheid echter niet genoemd als doelstelling. Weliswaar wordt de ambitie uit het Nationaal Actieplan om dakloosheid tegen te gaan en de omslag van opvang naar wonen te maken onderschreven, maar hoe die omslag vorm moet krijgen wordt niet concreet gemaakt. Sterker nog, het wordt een 'traject van de lange adem' genoemd.[7]

Dit actieplan wil deze omslag versnellen en met voorstellen komen om de gewenste systeemverandering van opvang naar wonen eerder in te zetten. In Utrecht is al ervaring opgedaan met een op Wonen Eerst lijkende aanpak in het project Living Lab Eerst een Thuis (zie kader pagina 7). Ondanks de veelbelovende resultaten is het budget inmiddels uitgeput: de laatste Living Lab projecten worden de komende periode opgeleverd en daarmee is het project beëindigd.[8] Het is daarom van belang om te kijken wat wél kan. De gemeente Den Bosch is daarbij een inspirerend voorbeeld (zie kader pagina 10). Daar zijn met een Wonen Eerst aanpak indrukwekkende resultaten geboekt. Het doel was simpel: het voorkomen of verkorten van verblijf in de maatschappelijke opvang door het creëren van directe toegang tot permanente huisvesting. De geleerde lessen van Living Lab Eerst een Thuis en de werkzame elementen uit Den Bosch vormen de basis van de voorgestelde actiepunten in dit actieplan.

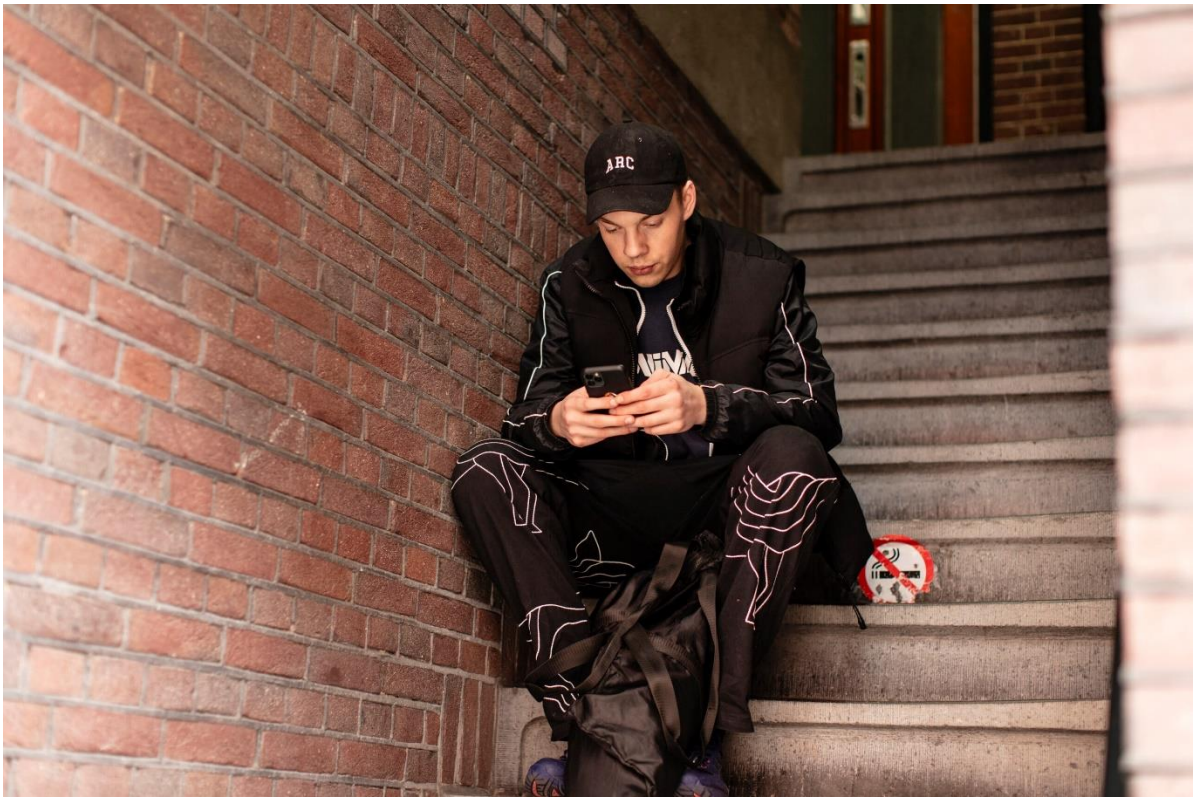
[6] Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis, p. 7.
[7] Beleidsnota Wonen in Utrecht, p. 50.
[8] Voortgangsrapportage Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.

Wonen Eerst

Een eigen woonplek is voor veel mensen de eerste en enige stap richting herstel; het biedt de benodigde rust en veiligheid om de blik op de toekomst te richten. Wonen Eerst is een zeer effectieve aanpak voor het beëindigen van dakloosheid. Dat hebben we ook in Utrecht gezien.[9]

Living Lab: Eerst een Thuis

In juni 2020 kreeg de regio Utrecht financiering van het Rijk (€22,4 miljoen) voor het project Living Lab "Eerst een Thuis". Dit was een grootschalig project waarbij gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties in totaal 251 zelfstandige woonplekken voor dak- en thuisloze mensen realiseerden. Zij kregen eerst een thuis om van daaruit te werken aan hun herstel. De groep deelnemers was divers. Het merendeel van de mensen was nog maar kort dakloos, een deel verbleef al langere tijd op straat of in opvangvoorzieningen. Bij sommige deelnemers was het niet hebben van een woonplek het enige probleem, andere deelnemers hadden complexe problemen waarbij intensieve ondersteuning nodig was.



[9] Raadsbrief Eindrapportages Living Lab Eerst een thuis, 19 juni 2024.

Wat kunnen we leren van het Living Lab Eerst een Thuis?

Ervaringen deelnemers

- De meeste deelnemers maken positieve ontwikkelingen door op ten minste één, maar vaak op meerdere levensgebieden zoals persoonlijk welbevinden, sociaal contact, dagbesteding en financiën. Belangrijk daarbij is dat vrijwel alle deelnemers de eigen woning benoemen als hét startpunt van herstel.
- Deelnemers ervaren meer rust en veiligheid dan in de maatschappelijke opvang; dat is voor hen een voorwaarde om het leven weer op te pakken en weer vooruit te kunnen kijken.
- Er werd vaak geen rekening gehouden met de woonwensen van kandidaten terwijl eigen regie en keuzevrijheid positieve impact heeft op het behoud van huisvesting en op het herstelproces.
- Deelnemers waren over het algemeen positief over de begeleiding die ze kregen. De inzet van ervaringsdeskundigheid was te beperkt. Het verplichte budgetbeheer werd door een deel van de bewoners als belemmerend ervaren. Het bieden van maatwerk is van belang.

Bevindingen evaluatie en financiële uitkomsten

- 93 procent van de 251 deelnemers (allemaal eerst dakloos) woont twee jaar later nog steeds zelfstandig.
- Intensieve samenwerking tussen zorgorganisaties en woningcorporaties maakte het mogelijk om in relatief korte tijd 251 zelfstandige woningen beschikbaar te stellen. Het werkte daarbij goed dat één partij (Stadsteam Back Up) werd aangewezen voor de selectie van deelnemers voor Eerst een Thuis.
- Woningen waren gekoppeld aan zorgcontracten: deelnemers kregen niet direct een zelfstandige woning en moesten voorwaarden accepteren om in aanmerking te komen voor een woning. De contracten die deelnemers kregen, konden na twee jaar worden omgezet naar een eigen huurcontract. Deze voorwaarden voor het huren van een woning boden geen zekerheid op het hebben van een duurzame woonplek. Dit veroorzaakte onrust en dat was een belemmerende factor voor herstel bij een deel van de deelnemers.
- Mensen konden een regulier huurcontract ‘verdienen’ met goed gedrag. Dit is niet in lijn met het leidende principe van het Nationaal Actieplan Dakloosheid dat huisvesting gescheiden moet zijn van zorg en behandeling. Bij mensen met complexe problematiek kan dit wel werken.

Bron: Evaluatie Living Lab Eerst een Thuis, Hogeschool Utrecht

Hoewel uit de evaluaties van het Living Lab project belangrijke verbeterpunten naar voren komen (zie kader), is de belangrijkste les dat het toewijzen van een zelfstandige woonplek een werkende oplossing is voor mensen die dakloos zijn en dakloosheid op een duurzame manier kan beëindigen. Het is onwaarschijnlijk dat op korte termijn vergelijkbare financiering beschikbaar komt voor een dergelijk omvangrijk project, maar we kunnen de principes van het aanbieden van woonplekken aan dakloze mensen wel in de praktijk implementeren:

'Voor het succesvol opschalen van de Eerst Een Thuis-aanpak moet *voor de brede groep dakloze mensen […] passende huisvesting* beschikbaar komen. Dit is een grote opgave die vraagt om het prioriteren van het huisvesten van dakloze mensen, bijvoorbeeld door hen voorrang te geven op sociale huurwoningen in de regio en door actief te zoeken naar alternatieve vormen van passende huisvesting die direct *toegankelijk, betaalbaar en zoveel mogelijk permanent van aard zijn.'*[10]

Ook concluderen de onderzoekers 'dat er veel mogelijk is als gemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties het huisvesten van dakloze mensen tot een gezamenlijke prioriteit en verantwoordelijkheid maken.'[11]

Voor beide conclusies is het interessant om naar Den Bosch te kijken, want daar wordt dit al in de praktijk gebracht.

Wonen Eerst in Den Bosch

In Den Bosch zien ze dakloosheid als het resultaat van falend huisvestingsbeleid en in de basis als een huisvestingsprobleem. Den Bosch past Wonen Eerst toe als (preventieve) oplossing van dakloosheid, door mensen die (dreigend) dakloos zijn stabiele huisvesting te bieden met passende ondersteuning – en zo te voorkomen dat ze in de opvang terechtkomen of dat zorgproblemen ontstaan of toenemen.

Woningcorporaties, zorgpartijen en de gemeente nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid om het probleem van dakloosheid op te lossen en zijn intrinsiek gemotiveerd. Daarbij werken ze vanuit vertrouwen. Er wordt gewerkt met een centrale toegang voor Wonen Eerst waar triage plaatsvindt. Den Bosch biedt directe huisvesting door urgentie voor

[10] Evaluatie Living Lab Eerst een Thuis, Hogeschool Utrecht, p 195-196.
[11] Ibidem.

sociale huur te verlenen aan mensen die (dreigend) dakloos zijn. De procedures om iemand te kunnen huisvesten, zoals het organiseren van inkomenszekerheid, een briefadres en bijzondere bijstand voor woninginrichting, zijn versneld. In plaats van achterelkaar worden deze zaken zoveel mogelijk tegelijkertijd opgepakt. Door deze ketenaanpak wordt de tijd tussen dakloos worden en een nieuwe zelfstandige woonplek zo kort mogelijk. De aanpak is in december 2022 van start gegaan en is na twee jaar geëvalueerd.



Wat kunnen we leren van Wonen Eerst Den Bosch?

Ervaringen deelnemers

- Deelnemers beoordelen hun traject bij Wonen Eerst Den Bosch met een 9 gemiddeld.
- Deelnemers zijn positief over de persoonlijke begeleiding, snelheid en brede ondersteuning. Er werd goed geluisterd naar hun wensen en persoonlijke behoeften. Langdurige noodsituaties werden voorkomen, met name voor gezinnen met kinderen was dit essentieel.
- Zelfstandige woning met eigen huurcontract versterkt zelfregie: deelnemers ervaren meer controle over hun situatie, wat bijdraagt aan motivatie en sneller herstel.

Bevindingen evaluatie en financiële uitkomsten

- 159 mensen zijn in twee jaar via Wonen Eerst naar woonplek begeleid: 37 mannen, 46 vrouwen en 76 betrokken kinderen. Het gaat om 79 trajecten.
- De doorlooptijd van akkoord deelname Wonen Eerst tot sleuteloverdracht is teruggebracht tot gemiddeld 86 dagen.
- Bij uitzicht op een permanente woning, kunnen mensen vaak de tijd overbruggen in hun netwerk. Of ze verblijven een aantal maanden in een kleinschalige opvangvoorziening. Bij ongeveer 60% van de gehuisveste mensen in Den Bosch is voorkomen dat ze in de opvang moesten verblijven. Dat is ongeveer 6.000 dagen aan opvang voorkomen.
- Wonen eerst voorkomt op de korte termijn een langdurig verblijf in opvang, afhankelijkheid van zorg en (verdere) traumaontwikkeling. Op de lange termijn verhoogt het de kans op behoud van maatschappelijke deelname en versterkt vertrouwen in overheid en instituties door snelle en passende hulp.
- Wonen Eerst is in het begin arbeidsintensief en vergt een continue samenwerking tussen betrokken organisaties.
- Doordat Wonen Eerst een preventief karakter heeft en gericht is op het snel huisvesten van deelnemers, is de aanpak minder geschikt voor mensen met een zwaardere zorgvraag. Zij maken vaak aanspraak op zwaardere zorgvoorzieningen (Wlz-indicatie) die buiten de invloed van de gemeente vallen. Het resultaat in de praktijk is dat deze doelgroep in de maatschappelijke opvang blijft, wachtend op een passende plek in een woonzorgvoorziening.
- De combinatie van sociale huisvesting en begeleiding is vele malen goedkoper dan een traject in de maatschappelijke opvang. Den Bosch berekende hiermee €2.675.750 aan zorgkosten te hebben bespaard.

Bron: Impact Report Wonen Eerst Den Bosch, Bureau M4 (zie bijlagen raadsvoorstel).

Elke gemeente is anders, context doet ertoe. Toch kunnen we in Utrecht leren van de aanpak van Den Bosch en werkzame elementen overnemen en toepassen in de Utrechtse context (zie doelstelling en actiepunten).

Reikwijdte actieplan

Om dakloosheid op te lossen is een integrale aanpak nodig. Preventie en versterken van bestaanszekerheid zijn verreweg het beste medicijn tegen dakloosheid. Dit actieplan pretendeert niet structurele onderliggende problemen zoals armoede en gebrek aan betaalbare huisvesting op te lossen. Utrecht werkt hieraan via belangrijke pijlers als de beleidsnota financiële bestaanszekerheid, de regionale aanpak Dakloosheid U16 en de beleidsnota Wonen in Utrecht.

Dit voorstel wil de systeemverandering van opvang naar wonen in Utrecht stimuleren. Het richt zich op de pijlers Wonen Eerst en het versterken van de uitvoeringspraktijk. Het doel is om het proces van (dreigend) dakloos tot een passende woonplek te versnellen. Dit voorstel moet bijdragen aan het integraal samenwerken vanuit de betrokken afdelingen binnen de gemeente - wonen, maatschappelijke ondersteuning en werk en inkomen - aan de ambitie om dakloosheid te bestrijden. Er worden concrete voorstellen gedaan, die met betrokken partners in de stad zoals woningcorporaties en zorgaanbieders nader moeten worden uitgewerkt.

Verschillende partijen zijn verantwoordelijk voor een deel van de oplossing van dakloosheid: gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders en welzijnsorganisaties. Goede samenwerking is nodig om dakloosheid daadwerkelijk te verkorten en bestrijden, zo laat het voorbeeld uit Den Bosch zien. Dit voorstel richt zich logischerwijs op de rol van de gemeente met het verzoek om de actiepunten met betrokken partners in de stad verder uit te werken (zie ook consultatie). Omdat de woningmarkt als ook de zorg regionaal functioneert en georganiseerd is, zal ook de verdere uitwerking met de regio moeten worden afgestemd.

Dit actieplan gaat over inwoners die een beroep doen op de Wmo in verband met (dreigende) dakloosheid én een urgente woonvraag hebben. Het plan gaat niet over mensen zonder verblijfsvergunning, daarop is het vreemdelingenbeleid van toepassing.

Consultatie

De afgelopen maanden hebben we gesproken met ervaringsdeskundigen, belangenbehartigers, zorgorganisaties en woningcorporaties. Hun input, ideeën en ervaringen hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van dit voorstel.

Op 9 april organiseerden we een bijeenkomst waar we met vertegenwoordigers van deze organisaties, ervaringsdeskundigen en inwoners in gesprek gingen over dakloosheid en Wonen Eerst.

We hebben ons verder laten informeren door Den Bosch en Housing First Nederland over hoe we Wonen Eerst in Utrecht kunnen vormgeven.



Bijeenkomst over dakloosheid en Wonen Eerst, 9 april 2025.

Doelstellingen en actiepunten

Dit actieplan heeft als doelstelling om dakloosheid te verminderen in de gemeente Utrecht door de omslag van opvang naar wonen te versnellen. Daarmee dragen we bij aan de landelijke ambitie om dakloosheid in 2030 op te lossen.

Woonladder voorkomen

Om de systeemverandering van opvang naar wonen in Utrecht te versnellen moeten we een woonladder, waarbij inwoners huisvesting stap voor stap ‘verdienen’, voorkomen. Tot op heden is het antwoord op dakloosheid in Utrecht vaak maatschappelijke opvang en dan alleen als iemand niet zelfredzaam is of binnen eigen netwerk opgevangen kan worden. Vanuit de opvang stromen inwoners relatief vaak door naar een doorstroomvoorziening of andere vorm van begeleid wonen om van daaruit – als voldaan wordt aan de voorwaarden voor zorg, financiën en gedrag – uit te stromen naar een zelfstandige woonplek.[12] Deze 'woonladder’ duurt vaak maanden. Door iemand versneld een woonplek aan te bieden, willen we dit voorkomen.



[12] Nota regionale Aanpak Dakloosheid U16 2024-2030, p. 9.

Actiepunt 1: Start in 2026 met het huisvesten van dak- en thuisloze mensen via Wonen Eerst

Om de opvangfase in te korten en het liefst zelfs over te slaan, moeten we dak- en thuisloze mensen zoveel mogelijk direct een stabiele woonplek bieden. Daarom willen we naar het voorbeeld van Den Bosch inwoners die een beroep doen op de Wmo in verband met dakloosheid direct huisvesten met begeleiding op maat indien nodig (Wonen Eerst). De kans dat mensen met lichte problematiek weer snel zelfredzaam zijn neemt toe en het voorkomt langdurig verblijf in opvanglocaties. Zo neemt ook de druk op de opvang af.

Om de systeemverandering in gang te zetten is er een goede samenwerking nodig vanuit de zorgvraag (als die aanwezig is) en de woonvraag. Deze twee komen samen in de woonruimteverdeling. Dit is het verdelen van de schaarse sociale huurwoningen in de stad en dat wordt geborgd in de Utrechtse Huisvestingsverordening met bijbehorende nadere regel en beleidsregel. De gemeente maakt niet alleen keuzes in de verdeling tussen regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie, maar ook binnen deze groepen. Voor de kwetsbare doelgroepen doet de gemeente dit jaarlijks in het verdeelbesluit. De doelgroep Wonen Eerst moet daarom apart geïntegreerd worden in het verdeelbesluit zodat in het verdeelbesluit 2026 een afspraak kan worden gemaakt hoeveel van de beschikbare woonplekken toegewezen gaat worden aan de Wonen Eerst kandidaten. Binnen de woonruimteverdeling is het al mogelijk om te starten met het toewijzen van woonplekken aan de doelgroep Wonen Eerst. Op basis van praktijkervaringen moeten op een later moment mogelijk aanpassingen aangebracht worden in de regelgeving.

Een deel van de mensen die valt onder de doelgroep Wonen Eerst heeft geen zorgvraag. Ook zij moeten in aanmerking komen voor urgentie als daarmee dakloosheid wordt voorkomen. Dit gaat dan om de groep die onder ETHOS Light valt (zie kader pagina 16) waarbij de leefsituatie bepalend is. Om deze doelgroep aan te wijzen is triage nodig (zie actiepunt 3).

Belangrijk aandachtspunt is hoe groot de groep is die in aanmerking komt voor Wonen Eerst en hoeveel woonplekken we daarvoor beschikbaar stellen. De eerste vraag wordt formeel onderzocht in 2026 wanneer Utrecht meedoet aan de ETHOS light-telling (zie kader pagina

16). Veel van deze dak- en thuisloze mensen zijn echter nu ook al in beeld, vandaar dat we voorstellen in 2026 al te beginnen door Wonen Eerst mee te nemen in het verdeelbesluit. We vragen het college om uit te werken hoe een deel van de woningen kan worden ingezet voor Wonen Eerst in 2026 en na de ETHOS telling de uitkomsten mee te nemen in het vervolg en de raad te informeren wat dit betekent voor een duurzaam vervolg van Wonen Eerst in Utrecht.

Met betrekking tot de tweede vraag becijferde woningcorporatie Portaal dat 60% van alle toewijzingen van sociale huurwoningen gaat naar mensen die al een woonplek hebben (bron: Interne gegevens Portaal). Utrecht kent veel woningzoekenden en de wachtlijst voor een sociale huurwoning is lang, maar er is dus een groot verschil tussen mensen mét en mensen zónder woonplek. Voor de laatste groep wil dit voorstel meer betekenen door ze via urgentie in aanmerking te laten komen voor een sociale huurwoning. We werken vanuit de gedachte dat mensen zonder woonplek voorrang verdienen boven mensen die al wel een woonplek hebben. Het hebben van een eigen woonplek heeft enorme (maatschappelijke) impact. De verwachting is dat deze maatregel weinig invloed heeft op de wachttijd van een actief woningzoekende.

Doordat Wonen Eerst de instroom in de maatschappelijke opvang verlaagt, zijn er op den duur minder opvangplekken nodig en wordt de uitstroom ook steeds lager. Mensen die eerst via uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang een woonplek kregen toegewezen, krijgen deze woonplek nu eerder.

Hoeveel dakloze mensen zijn er?

Een betere vraag is: wanneer is iemand dakloos? Om het aantal dakloze mensen in Nederland te bepalen, telt het Centraal Bureau voor de Statistiek ieder jaar het aantal mensen dat in de opvang verblijft. Omdat er veel dakloze mensen zijn die niet op straat of in een opvang slapen, maakt het CBS daarnaast een schatting van de omvang van deze groep.

Deze methode kent veel beperkingen. Zo is een schatting weinig nauwkeurig en telt het CBS bovendien geen mensen mee die jonger dan 18 of ouder dan 65 zijn.

Door een andere manier van tellen, de zogenaamde ETHOS-telling, weten we bijvoorbeeld dat er ook veel jongeren en kinderen onder de 18 dakloos zijn. De ETHOS-telling, uitgevoerd door het Kansfonds en de Hogeschool Utrecht, telt op één dag in samenwerking met allerlei organisaties die met dakloze mensen werken, alle mensen die op dat moment bekend staan als dakloos. Hierbij worden de volgende groepen mensen meegeteld: mensen die leven in de openbare ruimte; mensen die in de noodopvang leven; mensen die in een tijdelijke opvang voor dakloze mensen zitten, mensen die een instelling verlaten zonder vervolghuisvesting en mensen die langer in een instelling verblijven wegens gebrek aan passende vervolghuisvesting; mensen in niet-conventionele woonruimten vanwege een gebrek aan passende huisvesting (zoals auto, kraakpand, vakantiewoning); mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of kennissen; mensen met dreigende huisuitzetting.

Deze uitwerking wordt in jargon ook wel ‘ETHOS Light’ genoemd.

Het uitvoeren van een ETHOS-telling levert een hoger aantal dakloze mensen op dan de CBS-telling. ETHOS staat voor European Typology of Homelessness and Housing Exclusion.

In de regio Utrecht wordt in 2026 een ETHOS-telling uitgevoerd.

Bron: Kansfonds.

Actiepunt 2: Wijs in 2026 honderd woonplekken toe aan (dreigend) dak- en thuisloze jongeren

Ongeveer 25% van het aantal dakloze mensen in de regio is jonger dan 27.[13] Uit de ETHOS-tellingen die al in diverse regio's in Nederland zijn gedaan blijkt dat van alle dakloze mensen zelfs 40% onder de 28 jaar is.[14] Een groot deel van de jongeren met een urgente woonvraag heeft een verleden in de jeugdzorg. De overgang naar meerderjarigheid (18 jaar) is een risicofactor. Soms raken jongeren uit beeld en verergeren problemen. Dak- en thuisloze jongeren lopen voor de rest van hun leven schade op: hun levensverwachting ligt gemiddeld dertig jaar lager dan die van leeftijdsgenoten met een stabiele thuissituatie.[15] De slaagkans van jongeren (jonger dan 23) op Woningnet is minder dan 1%. De slaagkans van jongvolwassen (jonger dan 30) op Woningnet is minder dan 3%. Zij komen dus zelden aan de beurt.[16]

We stellen voor om binnen de groep Wonen Eerst te beginnen met het toekennen van honderd woonplekken aan (dreigend) dak- en thuisloze jongeren in 2026. Dit sluit aan op staand beleid van de gemeente, want jongeren krijgen ook prioriteit in het regioplan dakloosheid en worden als aandachtsgroep genoemd in de nota wonen. Door het versneld huisvesten van jongeren willen we langdurige impact maken en de vicieuze cirkel van dakloosheid doorbreken. Als jongeren snel een stabiele, veilige woonplek hebben is juist deze groep zeer veerkrachtig. (Jeugd)zorg, woningcorporaties en gemeenten moeten samenwerken om dakloosheid onder jongeren aan te pakken.

[13] Nota regionale Aanpak Dakloosheid U16 2024-2030, p. 10.
[14] ETHOS telling dak- en thuisloosheid in Nederland - Kansfonds.
[15] Opinie: Dakloze jongere lijdt het meest onder de wooncrisis | Trouw.
[16] Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030', p. 20.

Actiepunt 3: Richt een centrale toegang in voor mensen die (dreigend) dakloos zijn

Om Wonen Eerst goed in de praktijk te kunnen brengen is een centrale toegang van belang. We willen een centrale toegang inrichten om (dreigend) dakloze inwoners toe te kunnen leiden naar passende huisvesting en ondersteuning. Een centrale toegang is van belang om iedereen goed in beeld te hebben, triage toe te passen en maatwerk te kunnen bieden.

Op dit moment meldt een groot deel van (dreigend) dakloze mensen zich bij Stadsteam Backup. Ze beoordelen de hulpvraag en zijn verantwoordelijk voor de toegang tot de maatschappelijke opvang. Ze zijn ook verantwoordelijk voor activering en praktische hulp en de coördinatie van het hulptraject. Stadsteam Backup was ook de partij die toegang tot deelname aan Living Lab Eerst een Thuis verzorgde. Dit zou ook de partij kunnen zijn die toegang tot Wonen Eerst kan uitvoeren, maar dit moet nader worden uitgewerkt.

Voor een succesvolle ketenaanpak en het kunnen garanderen van een snelle plaatsing bij een woonplek voor deze groep, is het van belang dat er een helder toegangsproces wordt ingericht met heldere toegangscriteria. De gemeente moet hier in samenwerking met welzijnsorganisaties, zorgpartijen en woningcorporaties ook een actieve rol in pakken.

Actiepunt 4: Scheid wonen en zorg door dakloze mensen een eigen huurcontract te geven

Scheiden van wonen en zorg is een van de leidende principes van het Nationaal Actieplan Dakloosheid. Het houdt in dat de (toegang tot) huisvesting is gescheiden van zorg en/of begeleiding. Met huur betalen mensen voor hun eigen huisvesting; vanuit zorgmiddelen wordt de zorg betaald.

Bij het project Living Lab Eerst een Thuis zijn woonplekken gekoppeld aan zorgcontracten. Deelnemers kregen niet direct een zelfstandige woonplek met eigen huurcontract en moesten voorwaarden accepten om daarvoor in aanmerking te komen. Dat is geen stabiele huisvesting en tast de eigen keuze en regie van mensen aan. Zelfstandige huurcontracten dragen eraan bij dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen en zorg waar nodig op- en afgeschaald kan worden, zonder dat mensen naar een andere plek moeten verhuizen. Het voorkomt daarmee veelal de woonladder.[17]

We stellen voor dat bij Wonen Eerst reguliere huurcontracten de standaard worden. Alleen bij uitzondering zoals bij mensen met complexe problematiek kan daarvan worden afgeweken. Huurcontracten komen in principe direct op naam van de bewoner en niet op naam van de zorgaanbieder (zoals bij intermediaire verhuur). Dit versterkt de zelfregie en het gevoel van eigenaarschap. Er worden geen eisen gesteld die niet ook voor andere inwoners gelden. Je hoeft niet te bewijzen dat je ‘klaar’ bent voor je eigen woonplek. Het hebben van een eigen woonplek draagt bij aan herstel en het gevoel verbonden te zijn met de bredere samenleving.

Ook stoppen we met standaard zorgpakketten om te voorkomen dat mensen onnodig lang zorg of ondersteuning krijgen. Bij Living Lab Eerst een Thuis werd bijvoorbeeld standaard budgetbeheer ingezet terwijl dit niet in alle gevallen nodig was. Zorg en ondersteuning is op maat; zodra iemand zorg niet meer nodig heeft, wordt dat afgebouwd. Dit wordt meegenomen in de inkoop Wmo en bij de aanbesteding MO/BW in 2029.

[17] Factsheet: Wonen met begeleiding in de wijk - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio; Scheiden van wonen en zorg - Dakloosheid Voorbij! & SamenThuis2030.

Actiepunt 5: Maak een plan voor het afschalen van opvangvoorzieningen

Een subdoel van het sneller huisvesten van dakloze mensen is dat er op termijn minder grootschalige opvangvoorzieningen nodig zijn. Mensen die een korte periode tussen dakloosheid en een woonplek moeten overbruggen, kunnen terecht in een kleinschalige opvangvoorziening. In 2029 wordt de maatschappelijke opvang en beschermd wonen opnieuw aanbesteed. Dat is het moment om nieuwe afspraken te maken over de (financiering van) maatschappelijke opvang zodat de omslag van opvang naar wonen daar ook vorm krijgt. We willen dat in de aanbesteding als vereiste wordt meegenomen dat zorgaanbieders plannen maken voor het afbouwen van opvang zodat de omslag van opvang naar wonen daar ook vorm krijgt.

Opvang kan niet worden afgebouwd als daar geen woonplekken tegenover staan. Als vereiste wordt in de aanbesteding opgenomen dat zorgorganisaties samen met woningcorporaties uitwerken hoeveel opvangplekken worden afgebouwd, en hoeveel woonplekken daarvoor in de plaats komen. De plannen moeten concrete doelstellingen voor het aantal af te bouwen opvangplekken bevatten, en een uitgewerkt tijdspad waarin staat wanneer deze doelen behaald moeten worden.

Monitoring en evaluatie

We willen dat jaarlijks de volgende punten gemonitord en geëvalueerd worden:

- Het aantal gerealiseerde Wonen Eerst-woonplekken;
- Tevredenheid deelnemers en woonsucces;
- Aantal mensen dat uit de opvang is doorgestroomd;
- Doorlooptijd van aanmelding tot passende woonplek;
- Gebruik van zorg en ondersteuning;
- Kostenbesparing op de langere termijn.

Financiën

De actiepunten in het actieplan zijn vrijwel allemaal procesgericht en brengen daarom geen eenmalige of structurele hoge kosten mee. Daarentegen is het implementeren van Wonen Eerst methodiek in bestaande processen in het begin arbeidsintensief. Het vergt een continue samenwerking tussen betrokken organisaties. Hiervoor zal met name in 2025 en 2026 capaciteit voor moeten worden vrijgemaakt. Dit kan worden ingebed in reguliere werkzaamheden. Omdat de gemeente reeds als doel heeft om kwetsbare groepen te huisvesten, is het toevoegen van de doelgroep Wonen Eerst een aanvulling binnen een bestaande opgave van de gemeente. Een uitzondering hierop vormt de inrichting van een centrale toegang. De geschatte kosten hiervoor bedragen €200.000 aan ambtelijke capaciteit. We stellen voor de dekking van deze kosten te zoeken binnen de middelen die beschikbaar zijn voor de lokale uitvoering van de Regionale aanpak dakloosheid. Tot slot wordt verwacht dat het inrichten van Woningnet voor het werkproces woningtoewijzing volgens Wonen Eerst €5.000 kost. We stellen voor deze kosten te dekken vanuit het programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen (doelstelling bebouwde omgeving en huisvesting).

We verwachten daarnaast ook financiële baten. Er bestaan al onderzoeken waaruit blijkt dat inzet op Wonen Eerst zorgt voor kostenbesparingen. Elke geïnvesteerde euro in Wonen Eerst bespaart maatschappelijk op gebruik van medische zorg, veiligheid en het sociaal domein (Jeugd, Wmo, opvang, schuldhulp en uitkeringen).[18] We verwachten uiteindelijk ook een besparing op de kosten voor maatschappelijke opvang. De Wonen Eerst aanpak zal leiden tot een bijstelling van de inkoop maatschappelijke opvang. Ook het niet meer standaard inzetten van zorgpakketten en meer zorg op maat leveren kan een besparing opleveren. Dat bedrag investeren we in de centrale toegang en samenwerking binnen de keten om de omslag naar wonen te versnellen. De kosten lopen echter voor de baten uit. We verwachten dan ook in de eerste drie jaar extra middelen nodig te hebben om uitvoering aan dit voorstel te geven.

Niet alle baten van dit actieplan zijn in geld uit te drukken: het menselijk leed dat bespaard wordt doordat mensen niet dakloos raken, de autonomie die mensen ervaren over hun leven, het vertrouwen in de

[18] MKBA Brede aanpak dakloosheid - Wonen eerst.

overheid dat groeit omdat ze zien dat ze wel geholpen worden als het erop aan komt. De lijst is ongetwijfeld nog langer. Het is belangrijk om de kostenbesparing op de langere termijn en de maatschappelijke baten goed te monitoren (zie monitoring en evaluatie).



2024

impact rapport

Wonen Eerst Den Bosch

Periode: december 2022 tot december 2024

Martin Kok

Betrokken partijen

Inleiding

Net als veel andere steden staat Den Bosch voor een grote uitdaging op het gebied van dakloosheid. In Den Bosch zien we dakloosheid als resultaat van falend huisvestingsbeleid en in de basis een huisvestingsprobleem. Wanneer mensen lang genoeg dakloos zijn, ontstaan er vanzelf zorgproblemen met bijbehorende klachten en kosten.

In plaats van zich te verschuilen achter de complexiteit van dit probleem, is in Den Bosch gekeken naar manieren waarop daadwerkelijk een positief verschil gemaakt kon worden. Wat kan wel?

Wonen Eerst maakt in Den Bosch onderdeel uit van een bredere ontwikkeling in de aanpak van dakloosheid:

1. Van curatief naar proactief;
2. van opvang naar wonen;
3. van grootschalig naar kleinschalig;
4. en van centrum naar regionale aanpak.

Het doel van Wonen Eerst; Het voorkomen of verkorten van opvang in maatschappelijke opvang door het creëren van directe toegang tot permanente huisvesting. Dit rapport geeft een overzicht van de gemaakte impact van 2 jaar Wonen Eerst.

"Zonder Wonen Eerst zou ik nu met of zónder mijn kinderen ergens in de opvang zitten"

Deelnemer Wonen Eerst

Systeemverandering

Is Wonen Eerst hetzelfde als Housing First?

In dit geval beiden antwoorden waar: JA  en NEE 

Ja:

- In beide gevallen wordt het proces van opvang voorkomen en staat wonen centraal.
- Beiden zijn gebaseerd op de Housing First principes.

Nee:

- Housing First is een **curatieve** aanpak, gericht op het oplossen van langdurige dakloosheid en voor mensen met meervoudige problematiek. Het biedt direct permanente huisvesting, gecombineerd met intensieve begeleiding, om mensen uit een situatie van chronische dakloosheid te halen en duurzaam herstel mogelijk te maken.

- Wonen Eerst is een doorontwikkeling van Housing First en is een **preventieve** systeembenadering, gericht op het verkorten en zo veel mogelijk voorkomen van dakloosheid. Door tijdig stabiele huisvesting en passende ondersteuning te bieden, wordt de kans verkleind dat mensen in een opvangsituatie terechtkomen. Een subdoel doel is uiteindelijk om opvang grotendeels overbodig te maken.

De combinatie van curatief én preventief.
De curatieve aanpak richt zich op het oplossen van de huidige problematiek, terwijl de preventieve aanpak voorkomt dat mensen opnieuw in een dakloze situatie terechtkomen.

Alléén in combinatie wordt dakloosheid op lange termijn effectief teruggedrongen en zal Wonen Eerst de boventoon kunnen voeren in de bestrijding van dakloosheid.

Van opvang naar wonen
Naast Housing First en Wonen Eerst zullen ook andere vormen van wonen in de toekomst noodzakelijk zijn. Niet iedereen kan en wil in de wijk leven en zelfstandig wonen. Advies is om bij de (door)ontwikkeling de geleerde lessen toe te passen:

- **Wonen als basis:** Het bieden van een eigen, zelfstandige woonruimte als startpunt.
- **Eigen keuze en regie:** Mensen zelf de controle geven over hoe ze wonen en welke ondersteuning ze ontvangen.

Deelnemersperspectief

De beoordeling van de gebruikers zelf is wellicht de meest belangrijke. Hun ervaringen en inzichten vormen de kern van de aanpak en zijn bepalend voor het succes. Door te luisteren naar wat zij nodig hebben, hoe zij de ondersteuning ervaren, en welke impact het heeft op hun leven, krijgen we een helder beeld van de waarde van Wonen Eerst.

Algemene beoordeling Wonen Eerst: 9

Waarom een 9?
Deelnemers beoordelen het project met een 9 vanwege onder andere de volgende redenen:

- **Persoonlijke gerichte begeleiding**: De begeleiding werd als uitstekend ervaren.
- Er werd **goed geluisterd** naar de wensen, belangen en de ernst van de situatie, met oog voor persoonlijke behoeften en tekortkomingen.
- **Snelheid en brede ondersteuning**: De hulp kwam snel en richtte zich op meerdere vlakken wat als zeer prettig werd ervaren.
- **Herstel**: De kans om het leven snel weer op te bouwen.
- **Voorkomen van langdurige noodsituaties**: Deelnemers met kinderen vonden het project essentieel om verdere (psychische) schade door dakloosheid voor de kinderen te voorkomen.

"Door Wonen Eerst kon ik mijn baan behouden en had ik weer een stabiele basis voor mijn mentale toestand"

Deelnemer Wonen Eerst

Een verbeterpunt dat werd genoemd:

- Tijdelijke overbrugging met een mix van bewoners met diverse problematieken. Deze omgeving heeft een negatieve invloed en werd als moeilijk ervaren binnen een verder positief traject.

werkzame elementen 1

Mentale overeenkomst

Een overstijgend commitment tussen wooncorporatie, maatschappelijk werk en gemeente die de verantwoordelijkheid nemen om het probleem van dakloosheid in gezamenlijkheid op te lossen.

Het mentale aspect is de afspraak elkaar vast te houden, ook als het even tegenzit en gaat uit van vertrouwen.

Kerntaak corporatie

Corporaties die (het oplossen van) dakloosheid als kerntaak zien, niet alleen opereren vanuit opdracht maar intrinsiek gemotiveerd zijn.

Versnelde procedures:

Versnelde procedures
zoals het organiseren van inkomenszekerheid en bijzondere bijstand voor woninginrichting

Preventie

De opvangfase wordt bewust overgeslagen door mensen zo veel mogelijk direct permanente huisvesting te bieden. Dit voorkomt langdurige verblijf in opvanglocaties, die vaak instabiliteit en afhankelijkheid in stand houden of zelfs tot verslechtering van de situatie leidt. Het huis als stabiele basis werkt door op herstel en verbetering op alle leefgebieden .

werkzame elementen 2

Geen extra druk op Prestatieafspraken

Doordat Wonen Eerst de instroom in de maatschappelijke verlaagd, is de uitstroom ook lager. Hierdoor wordt aangenomen dat het totaal aantal benodigde urgentie woningen binnen de gemaakte afspraken ongeveer gelijk blijft.

Gebruik van ervaringskennis

Inzet van ervaringskennis om te begrijpen welke factoren of acties wel of niet werken, zoals de invloed van stigma, schaamte of praktische obstakels in het dagelijks leven.

Scheiden van wonen en zorg

Door het huurcontract op naam van de bewoner te zetten, wordt de woning erkend als privébezit, met de bewoner als de verantwoordelijke huurder. Dit versterkt de zelfregie en het gevoel van eigenaarschap

Maatwerk

afgestemd op de individuele behoeften van mensen met de focus op het vergroten van eigen keuze, regie, autonomie en maatschappelijk functioneren.

Versterking overstijgende samenwerking

Door eenduidige regie, snelheid, het doel en de menselijke maat centraal te stellen.

Effecten 1

Impact van Wonen Eerst op de burger:

- Korte termijn: Voorkomt langdurig verblijf in opvang, afhankelijkheid van zorg en (verdere) traumaontwikkeling.
- Lange termijn: Verhoogt kans op behoud van maatschappelijke deelname, versnelt herstel, en versterkt vertrouwen in overheid en instituties door snelle en passende hulp.

In het geval van betrokken kinderen:

- Korte termijn: Vermindert stress door snelle stabilisatie, wat hun welzijn direct ten goede komt.
- Lange termijn: Vergroot kans op continuïteit in onderwijs en voorkomt mogelijk toekomstige dakloosheid gezien de correlatie tussen jeugdige en volwassen dakloosheid.

Impact van Wonen Eerst op de omgeving:

- De effecten na herhuisvesting zijn doorgaans positief. De betrokkenen functioneren als “gewone” huurders door behoud van zelfstandigheid.

Impact van Wonen Eerst op corporaties en gemeenten:

- Extra tijdsinvestering aan de voorkant. Dit leidt uiteindelijk tot lagere totale tijdsinvestering doordat er minder nazorg nodig is en er minder beroep wordt gedaan op andere voorzieningen.
- Pilot kansadviseurs van de corporatie samen met de centrale toegang om gezamenlijk afwegingskader te ontwikkelen en zorg te dragen dat mensen niet tussen wal en schip vallen.

Effecten 2

Versterking integrale samenwerking

Wonen Eerst versterkt de domein overstijgende samenwerking door partijen zoals woningcorporaties, gemeenten en zorgverleners te verbinden rondom de gedeelde visie. Deze gezamenlijke focus zorgt voor betere afstemming, snellere procedures, een geïntegreerde aanpak en de menselijke maat, waardoor middelen efficiënter worden ingezet. De doorlooptijd van Wonen Eerst is nog maar kort en de echte effecten zullen pas op langere termijn zichtbaar worden. Toch is een duidelijke daling waar te nemen vanaf 2023, in het jaar dat Wonen Eerst werd geïmplementeerd. In dat jaar werd ook een maatschappelijke opvang locatie aan de Hinthamerstraat gesloten en ging Den Bosch van twee naar één grootschalige dag- en nacht locaties.

Verlaging uitstroom opvang via urgentieplus

	2021	2022	2023	2024
aantallen uitstroom maatschappelijke opvang via urgentieplus.	149	161	135	nog onbekend

Verlaging gemiddelde bezetting Inloopschip (dag- en nachtopvang).

Gemiddelde bezetting per maand	2021	2022	2023	2024
Dag en Nachtopvang (inloopschip)	31	29	29	15

Financiële effecten van Wonen Eerst:

- Kostenbesparing per inwoner: Wonen Eerst is goedkoper dan opvang.
- Lagere bijstandskosten: Inwoners blijven vaker maatschappelijk actief, waardoor minder beroep wordt gedaan op voorzieningen zoals de Participatiewet.
- Hoewel totale opvangkosten niet dalen door groeiende vraag, worden wachtlijsten of nieuwe locaties voorkomen.
- Grootste winst: Stabiele huisvesting van kinderen biedt op lange termijn de meeste winst.

Fact sheet

159
mensen

37
Mannen

46
Vrouwen

76
Betrokken kinderen

33
Alleenstaanden

42
Eenouder gezinnen

4
Gezinnen

79
Lopende trajecten

73
Getekende huurcontracten

70
Huishoudens die wonen

3
Huishoudens die woning gereedmaken voor verhuizing

2
Woningen gereserveerd

4
Huishoudens nog zoekend naar een woning

Project	Doel	Uitkomst
Wonen Eerst	Voorkomen en verkorten van opvang	58% voorkomen van opvang

gemiddelde doorlooptijden

Wonen Eerst impliceert snelheid.

- Versnelde bemiddeling naar huisvesting;
- Direct starten van de benodigde ondersteuning.
- Verkorte route voor aanvragen uitkering m.b.t. de inkomenszekerheid
- En versnelde procedure voor aanvragen bijzondere bijstand zodat inrichting ook direct mogelijk is.

In álle gevallen waren bij sleuteloverdracht de randvoorwaarden geregeld.

86 dagen

van akkoord tot sleuteloverdracht

34 dagen

Van aanvraaag bijstandsuitkering tot besluit

22 dagen

Van aanvraag bijzondere bijstand tot besluit



De snelste doorlooptijden:

16 dagen

Van akkoord tot sleuteloverdracht

7 dagen

Van aanvraag bijstandsuitkering tot toekenning

8 dagen

Van aanvraag bijzondere bijstand tot toekenning

Voorkomen van opvang

Het voorkomen van opvang is een belangrijk doel en mechanisme van Wonen Eerst. Door de snelheid kan het gebruik van tijdelijke overbruggingsplekken vaak worden verlengd en is opvang in veel gevallen overbodig waardoor maatschappelijke kosten en het risico op maatschappelijk teloorgang worden gereduceerd.

58%

Voorkomen van opvang.

Overbruggingsplekken

De ervaring leert dat door het perspectief van Wonen Eerst de mogelijkheid ontstaat om langer van een overbruggingsplek gebruik te kunnen maken. Dit komt door het hebben van zicht op een woning en einde van de situatie. Deze realisatie biedt stabiliteit en vermindert de druk, terwijl de deelnemer werkt aan haar herstel, inkomenszekerheid, woningtoewijzing en -inrichting.

4%

alternatief onderdak zoals auto, caravan of chalet

11%

Voormalige woning

43%

eigen netwerk.

Uitgaande dat elk huishouden telt als N=1 hebben we in 2 jaar tijd ruim

6.000

Dagen aan opvang voorkomen!

Voor- en nadelen

Voordelen

- **Voorkomt opvang**: In ±60% van de gevallen wordt opvang overbodig wat leidt tot lagere kosten en voorkomt maatschappelijke teloorgang voor de burger.

- **Duurzaam herstel:** Door een stabiele huisvesting kunnen deelnemers zich beter richten op herstel en het oplossen van de problemen die tot dakloosheid hebben geleid.

- **Kostenefficiënt:** Het model is goedkoper omdat het proces via in- en uitstroom opvang wordt overgeslagen. Ook zijn de trajecten kortdurend omdat men snel de zelfstandigheid weer op orde heeft.

- **Versterkt zelfregie:** Deelnemers ervaren meer controle over hun situatie, wat bijdraagt aan motivatie en sneller herstel.

Elk nadeel heeft een voordeel

- **(Tijds)investering:** Implementatie van Wonen Eerst vereist een initiële en continue investering in de samenwerking. Dit is arbeidsintensief om de processen blijvend te verbeteren, overstijgend samen te werken, bij te sturen en te maatwerk te kunnen leveren.

- **Zwaardere doelgroep blijft in opvang:** Door het preventieve karakter en de snelheid van Wonen Eerst blijft de zwaardere doelgroep in de maatschappelijke opvang over. Dit maakt de analyse van deze groep inzichtelijker en maatwerk beter mogelijk. Dit biedt de kans om Housing First op te schalen en de creatie van andere woonvormen beter af te stemmen op de behoeften van deze doelgroep.

financiële impact

KENGETALLEN

Maatschappelijke opvang

- **Gemiddelde trajectduur maatschappelijk opvang landelijk (bron Leger des Heils) :**
  - 13 maanden = 395 dagen
- **gemiddelde kostprijs Maatschappelijke opvang (bron MO)**
  - per dag = €175,00
- **gemiddelde kostprijs traject Maatschappelijke opvang**
  - 395 dagen x €175 = €69.125,00

Wonen Eerst

- **Gemiddelde investering per traject in uren: 6 maanden a 5 uur per week**
  - 130 uur
- **Gemiddelde personele kosten ambulant team MO per uur**
  - €100
- **gemiddelde kostprijs traject Wonen Eerst**
  - 130 x €100 = €13.000

Kosten gemiddeld landelijk 76 x €69.125	€7.305.500
Volledig voorkomen van opvang 46 x €69125	€3.179.750
Eerste besparing	€4.125.750
Personele kosten ambulant team	€ 988.000
Kosten overbruggingsplekken	€ 462.000
Niet uitgegeven zorgkosten	€ 2.675.750

Overlast

2 meldingen van overlast

Eén **onterechte** overlastmelding:

Een melding waarbij de situatie onterecht als overlast werd gekenmerkt. Bij nadere analyse bleek dat de klager zelf aanleiding gaf tot escalaties en spanningen in de buurt. In dit geval veranderde de rol van de melder (klager) naar die van de veroorzaker (beklaagde). De melding gaf aanvankelijk een vertekend beeld van de situatie, maar door heldere communicatie, bemiddeling en samenwerking is dit effectief opgelost zonder verdere escalatie.

Eén **terechte** overlast melding.

Deze melding betrof een deelnemer met complexe psychiatrische problematiek. Met inzet van passende begeleiding en samenwerking werd de situatie gestabiliseerd. Dit toont aan dat Wonen Eerst in staat is om vroegtijdig signalen op te pakken en adequate ondersteuning te bieden.



Samenvatting

1

Overlast dossier

< 1.5%

Overlast

huurachterstand

Totaal: euro 12.676.

ZZPer zonder opdrachten die ondersteuning vermeed. Met behoud van eigen keuze en regie onder bewindvoering gesteld en nu richting loondienst. Nieuwe dakloosheid voorkomen.

€ 7.262

1 huurder die zonder overleg 2 maanden huur (okt/nov) heeft teruggehaald. Betalingsregeling in de maak

€ 1.484

3 huurders met met betaalafspraken

€4.098



Samenvatting

> 90%
géén huurproblemen

6
huurdossiers

€12676
Totaalbedrag openstaande huurderving met betalingsafspraken



2024

M4 BURO

© tekst Martin Kok
ontwerp: ism Tanja Nabben

OVERZICHT RAADSBRIEVEN 3 april t/m 15 mei 2025 COMMISSIE EDVW 22 mei 2025

Ontvangstdatum	Beleidsveld	Portefeuillehouder	Onderwerp
13-05-2025	Energie en Klimaat	Wethouder Maatoug	Raadsbrief Energie besparen en Zon op dak
17-04-2025	Energie en Klimaat	Wethouder Maatoug	Raadsbrief Ontwerpbeleidsnota Warmte en Milieueffectrapportage ter inzage
09-04-2025	Energie en Klimaat	Wethouder Maatoug	Raadsbrief ontwikkelen energieprojecten
15-05-2025	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters	Raadsbrief Duurzaamheidsverslag 2024
18-04-2025	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters	Raadsbrief Uitkomst onderzoek IQatalist en werkbezoek IQatalist
03-04-2025	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters	Raadsbrief Uitvoeringsagenda zero-emissiezones 2025-2030
03-04-2025	Milieu en Emissieloos Vervoer	Wethouder Oosters	Raadsbrief Beleidsregel emissiereductieplicht (stikstof) bij bouw- en sloopwerkzaamheden
13-05-2025	Samen voor Overvecht	Wethouder Streefland	Raadsbrief Voortgang wijkaanpak Samen voor Overvecht
15-05-2025	Vastgoed	Wethouder De Vries	Raadsbrief Voortgangsrapportage Nota Kapitaalgoederen 2025
15-05-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief Jaarrapportage Huurteam Utrecht 2024
07-05-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder de Vries	Raadsbrief Leegstandverordening monitor 2024 en tweede woningen
06-05-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder de Vries	Raadsbrief Voorrang Utrechtse jongeren middenhuurwoningen
15-04-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Wethouder De Vries	Raadsbrief stopzetten vitale beroepenvoorrang 2025

Gemeente Utrecht

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

Datum 10 april 2025
Locatie Stadhuishal, Utrecht
Verslag door mevrouw M. de Mul (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitter Bert van Steeg, de wethouder Dennis de Vries, de leden Jan Baijens (Partij voor de Dieren), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), David Bosch (UtrechtNu!), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Meike Hellevoort (GroenLinks), Yvonne Hessel (Utrecht Solidair), Gertjan te Hoonte (VVD), Bram Janmaat (D66), Stevie Nolten (BIJ1), Charlotte Passier (Volt), Youness Raghib (DENK), Lars van Rooij (Student & Starter), Anne Sasbrink (Partij voor de Dieren), Lenno van Straalen (Christen Unie), Mirac Usta (DENK), Jelle Vintges (VVD), Berdien van der Wilt (D66), Pepijn Zwanenberg (Groep Zwanenberg), Rick van der Zweth (PvdA), Jantine Zwinkels (CDA), de commissiegriffier Sjors Heerdink, de commissiesecretaris Tom Monster

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

1 Opening 2
2 Vaststellen van de agenda van 10 april 2025 2
3 Vaststellen van ingekomen agenderingen 2
3.1 Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’ 2
3.2 Technische sessie ontwerp-beleidsnota warmte 3
3.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven 4
4 Verslagen 4
5 Toezeggingen/Moties 4
6 Ingekomen stukken 5
7 SV 2024 nr. 204 Achterstallig onderhoud Overvecht 5
Lijst van toezeggingen 22
8 Initiatiefvoorstel ‘Geef woningzoekenden een Stem’ 22

1 Opening

De voorzitter opent de vergadering. Hij meldt dat er vanmorgen een aanbieding was van een petitie, buiten de vergadering. Dit is meegenomen in de initiatiefnota die op de agenda staat. Er zijn geen mededelingen.

2 Vaststellen van de agenda van 10 april 2025

De voorzitter informeert of men kan instemmen met de agenda. Dat is het geval. De agenda wordt vastgesteld..

3 Vaststellen van ingekomen agenderingen

3.1 Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’

De voorzitter zegt dat is voorgesteld om hiervoor 180 minuten te reserveren.

Mevrouw Van der Wilt (D66) verwacht dat meer tijd nodig zal zijn. Er is veel over het onderwerp te zeggen.

De voorzitter geeft aan dat 180 minuten in principe de maximale tijd is.

De heer Te Hoonte (VVD) zou liever 240 minuten als uitgangspunt nemen, anders is het niet realistisch.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat hij gisteren een aanvullend agendavoorstel heeft ingediend dat hier op aansluit. Het voorstel is om alle aspecten die raken aan het beter benutten van bestaande bouw apart, in het verlengde van de beleidsnota Wonen, te agenderen. Dat zal ook een uur vergen. Hij wil dit apart bespreken omdat het raakt aan zaken als dakopbouw, dakuitbouw en overlast. Hij vreest dat dat ondersneeuwt als het in een geheel met de beleidsnota wordt meegenomen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt 180 minuten genoeg, anders blijft de commissie continu uitlopen. Voor wat betreft het voorstel van EenUtrecht vindt hij dat een heel groot deel van bestaande bouw in de nota Wonen staat. In dit debat zal het ook gaan over splitsen en optoppen. Door het onderwerp te splitsen zal de ene fractie het in ene debat en de andere fractie het in het andere debat ter sprake brengen. Onderwerpen als dakopbouw en dakkapellen zouden wel apart geagendeerd kunnen worden, want die zitten niet in de nota Wonen.

De heer Te Hoonte (VVD) zoekt naar een compromis. Hij stelt 240 minuten voor in één agendering. Hij wil voorkomen dat er een situatie ontstaat waarin geshopt wordt in beleidsnota’s en onderwerpen apart worden geagendeerd. Het is juist het mooie om binnen de eigen spreektijd te schuiven met waarover je het wilt hebben. EenUtrecht kan het dan met name over de genoemde onderwerpen hebben.

De voorzitter concludeert dat er 240 minuten voor gereserveerd kan worden.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt geen steun voor zijn voorstel dus hij sluit zich aan bij de 240 minuten.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) bevestigt dat ze daar mee instemt.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) wil het nadrukkelijk over dakopbouw en dakuitbouw hebben. Dat valt niet onder wethouder De Vries. Hij verzoekt om ook wethouder Eerenberg voor dit debat uit te nodigen. Verder zal hij het hebben over overlast. Door de aanwezigheid van beide wethouders kan dat goed worden besproken.

De voorzitter constateert dat voor het debat vier uur wordt gereserveerd met twee wethouders.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) vraagt of wethouder Eerenberg alleen voor dakopbouw voor vier uur wordt uitgenodigd. Dat vindt zij een beetje heftig.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt de aanwezigheid van de wethouder ruimtelijke ordening bij het woondebat wel relevant. Er zit een relatie tussen beide dossiers.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat er natuurlijk een relatie zit tussen de dossiers. Dan zouden ook de wethouder zorg en de wethouder dakloosheid kunnen worden uitgenodigd. Er moet een specifieke ro-vraag zijn om de wethouder ro erbij uit te nodigen. Anders wordt hem gevraagd er vier uur geagendeerde tijd, dus vijf à zes uur, bij te zitten. Dat lijkt wat heftig. Dakkapellen en dakopbouw zijn wel losse delen, dat gaat over een ander component in het hele debat. Dat zou apart geagendeerd kunnen worden, met de wethouder dakopbouw erbij.

De voorzitter deelt niet dat de geagendeerde tijd automatisch leidt tot twee uur overschrijding. Aan EenUtrecht vraagt hij of het een idee is om hun punt apart te agenderen. Dat is voor de werkwijze wel efficiënt.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) heeft daar bezwaar tegen. Nu wordt alles op een grote discussie geveegd. Hij vindt het geen probleem om het op te knippen, want daarmee wordt meer recht gedaan aan de onderliggende vraagstukken. Hij hecht aan een integraal debat over het beter benutten van bestaande bouw.

De heer Te Hoonte (VVD) wijst op beslispunt 1.a.1 van de nota, waarin staat dat het tempo van 3000 woningen per jaar op peil wordt gehouden. Daarvoor is wethouder Eerenberg verantwoordelijk. Hij is dan ook logisch dat hij bij het debat aanwezig is. De nota is ook opgesteld door de Ontwikkelorganisatie Ruimte, en daar heeft wethouder Eerenberg ook een relatie mee. Het is een complex en belangrijk dossier. Het getuigt van het onderschrijven van de ernst van de situatie op de woningmarkt als er twee wethouders aanwezig zijn.

De voorzitter stelt vast dat een behoorlijke minderheid vindt dat wethouder Eerenberg aanwezig is, en dat er 240 minuten voor moet worden gereserveerd.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat er een rib komt. Er zijn veel fracties die meedenken met de invulling. Er ligt ook al een agenderingstekst. Hij verzoekt om daar 90 minuten voor te gebruiken in plaats van 60 en vraagt wanneer dit kan plaatsvinden.

De voorzitter constateert dat alle partijen daar aan meeagenderen. Er wordt voorgesteld om daar op 13 mei 90 minuten voor te reserveren, vanaf 19.30 uur.

3.2 Technische sessie ontwerp-beleidsnota warmte

De voorzitter informeert naar de herkomst van dit tussengekomen stuk.

De griffer licht toe dat dit een ontwerpnota betreft. De ambtelijke organisatie en het college verzoeken om daar op 22 mei om 20.00 uur met de commissie over te spreken.

De voorzitter informeert of iedereen zich daar in kan vinden. Dat is het geval.

3.3 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven

De voorzitter informeert naar de agendering van een rib voor de presentatie van de raadstoets Wonen. Dit wordt elk jaar gedaan door een aantal raadsleden. Hij vraagt welke fracties dit agenderen.

De heer Te Hoonte (VVD) antwoordt dat dit door de VVD, GroenLinks en Volt gebeurt.

De voorzitter stelt voor om deze rib-avond te agenderen op 10 juni voor 60 minuten. Daar is men mee akkoord. Hij informeert of er nog andere agenderingen zijn.

Mevrouw Zwinkels (CDA) wil, samen met D66 en PvdA, de brief van 25 maart over buurt- en wijkgericht werken agenderen voor een commissiedebat. Dit is al aangekondigd in een vorig debat waarbij is aangegeven dat zou worden gewacht op deze brief. Het debat heeft niet veel haast.

De voorzitter stelt voor om dit op 13 mei te agenderen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) geeft aan dat was besproken om meteen door te gaan naar de raad, afhankelijk van de brief. Er is al een commissiedebat over geweest in december.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat het nu wat ongericht klinkt. Normaal wordt pas naar de raad gegaan als bekend is wat de fracties gaan voorstellen. Hij stelt voor om het voor de volgende vergadering direct na de behandeling van de nota Wonen te agenderen voor 60 min. Mocht duidelijk worden dat het wel direct naar de raad kan, dan kan het weer van de agenda af gehaald worden.

De voorzitter stelt vast dat het voor een uur wordt geagendeerd aan het eind van het debat over de nota Wonen op 13 mei, met het CDA, PvdA, D66, CU, EenUtrecht en Volt als agenderende fracties.

4 Verslagen

De voorzitter informeert of er opmerkingen zijn over het verslag van 13 maart 2025, en zegt dat de griffie vooraf geen wijzigingsvoorstellen heeft ontvangen. Er zijn geen opmerkingen. Het verslag wordt vastgesteld.

5 Toezeggingen/Moties

De voorzitter vraagt of er opmerkingen zij over de toezeggingen- en motieslijst.

Mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) heeft drie opmerkingen. Ten eerste over toezegging 204, over gft-inzameling in de hele gemeente. Het college heeft toegezegd om de raad over de uitbreiding daarvan in Q1-2025 te informeren. Zij vraagt wanneer deze informatie komt. Ten tweede vraagt zij naar toezegging 756, over de verduurzaming van corporatiewoningen. Daarover zou in het voorjaar van 2024 een update komen. Zij vraagt wanneer deze update komt. Ten derde vraagt zij naar toezegging 675 over de Base Metal fabriek. Die zou in juli 2024 worden aangeleverd, maar dit was nog in afwachting van de provincie. Hierover zou GroenLinks ook graag een update ontvangen.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt naar het Rekenkamerrapport over Overvecht Noord. Dit staat niet op de toezeggingenlijst. Hij vraagt wat daarvan de planning is.

De voorzitter antwoordt dat de griffie het zal uitzoeken. De toezeggingenlijst wordt vastgesteld.

6 Ingekomen stukken

De voorzitter laat weten dat er geen ingekomen stukken zijn.
Hij schorst de vergadering voor een wisseling van commissieleden.

- *Schorsing* –

De voorzitter heropent de vergadering.

7 SV 2024 nr. 204 Achterstallig onderhoud Overvecht

De voorzitter laat weten dat de agenderende partijen dieper in willen gaan op de beantwoording van de schriftelijke vragen over achterstallig onderhoud in Overvecht, mogelijk aanvullende vragen te stellen en samen te kijken naar mogelijke actiepunten om de situatie te verbeteren. Dit agendapunt wordt in één termijn behandeld.
Hij geeft het woord aan de fractie van DENK.

De heer Usta (DENK) zegt dat dit niet alleen over het achterstallig onderhoud, maar ook over de gezondheid van Overvechters en het verloren vertrouwen in de gemeente gaat. Overvechters ervaren al jarenlang ernstige overlast van slecht onderhouden woningen. Mensen leven onder erbarmelijke omstandigheden wat de gezondheid door de jaren heen ernstig heeft aangetast. De heer Usta toont foto's van schimmel. Er is sprake van slechte isolatie en slechte of helemaal niet functionerende kranen, toiletten enzovoort. Tijdens de rib werden de meldingen die zijn gedaan gepresenteerd. Maar de cijfers in de presentatie komen niet overeen met hoe de heer Usta, als Overvechter, de realiteit ziet. Aanwezige bewoners gaven aan dat de communicatie slecht is en dat de meldingsbereidheid laag ligt. Dat is zorgelijk. Een te hoge drempel om formulieren in te vullen helpt daar niet bij. Ook het feit dat de gemeente niet proactief en periodiek inspecteert draagt bij aan het probleem. Bovendien worden telefonische meldingen vaak niet als officiële meldingen geregistreerd waardoor de cijfers niet betrouwbaar zijn. Bewoners gaven aan dat ze niet eens wisten dat de gemeente een rol speelt bij achterstallig onderhoud.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat DENK het onderwerp stevig ter tafel brengt. We hebben in het verleden moties ingediend: in 2024 de motie Achterstallig onderhoud mag niet lonen, in 2025 is in de omgevingsvisie van Overvecht opgenomen dat sloop en nieuwbouw in de toekomst niet mag leiden tot verwaarlozing. Daar stond Denk niet onder, maar zij spreken nu opeens hele grote woorden. Aan DENK wordt gevraagd wat er is veranderd, dat zij toen niet thuis gaven en zich er nu opeens zo druk over maken.

De heer Usta (DENK) antwoordt dat zij altijd al hebben gepleit voor goed bewoonbare woningen, en daar vaak expliciet Overvecht bij hebben betrokken. Dat zij niet onder moties staan herkent de heer Usta niet. Misschien was hij er toen niet. Er zijn veel moties waar DENK wel onder staat, waaronder die van Stadsbelang Utrecht. Het baart hem zorgen dat, na al die moties, toch niet het gewenste resultaat is behaald.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat die moties juist wat in gang hebben gezet. Misschien was de heer Usta er niet, maar dan wel een ander van de DENK-fractie. Schimmel speelt inderdaad in Overvecht. Daarover zijn veel schriftelijke vragen gesteld, en er is een motie voor een schimmelexpert geweest. Dat betrof niet alleen Overvecht. Waarom stipt DENK dit nu alleen voor Overvecht aan, en niet voor de rest van de stad?

De heer Usta (DENK) zegt dat hij van feiten en harde cijfers houdt. Hij komt uit Overvecht en dit zijn de signalen en beelden die hij heeft gezien. Nu is het voor Overvecht, en als het breder wordt ervaren kan het breder worden getrokken.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat dat het verschil is tussen DENK en de PvdA. De PvdA heeft het over de hele stad. Schimmel en achterstallig onderhoudt speelt in de hele stad. Daarover zijn voorstellen geweest. Hij roept DENK op om daar een volgende keer bij aan te sluiten en samen op te trekken om het verschil te maken.

De heer Usta (DENK) vindt het jammer dat de PvdA dingen verdraait en het beeld schetst dat DENK de rest van de stad negeert. Dat is niet zo. Overvecht heeft een duwtje in de rug nodig. De meldingsbereidheid ligt in Overvecht lager. Ook heeft hij vermeld dat het breder getrokken kan worden. DENK is van de hele stad en roept op om werk te maken.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of DENK wel voor de moties heeft gestemd die net genoemd werden.

De heer Usta (DENK) verwijst naar wat hij zojuist heeft gezegd. Hij gaat de moties niet nu voor zich leggen en een voor een afgaan. Als DENK er niet onder stond, dan zal daar wel een goede reden voor zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) wil de ruimte geven aan DENK om te vermelden dat zij wel voor die moties hebben gestemd. Erkent DENK dat de PvdA mede-agendeerder is van dit debat?

De heer Usta (DENK) zegt dat DENK onder bijna al de moties staat. Als zij er niet onder staan zal daar wel een reden voor zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat de problematiek niet alleen over Overvecht gaat, maar over alle woningen in de stad die slecht onderhouden zijn. Of gaat het voor DENK alleen om Overvecht?

De heer Usta (DENK) antwoordt dat hij dit debat heeft geagendeerd om mensen te helpen. Het kan het begin zijn van een domino-effect. Hij roept op om te focussen op wat wel kan in plaats van elkaar uit te maken voor van alles en nog wat. Het gaat nu om Overvecht, DENK is bereid om het breder te trekken maar het moet worden afgekaderd om het scherper te krijgen. Als over de hele stad wordt gesproken kan het niet concreet overkomen, waardoor geen actiepunten per wijk opgesteld kunnen worden. Hij roept op om stapsgewijs te gaan.

De heer Bosch (UtrechtNu!) wil DENK steunen. Hij vraagt of het niet zo is dat de PvdA normaliter de mond vol heeft van ongelijk investeren voor gelijke kansen.

De voorzitter vraagt de heer Bosch te interrumperen op DENK, niet op de PvdA.

De heer Bosch (UtrechtNu!) maakt een punt van orde, en vraagt de voorzitter niet de hele tijd door hem heen te kleppen. Dan had hij het allang kunnen zeggen.

De voorzitter zegt dat de heer Bosch interrumpeert op de PvdA en niet op DENK. Dat kan hij bij de inbreng van de PvdA doen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) zegt dat hij dat nu gaat doen. Ongelijk investeren voor gelijke kansen wordt onder andere door de PvdA gepredikt. Nu DENK Overvecht op de agenda zet, is dat toch helemaal in lijn met dat beleid?

De heer Usta (DENK) antwoordt dat dat klopt. Hij vindt dat de PvdA zaken aan het verdraaien is. De PvdA weet dat DENK geen slechte bedoelingen heeft, dat zij andere wijken niet willen uitsluiten Hij wil het afkaderen zodat concrete actiepunten kunnen worden geformuleerd. Het kan altijd nog breder worden getrokken.

De voorzitter stelt vast dat de PvdA en een aantal andere partijen hier anders inzitten. Hij verzoekt om niet de hele tijd de PvdA te noemen terwijl het om de inbreng van DENK gaat.

Mevrouw Zwinkels (CDA) heeft er moeite mee dat er wordt gesproken over dingen verdraaien. Het is de taak van raadsleden om gewoon te stemmen. Daardoor laat je zien wat je standpunt is in de raad. Daarvoor hoef je niet altijd onder een motie te staan. Is DENK het ermee eens dat het

belangrijk is dat een fractie zijn standpunt duidelijk maakt als het voorligt in de raad? En dat het vrij normaal is dat dan wordt verwezen naar eerdere moties? Dat is belangrijk voor het lokale debat.

De heer Usta (DENK) vindt het belachelijk dat DENK moet uitspreken dat zij daadwerkelijk menen dat we Overvecht willen helpen tot een betere plek. DENK heeft het nota bene geagendeerd, er een rib over georganiseerd en schriftelijke vragen ingediend. Hoe oprechter kan DENK nog zijn? Als zij een motie hebben gemist of een keer anders hebben gestemd, om wat voor reden dan ook, worden zij in twijfel getrokken terwijl ze juist proactief bezig zijn.

De voorzitter geeft aan dat DENK meer steun heeft dan zij in hun reactie laten zien.

De heer Te Hoonte (VVD) maakt punt van orde. Hij laat weten dat zijn opmerkingen ter ondersteuning van DENK waren. Dat komt blijkbaar niet goed over.

De voorzitter zegt dat een aantal interrupties juist was bedoeld ter ondersteuning van de agendering.

De heer Usta (DENK) geeft aan dat dat hem duidelijk was. Het gaat hem om de mensen die een uitspraak hebben gedaan richting DENK.

Mevrouw Zwinkels (CDA) meldt dat zij DENK heeft gesteund in de agendering van dit debat. Zij twijfelt ook niet aan zijn oprechtheid. Zij vraagt hem wel mee te denken bij voorliggende voorstellen. Het is dan belangrijk om te laten weten of DENK die wel of niet steunt.

De heer Usta (DENK) zegt nogmaals dat zijn reactie niet bestemd is voor de mensen die met een goede intentie reageren. Als er moties of raadstukken voorliggen hoort elke partij voor of tegen te stemmen.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) maakt een punt van orde. Het gebeurt haar ook dat zij een onderwerp agendeert waarna men vraagt naar moties uit het verleden die wel of niet gesteund zijn. Volgens haar wordt de boodschap van dit debat uit zijn verband gerukt. Er is altijd wel een partij die vraagt wat er in het verleden gestemd is. Dat verziekt het debat. Als dit het niveau blijft voorziet zij het heel treurig.

De voorzitter zegt dat dat onderdeel is van het debat. Hij verzoekt de heer Usta om verder te gaan met zijn inbreng,

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of DENK zich kan voorstellen dat, als het thema al zeven jaar intensief loopt, er met verwondering naar zo'n bijdrage wordt geluisterd. Natuurlijk mag dit worden geagendeerd, de PvdA is ook mee-agenderende partij. Maar begrijpt DENK dat dit enige verwondering oproept?

De heer Usta (DENK) zegt dat hij net een heel verhaal heeft gehouden over hoe het zit. En dan krijgt hij dezelfde interruptie nogmaals. Hij vindt het vreemd dat dit wordt toegestaan, terwijl commissieleden die hem bijstaan in hun spreektijd worden beperkt. Toen in 2018 een soortgelijke motie over achterstallig onderhoud werd ingediend was de heer Usta er niet. Misschien waren zijn collega's ziek of was er iets aan de hand, hij weet het niet. Het is wel tijd voor verandering. DENK staat achter oprechte moties waarbij mensen worden geholpen.
Hij vervolgt zijn bijdrage. Aan de wethouder wordt gevraagd wat hij gaat doen om het vertrouwen van de Overvechters terug te winnen. Kan de wethouder toezeggen dat de gemeente periodiek en actief inspecties gaat uitvoeren om achterstallig onderhoud structureel aan te pakken? In de presentatie leest DENK dat het Besluit bouwwerken leefomgeving uit 1950 stamt en sindsdien ongewijzigd is. Niet alles dat aanvoelt als achterstallig onderhoud is daarom juridisch gezien een overtreding. Er kan dus niet altijd worden gehandhaafd. Het is hoog tijd om de norm te herzien en een nieuw kader te ontwikkelen. Kan de wethouder toelichten wat het college hierin kan betekenen en de raad hierbij betrekken? Tot slot zijn er in het verleden diverse moties ingediend en aangenomen. Deze hebben in de praktijk nog onvoldoende effect. Is de wethouder bereid om een meldpunt te laten ontwikkelen waar bewoners rechtstreeks bij de gemeente terecht kunnen met meldingen over achterstallig onderhoud?

Mevrouw Van der Wilt (D66) zegt dat in de rib naar voren kwam dat het goed is dat ook de gemeente hierin herkenbaar is. Er zijn echter al punten waar inwoners zich kunnen melden. Aan DENK wordt gevraagd of zij niet zouden willen pleiten voor het beter bekend maken van die meldpunten.

De heer Usta (DENK) vindt dat een goed idee. Hij heeft begrepen dat er geen concreet meldingspunt voor achterstallig onderhoud is. Er is wel een algemeen meldingspunt waar ook meldingen over achterstallig onderhoud gedaan kunnen worden. Het is goed om dat bekender te maken.

Mevrouw Van der Wilt (D66) zegt dat de verhuurder altijd de eerste plek is om klachten te melden. In het kader van Wet goed verhuurderschap heeft de gemeente wel een meldingspunt, en adverteert daar ook mee. Zou dat beter moeten?

De heer Usta (DENK) zegt dat het in veel gevallen pas bij escalatie naar de gemeente gaat. Telefonisch een melding maken gebeurt niet heel makkelijk, door gebrekkig Nederlands of om andere redenen. Er wordt verwezen naar formulieren, een site of dergelijke, maar dat blijkt vaak een te grote drempel te zijn. Mensen houden dan op met het doen van meldingen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) vraagt of DENK dan een oproep aan de gemeente doet, of aan verhuurders om het doen van een melding makkelijker te maken.

De heer Usta (DENK) antwoordt dat beiden aan zet zijn. Met de woningcorporaties die aanwezig zijn wil hij na het debat contact hebben om hiervoor samen een oplossing te bedenken.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de meldingen zich vooral op sociale huurwoningen richten, op particuliere verhuurders of op eigenaren die onderverhuren. Heeft DENK daar een beeld bij?

De heer Usta (DENK) antwoordt dat het sociale huurwoningen zijn. Het probleem is breder dan alleen achterstallig onderhoud, maar DENK beperkt zich tot achterstallig onderhoud.

De heer Van Straalen (CU) zegt dat de cijfers die tijdens de rib werden gepresenteerd lieten zien dat het merendeel van het aantal meldingen op particuliere verhuurders ziet. Vindt DENK dat dat ook meegenomen moet worden?

De heer Usta (DENK) antwoordt dat de cijfers kunnen worden betwist. Hij heeft eerder aangegeven wat de redenen daarvoor kunnen zijn. Er kan inderdaad ook worden gekeken naar particuliere verhuur. Ook die horen aandacht te krijgen. Samen kan worden bekeken hoe de rol van de gemeente het meest optimaal kan worden ingezet.

De heer Van Straalen (CU) geeft aan dat de CU bereid is mee te denken met de zoektocht naar het beter onder de aandacht brengen van het bestaande meldpunt en het verlagen van de drempels die er zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat men moet toetsen aan de normen die golden toen het gebouw werd gebouwd. De meldingen gaan vaak over het feit dat men een hoger kwaliteitsniveau verwacht dan gold in de jaren 50. Is het naast het verzoek om wat te doen aan achterstallig onderhoud ook het verzoek van DENK om te bezien of het kwaliteitsniveau van de woningen wat sneller kan worden opgekrikt, om dat als investering in de wijk te doen?

De heer Usta (DENK) probeert dat inderdaad voor te stellen. De standaarden zijn vandaag de dag inderdaad hoger. Er wordt bijvoorbeeld niet gehandhaafd op enkel glas waardoor het soms waait in de sociale huurwoningen.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat de eisen wel zijn opgekrikt, maar woningen moeten worden getoetst aan de normen die golden in de bouwtijd. In de jaren 50 was er nog geen dubbel glas. Het verduurzamen en verbeteren van de woningen moet naar een hoger tempo. Aan DENK vraagt hij of we niet af moeten van het woordje ‘achterstallig’ en daarvoor in de plaats aangegeven dat het onderhoudsniveau van die woningen in Overvecht omhoog moet en beter moet aansluiten op deze tijd.

De heer Usta (DENK) vindt dat een goed punt. Bewoners van sociale huurwoningen in Overvecht hebben een brief ontvangen waarin stond dat er onderhoud zou komen aan de woningen. Dat is een keer of drie uitgesteld. Het is niet duidelijk waarom dat is gebeurd, maar daar moet wel wat mee gebeuren. Als het voorstel van de VVD inhoudt dat het onderhoud sneller gebeurt, dan staat DENK daar achter.

De voorzitter geeft het woord aan EenUtrecht.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) dankt DENK voor het agenderen van dit onderwerp. EenUtrecht focust niet op het melden, het is bekend dat dat gebrekkig is. EenUtrecht focust op het goede onderhoudsniveau. Het is tijd om dat met woningcorporaties te bespreken en een nieuwe ondergrens te bepalen. Aan de wethouder wordt gevraagd of het mogelijk is om dat goed af te spreken. Verder bemerkt EenUtrecht dat investeringen niet vaak naar onderhoud gaan, en soms bewust worden uitgesteld vanwege renovatie of aankomende nieuwbouw. Heeft de wethouder inderdaad de indruk dat de prioriteit voor het oplossen van deze problematiek bij woningcorporaties te weinig aandacht krijgt?

De heer Van Straalen (CU) refereert aan de opmerking van EenUtrecht dat meldingen niet zo belangrijk zijn. Het is toch wel cruciaal om in beeld te krijgen waar de problematiek zit, zodat er actie op ondernomen kan worden?

De heer Dijkstra (EenUtrecht) antwoordt dat het inderdaad goed is om dat beter te doen. Maar het is bekend waar de problematiek speelt. Als één iemand in een flat een melding doet, dan zal het ook bij andere flats gelden. Ook woningcorporaties weten goed waar achterstallig onderhoud aan de orde is. Nu moet naar oplossingen worden gekeken, zodat veel meldingen kunnen worden voorkomen.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat het niet alleen gaat om het in beeld hebben van de problematiek. De gemeente kan niet handhaven zonder meldingen. Door het signaal te geven dat het doen van meldingen niet zo nodig is, kan de overheid zijn toezichtsrol niet pakken.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat het niet via de route van boetes en ingrepen ligt. Er is een nieuwe ondergrens nodig. Dan kan worden afgedwongen dat er andere afwegingen over onderhoud worden gemaakt door woningcorporaties.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat het in de praktijk niet alleen in het juridische zit. Juist het signaal is belangrijk, dan kan de overheid ingrijpen en kan het verschil worden gemaakt. Door aan te geven dat het doen van meldingen niet persé nodig is wordt een bewoner op achterstand geplaatst.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) heeft niet gezegd dat het doen van meldingen geen zin heeft, maar dat daar niet de focus op moet liggen. Bij particuliere verhuur is dat zeker belangrijk, maar het achterstallig onderhoud speelt ook in grote mate bij woningcorporaties. De wethouder heeft niet veel meldingen nodig om te weten dat het speelt, waar het speelt en wat er misschien moet gebeuren. Dat gesprek kan nu al plaatsvinden en dan wordt recht gedaan aan alle meldingen die al geweest zijn.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat EenUtrecht impliceert dat bekend is dat het onderhoud niet goed genoeg is. Los daarvan is het van groot belang dat de meldingen plaatsvinden. Door te zeggen dat het wel bekend is doe je mensen tekort.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) ontkent dat hij heeft gezegd dat melden niet zinvol is. De focus moet liggen op het vinden van een oplossing.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vraagt of EenUtrecht het ermee eens is dat het proactiever moet. Inwoners durven het achterstallig onderhoud niet te melden. Moeten de klachten niet proactiever in kaart worden gebracht?

De heer Dijkstra (EenUtrecht) antwoordt dat een woningcorporatie elk jaar hoort op te nemen wat de stand van zijn woningen is en in welke mate er achterstallig onderhoud is. Proactief ophalen

kan altijd. Hij blijft zeggen dat goed in beeld is hoe ernstig de situatie is. Nu moet men daarop handelen.

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

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat Overvecht een wijk is met veel woningen waarvan een groot deel sociaal. Het is niet raar dat er meldingen over onderhoud in Overvecht zijn bij sociale huurwoningen. Het is wel slecht dat die meldingen niet worden opgelost. Uit de rib bleek dat er een verschil is tussen wat achterstallig is en wat gewoon onderhouden moet worden. De gemeente moet daarin de regie nemen. Vanwege de omgevingsvisie die over Overvecht heen geknald wordt is er onzekerheid over welke gebouwen blijven staan. Dat zal niet leiden tot investeringen door corporaties. Aan het college wordt gevraagd of er meer regie kan komen over welke complexen veel meldingen over achterstalligheid opleveren, of over een kwaliteitsniveau dat men niet meer accepteert.

De heer Usta (DENK) hoort de VVD goede dingen zeggen, waar hij zich bij kan aansluiten. Misschien is er een onduidelijkheid over hoe achterstallig onderhoud wordt geïnterpreteerd. Aan de VVD vraagt hij of de gemeente een rol moet spelen in definiëren van achterstallig onderhoud.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het begrip wel helder. Er is wel een verschil in wat mensen ervaren als achterstallig onderhoud. Uit de rib bleek dat het ook kan zijn dat het kwaliteitsniveau waaraan de woning wordt getoetst anders is dan wat men verwacht. Dat is voor de bewoners naar, maar het is niet achterstallig. Het kwaliteitsniveau van de woningen in Overvecht moet in zijn algemeenheid omhoog. Er zijn in Overvecht veel flats opgeknapt en er is in geïnvesteerd. Dat wil niet altijd zeggen dat de naastgelegen flat, waar sinds de jaren zestig niets aan is gedaan, nog aan de verwachtingen van mensen voldoet ook al wordt het netjes onderhouden.

De heer Usta (DENK) begrijpt dat verwachtingen op het gebied van kwaliteit anders kunnen liggen. Sommige dingen zijn duidelijk op te merken als achterstallig onderhoud, zoals schimmel en druppende kranen. Dat heeft niet met kwaliteitsniveau te maken, maar echt met achterstallig onderhoud.

De heer Te Hoonte (VVD) antwoordt dat eerst helder moet zijn wie verantwoordelijk is voor dat onderhoud. Moet de huurder zelf de druppende kraan oplossen of doet de corporatie dat voor de huurder? Schimmel is een veelkoppig monster. Er is zelfs in Wonderwoods schimmel geconstateerd, maar daar kan geen sprake zijn van achterstallig onderhoud. Daarvoor is tegenwoordig een schimmelexpert. Dit is een van de onderwerpen waar altijd actie op moet zitten. Daar heeft de PvdA de laatste jaren veel aandacht voor gevraagd.

De heer Usta (DENK) hoort dat het jaren kan duren voordat schimmelproblemen zijn opgelost. In die jaren leiden mensen gezondheidsproblemen. Er moeten afspraken worden gemaakt zodat het per direct wordt aangepakt. Is de VVD het daarmee eens?

De heer Te Hoonte (VVD) is het daarmee eens, en stelt de vraag hoe schadelijk schimmel is voor de gezondheid. Als het zo schadelijk is dat de woning niet meer bewoonbaar is, dan moet de gemeente daarop acteren. Maar in deze schaarse woningmarkt is er niet zomaar een andere woning beschikbaar. De mensen die daarbij betrokken zijn maken zorgvuldig de afweging of de woning wordt gesloten, en een gezin misschien op straat wordt gezet, of iets anders doen. Het tempo moet daarin hoog liggen en mensen moeten weten of ze bij de gemeente moeten zijn of bij de corporatie.
Hij vervolgt zijn betoog. Aan het college vraagt hij of er wat gedaan kan worden aan het helder maken waarvoor mensen bij de gemeente moeten zijn en waarvoor bij de corporatie. Dan worden mensen altijd naar het goede loket geleid en zijn zij nooit op de verkeerde plek.

De heer Van der Zweth (PvdA) deelt die vraag. Deelt de VVD de verbazing dat het zulke hokjes zijn geworden: een melding bij de corporatie is geen melding bij de gemeente, en een melding bij de huurcommissie is geen melding bij de gemeente. Deelt de VVD dat hierover verwarring ontstaat, en zou er niet meer synergie moeten worden gevonden?

De heer Te Hoonte (VVD) antwoordt dat de gemeente geen bestuurder van een corporatie of toezichthouder is. De huurder moet het in eerste instantie melden bij zijn corporatie. Als de huurder een toezichthouder nodig heeft is de gemeente aan zet.
Aan het college vraagt hij of in de prestatieafspraken nadrukkelijker aandacht kan worden gegeven aan hoe met meldingen wordt omgegaan.

De voorzitter geeft het woord aan CU.

De heer Van Straalen (CU) zegt dat vaak wordt gesproken over het vergroten van de leefbaarheid in Overvecht. Cruciaal daarbij is aandacht voor onderhoud, want achterstallig onderhoud heeft direct invloed op het welzijn van de bewoners en de uitstraling van de wijk. Het is goed dat ook de corporaties hier volop mee bezig zijn. En toch zijn er nog bewoners die te maken hebben met achterstallig onderhoud. Het aantal meldingen bij de gemeente ligt laag, terwijl er volop is ingezet op het verlagen van de drempel en campagne is gevoerd om het aantal meldingen te verhogen. In hoeverre denkt de wethouder dat de bekendheid van het meldpunt, en misschien de taalbarrière, hierin een rol speelt? Welke mogelijkheden zijn er om de campagne een volgende keer ook in andere talen te doen? Verder werd aangegeven dat de gemeente vaak niet kan handhaven omdat de geldende wet- en regelgeving uit 1950 komt. CU sluit zich aan bij de VVD om te kijken of er strengere eisen in de prestatieafspraken kunnen worden opgenomen. Kunnen op een andere plek eisen worden gesteld aan particuliere verhuurders? Het gros van de meldingen heeft daar namelijk betrekking op.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) zegt dat de informatievoorziening en voorlichting met betrekking tot loketten voor meldingen van achterstallig onderhoud best aardig is. Huurders van sociale huurwoningen worden best aardig door corporaties geïnformeerd over achterstallig onderhoud. Dat verklaart deels dat er weinig meldingen bij de gemeente binnenkomen. Dat verklaart ook dat er meer klachten over particuliere verhuurders worden gemeld. Hoe dan de CU toch tot deze slotsom komen?

De heer Van Straalen (CU) antwoordt dat er volop is ingezet om de bekendheid van het meldpunt te vergroten. Toch blijft het aantal meldingen nog achter. Dat er geen meldingen worden gedaan betekent niet dat de problematiek er niet is. Daarom is het goed om in te zetten op een betere vindbaarheid van het meldpunt voor iedereen, dus zowel voor sociale huurders als voor particuliere huurders..

De heer Usta (DENK) zegt dat veel mensen zich er niet bewust van zijn dat de kwaliteit van een aantal woningen onder de standaard is. Daardoor doen ze soms geen melding. Moet er niet actief worden bekeken wat de nieuwe kwaliteitseisen, de nieuwe standaarden zijn waaraan moet worden voldaan, en dat actief aanpakken in plaats van af te wachten?

De heer Van Straalen (CU) denkt dat eisen en normen moeten worden opgenomen in wet- en regelgeving of in de prestatieafspraken. Verder moet worden bekeken hoe mensen wel een melding kunnen doen als er sprake is van achterstallig onderhoud. Stap één is om dat te melden bij de verhuurder. Als die het niet oplost kan men naar de gemeente stappen.

De heer Usta (DENK) zegt dat dat al gebeurt. Er moet nu worden bekeken hoe de mensen die onbewust lijden geholpen kunnen worden. Dat zijn bijvoorbeeld mensen die hun verwarming hoger moeten zetten of met schimmel moeten leven. We hoeven niet te wachten tot die mensen een melding doen. Moet daar geen verandering in plaatsvinden en actief worden gehandhaafd?

De heer Van Straalen (CU) deelt met DENK dat het beter kan. Hij heeft dan ook vragen gesteld over het beter bekend maken van het meldpunt. Het begint met het doen van een melding. Pas dan kan er worden opgetreden.
Hij vervolgt met zijn betoog. De gemeente werkt veel samen met het huurteam. Zij gaven aan binnen vijf dagen op meldingen te reageren, maar in de praktijk volgt een reactie soms veel later of helemaal niet. Aan de wethouder wordt gevraagd of de gemeente daar op toeziet of het huurteam kan ondersteunen als zij het aantal meldingen niet kunnen bijhouden.

De voorzitter geeft woord aan het CDA.

Mevrouw Zwinkels (CDA) verwijst naar de mail van een inwoner over het verlies van vertrouwen in de gemeentelijke instanties. Er werd een koppeling naar de openbare ruimte gemaakt: het is verkeersonveilig, er is sprake van kapot asfalt waardoor de stoep minder toegankelijk is, ondergrondse afvalcontainers hebben veel bijplaatsingen, zebrapaden ontbreken et cetera. Er wordt nieuwe nachtcultuur toegevoegd aan Overvecht, waarvan Overvechters zich afvragen voor wie dat is bedoeld. En dan komt er ook nog een nieuwe omgevingsvisie bij. Achterstallig onderhoud is op allerlei plekken in de wijk te zien. Het is triest om dat terug te horen. De meldingsbereidheid moet omhoog. Mensen moeten het vertrouwen hebben dat als zij iets melden, dat er ook iets aan wordt gedaan. Dorlooptijden en bureaucratie moeten worden verminderd. Het lijkt erop dat het echt een probleem van Overvecht is dat mensen minder snel bereid zijn om meldingen te doen, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Sterrenwijk. Tenslotte merkt zij op dat het bij cijfers altijd lastig is om te bepalen wat de juiste weergave van de werkelijkheid is.

De heer Usta (DENK) vraagt wat het CDA concreet voorstelt.

Mevrouw Zwinkels (CDA) antwoordt dat het CDA de verrommeling van de openbare ruimte wil tegengaan. Als het er op straat goed uitziet zien mensen dat er wordt geïnvesteerd in hun wijk. Er zijn programma's als Samen voor Overvecht. Er werd al gesuggereerd om dat te stoppen in verduurzamen en het goed onderhoud van woningen. Daardoor zien mensen tastbaar resultaat. Dat soort oproepen deelt het CDA van harte. Verder wil het CDA inzetten op samenwerking met de woningcorporaties. Ieder moet daarin zijn rol pakken. Laten we niet allemaal naar de gemeente kijken maar het samenspel opzoeken tussen wat inwoners zelf kunnen doen, de woningcorporatie et cetera.

De heer Usta (DENK) steunt de oproep om de openbare ruimte te verbeteren. Hij kan zich niet voorstellen dat de wethouder geen goede contacten heeft met de woningcorporaties, en het doen van meldingen is al mogelijk. DENK is benieuwd naar een concreet voorstel van het CDA.

Mevrouw Zwinkels (CDA) stelt voor om te zorgen voor nabijheid. De gemeente en de woningcorporatie moeten zichtbaar aanwezig zijn in de wijk. Het wijkbureau moet langer open zijn, ook buiten werktijden. Er moet een vast aanspreekpunt voor wijkbewoners zijn, met een directe lijn met de gemeente als ze merken dat er niets wordt gedaan met een melding. Daar wil het CDA op inzetten.

De voorzitter geeft het woord aan Volt.

Mevrouw Passier (Volt) zegt dat het achterstallig onderhoud in Overvecht belangrijk is. Het raakt direct aan de leefbaarheid van de wijk, en woningen zijn erg belangrijk voor de kwaliteit van leven van mensen. Volt sluit zich aan bij vragen van CU over de bekendheid van het meldpunt. Het viel Volt tijdens de rib op dat de communicatie tussen corporaties en huurders een verbeterslag nodig heeft. Ook de Klachtencommissie Woningcorporatie Regio Utrecht geeft dat aan. Meldingen worden wel opgepakt maar vervolgens is er radiostilte richting bewoners. Aan de wethouder wordt gevraagd of hij dat wil bespreken met de corporaties. Verder deelt Volt de analyse van de VVD dat de standaard van woningen tegenwoordig anders is dan toen er werd gebouwd. Het is dus goed dat die verouderde woningen versneld worden gerenoveerd.

De voorzitter geeft het woord aan de PvdA.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat slecht onderhoud voor ongezonde leefsituaties voor huurders zorgt. Daarbij valt te denken aan schimmel, maar ook aan onmenselijke woonsituaties. Het is een urgent probleem, en daarom heeft raad er in deze en voorgaande periodes veel over gesproken. Dit debat wordt aangegrepen om daarop voort te bouwen. In 2023 zijn er door de PvdA, samen met D66, schriftelijke vragen gesteld. Toen bleek al dat het best moeilijk is om handhavend te kunnen optreden. Dat mag niet zomaar. Dat komt omdat de wetgeving uit 1950 komt, en dus vijfenzeventig jaar oud is. De PvdA vraagt de wethouder om een lobby te starten voor actualisering van die wet.

Mevrouw Zwinkels (CDA) geeft aan dat op de een of andere manier elk debat in de gemeente Utrecht uitdraait op een lobby richting het Rijk. Zij vindt het knap dat dat ook lukt als het gaat om achterstallig onderhoud bij woningen in Overvecht. Zij roept de PvdA op om ook te kijken naar wat

er lokaal kan worden gedaan. Er zijn keuzes te maken over waar het geld aan wordt besteed, hoe er wordt samengewerkt met de woningcorporaties. Daar zouden we elkaar op moeten bevragen in plaats van meteen naar het Rijk te wijzen.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat de PvdA daar veel over heeft voorgesteld, en dat er inmiddels veel in de praktijk is gebracht. De schimmelexpert was een voorstel van de PvdA en die is er nu. Dat er meer handhavend opgetreden moet worden komt uit de schriftelijke vragen van de PvdA. Dat laat onverlet dat er wetgeving is uit 1950 waar VTH vaak niets mee kan. In dit geval draait het dus wel om lobby. De wetgeving is ingehaald door de tijd.

Mevrouw Passier (Volt) zegt regelmatig wordt aangegeven dat voor lobby geen geld is. Er zijn in deze raad gelukkig ook partijen die landelijk actief zijn. Zij stelt voor om samen te bekijken wat zij landelijk anders zouden willen zien om vervolgens contact op te nemen met de landelijke vertegenwoordiging.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft Volt hierin gelijk. Hij heeft daar meer vertrouwen in dan in de club die nu landelijk aan het roer zit.

De heer Usta (DENK) hoort dat de PvdA ongeveer hetzelfde zegt als DENK. Hij gaat ervan uit dat zij er hetzelfde in staan. Hij vraagt zich wel af waarom de PvdA niet onder motie 160 uit 2018 staat, die over achterstallig onderhoud ging.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat dit zeven jaar geleden was. Sindsdien zijn er vele moties aangenomen, waaronder recent over Overvecht specifiek, over achterstallig onderhoud.

De voorzitter stelt voor om dat debat niet nogmaals te voeren. Het debat ging over de lobby bij het Rijk.

De heer Usta (DENK) zegt dat bij zijn inbreng wel steeds moties uit het verleden werden aangehaald. Hij vraagt opnieuw waarom PvdA niet onder die motie uit 2018 stond.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat hij vorige maand niet echt het verleden vindt.

De heer Usta (DENK) concludeert dat PvdA dingen roept waar ze zichzelf schuldig aan maken. Dat vindt hij jammer.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat hij het heeft over een motie van eind februari dit jaar. Dat is relevant. Wat hier wordt gezegd doet er toe, maar wat er wordt gestemd doet er nog meer toe.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vraagt hoe de PvdA aankijkt tegen het Herderplein. In de drie jaar dat de PvdA in het college zit is er niets gebeurd. In de beantwoording staat dat de schimmelexpert er niet is geweest, omdat niet bekend was dat het zo erg was bij het Herderplein. Hoe kan dat?

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat het Herderplein niet in Overvecht ligt. Het Herderplein speelt al 15 of 20 jaar, het is niet normaal. Enkele weken geleden is hij er nog geweest met een Syrisch gezin dat een noodwoning moest krijgen. Het behang en stukken muur kwamen letterlijk naar beneden. Daarvan krijgt hij een knoop in zijn maag. Het punt van Utrecht Solidair is terecht. De schimmelexpert kon niet worden ingezet omdat de meldingen niet bij de gemeente werden gedaan. Dit is wat er gebeurt als de meldingsbereidheid er wel is maar bij het verkeerde loket komt en de gemeente niet kan handhaven. Dat is precies waarom de wet van 1950 niet voldoet.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vraagt of de PvdA zich erin kan vinden dat de bewoners er niets aan hebben als wordt gezegd dat er zes moties zijn ingediend. Het gaat om de daden.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat het dankzij die daden is dat de schimmelexpert langskomt. De PvdA vraagt daar, vaak met GroenLinks en UtrechtNu!, vaak aandacht voor. Natuurlijk doet het resultaat ertoe, en voor het Herderplein is dat er nog niet. Dat duurt te lang.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vraagt of de PvdA zich ervan bewust is dat er in de drie jaar met een PvdA-wethouder op wonen heel weinig concreet is gebeurd.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat onzin. Hij noemt de opkoopbescherming, de leegstandsverordening, de corporaties zijn aan zet, alle nieuwbouw heeft 40% sociaal, er is meer doorstroming, er is een schimmelexpert. Er gebeurt ontzettend veel.

Mevrouw Passier (Volt) maakt een punt van orde. Zij constateert dat er flink wordt uitgelopen. Zij heeft vanmiddag andere afspraken. Zij wil dit onderwerp afronden en ook tijd hebben voor het initiatiefvoorstel.

De voorzitter hoopt dat ook en wil daar samen zijn best voor doen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) maakt een punt van orde. Zij vraagt om een richttijd waarop de commissie kan worden afgerond.

De voorzitter antwoordt dat dat aan de commissie ligt. Het plan was om om 13:00 uur klaar te zijn, maar dat wordt waarschijnlijk niet gehaald. Hij stelt voor om dit debat snel af te ronden en dan door te gaan met het initiatiefvoorstel. Dat gaat niet lukken voor de lunch. Ook vanmiddag zal dus nog tijd nodig zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt zich af waarom er zo lang nodig is voor het debat, aangezien de PvdA meeagenderende partij is. Voor wat betreft de landelijke politiek heeft de PvdA blijkbaar de handdoek in de ring gegooid om ooit nog een volkshuisvestelijke minister te leveren..

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) zegt dat schimmel inderdaad van alle tijd is. Dat kan op verschillende manieren worden aangepakt. Eén van de manieren is handhaven en bestuurlijke boetes opleggen. Daarvoor heeft Stadsbelang Utrecht in 2015 een motie ingediend, die door geen enkele partij werd gesteund. Het is oneerlijk om de PvdA daar nu verwijten over te maken. In 2018 heeft Stadsbelang Utrecht opnieuw een motie ingediend. Een jaar geleden heeft hij de wethouder gevraagd wat daar van terecht is gekomen. Het antwoord bleef schuldig. Waarom heeft de PvdA al die jaren weggekeken en zijn ze pas recent gekomen met een copy-paste of verdraaiing van de motie van Stadsbelang Utrecht uit 2018?

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat de PvdA nooit wat zal copy-pasten van Stadsbelang Utrecht. Zij gaan nu tien jaar terug in de tijd. De PvdA heeft het over voorstellen van afgelopen periode, over grote onderwerpen als de omgevingsvisie en prestatieafspraken. Dat is een logisch debat.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) herhaalt zijn vraag waarom de PvdA heeft weggekeken in die tien jaar, en ook na die motie uit 2018 met betrekking tot het aanschrijven van woningcorporaties. Het college heeft die motie overgenomen maar ook nu nog zien we dat de corporaties niet worden aangeschreven.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat zij niet wegkijken. Zij hebben het in heel veel debatten hierover gehad. Hij heeft geen flauw idee van de motie waar Stadsbelang Utrecht het over heeft, maar hij kan met grote zekerheid zeggen dat zij nog nooit wat van Stadsbelang Utrecht hebben gekopieerd.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt waarom de PvdA nu gaat ‘showbowen’ met een motie met dezelfde lading als in 2018 en 2015.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat dat niet klopt. De motie ‘Achterstallig onderhoud mag niet lonen’ gaat niet over corporaties alleen. Het gaat over de handhaving van VTH, over de wetgeving uit 1950. Het is gewoon iets anders.
Hij vervolgt zijn betoog. De wetgeving van 75 jaar oud is inmiddels achterhaald geraakt. Hij wil niet een groot lobbydebat beginnen, en had niet het idee dat hij een groot politiek punt maakte. VTH zegt dat ze vaak niet uit de voeten kunnen met die wet. De PvdA stelt voor om dat signaal landelijk af te geven. Verder refereert hij aan de schriftelijke vragen die zij hebben gesteld. Daarop kwam de motie ‘Achterstallig onderhoud mag niet lonen’. Daar is een update over ontvangen. Er

gebeurt steeds meer, maar binnen de perken van wat kan. Daarop moet worden voortgeborduurd. Aan de wethouder wordt gevraagd of er binnenkort weer een update op kan komen, bijvoorbeeld jaarlijks of in een andere rapportage. Ook verwijst de PvdA naar de omgevingsvisie voor Overvecht, waarin verwaarlozing van panden wordt voorkomen. Hij stelt voor om dat mee te nemen in die update.

De heer Usta (DENK) hoort dat de PvdA al heel lang wist dat schimmelwoningen een probleem zijn, ook in Overvecht. Waarom hebben zij hun schriftelijke vragen alleen gericht op het Herderplein, en niet op heel de stad?

De voorzitter geeft aan dat het debat steeds tussen DENK en de PvdA gaat, waarbij telkens dezelfde interrupties worden gedaan.

De heer Usta (DENK) maakt een punt van orde. Dezelfde vragen zijn aan hem gesteld, en toen mocht het wel. Hij stelt dezelfde vraag terug.

De voorzitter zegt dat DENK zijn reactie daarop al heeft gegeven. Aan het begin van het debat is daar al een half uur bij stil gestaan. Als van elke motie wordt nagegaan wie die wel of niet heeft gesteund loopt de vergadering door tot in de avond.

De heer Usta (DENK) vindt het dubbel. Hij stelt dezelfde vragen die aan hem zijn gesteld nu aan een andere partij.

De voorzitter wil dat debat niet overdoen.

Mevrouw Van der Wilt (D66) meent dat PvdA en DENK het in grote lijnen met elkaar eens zijn. Er ontstaat nu een debat dat voor de aanwezige Overvechters niet waardevol is. Bovendien hebben een paar commissieleden aangegeven na de pauze weg te gaan. Zij verzoekt om of gefocust door te gaan of te schorsen.

De voorzitter wil het debat afronden.

De heer Te Hoonte (VVD) maakt een punt van orde. Het begin van het debat ging over een aantal moties en waarom sommige partijen daar niet onder stonden. Daarover ontstaan irritaties over en weer. Als men elkaar in debatten zo de maat gaan neemt, dan zal het escaleren. Dat begon in het begin van het debat en niet nu bij de interruptie van DENK.

De voorzitter zegt dat dat ook niet zijn suggestie is. Hij wil voorkomen dat iedere motie terugkomt. Het gaat om de inhoud van het debat. Daarover verschillen de fracties niet zoveel van mening.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat hij juist het punt wilde maken dat het geen nieuw onderwerp is, omdat er in deze periode al veel over is gesproken.

De heer Te Hoonte (VVD) maakt een punt van orde. De voorzitter heeft aangegeven dat er moet worden gestopt met het meten van moties, maar vervolgens doet de PvdA dat toch.

De voorzitter verzoekt de commissie op de inhoud verder te gaan. Als dat niet lukt zal hij de vergadering schorsen.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat hij een update van de motie ‘Achterstallig onderhoud mag niet lonen’ wil. Kan de wethouder daarin de motie meenemen die de PvdA bij de omgevingsvisie Overvecht heeft ingediend, evenals de motie over de verhuurvergunning die is aangenomen. Daardoor kan een onderhoudsplan worden geëist bij de verhuurders waarmee een nieuw middel is gecreëerd om daarop te sturen. Tenslotte gaat de PvdA in op het doen van meldingen. Zij zijn het met de VVD eens dat dat eerst bij de corporatie moet worden gedaan, waarna kan worden geëscaleerd als dat nodig is. Een melding bij de huurcommissie is nu geen melding bij de gemeente. Een bewoner kan denken dat hij heeft geëscaleerd, hoewel de gemeente dan van niks weet. De gemeente kan dan ook niks. Kan de wethouder met de huurcommissie kijken of een melding bij de gemeente of bij de huurcommissie één wordt? Dan

kan er op worden gehandhaafd. Als laatste zegt de heer Van der Zweth dat de motie van Stadsbelang Utrecht is ingetrokken. Daar kon men dus niet voor of tegen stemmen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) zegt dat het gebruikelijk is dat als een motie wordt overgenomen, dat de motie dan wordt ingetrokken. Wat de heer Van der Zweth zegt is dus totale kolder. Verder vraagt hij naar de huurdersvergunning in relatie tot handhaving. Daar kan de gemeente niets mee.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat het twee dingen zijn. Het gesprek is samen met de corporaties. De verhuurvergunning is voor alle andere verhuurders in Utrecht.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) zegt dat dat niet waar is. De verhuurdersvergunning wordt beperkt ingevoerd in een paar straten en niet in heel Utrecht. Het is een kruimeltje.

De heer Van der Zweth (PvdA) antwoordt dat het klopt dat dat nu voor één wijk wordt voorgesteld. De PvdA hoopt dat het gaat uitbreiden.

De voorzitter geeft het woord aan UtrechtNu!

De heer Bosch (UtrechtNu!) is het over het algemeen eens met DENK. Het is belangrijk om dit op de kaart te zetten. Op wat het CDA zei kan UtrechtNu! ook bij aansluiten: de rest van de wijk mag ook wat meer aandacht krijgen. Ook de VVD heeft dingen gezegd die UtrechtNu! kan volgen. De PvdA heeft zich hier jaren lang voor ingezet. De heer Van der Zweth heeft zelfs een tijdje in een beschimmelde caravan gewoond. GroenLinks/PvdA heeft motie 85 ingediend. UtrechtNu! heeft daar tegen gestemd. De motie ging over het slopen van grote delen van Overvecht en het volbouwen van Overvecht met enorme hoeveelheden woningen. Daarop voortbordurend is te zien dat de partijen die daar tegen hebben gestemd dezelfde partijen zijn die zich heel druk maken over schimmelwoningen. Een motie heeft een bepaalde inhoud. Daarom wordt soms voor en soms tegen gestemd.

De heer Usta (DENK) erkent wat UtrechtNu! zegt over het niet steunen van bepaalde moties. Sommige titels kunnen bedrieglijk zijn. Is UtrechtNu! het ermee eens dat het niet steunen van een motie niet betekent dat je tegen een motie bent.

De heer Bosch (UtrechtNu!) is het daarmee eens.

De voorzitter informeert of er niet-agenderende fracties zijn die een bijdrage willen leveren. Hij geeft vervolgens het woord aan Utrecht Solidair.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vraagt de wethouder om te kijken naar de verwaarlozing vanuit de gemeente in Overvecht. Het valt op dat het groen is verwaarloosd en het vuil blijft liggen. Er gaan extra miljoenen naar Overvecht. Kunnen die miljoenen ook echt worden ingezet voor de wijk? De gemeente moet het goede voorbeeld geven. Het verlengen van de openingsuren van het wijkbureau lijkt Utrecht Solidair ook goed. Er zijn 620 zienswijzen ontvangen op de omgevingsvisie Overvecht. Die gingen vooral over woningbouw. Het college praat erg veel over woningbouw maar er is erg slecht gebouwd in de afgelopen drie jaren. De Ivoordreef ligt nog braak, de tijdelijke woningen komen maar niet van de grond. Er zijn veel uitzonderingen op de bescherming tegen de verkoop van woningen. Er kunnen nog steeds woningen worden gekocht door iemand die daar zijn kind in zet, want dan mag het wel. Die goedkopere huizen, die juist voor de mensen zijn met een kleine portemonnee, gaan weer naar beleggers.

De voorzitter wijst erop dat dit debat over schimmel en achterstallig onderhoud in Overvecht gaat.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) laat het enorm slechte woningbeleid van de afgelopen drie jaar buiten de discussie. Zij laat het bij haar eerste vraag.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) zegt dat de bijzondere woningen die worden verkocht door woningcorporaties exoten worden genoemd. Dat zijn woningen met tienduizenden euro's aan achterstallig onderhoud. Is dat waar Utrecht Solidair op doelt?

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) bevestigt dat. Zij vindt dat een groot schandaal.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of de oorzaak dan ook niet op tafel moet komen, waarom er zoveel exoten zijn en waarom er zoveel achterstallig onderhoud is bij een deel van de voorraad van corporaties.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vindt dat daar een diepgaand onderzoek naar mag worden gedaan. Na 2012 werd de verhuurdersheffing ingevoerd. Er zijn enorme winsten gemaakt die zijn niet in onderhoud zijn gestoken, want anders waren er nu niet zoveel exoten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of Utrecht Solidair wil dat het college de toezegging doet om te onderzoeken waar het achterstallig onderhoud van huurwoningen vandaan komt.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) antwoordt dat zij die oproep graag wil doen. Er is veel geld verdiend door corporaties, maar er is geen euro aan onderhoud besteed. Daar moet zeker een onderzoek naar komen.

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

Mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) stelt vast dat alle partijen hetzelfde willen, namelijk dat het achterstallig onderhoud wordt opgelost. Het onderwerp is niet nieuw. De doorlopende aandacht en de agendering van DENK zijn alleen maar goed om er bovenop te blijven zitten. Zij noemt twee concrete verbeterpunten: beter communiceren naar bewoners inclusief het terugwinnen van het vertrouwen dat het de moeite waard is om een melding te doen en dat het bij het goede loket komt, en dat de onderhoudsnormen omhoog gaan. Dat gaat ook over verduurzaming, en dat zou moeten worden vastgelegd in de prestatieafspraken. Dat is ook de toezegging waarover vorig jaar al een update zou worden gegeven en waar de Partij voor de Dieren in het begin van de vergadering naar vroeg.

De voorzitter geeft het woord aan D66.

Mevrouw Van der Wilt (D66) sluit zich aan bij het betoog van de Partij voor de Dieren op het eerste stuk. Inhoudelijk sluit zij verder aan bij de vragen van de VVD en van de PvdA.

De voorzitter geeft het woord aan Stadsbelang Utrecht.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) zegt dat achterstallig onderhoud al lang speelt, en een van de redenen is dat de Woningwet uiteindelijk op tafel is gelegd. Kijkend naar de laatste decennia constateert Stadsbelang Utrecht dat onder invloed van de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting heel veel corporaties met sociaal bezit het onderhoud vooruit hebben geschoven omdat ze daar geen geld voor hadden. Het is regelmatig gememoreerd dat ze niet konden investeren omdat de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting zoveel pijn deden. Nu worden zij geconfronteerd met bewoners die te maken hebben met achterstallig onderhoud en die daaronder lijden. Stadsbelang Utrecht roept op om in deze discussie te kijken naar verantwoordelijkheden. De gemeente is bezig met het bezit van een ander. Particuliere huurders hebben geen samenwerkingsafspraken met gemeenten. Het is logisch dat een melding dan bij de gemeente binnenkomt. Bij corporaties heb je ook te maken met eigenaren. Zij hebben een pot met geld mee gekregen in het verleden, de panden in bezit gekregen en zij moeten daar hun verantwoordelijkheid in nemen. Als ze dat niet doen dan moet dat worden afgedwongen in de vorm van afspraken. Die afspraken zijn gemaakt in landelijke, regionale en lokale prestatieakkoorden. Corporaties investeren ontzettend veel geld in hun voorraad. Dat mag ook wel eens worden gezegd. Corporaties moeten er wel voor zorgen dat problemen bij huurders worden gemitigeerd. Stadsbelang Utrecht doet de oproep om dit een appèl te laten zijn aan woningcorporaties om beter op hun bezit te letten, sneller te acteren en beter te communiceren.

De voorzitter constateert dat dat de laatste inbreng van de raad was. Hij schorst de vergadering.

- *Schorsing –*

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

Wethouder De Vries begint met de beantwoording van de vragen van de Partij voor de Dieren over de toezeggingen. Voor wat betreft toezegging 315, over de gft-inzameling, meldt hij dat het afronden van het technisch onderzoek naar het ontwerp van het gfe-cocon kostte meer tijd dan verwacht. De aanbesteding loopt en is naar verwachting in november 2025 afgerond. Het streven is om de raad in Q4 over de voortgang van de gfe+t-inzameling te informeren. Betreffende toezegging 675, over de Base Metal fabriek, zegt de wethouder dat wethouder Oosters deze week een bezoek heeft gebracht aan de Base Metal fabriek en aan iQatalyst. Op korte termijn komt hierover een bericht naar de raad. Over toezegging 756, over verduurzaming van de corporaties, meldt de wethouder dat dit in het voorjaar naar de raad komt. Wat er in de lijst staat is nog steeds actueel. Het kost meer tijd dan verwacht om dit met de corporaties af te stemmen. Het college verwacht de raad in Q2 te informeren over de nieuwe regeling.

De voorzitter verzoekt de griffie om dit in de lijst van toezeggingen te verwerken.

Wethouder De Vries gaat verder met beantwoording van de vragen. Hij dankt de fracties voor het agenderen van dit debat, met name de inzet van DENK voor de mensen van Overvecht. Het is moeilijk concreet te maken dat er in Overvecht meer achterstallig onderhoud is of minder meldingsbereidheid dan in andere delen van de stad. Er zijn verhoudingsgewijs wel weinig meldingen over het achterstallig onderhoud bij de woningcorporaties. Stadsbreed probeert de gemeente zo veel mogelijk bekendheid te genereren voor hoe men bij de gemeente zo'n melding kan doen, zoals via de campagne. Dat blijft de gemeente doen, zeker voor Overvechters. Daarnaast zetten de woningcorporaties in op structurele verbeteringen van vele panden in Overvecht met renovatieprojecten. Er zijn veel projecten en woningen waarbij de labels van E, F en G naar A zijn gebracht. Het renoveren in de wijk is een lopend proces. Binnenkort ontvangt de raad het jaarverslag Energie waarin de labelstand van de corporatiewoningvoorraad wordt gedeeld. Dat kan helpend zijn in het gesprek. Zo gaf DENK in zijn betoog aan dat zij houden van feiten en cijfers. Met de corporaties wordt bekeken of deze cijfers kunnen worden uitgesplitst naar wijkniveau zodat specifiek Overvecht kan worden afgeleid.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt of de cijfers ook kunnen worden uitgesplitst naar buurtniveau. Wijken zijn namelijk best groot.

Wethouder De Vries neemt dat mee.
Hij vervolgt met de beantwoording van de vraag wat er wordt gedaan om het vertrouwen terug te winnen. Ten eerste gaat het om een langjarige samenwerking, en ten tweede gaat het over een andere samenwerking, waarbij dingen anders worden gedaan dan eerder. De gemeente probeert dat bijvoorbeeld via de programma's Samen stad maken en Samen voor Overvecht. Bij Samen stad maken gaat het ook over een andere houding en gedrag van ambtenaren, het college en de raad, en over het meer fysiek aanwezig zijn in de wijk. Eens in de twee jaar wordt het vertrouwen in de hele stad gemeten en specifiek in Overvecht. Helaas weten veel Overvechters de gemeente niet zo makkelijk te vinden. Er moet extra moeite worden gedaan om hen te bereiken. Sleutelpersonen in de wijk zijn ontzettend belangrijk. Daar zijn dan ook contacten en samenwerkingen mee.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat het traject van de omgevingsvisie best wat kwaad bloed heeft gezet in Overvecht. Het debat heeft ook lang geduurd. Hij vraagt wat de wethouder ervan vindt dat er wordt gebouwd aan vertrouwen, en tegelijkertijd aan een visie die dat ondermijnt.

Wethouder De Vries verwijst terug naar debat over de visie. Wethouder Maatoug heeft daar wat over gezegd in haar beantwoording. Wethouder Streefland is fysiek elke week een dag in die wijk. Dat helpt heel erg, juist bij dit soort vragen. Het is zeker niet perfect, er worden fouten gemaakt en dingen kunnen beter, maar er zijn ook veel dingen die het college daarin wel laat zien.
Hij vervolgt zijn beantwoording. Betreffende de inspecties geeft hij aan dat er stadsbreed binnen VTH via meldingen wordt gewerkt. Dat zijn er meer dan duizend. Als het gaat om achterstallig onderhoud zijn dat er 150 per jaar. Het doen van extra periodieke inspecties vraagt meer capaciteit en dus ook meer geld. Het is dus een financiële vraag, en daarop kan de wethouder geen toezegging doen.

Over het handhaven op achterstallig onderhoud en toetsing op de regelgeving uit 1950 zegt de wethouder dat het Bouwbesluit uit 2018 komt. Daarin wordt nieuwbouw en bestaande bouw onderscheiden. De ondergrens is uit 1950 en pas wanneer het daaronder komt kan er worden gehandhaafd. De vraag is wat achterstallig onderhoud precies is. Misschien moet er gekeken worden naar het onderhoudsniveau van de panden überhaupt. Hier gaat de wethouder later verder op in.
Op de vraag over het herzien van de norm zegt de wethouder dat dit landelijke wetgeving betreft. Het college kan daar niet eenzijdig van afwijken. Op het moment dat er een herziening plaatsvindt dan wordt de gemeente wel geconsulteerd. Zelfs dan is het niet haalbaar om van de wetgever te vragen om nieuwbouweisen te stellen aan de bestaande oudere woningen. Het kost meer tijd en geld om die op een bepaald niveau te krijgen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of het mogelijk is om in Utrecht een iets hoger minimum-onderhoudsniveau af te spreken met woningcorporaties.

Wethouder De Vries zegt dat hij later terugkomt op het onderhoudsniveau. In de samenwerkingsafspraken worden ook afspraken gemaakt over het onderhoudsniveau. Hij had het nu specifiek over het bouwbesluit.
Betreffende het meldpunt zegt de wethouder dat er campagne wordt gevoerd om het zo goed mogelijk vindbaar te maken. Het is mogelijk om bij het algemene meldpunt van de gemeente een melding te doen van achterstallig onderhoud. Er is juist geprobeerd om geen versplintering in meldpunten te krijgen.

De heer Usta (DENK) heeft geen twijfels over dat de wethouder al heel veel doet, maar hij is op zoek naar iets nieuws en concreets. Dat het financieel aspect de reden is dat er weinig aan wordt gedaan vindt hij te kort door de bocht. Hij vraagt een toezegging op hetgeen hij heeft gevraagd en de financiële keuze aan de raad te laten.

Wethouder De Vries doet die toezegging niet. Het is de kern een keuze tussen mensen en middelen. DENK kan daar een motie op indienen of meenemen in de bredere afwegingen in de voorjaarsnota. Het betekent ook dat de middelen ergens anders vanaf gehaald moeten worden.
Hij vervolgt met de beantwoording van de vragen. Over het onderhoudsniveau zijn al afspraken gemaakt met Aedes, Rijk, VNG en de Woonbond. Die zijn geland in de Nationale Prestatieafspraken waarin een aantal onderhoudsniveaus zijn onderscheiden. De corporaties hebben afgesproken tenminste aan onderhoudsniveau 5 te voldoen. In de samenwerkingsafspraken is afgesproken om deze lijn te volgen.
Verder werd opgemerkt dat investeringen teveel naar nieuwbouw gaan en minder naar onderhoud. De wethouder heeft niet de indruk dat weinig prioriteit wordt gegeven aan onderhoud. In de rib heeft de voorzitter van de Stichting STUW aangegeven dat het hun eer te na is om slechte kwaliteit te leveren. Natuurlijk zullen er kwesties zijn, die kennen we zeker ook. Daar voert het college ook gesprekken over. In de beantwoording van de schriftelijke vragen is aangegeven dat onderhoud en verduurzaming vaak gecombineerd worden. Dat gaat over het efficiënt uitgeven van middelen, waar corporaties geld voor hebben gereserveerd. Daar is onderzoek naar gedaan, onder andere door Ortec naar de verkoop van sociale huurwoningen. Daaruit bleek dat de middelen die er zijn juist worden ingezet voor het verduurzamen van het huidige bezit. De afspraken daarover zijn in de samenwerkingsafspraken geland. Daar zit een deel onderhoud in, een deel huurprijsbeleid en een deel nieuwbouw in. Daarin moeten keuzes worden gemaakt. Het zijn schuivende panelen.
De VVD vroeg naar regie in relatie tot complexen. Het college kan niet sturen op complexniveau. Dat is een taak van de verhuurders. Corporaties werken met een meerjarenonderhoudscyclus waarin een volgorde van onderhoud van de complexen is opgenomen.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat regie misschien een groot woord is. Als er meerdere meldingen komen over een complex, wordt het gesprek dan wel gevoerd?

Wethouder De Vries bevestigt dat. Dat gebeurt onder andere in de Stuurgroep Huren.
Over de loketten werd om een warme overdracht gevraagd. De gemeente doet zoveel als ze kunnen. Voor wat betreft de rol van de corporaties meldt de wethouder dat Woonin anderhalf jaar geleden een balie heeft geopend in Overvecht. Juist om dichtbij de bewoners te zijn. Elk complex

heeft een beheerder waar gemeld kan worden. Er worden daadwerkelijk pogingen gedaan om dichtbij de bewoners te komen en het zo lokaal mogelijk te organiseren.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het mooi dat Woonin dat doet. Maar als het escaleert en iemand doet een melding bij de huurcommissie, dan wil men geen warme overdracht om nog eens een melding te doen bij de gemeente. Men wil dat rechtstreeks bij de gemeente kunnen melden.

Wethouder De Vries komt daar straks op terug.
Hij bespreekt de vragen van CU over het vergroten van de leefbaarheid en hun verzoek om de campagne in andere talen te doen. In die campagne is aandacht besteed aan onderhoud. Het aantal meldingen van achterstallig onderhoud is naar aanleiding van die campagne omhoog gegaan van 25% naar 39%. Er zijn ook meer meldingen vanuit Overvecht binnengekomen, van 4% naar 11%. Om het aantal meldingen verder te verhogen is een stadsbrede campagne misschien niet het juiste instrument. Qua taal zou de informatie ook in het Engels kunnen worden aangeboden om internationale studenten tegemoet te komen. Maar juist in Overvecht kan het misschien op andere manieren, bijvoorbeeld via Samen voor Overvecht en via de samenwerking met woningcorporaties
Over de signalen over het niet op tijd reageren van het huurteam zegt de wethouder dat er regelmatig contact over is. Zij geven aan dat zij niet herkennen dat dit een structureel probleem is. Het zal misschien een keer voorgekomen zijn, maar vaak worden huurders dezelfde dag nog benaderd.
Voor woningopnames zijn gemiddeld 20 tot 24 plekken per week beschikbaar, dus zo'n duizend plekken per jaar. Daarvan wordt nog niet de helft gebruikt, dus dit kan eventueel worden opgeschaald.

De heer Van Straalen (CU) zegt dat het gros van de meldingen over particuliere verhuurders gaat. Kan daar nog wat aan worden gedaan, of is voor hen puur de wet leidend?

Wethouder De Vries antwoordt dat er moet worden gewerkt met het Bouwbesluit zoals het is. Met particuliere verhuurders zijn geen afspraken gemaakt over het onderhoudsniveau. Dat is dus minder te sturen.
Op de vragen van Volt over de bekendheid van het meldpunt en de communicatie tussen huurders en corporaties antwoordt de wethouder dat hij dit meeneemt in het huurdersoverleg.
De PvdA vroeg om vanuit de partijlijn een lobby te doen. Ter overweging geeft de wethouder mee dat als die lobby een verhoging van de eisen naar nieuwbouw moet zijn, dan ontstaat het risico dat een deel van de woningen niet meer gebruikt mag als woning omdat ze niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. De landelijke energieprestatie-eisen in relatie tot huurwoningen worden gevolgd, en het uitfaseren van de EFG-labels.
Voor wat betreft de motie 'Achterstallig onderhoud mag niet lonen' zegt de wethouder dat blijvend wordt ingezet op de bekendheid van de verschillende meldpunten. In het jaarlijkse handhavingsverslag wordt gerapporteerd over het aantal meldingen over achterstallig onderhoud en hoe daarop wordt ingezet. Daarnaast gaat het college in het raadsvoorstel over de verhuurdersvergunning ingaan op wat dit kan betekenen in relatie tot het achterstallig onderhoud.
Op de vraag over het gezamenlijk handhaven met de huurcommissie antwoordt de wethouder dat het gemeentelijk meldpunt onder de aandacht wordt gebracht van de huurcommissie en vertegenwoordigers van huurdersorganisaties, zodat zij het beter gaan vinden. Het echt samenvoegen en integreren van zo'n meldpunt is lastig. Het zijn verschillende organisaties met eigen bevoegdheden. Het heeft ook te maken met privacy en AVG. Het college zet vooral in op het informeren van huurders en mensen van de huurcommissie.
De wethouder is het eens met de opmerking van Utrecht Solidair: je moet zelf het goede voorbeeld geven in relatie tot dit vraagstuk. De gemeente investeert op allerlei vlakken extra in Overvecht. Het is een groene wijk maar op bepaalde plekken verwaarloosd. Er wordt geprobeerd met bewoners, vanuit eigenaarschap, te kijken hoe zij daar zelf vorm aan kunnen geven. Er wordt echt meer in die wijk geïnvesteerd dan op andere plekken, maar wellicht is dat nog niet voldoende.

De voorzitter informeert naar gemiste vragen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) wijst erop dat niveau 5 een categorie is. De vraag was om strikter dan nu een onderhoudsniveau afspreken in de prestatieafspraken. Daarin is namelijk geen niveau afgesproken waaraan moet worden voldaan.

Wethouder De Vries antwoordt dat er wel een niveau is afgesproken. De vraag is of dat scherper kan. Daar kunnen lokaal andere afspraken over worden gemaakt, maar het is niet raadzaam om de huidige lopende afspraken open te breken. Het kan wel worden meegenomen in nieuwe prestatieafspraken.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) denkt dat dat helpt. Het is goed om in de volgende prestatieafspraken aan de hand van concrete gebreken aan te geven wat het minimum is en daar strikter in te zijn. Kan de wethouder dat toezeggen?

Wethouder De Vries antwoordt dat de verschillende onderhoudsniveaus uitgaan van concrete voorbeelden. Hij zegt toe om daar met elkaar naar te kijken bij het maken van nieuwe afspraken. Het is nogal een set van afspraken: over onderhoud, over verduurzaming, over nieuwbouw, over betaalbaarheid, over verkoop van sociale huurwoningen of netto groei. Daarin moet men elkaar vinden. De wethouder kan niet toezeggen dat hij het gaat regelen. Hij wil het wel specifiek aanraken.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) ziet dat wel als een toezegging, zeker omdat wat er nu staat onvoldoende is om er te komen. Daarvoor is iets extra's nodig.

De voorzitter informeert opnieuw of er gemiste vragen zijn.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt naar de toezegging aan Utrecht Solidair. Hij meldt verder dat het woononderzoek vandaag is gepresenteerd. Eén van de opvallende conclusies daarin is dat in 2021 ongeveer 15% van de woningen met schimmel kampte. In 2024 is dat 20% geworden.

De voorzitter geeft woord aan de wethouder voor de beantwoording van de gemiste vragen.

Wethouder De Vries vraagt naar de toezegging.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vraagt om een toezegging op een onderzoek naar wat er is gebeurd vanaf 2012. Dat kan met name in Overvecht of Utrecht breed. Als duidelijk is hoe deze situatie is ontstaan, dan kunnen betere oplossingen worden bedacht.

Wethouder De Vries vraagt of het specifiek over achterstallig onderhoud in Overvecht gaat of breder.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) licht toe dat het nu alleen Overvecht kan betreffen, en later stadsbreed kan worden getrokken. Zij wil weten waarom er zo weinig van het geld dat de verkopen hebben opgeleverd is geïnvesteerd in onderhoud. Zij vraagt om een diepteonderzoek.

Wethouder De Vries antwoordt dat het onderzoek er al ligt. Dat is namelijk het Ortec-onderzoek dat is uitgevoerd naar de prestaties van de woningcorporaties. Dat ging onder andere over de inkomsten in relatie tot de taken die zij hebben. Daar is onderhoud en verduurzaming er één van.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vindt dat het Ortec-onderzoek er niet voldoende op in gaat. Zij vraagt om een onderzoek specifiek naar dat punt.

Wethouder De Vries antwoordt dat het kan zijn dat Utrecht Solidair niet tevreden is met het onderzoek. Hij zegt niet toe dat er nieuw onderzoek gaat plaatsvinden.

De voorzitter concludeert dat het debat hiermee ten einde is.

Lijst van toezeggingen

1. Bij de volgende afspraak met corporaties gaat de wethouder in gesprek over de categorieën en het niveau van het onderhoud;
2. De griffie werkt de lijst van toezeggingen bij.

De voorzitter vraagt hoe debat naar de raad moet worden gebracht.

De heer Usta (DENK) bekijkt welke extra stappen zij kunnen nemen. Zij gaan met de wethouder in gesprek om onderling te bekijken wat te doen.

Mevrouw Zwinkels (CDA) overweegt om iets te doen met nabijheid en communicatie in relatie tot achterstallig onderhoud van de openbare ruimte, en de openstelling van het wijkbureau.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) bereidt wellicht ook iets voor. Hij laat het onderwerp nog in het midden.

De voorzitter stelt voor hier 15 minuten voor te reserveren en rondt agendapunt 7 af.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) maakt een punt van orde. Hij stelt voor om het initiatiefvoorstel in één stuk doen. Kan het niet beter over de pauze heen worden getrokken?

De voorzitter is daar geen voorstander van.

Mevrouw Passier (Volt) vraagt of de ondersteuning is geregeld als de commissie vanmiddag doorgaat.

De griffier antwoordt dat daar druk aan wordt gewerkt.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) stelt voor om de pauze tot half twee te laten duren.

De voorzitter geeft aan dat er mensen vanmiddag afspraken hebben. Dit is doorlopende vergadering dus hij wil verder gaan met het volgende agendapunt. Hij schorst de vergadering een moment.

- Schorsing -

De voorzitter heropent de vergadering.

8 Initiatiefvoorstel ‘Geef woningzoekenden een Stem’

De voorzitter zegt dat de behandeltijd van dit voorstel 90 minuten is.
De initiatiefnemer heeft als doel om woningzoekenden een grotere stem en vaste plek te geven in de participatie bij gebiedsontwikkeling en woonbeleid. In het voorstel worden concrete aanbevelingen gedaan over de manieren en verschillende fasen waarin de gemeente stappen kan zetten om woningzoekenden beter te betrekken bij woningbouw processen.
Het onderwerp wordt behandeld in twee termijnen.
De voorzitter geeft het woord aan D66 voor een korte introductie op het voorstel.

Mevrouw Van der Wilt (D66) zegt dat er in de afgelopen periode hard is gewerkt aan dit voorstel, samen met woningzoekenden, corporaties, ontwikkelaar en andere geïnteresseerden. Het is extra leuk om op de publieke tribune een aantal woningzoekenden, naast de Woonbond en Woonin, te zien zitten. Uiteindelijk doen we het voor hen, net als voor duizenden andere woningzoekenden in de regio. De aanleiding voor dit initiatiefvoorstel is dat D66 hier graag meer mee wilde doen. Vorig jaar is ook geconstateerd dat het nog niet zo hard van de grond komt als we zouden willen. Daarom heeft D66 gewerkt aan een concreet plan. Achteraf had het wat makkelijker gekund,

tegelijkertijd is mevrouw Van der Wilt blij dat ze hulp heeft gevraagd en gekregen. Daardoor is het voorstel rijker geworden. Zij geeft aan dat de ambtelijke ondersteuning erg helpend was. Zij is ook blij dat de Woonbond en de corporaties hebben meegedacht hoe het platform Woonzoekers een groot succes kon worden, juist door hun positie hierin beter vast te leggen en te borgen. Hetzelfde geldt voor andere organisaties die zij in het voorstel noemt bij de Woontafel. Tenslotte is zij blij dat er concreet met woningzoekenden is gesproken. Daardoor zijn er ideeën bij gekomen die niet tevoren waren bedacht, bijvoorbeeld om te kijken naar vormen van beloning. Het is goed om die ook te overwegen. Zij hoopt op een mooi inhoudelijk debat, waarbij zij de commissie wil meenemen in de afwegingen die er zijn geweest. Zij staat open voor suggesties om dit plan nog mooier te maken. De vragen die D66 aan het college wil stellen neemt de heer Janmaat voor zijn rekening.

De voorzitter heet de heer Janmaat welkom in de commissie, net als de heer Zwanenberg van de nieuwe Groep Zwanenberg.
Hij heeft het woord aan de Groep Zwanenberg voor hun inbreng.

De heer Zwanenberg (Groep Zwanenberg) feliciteert D66 met het initiatiefvoorstel. Hij vindt het erg lezenswaardig. Hij begrijpt waar de drive vandaan komt om woningzoekenden beter te betrekken bij het bouwen van woningen. Dit kan een meerwaarde zijn. De Woonbond schaart zich hier niet voor niets achter, maar het Woonprotest is hier juist weer uitermate kritisch over. Groep Zwanenberg vindt dat er goede punten in het initiatiefvoorstel zitten, maar ook wat haken en ogen. Het verlenen van voorrang aan mensen die actief mee gaan praten kan prikkelend werken, maar Groep Zwanenberg vindt dat dat pad niet opgegaan moet worden. Zij begrijpen ook dat dat niet kan zonder de huisvestingsverordening geweld aan te doen. Het belangrijkste punt waar zij moeite mee hebben is de hoeveelheid geld en mankracht die dit gaat kosten, terwijl er geen enkele extra betaalbare woning voor gaat komen. Helpt het om de wooncrisis op te lossen? Kan dat geld niet beter worden besteed aan extra woningen, bijvoorbeeld aan wooncorporaties of andere opties? Dat maakt dat Groep Zwanenberg op dit moment nog twijfelt of zij voor of tegen het initiatief zijn.

De voorzitter geeft het woord aan het CDA.

Mevrouw Zwinkels (CDA) dankt D66 voor hun inzet om tot dit initiatiefvoorstel te komen. Het CDA heeft het getoetst aan drie vragen: op de eerste plaats of het meer woningen oplevert, ten tweede of het het beleid of de interventie van de gemeente op betaalbare woningen gaat veranderen en ten derde of hiermee recht wordt gedaan aan de participatie in Utrecht. Het CDA concludeert dat het antwoord daarop drie keer nee is. Dat is jammer om te moeten meedelen. Een positief punt is dat toekomstige bewoners van een nieuwe woning alvast betrokken kunnen worden zodat er meer saamhorigheid in de buurt ontstaat. Verder zien zij principiële bezwaren. Wie gaat dat zijn, wie mag er meepraten? Heel Nederland wil in Utrecht komen wonen. Wordt ook gedacht aan al die jonge gezinnen die hier geen plekje konden vinden en moesten uitwijken naar Amersfoort, De Bilt, Zeist en noem maar op? Verder zit er een aanname in dat er tegenwicht moet worden geboden tegen andere mensen met andere belangen die participeren. Zo'n strijd vindt het CDA tricky. Het gaat er meer om dat de gemeente beter luistert om schijnparticipatie te voorkomen. Raadsleden en volksvertegenwoordigers dienen een belangenafweging te maken, dat is hun taak.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat in het initiatiefvoorstel vijf groepen worden genoemd die de woningzoekenden kunnen vertegenwoordigen. Kan het CDA explicieter zijn in of die vijf dan niet goed zouden kunnen?

Mevrouw Zwinkels (CDA) antwoordt dat de vijf partijen nu ook al als belangenbehartiger kunnen optreden. Zij ziet niet de meerwaarde van een dergelijke Woontafel. In het initiatiefvoorstel wordt gezegd dat het geen vals clubje mag worden, maar vervolgens worden vijf bestaande organisaties bij elkaar gezet. Dat is wat tegenstrijdig met elkaar.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) heeft niet de indruk dat die organisaties al standaard worden betrokken. Het initiatiefvoorstel kan daarbij helpen, of denkt het CDA dat het juist een last wordt?.

Mevrouw Zwinkels (CDA) antwoordt dat het geen last zal zijn. Het zijn partijen in de stad die ons veel waard zijn en die vaak helpen met goede ideeën en de aanscherping van beleid. Zij ervaart

daar geen last van. Het heeft wel een soort maakbaarheidsprincipe in zich: als maar wordt opgeschreven dat aan de voorkant met deze partijen wordt gesproken… Die vorm van een vaste club vindt zij verwarrend. Dat gaat de praktijk niet heel veel verder brengen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat de gemeente er misschien wel iets aan heeft. Dan is er een betere participatie. Misschien kan het een paar jaar worden uitgeprobeerd. Wat let ons om dat te doen?

Mevrouw Zwinkels (CDA) antwoordt dat er een enorme woningnood is, en dat er juist tempo moet worden gemaakt. Het college wil participatie juist versoberen. Dat vindt het CDA triest. Zij willen voorkomen dat er een strijd ontstaat tussen mensen die wel participeren ten behoeve van meer woningen, en die aan de voorkant worden meegenomen. Niet alleen die woningzoekenden moeten worden meegenomen, maar dat geldt voor iedereen.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat de stem van de woningzoekenden vaak oorverdovend stil is bij ruimtelijke projecten.

Mevrouw Zwinkels (CDA) is het daar niet mee eens. Het CDA en vele andere partijen zetten zich in voor meer woningen omdat zij al die signalen krijgen. Het zijn signalen van startende gezinnen die moeten verhuizen uit Utrecht omdat ze hier geen goede woning kunnen vinden. Daar zet het CDA zich voor in, om ervoor te zorgen dat er meer woningen bij komen. Zij laten zich ook horen via het platform van wooncorporaties, waar Groep Zwanenberg aan refereerde. Daar heeft het CDA ook mee gesproken. Als volksvertegenwoordigers moeten zij dat geluid hier laten horen.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt dat heel veel fracties in deze raad dat doen. Het gaat hier om de participatie van mensen zelf. Als het gaat om projecten die wat spannend zijn hoor je eigenlijk alleen de belangen van de mensen die er direct omheen wonen. De belangen van de mensen die er een woning krijgen horen we niet, behalve uit de fracties. Het is goed als er vanuit de stad een geluid komt van “hier zou ik wel willen wonen”.

Mevrouw Zwinkels (CDA) antwoordt dat die mensen de raadsfracties ook kunnen benaderen. Niet alleen mensen die tegenstander zijn van een project moeten zich laten horen, maar ook de stille meerderheid die het wel een goed idee vindt. Het CDA vindt het belangrijk dat zij niet worden vergeten. Het is niet goed als er vanuit een maakbaarheidsprincipe mensen tegenover worden gezet die het wel graag willen.

De heer Te Hoonte (VVD) kan zich voorstellen dat het binnen de kaders van de omgevingswet wel handig is om te weten wie de woningzoekende vertegenwoordigt. Nu is dat best een zoektocht, en daar helpt dit voorstel wel bij.

Mevrouw Zwinkels (CDA) ziet niet dat dat georganiseerd moet worden. Wie is dan de woningzoekende? Dat is heel arbitrair en elitair. Wie mag daar dan als woningzoekende aan tafel zitten? We zijn juist bezig om voor een hele grote groep mensen woningen te realiseren. Zij vraagt zich af welke 5, 50 of 100 woningzoekenden dan om de tafel moeten worden gezet. Dan kom je uit op de vaste organisaties die er al zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat als de raad al niet weet hoe de woningzoekende aan tafel kan worden gekregen, hoe kan dan worden verwacht dat ontwikkelaars het wel weten. Dat aspect van het voorstel is interessant. De raad moet een uitspraak te doen over wie de woningzoekenden zijn die een stem moeten krijgen, en hoe dat moet worden georganiseerd. Nu wordt dat bij vele projecten in het midden gelegd en moet men het zelf maar uitzoeken.

Mevrouw Zwinkels (CDA) antwoordt dat zij anders kijkt naar het concept van de woningzoekende. Er zijn heel veel woningzoekenden, er is schaarste te verdelen, er zijn veel verschillende doelgroepen. Zij wil geen selectie maken van woningzoekenden.

De heer Te Hoonte (VVD) kan zich een discussie over wie is de woningzoekende voorstellen. Samen Stad Maken is in een andere commissie besproken, en dat is lastig. Het is blijkbaar een zoektocht wie die woningzoekende is. Hij heeft eerder in deze raad oproepen gehoord dat

woningzoekenden betrokken moeten worden. Wanneer vindt de raad dat de woningzoekenden goed betrokken zijn? Hij vindt dat niet compleet in het voorstel.

Mevrouw Zwinkels (CDA) antwoordt dat die wens er inderdaad is. Woningcorporaties doen onderzoek, ontwikkelaars doen marktonderzoek naar de woonwensen. Het is ook belangrijk dat de gemeente in de gaten houdt wat de wensen zijn. Het is goed om aansluiting in te blijven zoeken bij al die verschillende partijen die bijdragen aan het oplossen van de woningnood.
Zij vervolgt haar betoog. Haar derde bezwaar is de gedachte dat men eerder een woning kan krijgen, of extra wachttijd of ingeloot kan worden, als men meedoet aan dit platform. Dat is niet een kant die het CDA op wil gaan. Het wordt bijna iets elitairs waar je wel of niet je weg in vindt. Zij rondt met een positieve noot af, namelijk het belang dat de gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties en andere partijen scherp blijven op het onderzoeken van de woonwensen van huidige en toekomstige inwoners. Het gaat dan om meer dan stenen.

De heer Bosch (UtrechtNu!) denkt dat mensen die actief meedoen dan een voordeeltje krijgen en een woning krijgen toegewezen. Mensen die dit niet goed volgen of de taal iet helemaal machtig zijn blijven dan achter met de gebakken peren. Is dat wat het CDA bedoelt?

Mevrouw Zwinkels (CDA) antwoordt dat dat klopt, daar ziet zij een risico in.

De voorzitter geeft woord aan de fractie van GroenLinks.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) complimenteert D66 met het uitgebreide voorstel. GroenLinks herkent de analyse dat de stem van de woningzoekende niet altijd goed wordt gehoord. In sommige projecten hebben omwonenden een erg luide stem waardoor het belang van extra woningen soms minder aandacht krijgt. Hoewel de urgentie van de wooncrisis in deze raad best wel wordt gevoeld kan het geen kwaad om de stem van de woningzoekenden te versterken. Ook staan zij niet negatief tegenover het vaker uitvoeren van een woonwensenonderzoek. De suggestie die het college in haar reactie doet lijkt GroenLinks goed.

De heer Te Hoonte (VVD) soms kan die stem van de woningzoekende niet krachtig genoeg zijn, bijvoorbeeld als zij zich moeten wapenen tegen initiatiefnemers van een set windmolens naast een grote wijk waar woningen dan door vertragen. Herkent GroenLinks dat ook?

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) antwoordt dat het nu gaat over de stem van de woningzoekende en het belang van meer woningen. Het is goed om die stem wat meer te horen. Bewoners moeten altijd goed gehoord worden. In deze raad worden verschillende belangen goed afgewogen.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat heel veel woningzoekenden jarenlang hebben gevraagd om meer woningen te bouwen in Rijnenburg. Op dat moment hoorde hij de GroenLinks-fractie nooit vragen om een sterkere stem voor de woningzoekende ten opzichte van de mensen die er een aantal windmolens willen neerzetten. Mogen we dat geluid van GroenLinks nu in de breedte in de hele stad verwachten, dat de woningzoekende voorrang krijgt?

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) zegt dat hier de kern van het dilemma naar voren komt. De stem van de woningzoekende is één van de vele stemmen. Iedereen vindt iets anders belangrijk. De raad maakt uiteindelijk de belangenafweging.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat als dit voorstel in werking zou treden, dan zou een tafel van woningzoekenden bij zo'n windproject zeggen dat GroenLinks wel heel veel woningzoekenden in de kou zet door het windproject te steunen. Zou GroenLinks dan naar hen luisteren?

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) antwoordt dat allerlei belangen de kans moeten krijgen om te praten, waarna de afweging wordt gemaakt.
Zij vervolgt haar betoog. GroenLinks vindt het ingewikkeld dat de stem van de woningzoekende niet de enige stem is die soms onvoldoende wordt gehoord. De indiener verwijst in het voorstel ook naar het amendement van GroenLinks-collega Fred Dekkers bij Samen Stad Maken. In dat amendement gaat het ook om andere ongehoorde stemmen, bijvoorbeeld die van toekomstige

generaties en van natuur en klimaat. Die stemmen zouden ook beter gehoord moeten worden. Hoe ziet de indiener dat, en ziet zij ook mogelijkheden om dat daarmee te verbreden?

De heer Bosch (UtrechtNu!) vindt dat een soort schijnparticipatie van GroenLinks. Wil GroenLinks ook een panel oprichten van alle automobilisten die door Utrecht rijden, of alle vrachtwagenchauffeurs die vanuit Oost-Europa naar Nederland komen en in Utrecht hun vrachtwagen moeten parkeren? Waar zit een einde aan dit soort panels?

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) zegt dat dit precies is waar het dilemma zit. Zij verwoordt het positief, omdat zij vinden dat andere stemmen ook een stem moeten krijgen. UtrechtNu! vindt dat er weer andere groepen aan tafel moeten zitten. Zij deelt dus wat UtrechtNu! zegt: waar stop je dan?

De heer Bosch (UtrechtNu!) zegt dat het einde is dat er een Poolse landdag ontstaat.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) zegt dat die Poolse landdag al in de raad plaatsvindt, op een goede manier.

De heer Bosch (UtrechtNu!) vraagt waarom GroenLinks het dan wil optuigen, als zij weten dat het een Poolse landdag kan worden waarbij de raad het uiteindelijk weegt. Vervolgens kan worden doorgegaan met wat ervoor gebeurde, wetende dat de andere geluiden zijn gehoord. Waarom komt GroenLinks met deze voorstellen als ze het eigenlijk niet willen veranderen?

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) antwoordt dat het goed is dat stemmen die minder worden gehoord de kans krijgen om meer gehoord te worden.

De heer Raghib (DENK) vraagt op welke wijze deze ongehoorde stemmen dan worden gehoord met betrekking tot dit initiatiefvoorstel.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) antwoordt dat dat een zoektocht is waar ze in haar inbreng op zal terugkomen.

De heer Raghib (DENK) vraagt hoe GroenLinks dan iets kan steunen waarvan zij nog niet duidelijk hebben hoe de ongehoorde stemmen worden gehoord. Er wordt een kwartiermaker ingevlogen die geen binding heeft met de mensen, en die moet al die ongehoorde stemmen gaan bereiken.

Mevrouw Hellevoort (GroenLinks) antwoordt dat zij blijkbaar de indruk heeft gewekt dat GroenLinks het voorstel steunt. Daar was zij nog niet helemaal. Zij had dat aan het eind van haar inbreng willen noemen.

De voorzitter stelt voor om de vergadering nu te schorsen en na de pauze verder te gaan met de inbreng van GroenLinks.

- Schorsing –

Gemeente Utrecht

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

Datum donderdag 10 april 2025
Locatie Stadhuisbrug 1, Utrecht
Verslag door Robert Vernooy (Notuleerservice Nederland)

Aanwezigen

De voorzitter, dhr. B. Van Steeg, de wethouder dhr. D. de Vries, de commissiegriffier, dhr. S. Heerdink.
Mw. B. van der Wilt, dhr. B. Janmaat (D66), dhr. R. van der Zweth (PvdA), dhr. G. Te Hoonte (VVD), mw. M. Hellevoort (GroenLinks), mw. J. Zwinkels (CDA), dhr. L. van Straalen (ChristenUnie), dhr. J. Baijens (Partij voor de Dieren), dhr. L. van Rooij (Student & Starter), dhr. Y. Raghib (DENK), mw. C. Passier (Volt), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht), mw. Y. Hessel (Utrecht Solidair), dhr. D. Bosch (UtrechtNu!)

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

Aanwezigen.....27
1. Opening.....27
2. Vervolg debat agendapunt 8, initiatiefvoorstel ‘Geef woningzoekenden een Stem’ 27

1. Opening

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

2. Vervolg debat agendapunt 8, initiatiefvoorstel ‘Geef woningzoekenden een Stem’

De voorzitter geeft het woord aan de fractie van GroenLinks.

Mw. Hellevoort (GroenLinks) herkent de analyse en de conclusie dat de stem van woningzoekenden niet altijd goed wordt gehoord. Zij vraagt wat de woontafel zou kunnen

inbrengen afgezien van de urgentie van meer woningen. En wat is het verschil met het onlangs opgerichte platform Woonzoekers?

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) kan zich voorstellen dat het bij zo'n platform niet alleen over aantallen gaat, maar ook over kwaliteit en vierkante meters. Als er voor kleinere kamers wordt gepleit, omdat er daarvan meer zouden kunnen zijn, vindt GroenLinks dat dan een logisch advies?

Mw. Hellevoort (GroenLinks) denkt dat dit ingewikkeld is, gezien de vele verschillende woonwensen. En dat is er ook nog de vraag wiens woonwensen er worden meegenomen.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) kan zich gezien de urgentie goed voorstellen dat een platform voor woningzoekenden met dit soort suggesties komt. Hoe gaat GroenLinks daarmee om?

Mw. Hellevoort (GroenLinks) denkt dat je aan zo'n woontafel niet aan ieders wensen tegemoet kunt komen.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat je dit soort dingen alleen moet willen als je als gemeente ook echt iets met die adviezen gaat doen.

Mw. Hellevoort (GroenLinks) vindt het nog een open vraag wat zo'n woontafel precies zou opleveren. Misschien is een woonwensenonderzoek ook voldoende. Zij vervolgt haar inbreng. Wat betreft de financiering van de woontafel vraagt GroenLinks zich af hoe het College tegen de financiering aankijkt. Is die structureel of incidenteel?

Dhr. Van der Zweth (PvdA) vraagt of GroenLinks deelt dat de opkoopbescherming, de leegstandsverordening en de verhuurvergunning geen van alle structureel in de boeken staan en dat er hogere prioriteiten zijn bij de verdeling van de schaarse middelen voor wonen.

Mw. Hellevoort (GroenLinks) zou eerst willen weten of het om incidentele of structurele kosten gaat. Zij vervolgt haar inbreng. Het lijkt GroenLinks geen goed idee om mensen op basis van hun participatie voorrang te geven. De fractie vindt het wel een goed idee om toekomstige bewoners meer te betrekken bij concrete projecten. Mevrouw Hellevoort concludeert dat zij begrijpt waar het voorstel vandaan komt maar is nog niet enthousiast voor de gekozen vorm en mist ook andere ongehoorde stemmen.

De voorzitter geeft het woord aan DENK.

Dhr. Raghib (DENK) steunt het voorstel van D66, maar is het niet eens met de draai die daar nu aan wordt gegeven. Hoe kun je ervoor zorgen dat het initiatief niet alleen beleidsmatig klopt maar sociaal ook werkt? DENK zou liever willen werken met wijkorganisaties, jongerenwerkers en sleutelfiguren dan met een externe kwartiermaker. Hoe borg je diversiteit en zorg je ervoor dat er voor iedere doelgroep iemand is die daarbij past? Kan dit in de verdere uitwerking worden meegenomen? Hoe zorg je ervoor dat de woontafel geen afspiegeling wordt van een mondige middenklasse?

Mw. Zwinkels (CDA) kan zich inhoudelijk vinden in wat DENK zegt maar vraagt in hoeverre dit realistisch is. Volgens haar is dit een onmogelijke opdracht voor een kwartiermaker.

Dhr. Raghib (DENK) is het hiermee eens.

De voorzitter geeft het woord aan de CU.

Dhr. Van Straalen (CU) deelt met D66 dat het belangrijk is om de stem van woningzoekenden goed te horen. Dan kan er een betere, meer evenwichtige belangenafweging worden gemaakt. De CU vindt het ook goed dat toekomstige bewoners mee kunnen denken over gemeenschapsvorming in en met de buurt. De CU vindt dat de woontafel representatief moet zijn en dat ook de stem van kwetsbare groepen vertegenwoordigd moet zijn. Kan de wethouder, als het voorstel wordt aangenomen, dit ook expliciet aan de kwartiermaker meegeven? Wat betreft periodiek onderzoek naar de wensen van woningzoekenden vraagt de fractie of de initiatiefnemer kan aangeven wat daarin ontbreekt. Vindt zij dat het belang van de woontafel opweegt tegen het

geschetste kostenplaatje? De CU is niet overtuigd van het nut en de noodzaak van het belonen van woningzoekende deelnemers. Zou de woontafel zonder die beloning ook van de grond kunnen komen? De fractie vindt het verder een goed initiatiefvoorstel.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) vraagt hoe scherp het punt van die beloning voor de CU ligt.

Dhr. Van Straalen (CU) antwoordt dat zijn fractie dat niet kan steunen.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of de CU deelt dat het een no go is om dat te willen.

Dhr. Van Straalen (CU) is daar ook geen voorstander van.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) concludeert dat dit voor de CU dus een hard punt is.

Mw. Zwinkels (CDA) vraagt wat die woontafel gaat brengen.

Dhr. Van Straalen (CU) antwoordt dat de stem van de woningzoekenden daardoor beter meegenomen kan worden. De precieze invulling is voor de CU ook nog wel een zoektocht.

Mw. Zwinkels (CDA) is ook benieuwd welke middelen hiervoor nodig zijn.

Dhr. Van Straalen (CU) heeft in het voorstel gezien dat de woontafel geen structurele financiële bijdrage zou vragen.

Dhr. Raghib (DENK) vindt het tegenstrijdig dat de CU de ongehoorde stemmen wil bereiken terwijl er volgens het voorstel een kwartiermaker moet worden ingevlogen die geen binding heeft met de wijk.

Dhr. Van Straalen (CU) zegt dat het College van mening is dat er een kwartiermaker nodig is voor de nadere uitwerking van het voorstel van mevrouw Van der Wilt.

Dhr. Raghib (DENK) ziet een enorme kloof tussen wat de CU uitlegt en wat er nu op tafel ligt. Hij is bang dat de Utrechtse bewoners zo niet bereikt worden.

Dhr. Van Straalen (CU) vindt de woontafel een interessant voorstel maar heeft daar nog wel twijfels bij, met name wat betreft de representativiteit.

Dhr. Raghib (DENK) vraagt of de CU ook vindt dat er gebruik gemaakt moet worden van bestaande initiatieven in de wijk.

Dhr. Van Straalen (CU) is het daarmee eens.

Dhr. Te Hoonte (VVD) vraagt of de kwartiermaker het werk van mevrouw de Wilt niet over gaat doen. Welke vraag moet hij beantwoorden om daarover een positie in te kunnen nemen?

Dhr. Van Straalen (CU) zegt dat hij al verschillende vragen over de woontafel heeft gesteld en dat hij de beantwoording daarvan afwacht.

Dhr. Te Hoonte (VVD) vraagt hoeveel zo'n woontafel mag kosten om voor de CU acceptabel te zijn.

Dhr. Van Straalen (CU) gaat nu uit van de financiële middelen die in het voorstel en de brief van het College worden genoemd. Als de kwartiermaker met een ander kostenplaatje komt, moet daar kritisch naar gekeken worden.

Dhr. Te Hoonte (VVD) snapt de procesoplossing, maar vraagt wat het financiële kader is. Herkent de CU dat zij eigenlijk geen positie inneemt ten aanzien van het voorstel?

Dhr. Van Straalen (CU) antwoordt dat hij geen uitspraak kan doen over een nog onbekend kostenplaatje. De CU deelt de bezorgdheid van de VVD omtrent de kosten. Als het voorstel veel

meer gaat kosten dan nu wordt aangegeven, zal de fractie hierin misschien een andere afweging maken.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) zegt dat duidelijk is wat de woningzoekenden willen. Die willen gewoon een woning. Zij vindt dat hier geen extra regels opgeworpen moeten worden.

Dhr. Van Straalen (CU) erkent het bestaan van de wooncrisis, maar deelt niet de gedachte dat die dit participatievoorstel uit zou moeten sluiten.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) vraagt of daar dan niet alles op gericht moet worden. Eerst gewoon bouwen voordat er nieuwe tussenstappen worden ingevoerd.

Dhr. Van Straalen (CU) ziet niet dat dit vertragend of belemmerend zou werken. Hij denkt dat het hand in hand kan gaan.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) is bang dat er weer lobbyisten aan tafel zullen komen.

Dhr. Van Straalen (CU) denkt dat dat niet de bedoeling is. De woontafel zou representatief moeten zijn en niet een lobbyistenclub. Daar is de CU geen voorstander van.

De voorzitter geeft het woord aan de PvdD.

Dhr. Baijens (PvdD) vindt het goed dat de stem van de woningzoekenden gehoord wordt, maar vraagt wel hoe dit voorstel ervoor gaat zorgen dat alle woningzoekenden vertegenwoordigd worden. De PvdD vindt het belangrijk dat bij gebiedsontwikkelingsprocessen de belangen van dieren en klimaat niet in de knel komen door de stem van de woningzoekenden.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) denkt dat bij woningzoekenden de prioriteit van nieuwe woningen veel hoger ligt dan duurzaamheid. Is de PvdD zich daarvan bewust?

Dhr. Baijens (PvdD) kan zich dat voorstellen. Het idee van participatie is dat alle belangen gehoord worden. Nu worden omwonenden vaker gehoord dan woningzoekenden.

Dhr. Te Hoonte (VVD) vindt dat in de onderzoeken dieren en planten heel prominent aanwezig zijn vergeleken met de omwonenden.

Dhr. Baijens (PvdD) merkt op dat de omwonenden ook worden gehoord in de participatie.

Dhr. Te Hoonte (VVD) zegt dat het toch niet negatief is dat naar de omwonenden wordt geluisterd.

Dhr. Baijens (PvdD) antwoordt dat alle belangen gehoord moeten worden. Hij vervolgt zijn inbreng. De fractie is niet overtuigd van de meerwaarde van extra onderzoeken en is geen voorstander van beloningen voor participatie. Het College stelt voor om 50.000 euro uit te trekken voor een kwartiermaker. De PvdD vraagt waarvan dat ten koste zal gaan.

De voorzitter geeft het woord aan Student & Starter.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) bedankt en complimenteert mevrouw de Wilt met haar voorstel. Hiermee wordt recht gedaan aan een groep die vaak over het hoofd wordt gezien. Student & Starter vraagt al langere tijd aandacht voor het belang van het ongevestigde belang. Er wordt wel gesproken met omwonenden maar niet met woningzoekenden.

Mw. Zwinkels (CDA) vraagt zich af welke aannamen hierachter zitten. Zo denkt zij dat woningzoekenden geen andere woonwensen hebben dan iemand die al ergens woont.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) zou het heel goed vinden als dit bij een woontafel aan bod zou komen.

Mw. Zwinkels (CDA) vraagt wat daar dan mee gedaan gaat worden.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) vindt het in een woningcrisis niet te verantwoorden dat je niet naar woningzoekenden zou luisteren.

Mw. Zwinkels (CDA) heeft de indruk dat dit juist wel gebeurt. Volgens het CDA zijn er allemaal partijen die zich inzetten voor meer studentenwoningen. Zij vraagt zich af wat gaat hiervan de meerwaarde gaat zijn.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) vindt dat bij participatie de hele groep gehoord moet worden en daar horen ook de woningzoekenden bij.

Dhr. Te Hoonte (VVD) sluit zich aan bij de vraag van het CDA. Wat als iedereen een rijtjeshuis wil met een tuin en een auto voor de deur? Moet daar dan ook gevolg aan worden gegeven?

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) vindt dat dit wel mag.

Dhr. Te Hoonte (VVD) vraagt of het College er wel of niet invulling aan mag geven als de minimale vierkantemeternorm losgelaten zou worden.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) vindt dat dat dan in de overwegingen meegenomen moet worden.

Dhr. Te Hoonte (VVD) vraagt of het College op basis van zo'n woontafel de capaciteit van studentenwoningen naar reguliere huisvesting mag verschuiven als zou blijken dat er onder de woningzoekenden minder studenten zijn dan Student & Starter denkt.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) zegt dat hier een aanname achter zit die volgens hem niet klopt. Hij vervolgt zijn inbreng. Onderzoek naar woonwensen en actieve betrokkenheid bij gebiedsontwikkeling en gemeenschapsvorming in een latere fase van de woningbouw moeten verankerd worden in het woningbeleid.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) vraagt of Student & Starter dit niet een heel ondemocratisch middel vindt om weer een of ander groepje neer te zetten.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) ziet dit als een extra vorm van participatie en de democratisch gekozen Raad gaat vervolgens besluiten wat daarmee gedaan gaat worden.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) vraagt of het risico niet te groot is dat het toch weer een lobbyclub wordt die de Utrechters veel geld gaat kosten.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) vraagt of er dan ook met andere vormen van participatie gestopt moet worden omdat ze veel geld kosten.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) zegt dat de woningzoekenden gewoon willen dat er van dat geld gebouwd gaat worden.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) beaamt dit en vervolgt zijn inbreng. Student & Starter is kritisch op het idee om deelname aan de woontafel te belonen met minder wachttijd of voorrang bij woningen. Dan kunnen mensen zich onder druk gezet voelen om mee te doen terwijl niet iedereen daar tijd, middelen of energie voor heeft. Zo vergroot je de ongelijkheid. Student & Starter zou liever naar andere manieren zoeken om mensen te stimuleren. De fractie is ook bang dat niet alle groepen de woontafel even goed zullen weten te vinden. Zij wil vooral aandacht vragen voor jongeren die in Utrecht willen gaan studeren. Ziet mevrouw Van der Wilt daar ruimte voor in haar voorstel? Wat stelt zij voor om iedereen te bereiken?

Mw. Zwinkels (CDA) vindt het vreemd dat er nu al voorkeuren voor bepaalde groepen onder de woningzoekenden wordt uitgesproken.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) zegt dat in het initiatiefvoorstel al een aantal groepen wordt genoemd. Zijn fractie vindt dit een heel belangrijke groep.

Dhr. Te Hoonte (VVD) vraagt of ook woningzoekenden in de koopsector aan de woontafel mogen deelnemen.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) antwoordt dat iedereen aan die woontafel mag aanschuiven, zowel mensen die een koophuis zoeken als studenten die op zoek zijn naar een kamer.

Dhr. Te Hoonte (VVD) vraagt wat daar dan uit gaat komen, gezien de schaarste. Hoe komt zo'n woontafel dan tot besluitvorming?

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) vindt dit een heel terechte vraag en denkt dat dit nog beter uitgewerkt moet worden.

Dhr. Te Hoonte (VVD) denkt dat daar alleen maar uit kan komen dat er meer kaders nodig zijn en dat de invulling van die kaders nog wel een aantal debatten zal vereisen.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) vindt het verstandig dat het College voorstelt om een kwartiermaker aan te stellen die de randvoorwaarden in beeld brengt. De fractie hoort graag van mevrouw Van der Wilt en het College of zij iets duidelijker kunnen zijn over de financiële kant van het plaatje. Waar ligt voor het College de eerste prioriteit? Student & Starter vindt dit voorstel een goede basis om het perspectief van woningzoekenden te verankeren in de besluitvorming.

De voorzitter geeft het woord aan de VVD.

Dhr. Te Hoonte (VVD) vindt dit een sympathiek voorstel en staat er positief tegenover om woningzoekenden een plek te geven. Hij vraagt of een initiatiefvoorstel hiervoor op dit moment de beste manier is of dat de nota geamendeerd moet worden. Graag een reactie van zowel de indiener van het voorstel als het College. Kan dit raadsbesluit in deze vorm genomen worden of moet de indiener een strekt ter vervanging schrijven? Wie is verantwoordelijk voor de vertaling van alle woonwensen naar het woningbouwprogramma in Utrecht? Misschien heeft de afdeling Ruimte hier iets te veel invloed op en de afdeling Wonen te weinig. De uitvoering moet aansluiten op de woningzoekenden waarop de gemeente heeft ingezet. De VVD vindt dat de groep mensen die een woning willen kopen daarbij onderbelicht is, ook in dit initiatiefvoorstel.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Janmaat van D66 voor zijn eerste inbreng in deze commissie.

Dhr. Janmaat (D66) heeft nog enkele vragen aan de wethouder naar aanleiding van de reactie van het College op het initiatiefvoorstel, onder andere wat betreft de eis dat de woontafel volledig representatief moet zijn.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) zegt dat Utrecht ver achterligt met de woningbouw. Vindt D66 niet dat dit soort plannen dan even in de ijskast moet en dat er gewoon gebouwd moet worden?

Dhr. Janmaat (D66) erkent dat de woningnood groot is, maar zegt dat de gemeente verplicht is om hier participatietrajecten voor in te richten. Daarin moeten ook de woningzoekenden gehoord worden.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) zegt dat het meebeslissen van omwonenden over hun omgeving iets anders is dan participatie.

Dhr. Janmaat (D66) zegt dat dat inspraak is, maar dat de gemeente toch ook participatie in woningbouwtrajecten heeft geregeld.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) zegt dat je daarbij in elk geval een belanghebbende moet zijn. Zij vindt dit te ver doorgevoerde participatie in een stad waar mensen massaal buiten slapen en in vijf hoog gestapelde containers moeten wonen.

Dhr. Janmaat (D66) vervolgt zijn inbreng. Naar aanleiding van de feedback vanuit de participatie stelt het initiatiefvoorstel voor om georganiseerde belangenbehartigers aan tafel te zetten en die

juist er in de beginfase van gebiedsontwikkeling bij te betrekken. Hoe reflecteert de wethouder hierop? D66 gelooft dat het belangrijk is om de participerende woningzoekenden voor hun inspanning te belonen. De heer Janmaat vraagt waarom experimenteren met voorrang volgens het College juridisch niet haalbaar is.
…

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) merkt op dat een beloning op de woningmarkt behalve juridisch ook moreel ook niet goed haalbaar is. Hoe kijkt D66 hiernaar?

Dhr. Janmaat (D66) denkt dat dit mensen zou kunnen motiveren.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of er dan niet ook het risico is dat je de verkeerde mensen aantrekt.

Dhr. Janmaat (D66) weet niet hoe je woningzoekenden aan tafel kunt krijgen zonder hun een perspectief te bieden.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of het niet beter zou zijn om de beloning te houden op een vergoeding en niet in de vorm van een voordeel op de woningmarkt. Ziet D66 het verkeerde motivatie die daarmee wordt gevoed?

Dhr. Janmaat (D66) ziet dat dit een lastig vraagstuk is, maar ziet dit niet als immoreel. Volgens hem mogen de mensen voor hun inzet best een beloning krijgen, in dit geval een voorrang.

Dhr. D. Bosch (UtrechtNu!) vindt het nog steeds een perverse prikkel.

Dhr. Janmaat (D66) denkt dat deze vraag beter aan mevrouw Van der Wilt gesteld kan worden.

Dhr. D. Bosch (UtrechtNu!) zegt dat hij de vraag straks ook aan haar zal stellen.

Dhr. Raghib (DENK) vraagt of D66 het gevaar ziet dat woningzoekenden die bij dit voorstel niet gehoord worden geen aanspraak kunnen maken op deze beloning.

Dhr. Janmaat (D66) antwoordt dat iedereen welkom is aan de woontafel.

Dhr. Raghib (DENK) zegt dat de realiteit is dat niet iedereen daar gebruik van maakt. Hoe wil D66 die participatie dan vormgeven?

Dhr. Janmaat (D66) denkt dat dit een opdracht is die nog verder uitgewerkt moet worden. Dit is ook een vraag die het College aan een kwartiermaker stelt.

Dhr. Raghib (DENK) zegt dat een kwartiermaker geen binding heeft met de wijk en dus ook niet het vertrouwen van de bewoners heeft.

Dhr. Janmaat (D66) vond het een goede suggestie om de kwartiermaker de opdracht te geven om met sleutelpersonen in de wijken in gesprek te gaan. Hij vervolgt zijn inbreng. In plaats van voorrang is er ook de mogelijkheid om met korting op de wachttijd te werken. Het College heeft dit niet meegenomen in haar reactie op het initiatiefvoorstel. Hoe beoordeelt de wethouder deze mogelijkheid?

Mw. Zwinkels (CDA) vraagt hoe een wachtlijst voor de woontafel dan voorkomen kan worden.

Dhr. Van der Zweth (PvdA) merkt als punt van orde op dat er nu veel vragen worden gesteld die aan de initiatiefnemer gesteld zouden moeten worden.

De voorzitter zegt dat er een debat plaats moet kunnen vinden als de spreker interrupties toestaat.

Mw. Zwinkels (CDA) herhaalt haar vraag: hoe kun je voorkomen dat korting op de wachttijd tot een wachtrij bij de woontafel leidt?

Dhr. Janmaat (D66) denkt niet daar daar een run op zal komen maar vindt dat hier bij de uitwerking van het voorstel wel kritisch moet worden gekeken.

Mw. Zwinkels (CDA) is blij dat zij haar interruptie heeft kunnen plaatsen.

Dhr. Bosch (UtrechtNu!) vraagt of geboren en getogen Utrechters ook korting op de wachttijd krijgen.

Dhr. Janmaat (D66) denkt dat het beter is om de doelgroepen algemeen te houden.

Dhr. Bosch (UtrechtNu!) zegt dat er nu mensen uitgesloten worden. Hoe ga je voorkomen dat een plaats aan de woontafel zo interessant wordt dat er zelfs commerciële partijen aanschuiven?

Dhr. Janmaat (D66) denkt dat de initiatiefnemer hier beter toelichting op kan geven. Hij vervolgt zijn inbreng. Data uit onderzoek met betrekking tot woonwensen blijken onvoldoende bij stedelijke projectleiders te komen. D66 vraagt of de wethouder mogelijkheden ziet om die kennis beter bij hen bekend te maken.

De voorzitter geeft het woord aan EenUtrecht.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) is het eens met de aanbevelingen maar heeft alleen moeite met punt vijf. Hij zou graag zien dat hiervan een passende beloning wordt gemaakt en niet een beloning op de woningmarkt. De heer Dijkstra heeft hier een dubbel gevoel bij omdat D66 eerdere voorstellen van EenUtrecht over gemeenschapsraden en een sterkere participatieverordening niet heeft gesteund, maar vorig jaar wel heeft ingestemd met het schrappen van het budget ter ondersteuning van huurders. Is D66 bereid om met EenUtrecht te kijken naar een voorstel om meer in participatie te investeren?

Dhr. Van der Zweth (PvdA) vraagt waarnaar EenUtrecht verwijst met het schrappen van de ondersteuning voor huurders.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat dit in de voorjaarsnota van 2024 stond en dat EenUtrecht toen een motie heeft ingediend om dat eruit te halen.

De voorzitter geeft het woord aan Volt.

Mw. Passier (Volt) complimenteert mevrouw Van der Wilt met haar voorstel. Hoewel de stem van woningzoekenden inderdaad minder wordt gehoord, is Volt er nog niet van overtuigd dat dit het juiste middel is. De fractie vraagt zich af hoe het voorstel concreet wordt ingevuld en maakt zich zorgen over de diversiteit van de woontafel. Hoe zorg je ervoor dat al die verschillende geluiden gehoord worden? De fractie sluit zich aan bij de punten van de CU en EenUtrecht met betrekking tot de beloning om mee te doen aan de woontafel. Omdat de kosten volgens het College hoger uitvallen dan in het initiatiefvoorstel staat deelt zij de zorg omtrent de financiële onderbouwing. Tenslotte is Volt benieuwd naar de reactie van de indiener op het tegenvoorstel van het College van een kwartiermaker.

De voorzitter geeft het woord aan de PvdA.

Dhr. Van der Zweth (PvdA) steunt dat de ongevestigde belangen ook gehoord moeten worden. Hij merkt op dat Utrecht een lokale afdeling voor woningzoekenden heeft. De PvdA heeft twijfels over de financiën en stelt dat haar woonprioriteiten ergens anders liggen. De fractie is geen voorstander van de vijfde aanbeveling, het experimenteren met voorrang. Als deze aanbeveling behouden zou blijven in het voorstel. zou de PvdA dat niet steunen.

De voorzitter geeft het woord aan Utrecht Solidair.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) denkt dat dit initiatiefvoorstel geen zin heeft. Zij vindt dat er gewoon gebouwd moet gaan worden.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) vraagt waarom mevrouw Hessel denkt dat het aannemen van dit initiatiefvoorstel de woningbouw zou vertragen.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) denkt dit omdat er al heel veel elementen zijn die de woningbouw vertragen. Daar hoeft niet ook nog een woontafel bij.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) vindt dit geen antwoord op zijn vraag. Hij beaamt dat er zo snel mogelijk gebouwd moet worden maar vraagt nogmaals waarom juist dit initiatief de woningbouw zou vertragen.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) zegt dat er weer gepraat gaat worden en dat er weer ideeën gaan komen die niet uitgevoerd gaan worden.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) herhaalt zijn vraag nog één keer.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) vindt dat praten geen zin heeft. Wat wil die groep inbrengen? Er is een tekort aan alle woningen. Zij vervolgt haar inbreng. Utrecht Solidair vindt dat de gemeente eerst de hand in eigen boezem moet steken en de eigen organisatie op orde moet brengen.

De voorzitter geeft het woord aan UtrechtNu!

Dhr. Bosch (UtrechtNu!) zegt alleen dat punt vijf voor UtrechtNu! totaal onbespreekbaar is.

De voorzitter geeft het woord aan wethouder De Vries.

Wethouder De Vries zegt dat de stem van woningzoekenden over het algemeen wel herkend wordt. Bij woningbouwprojecten worden niet altijd de juiste belangen vertegenwoordigd. Het initiatiefvoorstel doet goede aanbevelingen om het belang van woningzoekenden bij die projecten beter door te laten klinken. Het College heeft wel enkele kanttekeningen. Ten eerste de vraag op welke projecten je dit toepast en wat dat dan kost. Verder ziet het College geen meerwaarde in het voorrangsvraagstuk. In de Huisvestingsverordening staan ook de voorrangsregelingen. Verder zijn er vragen over de financiële consequenties. De door het College voorgestelde kwartiermaker moet een aantal van die vragen gaan uitzoeken.

Dhr. Van der Zweth (PvdA) zegt dat de gemeente met die kwartiermaker het risico loopt dat er straks voor niks vijftigduizend aan structurele lasten is uitgegeven.

Wethouder De Vries erkent dat het onderzoek van de kwartiermaker niet gratis zal zijn. In elk geval moet er onderzoek gedaan worden naar de structurele kosten. Die zijn nu nog niet bekend. Juist daarom wil het College een kwartiermaker inzetten.

Mw. Hellevoort (GroenLinks) begrijpt dat de verwachting dus wel is dat hier structurele kosten mee gemoeid zullen zijn.

Wethouder De Vries beaamt dit. Op de vraag van de PvdD waar die vijftigduizend vanaf gaat antwoordt de wethouder dat die gedekt worden vanuit onderbesteding in het budget Wonen en het budget Gebiedsontwikkeling. Wat betreft de vraag van Student & Starter naar de kosten van extra onderzoek op wijkniveau, die zullen ongeveer twee ton bedragen, al moet ook dat door de kwartiermaker worden vastgesteld. De wethouder vindt dat er in elk geval onderzoek moet worden gedaan naar de implementatie van zo'n woontafel. Naar aanleiding van de procesvragen van de VVD zegt de wethouder dat dit initiatiefvoorstel geen onderdeel is van de beleidsnota Wonen en daarmee dus ook niet in strijd is.

Dhr. Te Hoonte (VVD) vraagt waarom dat daar nog geen onderdeel van is.

Wethouder De Vries zegt dat die keuze gewoon niet gemaakt is, al is de gemeente hier de afgelopen periode wel actief mee bezig geweest. Daarbij werd er gevraagd hoe er gebruik kon worden gemaakt van die ongehoorde stem.

Dhr. Te Hoonte (VVD) vraagt nogmaals waarom het College er niet voor heeft gekozen om die vraag over de woningzoekenden op te nemen in de nota Wonen. Er was immers wel bekend dat de behoefte er was om daar een visie op te ontwikkelen.

Wethouder De Vries zegt dat dit is omdat er al een voorstel is en een club mensen waarvan de gemeente gebruik kan maken. Het is aan de Raad om vast te stellen of zij dit voldoende vindt. De wethouder vervolgt zijn beantwoording. Het College is positief over het voorstel maar niet op alle punten. Er zijn enkele bedenkingen.

Mw. Zwinkels (CDA) begrijpt niet wat nu het oordeel van het College is. In de brief werd gezegd dat dit al gedaan werd, terwijl het College vrij negatief lijkt over de nieuwe punten in het initiatiefvoorstel.

Wethouder De Vries antwoordt dat dit inderdaad deels al gedaan wordt. Er zijn ook al enkele pilots waarbij op deze manier gewerkt wordt. Het is aan het College om de bedenkingen aan te geven en het is aan de indiener van het voorstel om het een en ander al dan niet mee te nemen in het voorstel. De wethouder vervolgt zijn beantwoording. In antwoord op een andere vraag van de VVD zegt hij dat de afdeling Wonen een advies geeft bij de start van een project, maar een deel van de expertise is ook al aanwezig bij de coöperaties en de marktpartijen. De gemeente heeft ook nog een toetsende rol en moet de uitgangspunten van het beleid bewaken. Wat betreft de diversiteit van de woontafel zegt de wethouder dat dit ook voor het College nog een zoektocht is. Er is al veel onderzoek gedaan op het gebied van de woonwensen. De wethouder herkent niet dat de data daarvan niet bij de projectleiders terecht zouden komen.

Dhr. Van Straalen (CU) vraagt of de wethouder inderdaad nog niet kan aangeven wat de structurele kosten van de woontafel zouden zijn.

Wethouder De Vries beaamt dit. De kwartiermaker moet de verschillende kostenplaatjes bij verschillende scenario's onderzoeken.

Mw. Hessel (Utrecht Solidair) vraagt of de wethouder vindt dat de gemeente nog een extra participatie van woningzoekenden moet gaan faciliteren.

Wethouder De Vries is daar wel een voorstander van. Het moet niet alleen om de gevestigde belangen gaan.

De voorzitter geeft het woord aan mevrouw Van der Wilt.

Mw. Van der Wilt (D66) is blij dat iedereen het erover eens is dat de stem van woningzoekenden gehoord moet worden. Zij heeft gekeken naar de verschillende fasen van gebiedsontwikkeling en op welk moment je woningzoekenden daarbij zou kunnen betrekken. Een woontafel waarin verschillende groepen worden vertegenwoordigd zou kunnen aanjagen, adviseren en de gemeente scherp kunnen houden. In de concrete fase zouden individuele woningzoekenden ook benaderd kunnen worden. Mevrouw Van der Wilt maakt een onderscheid tussen de rol van de woontafel en concrete participatietrajecten met woningzoekenden.

Dhr. Bosch (UtrechtNu!) vraagt hoe hij het moet duiden dat mensen die in Utrecht zijn geboren en getogen aan de woontafel ontbreken.

Mw. Van der Wilt (D66) zegt dat zij straks nog op de diversiteit van de woontafel terug zal komen maar dat zij het wel belangrijk zou vinden dat dit geluid ook naar voren komt.

Dhr. Bosch (UtrechtNu!) heeft het gevoel dat het nu gaat om groepen mensen die al in diverse organisaties vertegenwoordigd zijn. Hoe ga je mensen bereiken die nog helemaal niet aan een organisatie zijn verbonden?

Mw. Van der Wilt (D66) ziet vooral een agenderende rol voor de diverse organisaties.

Dhr. Bosch (UtrechtNu!) vraagt hoe hij dat voor zich moet zien. Moet de door hem genoemde groep zich dan organiseren om bij de woontafel aan te kunnen zitten?

Mw. Van der Wilt (D66) is het met UtrechtNu! eens dat bepaalde groepen als individuen niet naar die participatie komen. Daarom adviseert zij om specifiek mensen in de wijk voor de woontafel uit te nodigen. Zij vervolgt haar beantwoording. Wat betreft de urgentie en het doel van haar voorstel, zegt zij dat het streven is om zowel woningzoekenden als mensen die al een woning hebben aan tafel te krijgen. De urgentie zit hem in een aantal nieuwbouwprojecten. Mevrouw Van der Wilt noemt Thomas à Kempis, nieuwbouw Nolenslaan, Wetering Zuid, Nieuw Buurland, de Johan Wagenaarkade. Bij al deze projecten zaten geen woningzoekenden aan tafel. De bedoeling van dit voorstel is het College een duidelijke participatieopdracht mee te geven. Het is niet de bedoeling dat het belang van de buurt hierdoor wordt weggevaagd. Op de vraag van het CDA of dit een woonbond moet zijn antwoordt mevrouw Van der Wilt dat er een landelijke motie is aangenomen om per gemeente tot een woonbond te komen. Naar aanleiding van de negatieve reacties op het idee van voorrang op de woningmarkt vraagt zij de commissie om suggesties wat hier dan wel zou kunnen helpen om mensen te motiveren.

Mw. Hellevoort (GroenLinks) vraagt hoe mevrouw Van der Wilt ernaar kijkt dat mensen die geen mogelijkheden tot participatie hebben minder kans hebben om een woning te krijgen.

Mw. Van der Wilt (D66) ziet dat zeker. De voorrangsmaatregel is geen voorwaarde om bij een woontafel aan te schuiven. Zij staat open voor andere suggesties.

Dhr. Bosch (UtrechtNu!) vindt dit een perverse prikkel.

Mw. Van der Wilt (D66) hoort dat de commissie hier anders over denkt en herhaalt dat zij openstaat voor suggesties. Wat brengt iemand aan tafel om hierover mee te praten?

Dhr. Te Hoonte (VVD) krijgt signalen vanuit de markt dat het door de bouwtijden van projecten in Utrecht lastig is om mensen aan boord houden die ergens daadwerkelijk willen wonen. Hoe zou je dan mensen aan boord kunnen houden die ook nog in een participatieproject zitten dat aan een eventuele koop voorafgaat? Moeten die daar zeven, acht jaar blijven hangen? Je kunt ze ook niet belonen met iets in een ander project.

Mw. Van der Wilt (D66) herkent dit. Je vraagt mensen om mee te denken in iets wat nog heel lang duurt. Juist daarom is er een prikkel nodig, bijvoorbeeld voorrang of verkorting van de wachttijd. Zo zijn er meer dingen te bedenken.

Mw. Hellevoort (GroenLinks) zegt dat mensen bereid zijn om mee te denken. Waarom zou je ze belonen als ze iets willen zeggen?

Mw. Van der Wilt (D66) antwoordt dat het moeilijk is om mensen te vinden die dit blijvend willen doen en vraagt hoe dit dan op een andere manier aantrekkelijk gemaakt kan worden. Zij vervolgt haar beantwoording. Wat betreft de diversiteit stelt mevrouw Van der Wilt dat er aan de woontafel verschillende groepen vertegenwoordigd moeten zijn. Zij zou willen verplichten dat de gemeente of een ontwikkelaar bij die groepen te rade gaat.

Dhr. Bosch (UtrechtNu!) vraagt waar er gebouwd wordt voor mensen die in Utrecht geboren en getogen zijn. Hoe worden die vertegenwoordigd in dit voorstel?

Mw. Van der Wilt (D66) zegt dat haar voorstel juist die mensen meer een positie wil geven, bijvoorbeeld mensen uit de buurt die nu nog bij hun ouders wonen.

Dhr. Van der Zweth (PvdA) zegt dat er nu een onderscheid wordt gemaakt met mensen die de weg naar de overheid kunnen vinden en een recht voor zichzelf kunnen opeisen ten koste van anderen.

Mw. Van der Wilt (D66) vindt het niet onrechtvaardig dat je mensen die heel actief ook voor andere woningzoekenden hebben meegedacht daarvoor wilt belonen maar neemt het ter harte dat de commissie hier anders over denkt. Zij vervolgt haar beantwoording. De PvdD vroeg hoe je groepen kunt bereiken die niet kunnen participeren of dat moeilijk vinden. In de UPG wordt gesteld dat alle vormen van inspraak gebruikt moeten worden, als de woningzoekenden daarmee maar

bereikt worden. Volgens mevrouw Van der Wilt is dat ook een target in de nota Wonen. Zij erkent dat natuur- en milieubelang ook in acht moeten worden genomen. Dit voorstel richt zich echter tot een groep die wel een stem heeft maar nu nog niet aan tafel wordt uitgenodigd. Daarmee sluit het aan bij een door GroenLinks ingediend amendement dienaangaande.

Mw. Hellevoort (GroenLinks) vraagt of D66 erkent dat als je de ene groep een luidere stem geeft, je een andere groep ook een luidere stem zou moeten geven.

Mw. Van der Wilt (D66) antwoordt dat deze groep nu nog helemaal geen stem heeft.

Mw. Hellevoort (GroenLinks) denkt dat haar vraag blijft staan omdat er ook nu stemmen ongehoord blijven.

Mw. Van der Wilt (D66) vindt natuur en milieu ook heel belangrijk en is blij dat daarvoor kaders zijn en die vallen hier niet ineens mee weg.

Mw. Hellevoort (GroenLinks) heeft de indruk dat D66 hier net iets minder waarde aan hecht.

Mw. Van der Wilt (D66) ontkent dit. Als iedereen het belangrijk vindt, moet je het niet vaag houden en moet je concreet maken hoe je die groep wilt bereiken. Dat deze groep nu duidelijk wordt afgebakend past ook in het kader van Ongelijk investeren voor gelijke kansen.

Dhr. Baijens (PvdD) wil de bestaande kaders niet loslaten voor de stem van woningzoekenden.

Mw. Van der Wilt (D66) is dat ook niet van plan. Zij vervolgt haar beantwoording. Op de vraag van de VVD om meer aandacht voor de private huur en koopsector antwoordt ze dat die ook worden uitgenodigd. Zij staat ervoor open als de VVD kans ziet om dit sterker vast te leggen. Mevrouw Van der Wilt zegt dat er gemeenten zijn met voorstellen voor een woonbond die honderd procent representatief zou moeten zijn. Dat is echter moeilijk te realiseren en kost al snel vijf, zes ton. Daarom heeft zij nagedacht over een woontafel waarbij in een vroeg stadium woningzoekenden betrokken kunnen worden zonder dat daar heel veel geld in gestoken hoeft te worden en in de wetenschap dat er in Utrecht veel clubs zijn die hieraan kunnen bijdragen.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) vraagt waarom Wooninspraak daarbij niet is genoemd.

Mw. Van der Wilt (D66) kent die organisatie niet.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) merkt op dat vier andere organisaties die huurders vertegenwoordigen ook niet genoemd worden.

Mw. Van der Wilt (D66) antwoordt dat het geen bewuste opzet was om die uit te sluiten.

Dhr. Van Straalen (CU) vraagt hoe mevrouw Van der Wilt de structurele kosten wil beperken.

Mw. Van der Wilt (D66) zegt dat ze haar voorstel sowieso al heel sober had ingericht zodat het op gang houden ervan niet zo'n grote kostenpost hoeft te zijn. Zij vervolgt haar beantwoording en zegt dat zij ernaar heeft gestreefd om ook kwetsbare groepen bij de woontafel te betrekken, zoals onder andere Stichting GOUD. Zij zou het platform Woonzoekers zeker ook willen benutten. D66 staat positief tegenover het voorstel van het College om een kwartiermaker aan te trekken. Zo iemand moet niet de rol krijgen om de woontafel honderd procent representatief te maken, want dat zou teveel tijd en geld kosten. Mevrouw Van der Wilt denkt dat het aantrekken van een kwartiermaker ook voor minder kan. Zij had het woonwensenonderzoek nog niet heel helder maar denkt dat dit heel nuttig is en in de planvorming meegenomen moet worden. Nieuw onderzoek lijkt haar niet nodig. Mevrouw Van der Wilt verwacht niet dat haar voorstel de bouw in Utrecht gaat vertragen. Op een vraag van het CDA antwoordt zij dat de woontafel bedoeld is om de participatie beter en steviger te maken.

De voorzitter vraagt of er nog gemiste vragen zijn.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) vraagt of mevrouw Van der Wilt ook ruimte ziet om het belang van studenten die nu nog niet in Utrecht wonen mee te nemen.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) had gevraagd of D66 bereid was mee te denken op de participatie voor huurders/bewoners die al wel een woning hebben.

Mw. Van der Wilt (D66) antwoordt op de vraag van Student & Starter dat zowel bestaande als toekomstige studenten voor de woontafel zijn uitgenodigd. In antwoord op de vraag van EenUtrecht zegt zij dat ze geen nieuwe dingen wil optuigen in de bestaande participatie maar dat ze wel vindt dat ervoor gezorgd moet worden dat die groep aan tafel komt.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat hij drie voorbeelden heeft gegeven van momenten waarop D66 niet meestemde met voorstellen van EenUtrecht om de bestaande participatie te versterken.

Mw. Van der Wilt (D66) zegt dat het feit dat D66 met het Collegevoorstel heeft ingestemd, niet betekent dat de partij niet voor participatie is. In haar voorstel gaat het om de vraag hoe je bestaande clubs bij elkaar kunt brengen. De VVD vroeg waarom dit voorstel niet als een apart onderdeel aan de nota Wonen is toegevoegd. Mevrouw Van der Wilt is blij dat er een apart voorstel van is gemaakt omdat zij ziet dat het nu zowel bij participatie als bij wonen wordt meegenomen. Zij vindt het belangrijk dat het wordt vastgelegd. Zij heeft een aantal aanpassingen gehoord die ze graag mee zou willen nemen, onder andere met betrekking tot het woonwensenonderzoek en het stuk over de voorrang.

De voorzitter stelt vast dat er geen behoefte is aan een tweede termijn. Er zijn geen toezeggingen. De voorzitter vraagt aan mevrouw Van der Wilt of het voorstel als een strekt ter vervanging naar de Raad gaat.

Mw. Van der Wilt (D66) denkt dat het inderdaad wenselijk is om het als een strekt ter vervanging te sturen.

De voorzitter stelt dit vast.

Dhr. Te Hoonte (VVD) merkt op dat er een brief is verstuurd over investeren in energieprojecten. Die zou hij graag in volgende commissie bespreken.

Dhr. Van Rooij (Student & Starter) zegt dat zijn fractie hier ook animo voor heeft.

Dhr. Dijkstra (EenUtrecht) kent de brief niet maar wil hem misschien wel meeagenderen.

Dhr. Te Hoonte (VVD) zegt dat hij bij de volgende commissie met een agenderingstekst komt.

Dhr. Van der Zweth (PvdA) vraagt of hier niet plenair kan worden afgesproken of het onderwerp geagendeerd wordt, door wie en voor hoe lang.

De voorzitter denkt dat het bij het Woondebat kan en dat het misschien voor een uur op de volgende agenda kan worden gezet. Hij stelt voor om in de app checken of hier draagvlak voor is. De voorzitter sluit de vergadering om 16.20 u.

Lijst toezeggingen EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

ID	Onderwerp	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
905	Raadsbrief Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken 2024-2028: voortgangsrapportage	In Q4 2025 volgt een voortgangsrapportage over het gehele uitvoeringsprogramma buurt- en wijkgericht werken.	Buurt- en wijkgericht werken	31-12-2025		
874	M512 Ketenverantwoordelijkheid	M512 Ketenverantwoordelijkheid	Circulaire Economie	30-09-2025		
873	M508 Sturen op hergebruik voor een circulair Utrecht	M508 Sturen op hergebruik voor een circulair Utrecht	Circulaire Economie	31-08-2025		
828	Raadsbrief Voortgang Aanpak Bijplaatsingen 2024	De wethouder zegt toe de jaarlijkse ‘aanpak raadsbrief’ iets eerder dan normaal aan de raad te sturen, namelijk bij de VJN. Zodat deze kan worden betrokken bij de VJN-behandeling. Aanbevelingen gedaan in deze cie worden meegenomen en komt de wethouder eerder op terug als het eerder kan.	Circulaire Economie	30-06-2025		
656	Raadsvoorstel Visie Utrecht Circulair 2050: M88	M88 Een circulaire economie vanuit de samenleving	Circulaire Economie	29-05-2024		
655	Raadsvoorstel Visie Utrecht Circulair 2050: M87	M87 Geef grofvuil een tweede leven	Circulaire Economie	29-08-2024		
654	Raadsvoorstel Visie Utrecht Circulair 2050: M86	M86 Zonder MBO geen circulaire economie	Circulaire Economie	30-09-2024		

Lijst toezeggingen EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

601	Afrondende besluitvorming na debat over Verbeteren aanpak illegaal grofvuil en bijplaatsingen bij ondergrondse afvalcontainers: M475	M475 Wekelijks ophalen grofvuil	Circulaire Economie	30-09-2024	20241120: De terugkoppeling op deze motie wordt verwerkt in de voortgangsbrief Aanpak Bijplaatsingen die in aanloop naar de voorjaarsnota 2025 aan de raad wordt verzonden.	
524	Raadsvoorstel Wijziging van de APV Utrecht partiële herziening 2023	De raad wordt Q1 2024 geïnformeerd over lachgascilinders in het afval en communicatie hierover richting inwoners.	Circulaire Economie	31-03-2024		
319	Raadsvoorstel Zienswijze Ontwerp wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke Regeling AVU: evaluatie	Wethouder Schilderman zegt toe dat in Q4 2023 een raadsbrief inzake uitkomst evaluatie volgt.	Circulaire Economie	29-12-2023	20241118: De prestaties van de verwerker op het gebied van duurzaamheid worden vanaf 2025 jaarlijks geëvalueerd. AVU informeert de colleges van de deelnemende gemeenten in Q2 2025 over de prestaties in 2024. De resultaten worden aansluitend gedeeld met de raad.	
204	Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026: M315	M315 GFT-inzameling in de gehele gemeente	Circulaire Economie	31-03-2023	20250410: Het afronden van het technisch ontwerp van de GFE cocon kostte meer tijd dan verwacht. De aanbesteding hiervoor loopt en deze wordt naar verwachting in november 2025 afgerond. Het streven is om de raad in Q4 2025 over de voortgang van de GFE+T inzameling te informeren. 20240426: De raad is	

					geïnformeerd over de voortgang met de raadsbrief Voortgang Gemeentebrede inzameling groente, fruit, etensresten en tuinafval (gfet+t) van 2-4-2024. Daarin heeft het college toegezegd om de raad uiterlijk in Q1 2025 weer te informeren over de uitbreiding van gfe inzameling. 20231130: De voorbereidingen voor de aanbesteding van GFE cocons is gestart. We hebben meer tijd nodig om voldoende informatie te verzamelen om u te informeren over de voortgang op het GFT-dossier. We streven naar versturen van een raadsbrief in januari 2024. 20230620: De raad is hierover op 20 juni 2023 geïnformeerd met de Raadsbrief Voortgang Gemeentebrede inzameling Gft. Hierin is toegezegd om in het najaar van 2023 nader terug te komen op de voorbereiding van inzameling door middel van Cocons.	
29	Raadsvoorstel Nota Inkoop en Contractmanagement 'Doelmatig en duurzaam	M332 Maak Utrecht Circulair concreet en controleerbaar	Circulaire Economie	29-12-2023	Dit zal worden meegenomen bij de 'beleidsnota Utrecht Circulair 2030'. Gestreefd wordt dat dit raadsvoorstel	

	bijdragen aan een gezond Utrecht' en collegevoorstel 'Beleidsregel drempelbedragen bij aanbesteden: M332				begin 2024 ter besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd.	
939	Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma Elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023 - 2026: voortgang	De wethouder zegt toe de voortgang per wijk mee te nemen in de voortgangsrapportage in het tweede kwartaal van 2025.	Energie en Klimaat	30-06-2025	20250326: We verwachten de raad hier conform planning in Q2 over te informeren.	
938	Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma Elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023 - 2026: VvE's	De wethouder zegt toe de raad begin 2026 te informeren over de aanpak bij het ondersteunen van VvE’s	Energie en Klimaat	31-01-2026		
937	Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma Elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023 - 2026: trafohuisjes	De wethouder zegt toe in het eerste kwartaal van 2025 alle locaties voor de trafohuisjes aan te leveren op een kaart.	Energie en Klimaat	31-03-2025	20250326: We verwachten de raad in Q2 te informeren over de voortgang van de trafohuisjes per wijk.	
936	Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma Elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023 - 2026: scenario's	De wethouder zegt toe de maatschappelijke (ipv technische) scenario’s uit te werken en aan te leveren in het tweede kwartaal van 2025	Energie en Klimaat	30-06-2025	20250326: We verwachten de raad hierover conform planning in Q2 over te informeren.	
759	Raadsvoorstel Jaarstukken 2023: M327	M327 Doorkijk bij de jaarstukken naar de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050	Energie en Klimaat	31-05-2025	20241127: Deze motie wordt verwerkt in de klimaatvisie.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

756	Raadsvoorstel Jaarstukken 2023: subsidies verduurzaming corporatiewoningen	In Q3 2024 ontvangt de raad een brief over mogelijkheden om subsidies verduurzaming corporatiewoningen te laten landen in lopende renovatieprojecten woningbouwcorporaties (zoals in Kanaleneiland-Zuid)	Energie en Klimaat	30-09-2024	20250224: De afstemming met de woningcorporaties kost meer tijd dan verwacht. We verwachten u hier in het voorjaar over te informeren.	
724	Spoeddebat Stopzetting samenwerking in Aardgasvrij Overvecht-Noord (deel 2): M155	M155 Zonder dogma's kijken naar nieuwe plannen	Energie en Klimaat	20-12-2024	20250326: We streven ernaar om u voor de zomer te informeren over de uitkomsten van de analyses en de stand van zaken. We koppelen de brief hierover aan de beleidsnota warmte.	
595	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M452	M452 Inhoudelijke onderzoeksvragen waar de klimaatvisie op in moet gaan	Energie en Klimaat	07-06-2024	20240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
594	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M451	M451 Bied een hoopvol perspectief voor de toekomst	Energie en Klimaat	07-06-2024	20240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
593	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M449	M449 Gemeentelijke desinvestering in fossiele bedrijven	Energie en Klimaat	07-06-2024	20240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
592	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M447	M447 Maak Klimaatdoelen meetbaar	Energie en Klimaat	07-06-2024	20240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
591	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M445	M445 Betrekken van ‘unusual suspects’ bij uitwerking van de klimaatvisie	Energie en Klimaat	07-06-2024	20240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
590	Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie: M444	M444 Utrecht pioniert in onderzoek naar scope 3 emissies	Energie en Klimaat	07-06-2024	20240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

556	Raadsvoorstel Programmabegroting 2024: M419	M419 Ook in de P&C-cyclus sturen op klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen	Energie en Klimaat	09-05-2024	20240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
518	Makkelijker maken om warmtepompen te plaatsen: verkenning	In Q2 2024 volgt een raadsbrief ‘verkenning hoe te regelen onder de nieuwe wet’.	Energie en Klimaat	30-06-2024	20241213: Zoals vermeld in de raadsbrief 'Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026' van 6 december 2024, zijn we over de regelgeving die slimme sturing van warmtepompen mogelijk maakt en over de subsidiëring van de gewenste variant actief in gesprek met het rijk. We dringen aan op spoed, maar weten dat het niet voor 2026 geregeld zal zijn. De netbelasting van de duurzame warmtevoorziening van de toekomst wordt meegenomen in de Beleidsnota Warmte.	
34	Ingekomen stukken: Overvecht-Noord aardgasvrij	Raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij. De in de brief genoemde toezegging wordt toegevoegd aan toezegging 20/T336 in de lijst van toezeggingen: De raad ontvangt eind 2021 het wijkuitvoeringsplan voor de energietransitie in Overvecht-Noord.	Energie en Klimaat	30-09-2020	20250224: We streven ernaar u voor de zomer te informeren over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen. De raadsbrief hierover zal worden gekoppeld aan het raadsvoorstel over de beleidsnota Warmte.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

33	Ingekomen stukken: warmteoplossingen in Overvecht-Noord	Raadsbrief Toelichting 3,75 miljoen voor Overvecht-Noord. De raad ontvangt in het 3e kwartaal 2021 de uitkomsten van deelonderzoeken om tot een sluitende businesscase te komen voor diverse alternatieve warmteoplossingen in Overvecht-Noord.	Energie en Klimaat	30-09-2022	20250224: We streven ernaar u voor de zomer te informeren over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen. De raadsbrief hierover zal worden gekoppeld aan het raadsvoorstel over de beleidsnota Warmte.	
21	Ingekomen stukken: Wijkuitvoeringsplan (WUP) voor Overvecht Noord	Het Wijkuitvoeringsplan (WUP) voor Overvecht Noord zal in concept en op hoofdlijnen naar verwachting eind 2021 gereed zijn.	Energie en Klimaat	30-09-2022	20250224: We streven ernaar u voor de zomer te informeren over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen. De raadsbrief hierover zal worden gekoppeld aan het raadsvoorstel over de beleidsnota Warmte.	
8	Raadsvoorstel over de mogelijke besluitvormingstrajecten bij aardgasvrij maken	In december 2020 raadsvoorstel over de mogelijke besluitvormingstrajecten bij aardgasvrij maken van Overvecht-Noord, met specifieke rollen en taken van de raad daarin.	Energie en Klimaat	30-09-2022	20250224: We streven ernaar u voor de zomer te informeren over de uitkomsten van de analyse van de warmteoplossingen. De raadsbrief hierover zal worden gekoppeld aan het raadsvoorstel over de beleidsnota Warmte.	
912	Juridische mogelijkheid invoeren rookvrije terrassen	Het college zal in de voor Q2 2025 toegezegde brief ingaan op de vraag of het juridisch mogelijk is om op de voorgestelde manier rookvrije terrassen door te voeren.	Milieu en Emissieloos Vervoer	30-06-2025		

Lijst toezeggingen EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

911	Voortgang onderzoek rookverbod in parken	Het college zal de raad in Q2 2025 in een brief informeren over de voortgang van het onderzoek naar de mogelijkheid van het invoeren van een rookverbod in parken.	Milieu en Emissieloos Vervoer	30-06-2025		
675	Base Metal Fabriek - Geldende regels	Wethouder Oosters zal de raad, zodra de conclusies van de provincie Utrecht en de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied bekend zijn, informeren of de Base Metal fabriek zich aan de geldende regels houdt dan wel of de provincie de regels wil veranderen.	Milieu en Emissieloos Vervoer	30-06-2024	20250422 Afgedaan met Raadsbrief Uitkomst onderzoek IQatalist en werkbezoek IQatalist 20240701 We zijn nog in afwachting van de resultaten van het onderzoek van de provincie. Daarna gaan we verder met de afhandeling van deze toezegging.	18-04-2025
607	Raadsvoorstel Beleidsnota geluid en trillingen: dieren	In Q1 2024 volgt een raadsbrief inzake geluidsbestand laten aansluiten op dieren.	Milieu en Emissieloos Vervoer	31-03-2024	- 20250305: Het komt terug in het uitvoeringsprogramma geluid dat u in Q2 2025 ontvangt. - 20240912 Dit is weerbarstige materie waar we toch ook een beetje het wiel uitvinden, informatie is niet makkelijk voor handen. We zijn hiermee bezig en zullen u hopelijk nog dit jaar, of anders begin q1 2025 een update sturen. - 20240513 Er wordt een onderzoek uitgevoerd, wanneer dit precies wordt afgerond volgt later.	
766	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste Bestuursrapportage 2024: Overvecht	De wethouder zegt toe dat de raad in Q1 2025 een update per raadsbrief ontvangt van het project Samen voor Overvecht.	Samen voor Overvecht	31-03-2025		

Lijst toezeggingen EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

944	Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed 2025-2030: verzamelbrief	De wethouder zegt toe een verzamelbrief aan te leveren in het tweede kwartaal van 2025, waarin zijn meegenomen: - Situaties waarin de commerciële huur lager is dan de kostprijsdekkende huur; - Een onderbouwing van de (wettelijke) onderdelen van de kostprijsdekkende huur; - Informatie over de pilot 'Mixen maar'; - Het sturen op meervoudig gebruik; - Het verschil in CO2 bij de methodiek Utrecht versus die van Den Bosch; - Hoe negatieve effecten worden voorkomen in de begroting (bij het verschil commerciële versus kostprijsdekkende huur); - Hoe de corporaties hierin te betrekken; - Informatie over de scope en hoe dit land in het uitvoeringsprogramma	Vastgoed	30-06-2025		
943	Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed 2025-2030: overzicht	De wethouder zegt toe voor de zomer 2025 een overzicht aan te leveren van de panden, met daarin per pand vermeld (a) de huuropbrengst, (b) de onderhoudskosten en (c) de boekwaarde.	Vastgoed	18-07-2025		
942	Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed 2025-2030: uitvoeringsprogramma	De wethouder zegt toe in het tweede kwartaal van 2025 te komen met een uitvoeringsprogramma voor de nota Vastgoed en daarin per wijk te motiveren wat 'voldoende' en 'voldoende gespreid' is.	Vastgoed	30-06-2025		

Lijst toezeggingen EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

925	Toegankelijkheid maatschappelijk vastgoed	De wethouder zegt een Verzamelbrief Q2 2025 toe over de aanpassingen aan Academie Tien om toegankelijkheid te waarborgen en daarin wordt meegenomen welke mogelijkheden er zijn om wel aanpassingen te kunnen doen aan maatschappelijk vastgoed zonder de huur automatisch te hoeven verhogen.	Vastgoed	30-06-2025		
684	Afrondende besluitvorming na debat over Tijdelijk beheer leegstand: M125	M125 Maatschappelijk & Betaalbaar Tijdelijk Leegstandsbeheer	Vastgoed	30-09-2024	20250117 De raad wordt in Q1 2025 geïnformeerd in een Technische sessie over het vervolg voor het tijdelijk beheer leegstand voor de periode 6 – 24 maanden. De raad wordt in Q4 2024 geïnformeerd in een technische sessie over het Leegstandsbeheer voor de periode 6 – 24 maanden. Tijdens de technische sessie gaan we in op wat de uitvraag voor de aanbesteding is en onder welke voorwaarden het leegstandsbeheer voor deze periode kan worden ingericht.	
637	Raadsbrief Tijdelijk beheer leegstand: raadsbrief in Q4	Wethouder De Vries zegt toe in Q4 2024 te komen met een raadsbrief inzake invulling kleine/grote panden met daarin o.a.	Vastgoed	31-12-2024	20250117 De raad wordt in Q1 2025 geïnformeerd in een Technische sessie over het vervolg voor het tijdelijk beheer leegstand voor de	

		opgenomen vervolg, criteria, locaties, snelheid en de gestelde vragen van de PvdA			periode 6 – 24 maanden. De raad wordt in Q4 2024 geïnformeerd in een technische sessie over het Leegstandsbeheer voor de periode 6 – 24 maanden. Tijdens de technische sessie gaan we in op wat de uitvraag voor de aanbesteding is en onder welke voorwaarden het leegstandsbeheer voor deze periode kan worden ingericht.	
624	Afrondende besluitvorming Huisvesting kwetsbare groepen: M40	M40 Panden opkopen	Vastgoed	30-06-2024	De raad wordt hierover geïnformeerd in de kwartaalrapportage over de Realisatie Sociale Huisvesting.	
525	Rekenkameronderzoek: 'Onbegonnen werk – Een onderzoek naar de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed in Utrecht': M229 Versneld verduurzamen	Motie 229 2022	Vastgoed	15-09-2023	20250117: De Beleidsnota Vastgoed is op 19 december 2024 aan de raad gestuurd. In het voorjaar van 2025 organiseren we een technische sessie om vervolgstappen te bepalen voor de verduurzamingsagenda. 20240604: In de Beleidsnota leggen we onder andere de kaders vast voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Deze Beleidsnota Vastgoed wordt in het Q4 2024 aan uw raad voorgelegd. Daarnaast organiseren we begin 2025 een technische sessie om	

Lijst toezeggingen EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

					vervolgstappen te bepalen voor de verduurzamingsagenda.	
941	Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024: Huurteam	De wethouder zegt toe een terugkoppeling vanuit het huurteam mee te nemen in de eerstvolgende rapportage (Q1).	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2025		
902	SV 2024 nr. 137 Hoe succesvol is Utrecht in de betaalbare woningmarkt?	De wethouder zegt toe in Q2 2025 nadere informatie te leveren over erfpacht en het kettingbeding, mede op basis van een lopende pilot inzake erfpacht	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2025		
878	Monitoring van de risico's rond het realiseren van tijdelijke woningen	Wethouder De Vries zegt naar aanleiding van motie 413 (Realistisch sturen op tijdelijk wonen) toe dat de monitoring van de risico's rond het realiseren van tijdelijke woningen zal worden meegenomen in de halfjaarlijkse monitor "Sociale Huisvesting".	Wonen en Volkshuisvesting	24-04-2025	20250212: In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (5 feb 2025) is een update gegeven conform deze toezegging.	
827	Raadsbrief Uitwerking afspraken Stop de Verkoop van sociale huurwoningen 2024; SV 2024 nr. 43 Is verkoop sociale huur noodzaak of doen woningcorporaties alsof	De wethouder zegt een raadsbrief in Q4 2024 toe waarin wordt toegelicht hoe we als gemeente kunnen kiezen voor corporaties om mee samen te werken op gebied van nieuwbouw sociale huurwoningen. Specifiek als er corporaties binnen Utrecht zijn waarvan sommige wel nieuwbouw kunnen realiseren en andere niet en hoe wordt omgegaan met het extra lenen irt het schuldenplafond door de corporaties.	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2024	250318: In de Raadsbrief Voortgangsrapportage Samenwerkingsafspraken 2023 - 2026 met corporaties en huurdersorganisaties (4 maart 2025) is aangegeven dat deze toezegging wordt afgehandeld middels een raadsbrief in Q2. 250129: Deze toezegging wordt onderdeel van de monitor samenwerkingsafspraken.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

					Zoals is aangegeven in de Raadsbrief Uitstel beantwoording schriftelijke raadsvragen en toezeggingen vanwege kerstreces (20-12-2024) is deze raadsbrief vertraagd en volgt deze in Q1 2025.	
813	Terugkoppeling studentenhuisvesting	Wethouder De Vries zal specifiek over de studentenhuisvesting een terugkoppeling geven in de raadsbrief Studentenhuisvesting in Q2 2025.	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2025	20241002: In lijn met toezegging nr. 23/409 verschijnt er jaarlijks in het tweede kwartaal een raadsbrief over studentenhuisvesting. De eerstvolgende is voorzien voor Q2 2025.	
760	Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste bestuursrapportage 2024: M333	M333 Ruimte voor meer studentenhuisvesting corporaties in Utrecht	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2025	20241002: Terugkoppeling over de uitvoering van deze motie volgt via de jaarlijkse raadsbrief over studentenhuisvesting in Q2 2025.	
723	Raadsvoorstel vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Utrecht: raadsbrief	In Q1 2025 volgt een raadsbrief leegstand met daarin opgenomen het verzoek van de PvdA “de drie stappen” (resultaat, analyse en voorstel vanuit college).	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2025		
448	Raadsvoorstel Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030: M213	M213 Gedegen onderzoek naar woonwensen student	Wonen en Volkshuisvesting	22-09-2023	20241120: Het onderzoek naar de woonwensen van MBO studenten duurde langer dan vooraf verwacht. Terugkoppeling over de onderzoeksresultaten volgt daarom in de voortgangsrapportage over	

					studentenhuisvesting in Q2 2025 i.p.v. Q4 2024. 20240619: In de raadsbrief Voortgang studentenhuisvesting is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. Het onderzoek naar woonwensen van WO en HBO studenten is afgerond. Het onderzoek naar de woonwensen van MBO studenten wordt in Q4 2024 gedeeld met de raad.	
420	Besluitvorming Huisvesting kwetsbare Utrechters: Toewerken naar 4000 woningen	Wethouder De Vries zal de raad in de driemaandelijkse update over de locaties informeren over het toewerken naar 4.000 woningen.	Wonen en Volkshuisvesting	16-08-2023	20250212: Op 5 februari 2025 is via de Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q4 2024 weer een update gegeven conform deze toezegging. De rapportage verschijnt voortaan halfjaarlijks, zoals is toegezegd tijdens het commissiedebat op 10 oktober 2024 (ID 826).	
125	Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur: M109	M109 Meer toegang tot middenhuur	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2024	20250327: In de Raadsbrief Uitvoering openstaande moties en de amendementen in relatie tot Beleidsnota Wonen (25 maart 2025) is een update gegeven over de	

					uitvoering van deze toezegging. In 2025 wordt onderzocht in hoeverre er omstandigheden zijn waar een verlaging van de maximale minimale inkomensgrens nog mogelijk is zonder risico op achterstandsbetalingen voor de huurder en verhuurder. 20240702: Via de raadsbrief Actieplan middenhuur en wet betaalbare huur (24-6-2024) is een update gegeven over de herijking van het middenhuurbeleid. De uitwerking van deze motie nemen we daarin mee. Het streven is om de raad hierover uiterlijk in Q1 2025 te informeren.	

Lijst moties EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

Datum	Onderwerp	Indiener(s)	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
12-12-2024	M514 Geef kringlooporganisaties ook gratis toegang tot de afvalscheidingsstations	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Circulaire Economie	30-06-2025		
07-12-2023	M477 Meer focus op “hotspot” locaties door versoepelen 24 uursnorm	Vasters, J. (Joost) (D66)	Circulaire Economie	31-12-2024	4/3/2025: Terugkoppeling op M477 Meer focus op “hotspot” locaties door versoepelen 24 uursnorm wordt verwerkt in de voorgangsbrief aanpak bijplaatsingen. De planning is om deze raadsbrief te versturen gelijktijdig met de publicatie van de VJN2025.	
06-07-2023	M271 Refuse, Rethink, Reduce	Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie)	Circulaire Economie	06-10-2023		
12-12-2024	M550 Liever niet met EBN in zee	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We verwerken de motie in het raadsvoorstel voor het publiek warmtebedrijf.	
12-12-2024	M551 Steun lokale initiatieven voor warmtenetten	Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We verwerken de motie in het raadsvoorstel voor het publiek warmtebedrijf.	
12-12-2024	M524 Maak tijdelijke zonnevelden in Rijnenburg-Noord mogelijk	Vasters, J. (Joost) (D66)	Energie en Klimaat	30-12-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
12-12-2024	M526 Wees zorgvuldig met cultuur-historische waarden	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	

Lijst moties EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

12-12-2024	M522 Zon in Rijnenburg	Heijne, R. (Rachel) (GroenLinks)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
12-12-2024	M523 Zon in Reijerscop	Heijne, R. (Rachel) (GroenLinks)	Energie en Klimaat	30-06-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
12-12-2024	M528 Watt een kans energiecoöperaties bij alle Utrechters bekend	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
12-12-2024	M525 Winsten van windmolens voor iedereen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Energie en Klimaat	12-03-2025	27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
11-07-2024	M307 Geef inzicht over Energie & Klimaat	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Energie en Klimaat	31-05-2025	20241119 We geven uitvoering aan deze motie door u vanaf 2025 vóór de bespreking van de Voorjaarsnota een jaarplanbrief op hoofdlijnen te sturen. Ook nemen we een paragraaf Energie & Klimaat op in het MPR, waarin indien van toepassing investeringen vanuit het programma opgenomen kunnen worden.	
25-04-2024	M151 Verzoek aan de Rekenkamer voor een diepgaand onderzoek naar het project Aardgasvrij Overvecht-Noord	Peters, R. (Ralph) (D66)	Energie en Klimaat			28-04-2025
07-12-2023	M456 Klimaatvisie die ongelijkheid tegengaat	Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)	Energie en Klimaat	07-06-2024	240212: De motie wordt in de klimaatvisie verwerkt.	

Lijst moties EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

02-11-2023	M350 Borg gemaakte afspraken duurzaam beheer tijdelijk zonneveld	Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie)	Energie en Klimaat	02-05-2024	241127: De motie is verwerkt in de anterieure overeenkomst en de omgevingsvergunning 20240605: De motie wordt integraal opgenomen in de anterieure overeenkomst en is onderdeel van de vergunningverlening. 20240404: We zijn voornemens de opdracht uit de motie integraal op te nemen in de anterieure overeenkomst en onderdeel te maken van de vergunningverlening	27-11-2024
23-01-2025	M13 Ga voor concrete verbetering en werkelijk effect op korte termijn	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Milieu en Emissieloos Vervoer	23-04-2025		
23-01-2025	M4 Realistisch luchtkwaliteitsbeleid (niet terug naar de middeleeuwen aub)	Bosch, D. (David) (UtrechtNu!)	Milieu en Emissieloos Vervoer	23-04-2025		
23-01-2025	M9 Sociaal naar schone lucht	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Milieu en Emissieloos Vervoer	31-03-2026		
23-01-2025	M6 Samen op weg: Steun ondernemers richting nul emissie	Vasters, J. (Joost) (D66)	Milieu en Emissieloos Vervoer	30-06-2028		
23-01-2025	M7 Verbied de BBQ niet	Vasters, J. (Joost) (D66)	Milieu en Emissieloos Vervoer	01-01-2030		

Lijst moties EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

23-01-2025	M11 Klimaatrechtvaardigheid stopt niet aan de gemeentegrens	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Milieu en Emissieloos Vervoer	23-04-2025		
11-07-2024	M320 Maak duurzaamheidsverslag onderdeel P&C-cyclus	Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)	Milieu en Emissieloos Vervoer	31-05-2025		
18-01-2024	M31 Samen voor Overvecht: Extra fundament Versterken gemeenschapskracht	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Samen voor Overvecht	18-04-2024	18 november 2024: Motie is beantwoord met de raadsbrief Voortgangsrapportage Samen voor Overvecht 2023 van 4 juni 2024	
18-01-2024	M22 Maak (weer) prioriteit van de Overvechtse jeugd!	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Samen voor Overvecht	18-04-2024	19 november 2024: Motie is beantwoord met de raadsbrief Voortgangsrapportage Samen voor Overvecht van 4 juni 2024	
08-05-2025	M137 Veranker het Community Right to Bid	Chirino, C.C. (Bina) (ChristenUnie)	Vastgoed	08-08-2025		
08-05-2025	M134 Maatschappelijk huren tegen een maatschappelijke prijs	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Vastgoed	31-12-2025		
08-05-2025	M133 Inventariseer wat nodig is aan Maatschappelijk Vastgoed	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Vastgoed	31-12-2025		
08-05-2025	M130 Koester ons erfgoed	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Vastgoed	08-08-2025		
08-05-2025	M129 Meer met hetzelfde, zet in op functies die elkaar versterken	Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)	Vastgoed	31-03-2026		

Lijst moties EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

08-05-2025	M128 Goed verantwoorden begint met goede indicatoren 2.0	Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)	Vastgoed	08-08-2025		
08-05-2025	M127 Optoppen	Kleinrensink, J. (Julia) (GroenLinks)	Vastgoed	31-12-2025		
20-02-2025	M118 Duidelijke kaders en transparantie bij tijdelijke verhuur onder de leegstandswet	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Vastgoed	20-05-2025		
11-07-2024	M315 Hand in eigen boezem: taakstelling op vastgoed om de meest kwetsbaren te ontzien.	Peters, R. (Ralph) (D66)	Vastgoed	11-10-2024	20250128: In de raadsbrieven van 24 september 2024 en 9 december 2024 hebben we de raad geïnformeerd over deze motie. In Q1 2025 informeren we opnieuw over het vervolg voor wat betreft de uit te geven panden.	
28-03-2024	M128 Stop het verdienen aan de wooncrisis	Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Vastgoed	30-09-2024	20250128: De raad wordt in Q1 2025 geïnformeerd in een Technische sessie over het vervolg voor het tijdelijk beheer leegstand voor de periode 6 – 24 maanden. 20240412: De raad wordt in Q4 2024 geïnformeerd over de aanbesteding.	
08-05-2025	M198 Huurkorting voor schimmelwoningen	Sungur, M. (Mahmut) (DENK)	Wonen en Volkshuisvesting	08-08-2025		
08-05-2025	M200 Wees nabij en bereikbaar voor achterstallig onderhoud in de woning en wijk	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Wonen en Volkshuisvesting	08-08-2025		
08-05-2025	M196 Zicht op onze jongeren	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		

Lijst moties EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

08-05-2025	M195 Focus op permanente woningen boven tijdelijke woningen	Bode, L. (Linda) (Volt)	Wonen en Volkshuisvesting	08-08-2025		
27-03-2025	M170 Een werkbaar uitvoeringsprogramma voor Utrechtse wooncoöperaties	Chirino, C.C. (Bina) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	27-06-2025		
27-03-2025	M166 Gelijke kansen woningmarkt Utrecht	Sungur, M. (Mahmut) (DENK)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
27-03-2025	M168 Geef opvolging aan uitkomsten woningmarktdiscriminatieonderzoek	Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1)	Wonen en Volkshuisvesting	27-06-2025		
20-02-2025	M63 Liever een gedeeld dak, dan dakloos!	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Wonen en Volkshuisvesting	20-05-2025		
20-02-2025	M48 Wijkgerichte invoering Verhuurvergunning	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025	20250327 In de Raadsbrief Uitvoering openstaande moties en de amendementen in relatie tot Beleidsnota Wonen (25 maart 2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie	
14-11-2024	M498 Geen belemmeringen, maar een stimulans bij woningdelen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	14-02-2025	20250212 In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (05-02-2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. Het streven is om de raad hierover nader te informeren in de volgende	

Lijst moties EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

					voortgangsrapportage. Deze volgt rondom het zomerreces.	
14-11-2024	M471 Concrete afspraken met woningcorporaties over leefbare wijken	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
14-11-2024	M475 Maak nu écht werk van een Middenhuurloket!	Vasters, J. (Joost) (D66)	Wonen en Volkshuisvesting	14-02-2025	20250327 In de Raadsbrief Uitvoering openstaande moties en de amendementen in relatie tot Beleidsnota Wonen (25 maart 2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie.	
14-11-2024	M470 Evalueer stop de verkoop	Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
14-11-2024	M477 Vriendelijk zijn voor friendscontracten	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wonen en Volkshuisvesting	14-02-2025	20250327 Deze motie is uitgevoerd. De uitgangspunten zijn ingebed in de beleidsnota Wonen in Utrecht.	25-03-2025
07-11-2024	M413 Realistisch sturen op Tijdelijk Wonen	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Wonen en Volkshuisvesting	07-02-2025	20250212 In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (05-02-2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. Daarnaast is aangegeven dat er rondom de zomer uitgebreider gerapporteerd wordt over de risico's op tijdelijk wonen en hoe deze zijn beheerst (per project en cumulatief).	
07-11-2024	M407 Maximeer exoten	Zwanenberg, P. (Pepijn) (GroenLinks)	Wonen en Volkshuisvesting	07-02-2025	20250318 In de Raadsbrief Voortgangsrapportage Samenwerkingsafspraken 2023 - 2026 met corporaties en	

					huurdersorganisaties (4 maart 2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. We hanteren een grens van maximaal 25 exoten.	
11-07-2024	M336 Blijf wooncoöperaties faciliteren, stimuleren en aanmoedigen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	11-10-2024	20250129 In het Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties 2024-2028 is aangegeven dat deze motie wordt meegenomen in de evaluatie van het uitvoeringsprogramma. De evaluatie staat gepland voor Q2 2027. 4 oktober 2024: we zijn voornemens om wooncoöperaties te blijven faciliteren, stimuleren en aanmoedigen d.m.v. het uitvoeringsprogramma coöperatief wonen, wat voorzien is voor Q4 2024. De bezuiniging betreft de ambtelijke inzet. Na 2028 zal moeten worden bezien welke ambtelijke inzet hiervoor nodig is (beleid en mogelijke instrumenten zijn opgesteld). Dit is mede afhankelijk van beschikbare landelijke regelingen en de dan nog resterende middelen in de reserve wooncoöperaties. We zullen hier in aanloop naar 2028 op terugkomen.	
11-07-2024	M331 Verwerp het landelijke studentenhuisvestingsubsidiebeleid	Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2025		
27-06-2024	M259 Liever een klein en fijn huis	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	30-09-2024	20250327 In de Raadsbrief Uitvoering openstaande moties en de amendementen in	

Lijst moties EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

					relatie tot Beleidsnota Wonen (25 maart 2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie. 20250129 Het streven is om de raad in Q2 2025 te informeren over de uitvoering van deze motie. 20241002 Het streven is om de raad in Q4 2024 te informeren over de uitvoering van deze motie.	
18-01-2024	M45 Motie 2 CU bij agendapunt 'Afrondende besluitvorming Huisvesting kwetsbare groepen'	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2024		
18-01-2024	M35 Meer woningen voor kwetsbare Utrechters	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	18-04-2024	20250129 In de Raadsbrief Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025 is aangegeven hoe voor 2025 uitvoering wordt gegeven aan deze motie. 20240501 In de Raadsbrief Kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting is op 23 april 2023 een update gegeven over de uitvoering van deze motie. 240221 In de eerstvolgende kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting in Q1 volgt een terugkoppeling over de uitvoering van deze motie.	
18-01-2024	M37 Maak tijdelijke woningen haalbaar	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	18-04-2024	20250212 In de raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 3e en 4e kwartaal 2024 (05-02-2025) is een update gegeven over de uitvoering van deze motie 20240501 In de Raadsbrief	

Lijst moties EDVW dd 15 mei 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

					Kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting is op 23 april 2023 een update gegeven over de uitvoering van deze motie. 240221 In de eerstvolgende kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting in Q1 volgt een terugkoppeling over de uitvoering van deze motie.	
22-06-2023	M210 Laat het tweede huis geen geitenpaadje worden	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wonen en Volkshuisvesting	22-09-2023	20240410: Via het raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Utrecht hebben we u op 2 april geïnformeerd over de uitvoering van M210. Juridisch advies toont aan dat het niet mogelijk is om als regel te stellen dat alleen vitale beroepen een tweede woning mogen bezitten. Wel onderzoeken we de mogelijkheid om aanvullende regels te stellen voor het gebruik van tweede woningen. Eventueel kan dit meegenomen worden in de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening.	
11-05-2023	M110 Doen wat we moeten doen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting		20250212 Op 5 februari 2025 heeft u een nieuwe voortgangsrapportage realisatie sociale huisvesting ontvangen. Conform toezegging 826 uit 2024 verschijnt er voortaan halfjaarlijks een voortgangsrapportage. 20241002 Op 10 september 2024 heeft de raad een nieuwe kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting	

					ontvangen conform deze motie 20240501 Op 23 april is er weer een nieuwe kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting verschenen conform M110. 20231221 Op 21 december 2023 is de nieuwe kwartaalrapportage realisatie sociale huisvesting verschenen met de laatste stand van zaken m.b.t. de uitvoering van deze motie. In Q1 2024 volgt de volgende kwartaalrapportage. 231004 Op 26 september 2023 bent u middels de raadsbrief Realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment geïnformeerd over de laatste stand van zaken m.b.t. de uitvoering van deze motie. De volgende kwartaalupdate zal in Q4 2023 verschijnen.	

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4540
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	22 mei 2025
Agendapunt	7
Titel	Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’
ID	4762
Behandelend ambtenaar	Jonker - Verkaart, Marieke
Telefoon	0618350830
E-mail	m.jonkerverkaart@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	10 april 2025
Raadsinformatiebijeenkomst	13 mei 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**22 mei 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’

Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Rita van der Meulen, Luuk Huttenhuis, Marieke Jonker-Verkaart
Kenmerk	13139001
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. De beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030’ vast te stellen, met daarin de volgende 3 hoofddoelstellingen en bijbehorende subdoelstellingen:
   a. Betaalbaar wonen:
   In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.:
      1. We houden het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar op peil.
      2. Nieuwe woningen moeten vooral betaalbaar zijn.
      3. We werken met corporaties aan duurzame groei van de corporatievoorraad.
      4. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens.
      5. We benutten de bestaande woningvoorraad beter.

   b. Passend wonen:
   In 2030 wonen meer Utrechters passend.:
      6. We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen.
      7. We sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie.
      8. We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen.
      9. We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens.
      10. We bevorderen doorstroming.
      11. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen.

   c. Leefbaar wonen:
   In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt.
      12. We zorgen voor een betere positie van huurders en woningzoekenden.
      13. We werken aan gemengde en leefbare wijken.
      14. We werken aan toekomstbestendige woningen.
      15. We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners.

   en waarbij de volgende 4 leidende principes worden gehanteerd:
      i. ongelijk investeren voor gelijke kansen;
      ii. de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen als we er samen voor gaan;
      iii. ruimte om te onderzoeken en te experimenteren;
      iv. we werken wijkgericht.

2. De Woonvisie Utrecht beter in Balans (2019) en de volgende beleidsdocumenten:
   - Actieplan Middenhuur (2017) en aangepaste voorwaarden middenhuur (2022)
   - Actieplan Betaalbare koopwoningen (2021) en addendum actieplan betaalbare koop (2024)
   - Actieplan Studentenhuisvesting 2023 – 2030 (2023)
   - Actieplan Een (t)huis voor ouderen (2022)

- Actieplan Utrechtse wooncoöperaties (2021)
- Notitie Toekomst woonwagenlocaties Utrecht (2013)
- Plan van Aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (2019)

in te trekken en te vervangen door de beleidsnota Wonen in Utrecht “Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030” en het overzicht ‘Lijst met beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht’ en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Utrecht wil een stad zijn en blijven voor iedereen. Waar je ook vandaan komt, en hoe groot je portemonnee ook is. Door het woningtekort is het voor sommige groepen echter steeds moeilijker, of zelfs niet meer haalbaar, om betaalbare woonruimte te vinden.
De beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting' kent drie doelstellingen die bijdragen aan de ambitie uit de koersdocumenten van de Omgevingsvisie (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen): we willen dat iedereen die in Utrecht wil komen of blijven wonen, een passende woonplek kan vinden.
Doelstelling 1 richt zich op het toevoegen van voldoende woningen. De gemeente richt zich primair op het toevoegen van betaalbare woonplekken voor mensen met een laag- of middeninkomen, mensen in een kwetsbare positie en mensen die geen dak boven het hoofd hebben.
Doelstelling 2 richt zich op passend wonen. De opgave is niet alleen om meer woonplekken te creëren, maar ook te zorgen dat meer Utrechters wonen in een huis dat past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte.
Met doelstelling 3 draagt de beleidsnota bij aan leefbaar wonen. De basiskwaliteit van woningen moet op orde zijn. Maar het gaat ook om een prettige, gezonde en veilige woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. Met ruimte voor gemeenschapsvorming en ontmoeting.

Context

Aanleiding

De vijfjarentermijn van de huidige woonvisie 'Utrecht beter in balans' uit 2019 is verstreken. Daarom is de nu voorliggende beleidsnota opgesteld. Met deze nieuwe beleidsnota bouwt de gemeente grotendeels voort op de koers van de woonvisie uit 2019, de koers uit de omgevingsvisie (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) en Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen) en verankert principes uit het coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht': kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat 2022-2026. Met de beleidsnota pakt de gemeente, in lijn met landelijke ontwikkelingen, meer regie op de volkshuisvesting. Daarom zijn delen van het beleid aangescherpt en aanvullende acties geïnitieerd.

Juridische context

De beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025 - 2030' wordt na vaststelling onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. De Omgevingsvisie Utrecht is een omgevingsvisie zoals bedoeld in de Omgevingswet. Hier is al het gemeentelijke beleid over de fysieke leefomgeving in opgenomen. Daarom gelden voor deze beleidsnota ook de inhoudelijke en procedurele verplichtingen uit de Omgevingswet die gelden voor een omgevingsvisie. De raad is bevoegd om de beleidsnota vast te stellen, omdat het hierbij gaat om kaderstelling wat een bevoegdheid is van de raad.
Het college heeft op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet de terinzagelegging van het ontwerp van deze beleidsnota voorbereid. Naar aanleiding van de terinzagelegging is de beleidsnota op onderdelen aangepast waarna de beleidsnota definitief wordt voorgelegd aan de raad. De wijzigingen zijn weergegeven in de reactienota. Het vaststellen van de beleidsnota als onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht is op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Omgevingswet een bevoegdheid van de raad.
De beleidsnota is zelfbindend voor de gemeente, dat betekent dat de gemeente hier ook naar handelt. Het geeft duidelijkheid over welke richting de gemeente op wil gaan. Daarnaast dienen initiatieven in de stad bij te dragen aan de ambities zoals deze zijn opgenomen in de beleidsnota. De Woningwet schrijft in artikel 42 voor dat gemeenten een actuele woonvisie moeten hebben en deze een keer in de vijf jaar moeten actualiseren. Met deze nota voldoet de gemeente aan deze wettelijke eis.

De beleidsnota is een vertaling van de ambitie "Gezond stedelijk leven voor iedereen" en de koersdocumenten van de Omgevingsvisie: Ruimtelijke Strategie Utrecht en Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen. De doelstellingen uit deze beleidsnota dragen bij aan het begrotingsprogramma "Ontwikkelen en Wonen voor iedereen", doelstelling Huisvesting. De nieuwe beleidsnota wordt na vaststelling onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht.

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect
Het nieuwe beleid moet mensen meer kans geven op betaalbare woonruimte, ervoor zorgen meer mensen gaan wonen in een woning die bij hun situatie past en dat mensen prettig kunnen wonen in hun huis en buurt.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening
- Raadsbrief Aanpak opstellen beleidsnota, november 2023
- Raadsbrief Opbrengsten fase 1 Beleidsnota Wonen, juni 2024
- Raadsbrief Voortgang beleidsnota Wonen, november 2024
- Raadsbrief Vrijgave voor inspraak ontwerp-beleidsnota Wonen, januari 2025

De volgende moties en amendementen hebben een plek gekregen in de beleidsnota Wonen:
- M48 Wijkgerichte invoering verhuurvergunning.
- M88 Pas het pijlenschema van de woonvisie aan op ambities middenhuur
- M286 Ga versnippering bij het realiseren van woonzorgwoningen tegen
- A47 Ruimte voor samen wonen
- M475 Maak nu écht werk van een Middenhuurloket!
- M259 Liever een klein en fijn huis
- M477 Vriendelijk zijn voor friendscontracten
- M288 Geclusterde woonvormen voor senioren in Utrecht
- M109 Meer toegang tot middenhuur
- A46 Laat het tweede huis geen geitenpaadje worden

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030' vast te stellen, met daarin de volgende 3 hoofddoelstellingen en bijbehorende subdoelstellingen: a. Betaalbaar wonen: In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.: 1. We houden het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar op peil. 2. 2.Nieuwe woningen moeten vooral betaalbaar zijn. 3. 3.We werken met corporaties aan duurzame groei van de corporatievoorraad. 4. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens. 5. We benutten de bestaande woningvoorraad beter. b. Passend wonen: In 2030 wonen meer Utrechters passend.: 6. We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen. 7. We sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie. 8. We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen. 9. We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens. 10. We bevorderen doorstroming. 11. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen. c. Leefbaar wonen: In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt. 12. We zorgen voor een betere positie van huurders en woningzoekenden. 13. We werken aan gemengde en leefbare wijken. 14. We werken aan toekomstbestendige woningen. 15. We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners.

	en waarbij de volgende 4 leidende principes worden gehanteerd: i. ongelijk investeren voor gelijke kansen; ii. de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen als we er samen voor gaan; iii. ruimte om te onderzoeken en te experimenteren; iv. we werken wijkgericht.
Argumenten	
1.1	Inzet op betaalbaar wonen is belangrijk, omdat het voor mensen met een laag- of middeninkomen lastig is om woonruimte te vinden die past bij hun financiële situatie (subdoelstelling 1 t/m 5).
	In de RSU is de ambitie opgenomen om een stad voor iedereen te zijn. Dit vraagt onder andere om meer betaalbare woningen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is het doel opgenomen om in 2040 35% sociale huur en 25% middensegment (middenhuur en betaalbare koop) in de voorraad te hebben. Het aandeel sociale huur in Utrecht is de afgelopen jaren gedaald, van 35% in 2019 naar 33% in 2023. Het gemiddeld aantal reacties dat wordt uitgebracht op een woning neemt toe, evenals het aantal urgentieaanvragen. Daarmee is de druk op het vinden van een woning in de sociale huur sterk toegenomen. Daarnaast neemt de woningvoorraad die beschikbaar is voor mensen met een middeninkomen af. De midden categorie krimpt in Utrecht van 30% in 2019 naar 26% in 2023. Om die stad voor iedereen te kunnen zijn, richt de beleidsnota zich op mensen die het het zwaarst hebben in het wonen. Dat zijn mensen die momenteel geen dak boven het hoofd hebben, mensen met de kleinste portemonnee (lage- en middeninkomens) en mensen in een kwetsbare positie. In de beleidsnota wordt ingezet op tempo en betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen, zodat er snel woonplekken komen die zoveel mogelijk langjarig betaalbaar zijn voor mensen met een laag- en middeninkomen. Daarom wordt sterk ingezet op sociale huur en middenhuur. Daarmee wordt tevens uitvoering gegeven aan M88 Pas het pijlenschema van de woonvisie aan op ambities middenhuur Naast het realiseren van nieuwbouw wordt ingezet op het creëren van meer woonplekken door de bestaande woningvoorraad beter te benutten.
1.2	De beleidsnota is ambitieus maar heeft oog voor haalbaarheid (subdoelstelling 1 t/m 4).
	Vanwege de huidige marktomstandigheden is het moeilijk om projecten haalbaar te maken als er hoge eisen in het woonprogramma zijn opgenomen. Het uitgangspunt blijft om 75% betaalbaarheid in woonprogramma's te realiseren om zo een bijdrage te leveren aan de RSU-doelen. Wanneer een project op andere onderdelen meerwaarde biedt of wanneer aantoonbaar de haalbaarheid van de programmering in het geding is, is afwijking van het betaalbaarheidspercentage onder voorwaarden mogelijk om het bouwtempo op peil te houden. Daarin wordt gewerkt met ondergrenzen om een basiskwaliteit te behouden. Ook zijn de eisen voor middenhuurwoningen aangescherpt, door de koppeling uit het actieplan middenhuur tussen prijs en oppervlakte los te laten. De uitgangspunten volgen de Wet betaalbare huur en sturen gebiedsspecifiek op oppervlaktes.
1.3	Voor passend wonen zijn keuzes in verdeling van de schaarste belangrijk, omdat de woningvoorraad onder druk staat (subdoelstellingen 6, 7 en 9).
	Er is een toenemende vraag naar sociale huur van regulier woningzoekenden en ook de vraag naar huisvesting van mensen in een kwetsbare positie is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Daarnaast is het door de gestegen koop- en huurprijzen met name voor lage en middeninkomens lastig om een woonplek te vinden in de stad.

	Dit vraagt om keuzes in de verdeling van schaarse woonruimte. Hiervoor wordt eerst het huidige (regionale) woonruimteverdelingssysteem geëvalueerd. Vervolgens wordt samen met partners en inwoners onderzocht wat de doelstellingen en prioriteiten zijn voor een zo evenwichtig mogelijk woonruimteverdelingssysteem. Daarnaast zijn uitgangspunten opgenomen voor het huisvesten van mensen in een kwetsbare positie via het jaarlijkse verdeelbesluit. Om ervoor te zorgen dat middeninkomens een passende plek houden in de stad, wordt de huisvestingsvergunning voor middenhuur en betaalbare koop gehandhaafd en wordt voorrang op huishoudgrootte onderzocht.
1.4	Voor passend wonen is inzet op doorstroming belangrijk, omdat de verhuisketen stagneert (subdoelstelling 10)
	Woningnood gaat ook over mensen die nu al in Utrecht wonen, maar voor wie er geen passende (doorstroom)woning vrijkomt. Senioren blijven in (ruime) eengezinswoningen vastzitten terwijl ze naar een gelijkvloers appartement zonder tuin willen, (groeiende) gezinnen zitten vast in te kleine starterswoningen en voor afgestudeerde studenten is er geen starterswoning beschikbaar. Daarom wordt ingezet op doorstroming. Dit ontstaat wanneer mensen verhuizen naar een voor hun passende woning, omdat deze beschikbaar is. Zij laten een woning achter voor een ander huishouden. Hierdoor ontstaan verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer huishoudens een passende woning betrekken. Er wordt ingezet op een breed en samenhangend pakket aan maatregelen om de doorstroming te bevorderen. Voor een lange verhuisketen is het belangrijk om te focussen op passende woonconcepten voor ouderen in alle prijscategorieën.
1.5	Voor passend wonen is inzet op diverse woonconcepten belangrijk, omdat er groepen zijn met specifieke woonbehoeften (subdoelstelling 8 en 11).
	Utrecht wil een thuisbasis bieden aan veel verschillende mensen en heeft oog voor de specifieke woonbehoeften van aandachtsgroepen. Hiermee wordt ingespeeld op de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting, en aangesloten bij de indeling van aandachtsgroepen uit het landelijke programma ‘Een thuis voor iedereen’.We onderscheiden de volgende aandachtsgroepen: • Ouderen • Studenten • Jongeren • Woonwagenbewoners • Arbeidsmigranten • Mensen met een beperking In de nota is aangegeven wat we voor deze aandachtsgroepen doen om meer woningaanbod te creëren die passen bij hun behoeften. Met het accommoderen van diverse woonvormen, zoals de wooncoöperatie, wordt tegemoet gekomen aan de wens van een deel van de huidige en toekomstige inwoners om zelf woningen te ontwikkelen en zeggenschap te hebben over hun woonomgeving. Met de inzet op de aandachtsgroepen studenten en ouderen is tevens uitvoering gegeven aan amendement A 47 Actieplan Studentenhuisvesting en moties M288 Geclusterde woonvormen voor senioren in Utrecht en M286 Ga versnippering bij het realiseren van woonzorgwoningen tegen, zoals ook toegelicht in de recente brief Stand van zaken Een (t)huis voor ouderen van 7 maart 2025
1.6	De subdoelstellingen bij leefbaar wonen dragen bij aan een betere positie voor huurders en woningzoekenden, een basiskwaliteit van woningen, leefbare wijken en een verbeterde informatievoorziening voor inwoners (subdoelstellingen 12 t/m 15).

	Het doel is dat iedereen in een woning woont waarvan de basis op orde is. Maar wonen gaat over meer dan de woning zelf. Het gaat ook om een prettige, gezonde en veilige woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. En waar ruimte is voor gemeenschapsvorming en ontmoeting. Slecht verhuurderschap is daarom onacceptabel en er wordt opgetreden tegen misstanden. De gemeente handhaaft op de norm voor goed verhuurderschap en op huurprijzen in het gereguleerde segment. Woningzoekenden betrekken worden betrokken bij woningbouwinitiatieven. Voor een betere woonomgeving wordt ingezet op toekomstbestendige woningen, bijvoorbeeld door het verduurzamen van woningen. Daarnaast wordt gewerkt aan leefbare wijken door onder andere buurtvoorrang, differentiatie in huurprijzen en door het versterken van gemeenschapskracht in complexen, buurten en wijken. Tenslotte wordt de informatievoorziening voor inwoners verbeterd door zoveel mogelijk informatie op één plek te bundelen. Hiermee geven we invulling aan motie M477 Vriendelijk zijn voor friendscontracten.
1.7	De leidende principes geven sturing aan het bereiken van de doelstellingen
	Het leidende principe ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’ geeft hoe in het beleid geprioriteerd wordt. In het beleid wordt rekening gehouden met iedereen, maar wordt gekozen om inzet te plegen op díe groepen mensen die zonder hulp eigenlijk niet aan een woning komen en die de gevolgen van het woningtekort het hardst voelen namelijk mensen die momenteel geen dak boven het hoofd hebben, mensen met lagere inkomens en mensen in een kwetsbare positie. Het leidende principe ‘de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen als we er samen voor gaan’ geeft aan dat samenwerking essentieel is en erkend dat alle partners een rol te spelen hebben om deze beweging vorm te geven. Het leidende principe ‘ruimte om te onderzoeken en te experimenten’ geeft aan dat niet alles vooraf in een beleidsnota kan worden vastgelegd. Er is daarom ruimte nodig voor experimenten, onderzoek en het werken met bandbreedtes in woningbouw. Het leidende principe ‘we werken wijkgericht geeft aan dat er wijkgericht op de woonopgaven wordt gestuurd. Zo wordt de diversiteit in de stad behouden.
1.8	De voorgestelde lijn in de nota wordt grotendeels ondersteund door inwoners en samenwerkingspartners.
	De opgave, ambitie en belangrijkste dilemma’s zijn het afgelopen jaar in verschillende fases van het proces getoetst bij inwoners en samenwerkingspartners zoals corporaties, marktpartijen en zorgpartners. Dit is gedaan via een Stadsgesprek, twee peilingen via DenkMee, straatinterviews en individuele gesprekken. Het resultaat is verwerkt in de participatieverslagen. Op hoofdlijnen vragen inwoners en belangenbehartigers om meer betaalbare woningen, al dan niet voor een specifiek doelgroep (bijv. ouderen of jongeren). Ze vragen daarbij aandacht voor leefbaarheid en het waarborgen van kwaliteit. Corporaties en ontwikkelende partijen hebben in gesprekken aandacht gevraagd voor de moeilijke marktomstandigheden en de stapeling van eisen vanuit de gemeente, die impact hebben op het bouwtempo. Corporaties benadrukten aanvullend het belang om oog te hebben voor leefbaarheid in wijken. Naar aanleiding van de inspraak zijn geen fundamentele wijzigingen doorgevoerd in de beleidsnota. Wel is op de onderwerpen de tekst aangescherpt en waar passend een koppeling gemaakt met andere uitvoeringsprogramma’s. Op het thema daklоosheid is de nota inhoudelijk aangescherpt: het principe van 'Wonen Eerst' is duidelijker verankerd. De wijzigingen zijn opgenomen in de reactienota.
1.9	Er is noodzaak om de beleidsnota Wonen in Utrecht ‘Van woningmarkt naar

	volkshuisvesting' 2025-2030 nu vast stellen.
	Op basis van de woningwet (artikel 42) zijn gemeenten verplicht een actuele woonvisie te hebben, welke eens in de vijf jaar wordt geactualiseerd. Omdat de huidige woonvisie 'Utrecht beter in balans' dateert uit 2019 is het belangrijk dat besluitvorming nu plaatsvindt.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	De inzet voor het behalen van meerdere beleidsdoelen is (nog) ongedekt (alle subdoelstellingen).
	De beleidsnota is opgesteld vanuit het perspectief om in beeld te krijgen wat nodig is om de doelen voor 2030 te bereiken. Veel van het beschikbare budget is incidenteel bekostigd tot en met 2026. Dat betekent dat een (groot) deel van het beleid in en na 2026 niet uitgevoerd of opgepakt kan worden indien geen aanvullende middelen beschikbaar komen. Dat betekent dat het beleid en de uitvoering zich meer zullen moeten toespitsen op de wettelijke taken en op diegenen die het het zwaarst hebben in het wonen (o.a. realisatie sociale huur en huisvesting kwetsbare doelgroepen). Voorbeelden van maatregelen die zonder extra middelen niet meer, of in mindere mate, mogelijk zijn zijn wijkgericht sturen op woningbouw, aanpassen van de huisvestingsverordening, (extra) handhaving (opkoopbescherming, leegstand, tweede woning, verhuurvergunning), de verhuispremie en ondersteuning en communicatie richting inwoners. De huidige financiële kaders in de programmabegroting zijn, in het licht van de actuele financiële situatie en de bezuinigingsopgave voor 2026 en verder, afhankelijk van de besluitvorming in de Voorjaarsnota 2025. Daarnaast is er samenhang met beschikbare budgetten bij het sociale domein. De ervaringen van 2024 leren dat de uitvoering van het verdeelbesluit vraagt om een andere manier van sturing en organisatie binnen de hele keten van uitvoeringsorganisaties die betrokken zijn bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Gezien de (financiële) onzekerheid rond de bekostiging vanuit het Rijk voor de inburgering van statushouders, de schaarste in personeel én de bezuinigingsopgave in het sociaal domein, bestaat het risico dat het huidige niveau van de zorg- en ondersteuning niet altijd gerealiseerd kan worden. In de financiële paragraaf van de beleidsnota is beschreven welke activiteiten per doelstelling niet (meer), of in mindere mate, worden uitgevoerd als er geen additionele middelen beschikbaar komen. Binnen het huidige beschikbare budget is prioriteren binnen beleid en uitvoering daarvan onvermijdelijk. De prioritering is terug te lezen in de paragraaf financiën van de beleidsnota.
1.2	De realisatie is afhankelijk van andere partijen en (markt)omstandigheden (subdoelstelling 1 t/m 4).
	De gemeente is afhankelijk van andere partijen zoals corporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen voor het realiseren van meer betaalbare en passende woningen. Het risico is dat partijen andere prioriteiten leggen en te weinig inzetten op de gemeentelijke opgave. Dit kan ook veroorzaakt worden door ongunstige (markt)omstandigheden (bijv. hogere rente of netcongestie) of onvoldoende middelen bij corporaties waardoor woningbouwontwikkelingen niet van de grond komen.
1.3	Netcongestie kan leiden tot vertraging van nieuwbouw van woningen (subdoelstelling 1 t/m 4).
	Netcongestie is op dit moment de belangrijkste beperking bij het (versneld) in aanbouw nemen van nieuwe woningen. Er is in beeld gebracht wat de consequenties zijn van twee scenario's die de netbeheerders hebben voorgesteld: 1) een aansluitstop: geen nieuwe kleinverbruik aansluitingen meer. Dit is in feite een bouwstop.

	2) incidentele stroomuitval: accepteren dat de stroom soms uitvalt. Begin 2025 beslissen de netbeheerders welk scenario in werking treedt.
1.4	Inzet op tempo en betaalbaarheid zal ten koste gaan van de hoogste kwaliteit (subdoelstelling 1 t/m 4).
	Kwaliteit, betaalbaarheid en tempo hangen met elkaar samen. Meer van het één heeft invloed op het ander. In deze nota wordt gekozen voor tempo en vervolgens voor betaalbaarheid. Dat betekent dat het geambieerde betaalbaarheidspercentage van 75% en de hoogste kwaliteit (woonoppervlaktes) niet altijd gehaald worden. Om te voorkomen worden dat we door ondergrenzen van betaalbaarheid en oppervlakte zakken zijn ondergrenzen opgenomen in beleidsnota op deze twee aspecten. Daarnaast moet toegewerkt worden naar een situatie waar, voor wonen én voor andere beleidsportefeuilles, naast de beleidsambitie ook een heldere ondergrens is geformuleerd. Dit in samenhang met de Nota van Uitgangspunten (NvU) uit het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG), waarin de integrale afweging aan de voorkant wordt gemaakt per gebied en locatie.
1.5	Betaalbare koop is een segment dat projecten vaak haalbaarder maakt, terwijl de focus in de beleidsnota ligt op middenhuur (subdoelstelling 4).
	De beleidsnota zet in op de groei van het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). De focus in de beleidsnota ligt daarbij op middenhuur (streven is min. 25%) ten opzichte van betaalbare koop (max. 10%). Hiervoor is gekozen omdat middenhuur beter langjarig geborgd kan worden en het een brede groep middeninkomens bedient. Het is nog niet mogelijk om betaalbare koop langjarig te borgen en betaalbare koop bedient met name de hoge middeninkomens. Het financiële rendement op betaalbare koop is op dit moment echter hoger dan op middenhuur, dus draagt betaalbare koop meer bij aan de haalbaarheid van projecten. In dit geval verkiezen we langjarige betaalbaarheid voor een brede groep woningzoekenden boven tempo.
1.6	Mensen zijn niet vanzelfsprekend bereid tot verhuizen naar een meer passende woning (subdoelstelling 9 en 10).
	Mensen zijn vaak gehecht aan hun (t)huis en buurt en zijn daarom niet vanzelfsprekend bereid te verhuizen. Om doorstroming te bevorderen wordt ingezet op een breed en samenhangend pakket aan maatregelen: toewijzingsmaatregelen in de zin van Groot naar Beter en buurtvoorrang, de verhuispremie, de woonadviseur Ouderen, woningruil en informatie en communicatie.
Beslispunt	
2	De Woonvisie Utrecht beter in Balans (2019) en de volgende beleidsdocumenten: - Actieplan Middenhuur (2017) en aangepaste voorwaarden middenhuur (2022) - Actieplan Betaalbare koopwoningen (2021) en addendum actieplan betaalbare koop (2024) - Actieplan Studentenhuisvesting 2023 – 2030 (2023) - Actieplan Een (t)huis voor ouderen (2022) - Actieplan Utrechtse wooncoöperaties (2021) - Notitie Toekomst woonwagenlocaties Utrecht (2013) - Plan van Aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (2019) in te trekken en te vervangen door de beleidsnota Wonen in Utrecht “Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030” en het overzicht ‘Lijst met beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht’ en de internetpagina

	https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.
Argumenten	
2.1	Hiermee blijft de omgevingsvisie actueel.
	De Omgevingsvisie Utrecht bevat het overkoepelende integrale beleid over de fysieke leefomgeving en het stedelijk beleid over diverse beleidsvelden van gemeente Utrecht. Door deze aanpassing blijft het thematisch beleid op het gebied van Wonen actueel. In de afgelopen jaren is het Utrechtse woonbeleid uit de Woonvisie aangevuld met een serie actieplannen. Ook in deze actieplannen zijn (woon)beleidspunten opgenomen. Dit pakket van documenten maakte het woonbeleid in de loop van de tijd steeds minder helder en vindbaar. Door de actieplannen op te nemen in de nieuwe beleidsnota is er één document met het complete woonbeleid.

Financiën
De doelstellingen uit de beleidsnota dragen bij aan het programma “Ontwikkelen en Wonen voor iedereen”. De realisatie van de doelstellingen en het tempo daarvan is mede afhankelijk van de beschikbare middelen in de programmabegroting. De meerjarenbegroting van de opgave wonen (doelstelling Huisvesting), inclusief de daarmee samenhangende budgetten voor vergunningen, toezicht en handhaving (doelstelling Bebouwde omgeving), is tot en met 2026 voor een groot deel incidenteel bekostigd. Het gevolg is dat een aanzienlijk deel van de kosten voor activiteiten uit deze beleidsnota niet is gedekt.
Uitvoering van alle activiteiten en initiatieven in de nota vraagt structureel om €10,2 miljoen, waarvan €4,6 miljoen structureel is gedekt in de Programmabegroting. Daarmee is in totaal €5,6 miljoen ongedekt.

Vervolg
De uitvoering van de beleidsnota wordt in uitvoeringsprogramma’s verder uitgewerkt. De uitvoeringsprogramma’s zijn een bevoegdheid van het college. Ze zullen ter kennisneming aan de raad worden aangeboden. Jaarlijks wordt een monitoringsrapportage opgesteld die ingaat op de ontwikkelingen in het wonen (rapportage Wonen in Utrecht) en de ruimtelijke programmering (MPR).

Samen stad maken (voorheen: Participatie)
Volgens de beleidsnota Samen Stad Maken is er bij het opstellen van deze beleidsnota participatie uitgevoerd. Deze participatie is uitgevoerd op het niveau van ‘peilen’.

Tijdens het opstellen van de concept beleidsnota Wonen in Utrecht is in twee fases gepeild. In deze fases zijn zowel inwoners als professionals gepeild en gesproken:
- In fase 1 “we zien” (jan-juli 2024) zijn geluiden opgehaald uit de stad. Hiervoor zijn eerdere enquêtes geanalyseerd, is een online-enquête uitgevoerd op het platform DenkMee, zijn straatinterviews gehouden met inwoners en zijn gesprekken gevoerd met vakmensen en belangengroepen die een rol vervullen op het gebied van wonen, bouwen, zorg en welzijn.
- In fase 2 “richting bepalen” (aug-dec 2024) iseen internetpeiling en een stadsgesprek georganiseerd. Zie hiervoor ook de raadsbrief uit november. Het verslag van het stadsgesprek en de uitkomsten van de internetpeiling zijn verwerkt tot een participatieverslag. In dat verslag staat hoe de opbrengsten van de internetpeiling en het stadsgesprek zijn verwerkt in de beleidsnota wonen. Ook zijn wederom diverse gesprekken gevoerd met vakmensen en belangengroepen die een rol vervullen op het gebied van wonen, bouwen, welzijn en zorg

In fase 3 “besluitvorming” (jan-maart 2025) is de ontwerp nota ter inzage gelegd. Dit heeft 35 zienswijzen opgeleverd. Ook in deze fase zijn gesprekken gevoerd met vakmensen en belangengroepen die een rol vervullen op het gebied van wonen, bouwen, welzijn en zorg. Dit heeft geleid tot een nadere aanscherping van de nota, het opnemen van concrete acties op thema’s zoals dakloosheid en woningtoegankelijkheid en waar nodig aansluiting op andere uitvoeringsprogramma’s.

Communicatie
Na vaststelling van de beleidsnota informeert de gemeente de belangenbehartigers en maatschappelijke partners. Dit zijn onze partners die ook input hebben gegeven op de nota. Zij worden tevens betrokken bij het opstellen en uitvoeren van de uitvoeringsprogramma's. Daarnaast wordt de nota gepubliceerd op de website van de gemeente Utrecht en worden het overzicht 'Lijst met beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht' en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aangepast.

Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming:
- Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting' 2025 - 2030 met bijlagen:
    - Wijkanalyses en wijkrichtingen
    - Verslag geluiden ophalen fase 1
    - Participatieverslag fase 2
    - Inhoudelijke trends en ontwikkelingen in het wonen
    - U10 Woonbehoefteonderzoek – gemeente Utrecht
    - Advies Doorstroming Utrecht
    - Woonzorgbehoefteonderzoek & aandachtsgroepen (provincie Utrecht)
    - Reactienota Ter inzagelegging beleidsnota Wonen

Bijlagen informatief:
- BEVAT PERSOONSGEGEVENS: Namenlijst inspraakreacties Beleidsnota Wonen

Beleidsnota
Wonen in Utrecht



Van woningmarkt naar volkshuisvesting
Looptijd 2025-2030

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
wonen




ssh
sshxl.nl





Inhoudsopgave



A

Inleiding **10**
A1. Introductie 11
A2. Doelstellingen 24
Leidende principes 27



B

Opgave **28**
B1. Opgave 29
Doelstelling 1 29
Doelstelling 2 46
Doelstelling 3 64
Wijkgericht werken 74



C

Monitoren, sturen en verantwoorden **82**
C1. Indicatoren 83
C2. Risico's 86
C3. Financiën 88
C4. Voortgang en verantwoording 93
Begrippenlijst 94
Exacte begrenzing middenhuur zone A en zone B 100



D

Bijlagen **108**

Canon
Wonen in Utrecht door de jaren heen

1900: Invoering woningwet ▶
Woningbouwverenigingen die werken aan volkshuisvesting krijgen overheidssteun.

1900
102.086
inwoners

1901

Invoering Woningwet
Het doel was om bouw en bewoning van slechte en ongezonde woningen onmogelijk te maken en de bouw van goede woningen te bevorderen.

1907

Oprichting 'Jaffa'
(nu Bo-Ex)

1950
193.190
inwoners

1960

Realisatie nieuwe wijken
Hoograven, Kanaleneiland, Overvecht en Lunetten

1970

Utrechters vertrekken
uit de oude, verkrotte stadswijken naar de nieuwbouwwijken van Utrecht als naar groeikernen als Houten en Nieuwegein.

1970

Bewoners voeren actie
tegen de sloop van oude panden en verenigen zich in 'Bouwen voor de buurt'

1990: Van volkshuisvesting naar woningmarkt ▶
Einde aan sturing op de volkshuisvesting vanuit (rijks)overheid.
De markt neemt het over.

2000
233.667
inwoners

1995

De markt neemt het over
met een lager aandeel van corporatiewoningen als gevolg.

1995

Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting
Sturing en financiële steun aan de corporaties door de (rijks)overheid stopt.

2024
374.374
inwoners

2021

Utrecht pakt meer grip op wonen
met aandacht voor de bescherming van de Utrechter op het gebied van wonen. Bijvoorbeeld invoering van aanpak discriminatie op de woningmarkt.

2022

Opkoopbescherming treedt in werking en versnelde toewijzing huisvesting statushouders.

2023

Wet goed verhuurderschap
geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurgedrag tegen te gaan.

1912

Oprichting ‘Coöperatieve Woningvereniging voor Gemeente Personeel’
(nu Woonin)

1915

Start bouw Elinkwijk.
Een tuinwijk gericht op de combinatie wonen, werken en groen.

1940

1 miljoen zogenaamde woningwetwoningen gebouwd
door bedrijven, woningbouw-verenigingen en gemeenten.

◀ 1945: Wederopbouw

Corporaties krijgen zowel bij de wederopbouw en bestrijden van de woningnood als de stadsvernieuwing een cruciale rol.

1947

Groei woningbezit van de woningbouwverenigingen
onder toezicht overheid

1945

Herstel van de oorlogsschade en bestrijden van de woningnood

2008

Economische crisis
bouw komt nagenoeg tot stilstand.

2015

Herziening Woningwet
Corporaties moeten hun bezit splitsen tussen kerntaken en niet-kerntaken.

2015

Rol van corporaties verder aan banden
Rol van corporaties in de ontwikkeling van woningen buiten de sociale huur wordt verder aan banden gelegd als gevolg van de herziene Woningwet.

◀ 2015: Terug naar volkshuisvesting

Gemeente Utrecht neemt de regie terug van de markt.

2021

Ruimtelijke Strategie Utrecht
met nadruk op gezond stedelijk leven

2017

Invoering actieplan middenhuur

Rijk **Gemeente** **Ontwikkeling**

Voorwoord

Wonen is een grondrecht. Net zoals dat geldt voor onderwijs en zorg, hebben we als overheid de verantwoordelijkheid om daarvoor te zorgen; om te zorgen dat mensen betaalbaar, passend en aangenaam kunnen wonen. In de afgelopen decennia hebben we wonen echter steeds meer aan de markt overgelaten. Met de *Ontwerp nota volkshuisvesting in de jaren negentig*, verschenen in 1988, is de liberalisering van ons woonbeleid ingezet. Subsidies voor corporaties werden afgeschaft, waardoor die minder gingen bouwen. De liberalisering legde de basis voor een vrije huursector met hoge huren, en bevorderde eigenwoningbezit. Met terugwerkende kracht kunnen we zeggen dat het toenmalige woonbeleid mede heeft geleid tot een enorm tekort aan betaalbare woningen, en het wonen meer en meer tot winstmodel heeft gemaakt.

Daar plukken we nu de wrange vruchten van. Als we om ons heen kijken, denk ik dat we de conclusie kunnen trekken dat de markt stuk is. Huizenprijzen gaan door het dak en zijn losgeslagen van inkomensgroei. Vooral in de steden lopen de wachttijden voor een sociale huurwoning steeds verder op. Jongeren zitten letterlijk vast bij hun ouders. Voor mensen met een middeninkomen – denk aan zorgmedewerkers, brandweer- of politiemensen – is er geen plek meer in de stad. Onze woningmarkt heeft z'n grenzen bereikt.

Het is niet eenvoudig om wat zich in decennia in onze maatschappij heeft vastgezet te keren – laat staan in korte tijd. De ervaring leert dat het makkelijker is om iets toe te geven aan de markt, dan iets terug te pakken. Maar het is wél de richting die we als Utrecht zijn ingeslagen. In de afgelopen jaren hebben we al een behoorlijk aantal stappen gezet in de overgang van woningmarkt naar volkshuisvesting. Zo waren we de eerste Nederlandse gemeente die er met het Actieplan Middenhuur voor heeft gekozen om middenhuur te reguleren, zorgen we er met de opkoopbescherming voor dat woningen niet kunnen worden gekocht om vervolgens (veel te duur) verhuurd te worden, en maakt de invoering van de vergunningsplicht het voor mensen met een lager inkomen gemakkelijker om een betaalbare woning te kopen. Ook landelijke wetgeving, zoals de Wet betaalbare huur en de toekomstige Wet regie op de volkshuisvesting, helpt ons.

Het is een lijn die we in deze nota nadrukkelijk voortzetten. Dat brengt ook moeilijke keuzes met zich mee, zeker in een tijd waarin de woningmarkt onder druk staat. Die druk zie en voel ik ook in Utrecht. Als wethouder hoor ik regelmatig schrijnende verhalen. Het liefst zou ik iedereen helpen aan een prettig thuis. Maar de waarheid is dat dat niet lukt. Op dit moment is het aanbod te klein – er zijn simpelweg te weinig woningen, en als gemeente hebben we maar beperkt grond in handen – terwijl de vraag groot is. Utrecht is een populaire stad, en we willen ook die open stad zijn waar iedereen terecht kan, waar plek is voor iedereen. Waar je ook vandaan komt, en hoe groot je portemonnee ook is.

In deze nota máken we die keuzes. Soms zijn die pijnlijk, maar de stad verdient het dat we realistisch zijn.

Voor mij staan een paar dingen vast. We blijven ongelijk investeren voor gelijke kansen. Het is één van de belangrijkste prioriteiten in het coalitieakkoord, en het pást ook bij onze stad; de stad van Sint Maarten, de stad waarin we delen. Concreet betekent dit dat we meer in de ene wijk of buurt zullen investeren dan in de andere, of het nu gaat om geld of aandacht. En het betekent dat we in ons woonbeleid rekening houden met iedereen, maar ervoor kiezen om extra ons best te doen voor díe groepen mensen die zonder hulp in veel gevallen niet aan een woning komen.

Daarnaast is wonen méér dan het stapelen van stenen. Als je kijkt naar de korte termijn, lijkt de oplossing eenvoudig: bouwen, bouwen, bouwen. Maar we mogen niet uit het oog verliezen dat we bouwen aan een thuis voor verschillende mensen, en dat bouwen aan een stad gelijk staat aan bouwen aan een samenleving. Een diverse stad vraagt om diversiteit in wonen. We ontkomen er in deze tijd niet aan dat we bouwen in hogere dichtheden en kiezen voor kleinere woningen, maar daar moet tegenover staan dat er óók grote(re) woningen worden gebouwd. Geen gesegregeerde stad, met alleen sociale bouw óf dure koop, maar ruimte voor variatie. En ruimte voor gezamenlijkheid, voor gemeenschapsvorming. Zeker in sterk verstedelijkt gebeid, waar de focus op het individu groot is, is daar behoefte aan – bijvoorbeeld in de vorm van wooncoöperaties. Dit idee is verankerd in deze nota: zorgen voor woningen betekent dat je ook zorgt voor een veilige, prettige leefomgeving, inclusief openbare plekken waar mensen elkaar tegenkomen, die uitnodigen tot ontmoeting.

Tot slot is er de vraag (met) wie (je) de stad bouwt. In Utrecht kiezen we primair voor corporaties, gezien hun blijvende maatschappelijke betrokkenheid bij de stad. Idealiter krijgen corporaties ook een grotere rol in de totstandkoming van middenhuur; daar is nog een slag te slaan. En natuurlijk blijft er ruimte voor de markt. Omdat onrendabele woningen niet worden gebouwd, zullen er altijd zekere winstmarges zijn. Maar waar we in deze nota, in lijn met bovenstaande, op inzetten, is dat er ook iets tegenover moet staan – of het nu gaat om investeringen in de openbare ruimte, om het toevoegen van kwaliteit of om het bouwen voor een grote(re) verscheidenheid aan doelgroepen.

Deze nota vormt de basis voor ons woonbeleid in de komende vijf jaar. Ik ben blij dat de nota tot stand is gekomen in nauw overleg met de stad, waaronder ook veel woningzoekenden, ouderen of mensen met een beperking. Want hoewel de overheid een grote verantwoordelijkheid heeft in het voorzien in woonruimte, zijn de (toekomstige) bewoners ervarings-deskundigen. Zij weten wat er nodig is om ervoor te zorgen dat ‘Utereg me stadsie’ een plek is én blijft waar het goed wonen is.



Wethouder Wonen en Volkshuisvesting
Dennis de Vries

Samenvatting

Utrecht wil een stad zijn en blijven voor iedereen. Waar je ook vandaan komt, en hoe groot je portemonnee ook is. Door het woningtekort is het voor sommige groepen echter steeds moeilijker of zelfs niet meer haalbaar om betaalbare woonruimte te vinden. De beleidsnota Wonen in Utrecht kent drie doelstellingen, die bijdragen aan het waarmaken van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de ontwerp Sociale Visie Utrecht 2040:

> *We willen dat iedereen die in Utrecht wil komen of blijven wonen, een passende woonplek kan vinden. Utrecht is een stad waar ook mensen die minder te besteden hebben betaalbaar kunnen wonen. Er zijn voldoende woningen voor mensen in een kwetsbare positie, inwoners met vitale beroepen en mensen met een lager inkomen.*

Doelstelling 1

In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht

Het lukt de komende jaren niet om de schaarste substantieel terug te dringen. Dat realiseren we ons. Wat wij wel kunnen doen is scherpere keuzes maken om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien en zo goed mogelijk te benutten en behouden. Om zoveel mogelijk een stad voor iedereen te kunnen zijn, richten we ons primair op het toevoegen van betaalbare woonplekken voor mensen met lage en middeninkomens, mensen in een kwetsbare positie en mensen die geen dak boven het hoofd hebben. Voor hen zijn de gevolgen van de schaarste het grootst.

a. We houden het bouwtempo van 3.000 zelfstandige woningen per jaar op peil.
b. We streven naar een bouwprogramma dat voor 75% uit betaalbare woningen bestaat.
c. We werken samen met corporaties aan duurzame groei van de corporatievoorraad.
d. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens. De focus ligt daarbij op middenhuur.
e. Er staan al 167.000 woningen in de stad. We willen dat deze beter worden benut.

Doelstelling 2

In 2030 wonen meer Utrechters passend

De opgave is niet alleen om *meer* woonplekken te creëren, maar ook om te zorgen dat er meer woningen komen die *passen* bij de financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte van verschillende doelgroepen, zoals ouderen. Dat bevordert de doorstroming, waardoor er meer mensen aan een woning komen. De woningen díe er zijn, verdelen we evenwichtig in verhouding tot de vraag. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders. Dat doen we omdat het níet hebben van woonruimte voor hen het meest ingrijpend is. Zij hebben een passend thuis nodig om te kunnen werken aan herstel. En andersom leidt wachten op een woning vaak tot extra zorg-, opvang-, jeugdhulp- en begeleidingskosten, die we als samenleving moeten opbrengen.

a. We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen.
b. We kiezen ervoor extra aandacht te geven aan het realiseren van meer woonplekken voor mensen in kwetsbare posities.
c. We stimuleren de ontwikkeling van passende woningen en woonconcepten voor specifieke aandachtsgroepen.
d. We zetten in op het toewijzen van betaalbare woningen aan middeninkomens.
e. We bevorderen doorstroming.
f. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen.

Doelstelling 3

In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt

We willen dat Utrechtse woningen én woonbuurten leefbaar zijn en blijven. Dat doen we door ervoor te zorgen dat huurders en woningzoekenden een betere positie hebben. Daarnaast moeten woningen in de basis kwalitatief op orde zijn. Maar prettig wonen gaat over meer dan de woning. Het gaat ook om een leefbare, gezonde en veilige woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. En waar ruimte is voor gemeenschapsvorming en ontmoeting.

a. We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden.
b. We werken aan gemengde en leefbare wijken.
c. We werken aan toekomstbestendige woningen.
d. We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners.

In ons beleid hanteren we een aantal principes die leidend zijn:

1. In ons beleid houden we rekening met iedereen, maar kiezen ervoor om extra ons best te doen voor díe groepen mensen die zonder hulp in veel gevallen niet aan een woning komen. Dat betekent dat we **ongelijk investeren voor gelijke kansen**.
2. De beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen **als we er samen voor gaan**.
3. Met de schaarste in het woningaanbod, is het van belang dat we op zoveel mogelijk manieren proberen om meer woonplekken te realiseren. We willen daarom **ruimte bieden om te kunnen onderzoeken en experimenteren**.
4. We willen gelijke kansen voor iedereen. Segregatie en sociale en ruimtelijke barrières willen we zoveel mogelijk voorkomen. Tegelijkertijd mogen wijken en bewoners (blijven) verschillen en hun eigen identiteit hebben. Daarom **werken we wijkgericht**.

A Inleiding



A1. Introductie

Inleiding

Een passende woonplek voor iedereen

Wonen is een fundamentele basis in het dagelijks leven en voegt op verschillende manieren waarde toe. We komen er na een werkdag tot rust, we studeren en eten er, we vieren er onze verjaardagen. We ontvangen er familie, vrienden en buren. We zorgen er voor anderen en ontvangen er zorg. Het is meer dan een dak boven het hoofd; een huis biedt geborgenheid, privacy en veiligheid. Mensen die dit niet hebben, missen niet alleen die veilige basis. Zonder dak boven je hoofd is het ook een stuk lastiger om andere zaken in het dagelijks leven – zoals financiën – goed op orde te hebben of te krijgen. Dat maakt wonen bij uitstek een maatschappelijk vraagstuk.

Utrecht biedt die thuisbasis aan veel verschillende mensen: studenten, starters, nieuwkomers, gezinnen en ouderen. En er komen er al jaren meer bij.

> We willen dat iedereen die in Utrecht
> wil komen of blijven wonen,
> een passende woonplek kan vinden.
>
> ‘Ontwikkelen en wonen voor iedereen’ – Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen

Dat is de langetermijndoelstelling en het bijbehorende programma uit de begroting waar we met deze beleidsnota Wonen in Utrecht 2025 – 2030 aan bijdragen. De visie op wonen is ingebed in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de ontwerp Sociale Visie Utrecht 2040:

“Utrecht is een stad waarin iedereen welkom is en zich welkom moet voelen. De gemeente wil dat (toekomstige) Utrechters prettig wonen in een woning die past bij hun inkomen, omgeving, huishoudenssamenstelling en wensen. Een stad voor iedereen vraagt in eerste instantie om een betaalbare woning voor iedereen. Het is belangrijk om op lange termijn ook een stad te blijven voor mensen met een lager- of middeninkomen.” (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040)

“Utrecht is een stad waar ook mensen die minder te besteden hebben betaalbaar kunnen wonen. Er zijn voldoende woningen voor mensen in een kwetsbare positie, inwoners met vitale beroepen en mensen met een lager inkomen.” (ontwerp Sociale Visie Utrecht 2040)

De realiteit

De realiteit is op dit moment helaas anders. De woningnood is al jaren gaande en de schaarste aan woonruimte wordt – ondanks alle inspanningen – alleen maar groter. De ongelijkheid neemt daardoor toe. Voor lage en middeninkomens is het lastig of zelfs niet meer haalbaar om een woonplek te vinden die past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte.

De vraag naar sociale huurwoningen stijgt, terwijl het aanbod achterblijft. Er zijn steeds meer mensen in een schrijnende situatie. Het aantal mensen dat met spoed een woning nodig heeft stijgt en het aantal daklozen neemt toe. Instellingen voor maatschappelijke opvang/ beschermd wonen zitten vol en jongeren blijven steeds vaker gedwongen bij hun ouders wonen. Mensen met een middeninkomen vallen tussen wal een schip; zij verdienen te veel voor een sociale huurwoning, maar te weinig om particulier te kunnen huren of om een woning te kopen. En doordat er onvoldoende passende woon(zorg)concepten zijn voor ouderen, kunnen zij niet doorstromen.

> "Vroeger woonden arme mensen in de stad,
> nu 'de rijken'. Steeds meer expats, rijke tweeverdieners.
> De binnenstad is steeds minder voor 'gewone' mensen."
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

Alle zeilen bij voor degenen die het het zwaarst hebben

Wij realiseren ons dat het de komende jaren niet gaat lukken om de schaarste substantieel terug te dringen. Utrecht is momenteel geen stad voor iedereen. Wat wij wel kunnen doen is scherpere keuzes maken om de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien en zo goed mogelijk te benutten en behouden. Om focus aan te brengen in de vraag op wie het woonbeleid primair gericht moet zijn, hanteren we een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Utrecht: ongelijk investeren voor gelijke kansen. Dit betekent dat we in het Utrechtse woonbeleid prioriteit geven aan mensen voor wie de gevolgen van de schaarste het grootst zijn. Dit zijn mensen die geen dak boven het hoofd hebben, mensen met lage en middeninkomens en mensen in een kwetsbare positie. Door ons op deze groepen te focussen, proberen wij Utrecht zoveel mogelijk een stad voor iedereen te laten zijn.

Beleidsnota wonen als woonvisie en toekomstig volkshuisvestingsprogramma

Sinds 1 januari 2022 is op grond van de Woningwet het maken van een gemeentelijke woonvisie verplicht. Deze woonvisie mag maximaal een werkingsperiode van vijf jaar hebben. Woningcorporaties moeten naar redelijkheid een bijdrage leveren aan de uitvoering ervan. Daarom is wettelijk bepaald dat de woonvisie een belangrijke relatie heeft met de corporatiesector.

We zetten met deze beleidsnota de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting voort. Dat wil zeggen dat we als gemeente meer regie voeren om Utrecht betaalbaarder en leefbaarder te maken. Daarbij ligt onze focus op degenen die het het zwaarst hebben in het wonen. We stellen heldere kaders en werken samen met onze partners aan onze volkshuisvestelijke doelen. De beweging naar volkshuisvesting zien we ook landelijk. Het kabinet is voornemens om volkshuisvesting op te nemen in de Omgevingswet met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (WVRV). Deze wet verplicht gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma (VHP) te hebben. Dit wordt gezien als vervanger van de woonvisie in de Woningwet. In het wetsvoorstel voor de WVRV zijn verplichte onderdelen opgenomen voor het volkshuisvestingsprogramma. Dit zijn in ieder geval: inzicht in de woningbouwopgave, betaalbaarheid en ontwikkeling van de (bestaande) voorraad, voldoende locaties, huisvesting van kwetsbare doelgroepen en zorg en ondersteuning van aandachtsgroepen en ouderen en beleid voor stedelijke vernieuwing, waaronder leefbaarheid, sociale samenhang en verduurzaming.

In deze beleidsnota is rekening gehouden met dit wetsvoorstel, zodat het kan dienen als het volkshuisvestingsprogramma dat, als de wet wordt aangenomen, voorgeschreven wordt. Mogelijk wordt de WVRV in het wetgevingsproces aangepast en zal deze beleidsnota hierop aangepast moeten worden.

Samenhang andere visies

Het beleid van wonen staat niet op zichzelf, maar is verbonden met andere opgaven. De volgende visies en beleidsnota's zijn voorbeelden van gemeentelijk beleid met een relatie met de beleidsnota Wonen in Utrecht 2025 – 2030. In de uitwerking van de doelstellingen (onder B. Opgave) geven we meer duiding aan de relatie met samenhangende nota's.

- Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en samenhangend thematisch en gebiedsbeleid, zoals de Stedenbouwvisie 2040 en Beleidsnota Grondbeleid Gemeente Utrecht 2024
- Ontwerp Sociale Visie Utrecht 2040 en samenhangende beleidsnota's, zoals Beleidsnota Utrecht Onderdak
- Beleidsnota Gezondheid - Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024–2027

Samenwerking en afhankelijkheid partners

De Utrechtse woningmarkt is geen eiland. Wat er in Utrecht speelt is ook aan de hand in omliggende gemeenten of elders in het land. Daarnaast is de gemeente in belangrijke mate afhankelijk van landelijke wet- en regelgeving. Het Rijk pakt de afgelopen jaren meer regie op de volkshuisvesting met verschillende wetten, zoals de Wet Betaalbare Huur, Wet Goed Verhuurderschap en de ontwerp Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Hiermee zijn ook steeds meer instrumenten beschikbaar gekomen om excessen aan te pakken en de positie van huurders te verbeteren. De afgelopen jaren zijn deze instrumenten door ons ingezet. Daarom is, naast de samenwerking met onze partners in de stad, samenwerking op regionaal, provinciaal en landelijk niveau noodzakelijk. Om onze doelen te bereiken zetten we ook in op lobby richting het Rijk en Europa. Daarnaast zetten we in U10-verband in op het realiseren van de doelen uit de U10-woondeal. Dit omvat o.a. het realiseren van voldoende betaalbare woningen en het evenwichtig verdelen van aandachtsgroepen.

Woontop

Eind 2024 was de landelijke Woontop, georganiseerd door minister Keijzer (Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening) met als doel om met diverse koepelorganisaties concrete afspraken te maken over versnelde realisatie van 100.000 woningen per jaar. Daarin zijn o.a. afspraken gemaakt over de norm van 2/3e betaalbaar in de nieuwbouw, versnelling van procedures en wegnemen van belemmerende regels (Programma STOER - Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving) en middelen die beschikbaar zijn voor woningbouw en ontsluiting van nieuwe woningen. De VNG heeft een disclaimer gemaakt dat gemeenten de Woontop-afspraken alleen kunnen uitvoeren, als afspraken met het kabinet in het voorjaar van 2025 hun bredere financiële positie substantieel verbeteren. Daarnaast zijn de afspraken over het verminderen en schrappen van regels (STOER) in strijd met de onlangs in werking getreden Omgevingswet, waarin gemeenten juist flexibiliteit geboden wordt om maatwerk te kunnen bieden, passend bij de lokale opgave. We doen in 2025 samen met de G4+Eindhoven onderzoek naar mogelijkheden voor meer harmonisatie en uniformering in het beleid gericht op versnelling van de productie.

Beleidsdocumenten die komen te vervallen en overgangsbepaling

Bij vaststelling van deze beleidsnota, komen de volgende beleidsdocumenten die zijn vastgesteld onder de omgevingsvisie te vervallen. Relevant beleid uit deze documenten is opgenomen in deze beleidsnota.

- Woonvisie Utrecht Beter in Balans (2019)
  Deze beleidsnota vervangt de woonvisie uit 2019. Relevant beleid uit de woonvisie is in deze beleidsnota bestendigd en waar nodig aangescherpt en aangevuld, om meer de regie te kunnen pakken op de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting.

Ook de volgende actieplannen zijn ingebed in deze nota:

- Actieplan Middenhuur (2017) en aangepaste voorwaarden middenhuur (2022)
- Actieplan Betaalbare koopwoningen (2021) en addendum actieplan betaalbare koop (2024)
- Actieplan Studentenhuisvesting 2023 – 2030 (2023)
- Actieplan Een (t)huis voor ouderen (2022)
- Actieplan Utrechtse wooncoöperaties (2021)
- Notitie Toekomst woonwagenlocaties Utrecht (2013)
- Plan van Aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (2019)

De aangepaste voorwaarden voor woningbouw uit deze nota gaan in na vaststelling van de beleidsnota door de gemeenteraad. Ze zijn van toepassing op alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen bestuurlijk document volgens het Utrecht Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) is vastgesteld, dan wel tenderprocedure is gestart of overeenkomst met ontwikkelaars is vastgesteld, waarin voorwaarden voor woningbouw zijn vastgelegd.

Participatie

Volgens de participatieleidraad en de Beleidsnota Samen Stad Maken is er bij het opstellen van deze beleidsnota samengewerkt met Utrechters. Deze participatie hebben we op niveau ‘raadplegen’ (participatieleidraad) en ‘peilen’ (beleidsnota Samen Stad Maken) uitgevoerd. Meningen, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd, maar zijn voor de gemeente niet bindend. De samenwerking met Utrechters is erop gericht om bij een brede groep meer gelijkwaardig het geluid te horen en inzichtelijk te maken voorafgaand aan de belangenafweging door college en raad.



Afbeelding: participatieproces

Werkbezoek Wenen

Van 13 tot en met 15 september 2023 hebben gemeenteraadsleden samen met de wethouder en twee woningcorporaties een werkbezoek gebracht aan Wenen om inspiratie op te doen op het gebied van volkshuisvesting. Wenen staat wereldwijd bekend als de meest leefbare stad van de wereld en kent een langjarige traditie op het gebied van volkshuisvesting. Op 12 december 2023 is tijdens een informele raadssessie met een groot deel van de deelnemers aan het werkbezoek gesproken over de inzichten en lessen voor Utrecht naar aanleiding van het werkbezoek.

Wenen laat zien dat voor een betaalbare en leefbare stad het volgende nodig is:

- **Actief grondbeleid en voldoende gemeentelijke middelen** voor betaalbaar wonen zijn een succesfactor om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Met name op eigen grond heb je meer sturingsmogelijkheden die je kunt benutten.
- **Brede rol woningbouwcorporaties**: Het huisvesten en per complex mixen van een grote doelgroep is een succesfactor van Wenen. In Wenen maken huurwoningen hierdoor een groot aandeel van de woning-voorraad uit. De grote doelgroep en huursector zorgt voor minder private huur en matiging koopprijzen en goede leefbaarheid. Dit geeft ook mogelijkheden voor 'wooncarrières' in wooncomplexen.
- **Wooncoöperaties en samenleven**: In Wenen zijn veel wooncoöperaties actief. In veel gevallen wordt de ontwikkeling samen gedaan met ontwikkelaars. In de verschillende complexen en gebieden zijn gemeenschappelijke voorzieningen beschikbaar. Collectieve voorzieningen zorgen voor veel eigenaarschap. Daarnaast wordt er ingezet op 2 jaar community building bij elk nieuw complex (met inzet op gezamenlijke activiteiten en beheer van gezamenlijke ruimte) en zijn er gebouwbeheerders actief. Sociale controle wordt georganiseerd via 'commissies' en aanvragen van toegang tot de gemeenschappelijke ruimtes.
- **Kwaliteit van woningen**: Er is door de stad en *wohnfonds Wien* goed nagedacht over betaalbaarheidscategorieën, woningkwaliteit en plattegronden. SMART-flats bieden compacte appartementen (40-65 m^2) met veel functionaliteiten tegen een redelijke huur. Daarnaast wordt gestuurd op gezamenlijke faciliteiten (zoals een grote keuken, washok of klusruimte) en 'flexibele' indeling van appartementen door middel van schuifwanden.





Afbeelding links: SMART-flats (bron: Sonnwendviertel werkbezoek Wenen)

Afbeelding rechts: flexibele indeling (bron: Wohnfonds Wien: sonnwendviertelsubsidised living in a new urban district)

Trends en ontwikkelingen

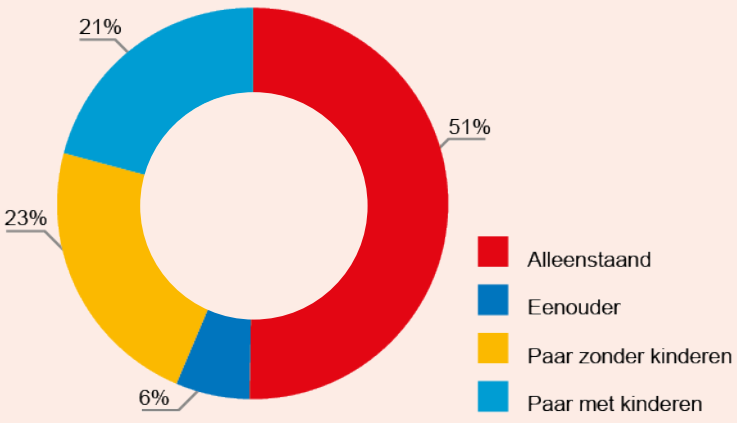
Demografische ontwikkelingen

Sterke inwonersgroei in Utrecht

Het aantal inwoners stijgt al jaren. Op 1 januari 2024 telde Utrecht 374.374 inwoners (bron: Utrecht Monitor). Utrecht passeert in 2029 de grens van 400.000 inwoners. In 2040 wonen er naar verwachting circa 473.000 mensen. Dat is een toename van bijna 100.000 inwoners (+26%); een groei van gemiddeld ruim 6.000 inwoners per jaar. Tot 2040 is in alle leeftijdsgroepen een toename te zien. De groep 65-plussers zal procentueel het sterkst groeien: van 11% in 2024 naar 13% in 2040 (bron: Utrecht Monitor). De vergrijzing in Utrecht gaat minder hard dan in de rest van het land. Landelijk ligt het aandeel 65-plussers nu al op 20%; daarmee is en blijft Utrecht naar verwachting een jonge stad. De toename komt met name door het ouder worden van de mensen die al in Utrecht wonen. Van de mensen die zich in Utrecht vestigen is slechts een zeer gering deel 65 jaar of ouder. De vergrijzing in Utrecht gaat minder hard dan in de rest van het land. Ook wat betreft het aantal huishoudens valt de komende decennia een sterke groei te verwachten. Met name het aantal alleenstaande huishoudens zal naar verwachting het sterkst toenemen. Dit hangt sterk samen met de vergrijzing (zie bijlage woonbehoefteonderzoek ABF Research).

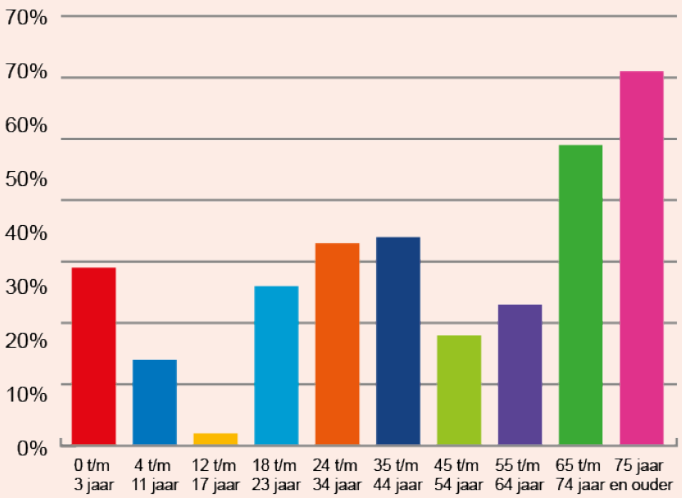
De groei van het aantal inwoners in Utrecht is het gevolg van natuurlijke aanwas (meer geboorte dan sterfte) en een vestigingsoverschot (meer vestiging dan vertrek). De natuurlijke aanwas in Utrecht is relatief hoog vergeleken met andere grote steden in Nederland. Veel studenten en starters op de arbeidsmarkt trekken naar Utrecht voor opleiding en werk. Na de eerste stappen in hun carrière gaan ze samenwonen en verhuizen velen – vaak in het kader van gezinsvorming – naar een ruimere woning in de regio Utrecht of daarbuiten. Dit noemen we de roltrapfunctie van de stad. Het CBS ziet daarbij al meerdere jaren een trend dat mensen steeds vaker de Randstad uit verhuizen, met name mensen van boven de dertig (bron: CBS). Dit zien we ook al langere tijd in Utrecht gebeuren. Onder andere gezinnen met kinderen verhuizen in grotere getale de stad uit dan dat ze naar Utrecht toe verhuizen. Een ruimere woning is voor velen financieel alleen haalbaar op woonplekken buiten de stad. Dat het niet voor iedereen mogelijk is om in Utrecht te wonen, zien we terug in de cijfers over verschillende inkomensgroepen in de stad.

Huishoudenssamenstelling Utrecht 2024



Bron: ABF research

Procentuele toename 2023 - 2040 naar leeftijdsklasse



Bron: Rapportage Wonen in Utrecht (2023)

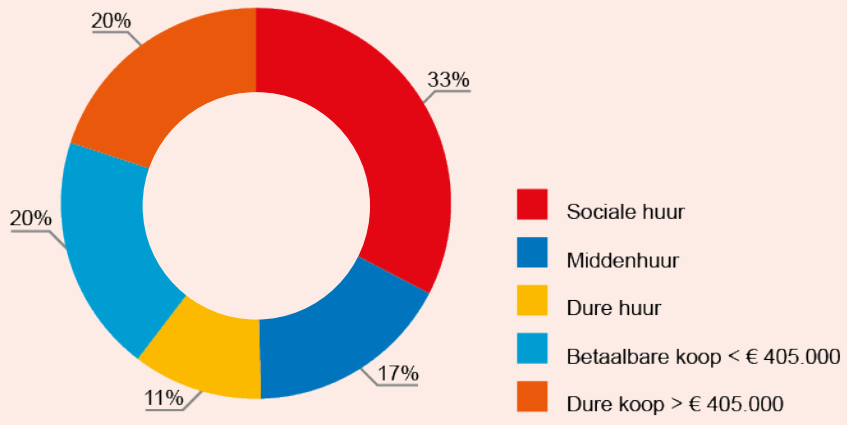
Meer hoge inkomensgroepen in de stad
Van de 19.900 huishoudens die er van 2011 tot 2022 in Utrecht bij kwamen, hadden 19.200 huishoudens (96%) een inkomen boven de hoge inkomensgrens (€ 72.000, prijspeil 2022). De groep middeninkomens nam in diezelfde periode in omvang iets toe, maar in aandeel af. De lage inkomensgroep nam zowel af in omvang als aandeel. De afname komt vooral voor rekening van huishoudens jonger dan 27 jaar. Verder zien we dat de verschuiving van huishoudens in de lage- en midden inkomensgroep naar de hoge inkomensgroep het meest zichtbaar is bij gezinnen met kinderen. Het gaat hierbij waarschijnlijk vooral om mensen die in Utrecht een gezin hebben gesticht en in de stad zijn blijven wonen.
In vergelijking met de andere G4-steden wonen in Utrecht meer huishoudens met een hoog inkomen en minder met een laag inkomen (bron: CBS).

Ontwikkelingen in het wonen

Groeiende woningbehoefte
De vraag naar woningen overstijgt al jaren het aanbod, daarnaast hebben mensen moeite om een woning te vinden die past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. De aanvullende woningbouwopgave van 2024 tot 2040 in de regio Utrecht (U10) is berekend op circa 105.000 woningen, waarvan ongeveer de helft in de gemeente Utrecht. Dat zijn zo'n 3.000 nieuwe zelfstandige woningen per jaar. De behoefte tot en met 2030 vraagt om een gemiddeld bouwtempo dat *hoger* ligt dan 3.000 woningen per jaar (zie bijlage woonbehoefteonderzoek ABF Research). Dit is in lijn met eerdere onderzoeken, zoals de cijfers uit de RSU 2040, hoewel de behoefte de afgelopen jaren enigszins is gestegen vanwege sterkere bevolkingsgroei in Nederland. Het bouwen van meer betaalbare woningen die kwalitatief goed zijn, staat echter onder druk. Redenen hiervoor zijn (markt) omstandigheden en het ontbreken van randvoorwaarden, zoals publieke investeringen, stikstof en netcongestie.

De vraag naar betaalbare woningen is groot. Door de gestegen koop- en huurprijzen is het met name voor lage en middeninkomens lastig of zelfs niet haalbaar geworden om een woonplek te vinden in de stad. Het onderzoek geeft aan dat het regionale bouwprogramma voor circa twee derde moet bestaan uit betaalbare woningen en voor de gemeente Utrecht 70% betaalbaar.

Consumentgericht bouwprogramma t/m 2040



Bron: ABF research

Ongeveer 75% van de behoefte wordt veroorzaakt door de groei van alleenstaanden en paren zonder kinderen. De overige 25% door gezinnen. Daarmee blijft er enerzijds behoefte aan kleinere woningen en grotere woningen voor gezinnen (zie bijlage woonbehoefteonderzoek ABF Research). De huidige harde plancapaciteit in de MPR 2024 komt op 61% betaalbaar (34% (zelfstandige) sociale huurwoningen, 17% middenhuur en 10% betaalbare koop). Aanvullend is het aandeel onzelfstandige studenteneenheden 4% van de harde plancapaciteit.

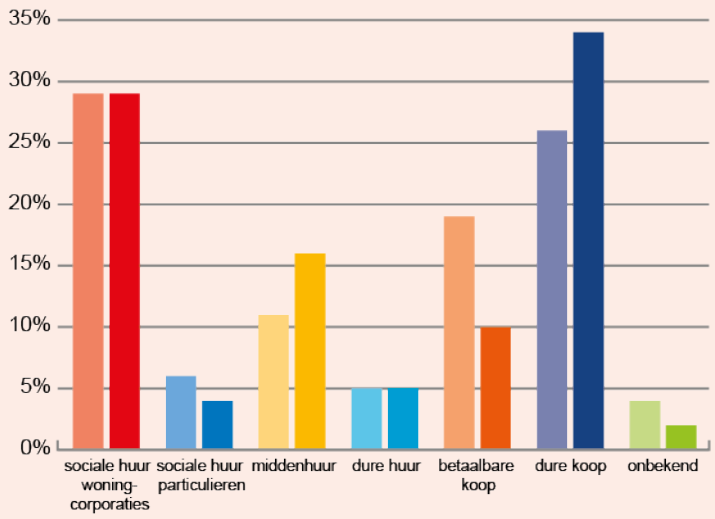
Passend wonen is moeilijker geworden

Door het woningtekort kunnen veel Utrechters niet doorstromen als hun woning niet langer past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. Ouderen blijven in (ruime) eengezinswoningen terwijl ze naar een gelijkvloers appartement zonder tuin willen, (groeiende) gezinnen zitten vast in te kleine starterswoningen en voor afgestudeerde studenten is er geen starterswoning beschikbaar. Ongeveer een vijfde (21%) geeft aan de woning te klein te vinden (bron: Monitor Leefbaarheid). We zien echter dat doorstromen in de praktijk niet gemakkelijk is. Met name ouderen verlaten niet snel hun eengezinswoning voor een woning die beter past bij hun levensfase en zijn het minst geneigd om te verhuizen (slechts 2% wil 'beslist wel' verhuizen). Daarnaast zien we dat huishoudens onder de 35 jaar juist het meest geneigd zijn om te verhuizen (22% wil 'beslist wel' verhuizen). Tot slot zien we in die cijfers dat het aandeel van verhuizingen naar huurwoningen van woningcorporaties vanaf 2012 is afgenomen van 42% naar 18% in 2018. Daarna stabiliseert dat aandeel zich. In die periode is het aandeel verhuizingen naar particuliere huurwoningen juist gestegen: van 26% in 2012 naar 49% in 2021 (bron: Rapportage Wonen in Utrecht 2023).
Een mogelijke verklaring hiervoor is dat men voor de particuliere huursector kiest als alternatief voor de koopsector, waar sprake is van flinke prijsstijgingen in deze periode.

Betaalbare categorieën nemen af

Utrecht telde op 1 januari 2024 167.123 woningen. Begin 2023 bestond de voorraad voor 44% uit koopwoningen en voor 54% uit huurwoningen. Het aandeel appartementen in de voorraad is 58% (2023); in 2018 was dat 56%.

Ontwikkelingen in de voorraad 2019 - 2023



Bron: Rapportage Wonen in Utrecht (2023)

We zien de volgende ontwikkelingen in de samenstelling van de Utrechtse woningvoorraad:

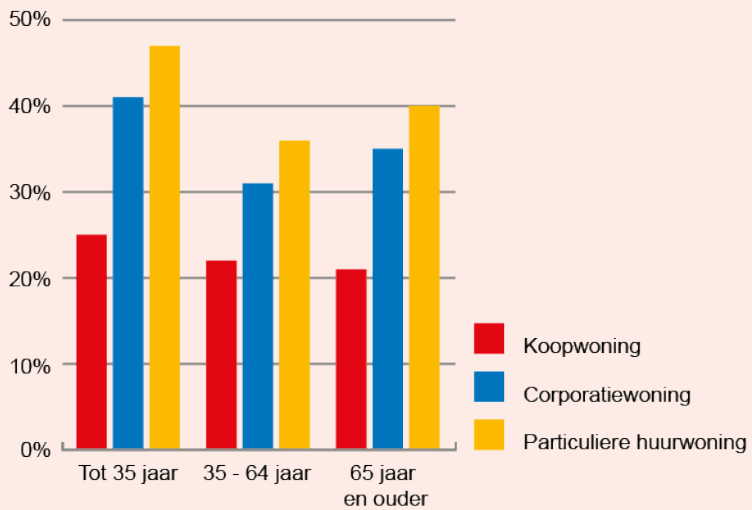
- Het aandeel **sociale huur** nam de afgelopen jaren af van 35% in 2019 naar 33% in 2023. Hierbinnen is het aandeel sociale huur van de woningcorporaties met 29% stabiel gebleven. De afname van het aandeel sociale huur betreft dus alleen het particuliere deel van de sociale huur.
- Het aandeel **middenhuur** (huurprijs € 808,06 tot € 1.126,90) nam toe van 11% in 2019 naar 16% in 2023. Een van de oorzaken hiervan is dat particuliere verhuurders hogere huren zijn gaan vragen en woningen die eerder onder sociale huur vielen, daardoor verschoven naar middenhuur. Ondanks deze toename, is de totale omvang van het middensegment (betaalbare koop + middenhuur) afgenomen van 30% in 2019 naar 26% in 2023. Dat komt door de afname in het aandeel betaalbare koop (WOZ lager dan € 405.000) van 19% in 2019 naar 10% in 2023.
- Het aandeel **dure koopwoningen** (WOZ hoger dan € 405.000) is gestegen van 29% in 2019 naar 34% in 2023. De gemiddelde koopsom per m^2 is toegenomen van € 3.875 in 2019 naar € 5.316 in 2023 (bron: Rapportage Wonen in Utrecht 2023).

We zien dat nieuwe woningen gemiddeld steeds kleiner worden in Utrecht. Appartementen worden sinds de eeuwwisseling gemiddeld steeds kleiner en eengezinswoningen steeds groter. Het gemiddelde woonoppervlak is 96 m^2 (bron: Rapportage Wonen in Utrecht 2023). Per 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur ingegaan. De effecten op de omvang van het middenhuursegment zijn nog niet te bepalen.

Hoogste woonlasten in particuliere huur

De betaalbaarheid van woonlasten wordt vaak uitgedrukt in de woonquote, die aangeeft welk deel van het inkomen besteed wordt aan de kosten van het wonen. De gemiddelde netto woonlasten (dat is inclusief bijkomende woonuitgaven, maar ook een eventuele hypotheekrenteaftrek en huursubsidie) per vierkante meter in Utrecht zijn het hoogst in de particuliere verhuur en deze zijn de laatste jaren gestegen. In algemene zin zien we de afgelopen jaren een dalende trend in de woonquote bij eigenaar-bewoners en een stijging of stabilisatie bij huurders. Jongeren en ouderen in de huursector zitten het vaakst boven de 30% woonquote, in de particuliere huursector is dit het hoogst. Bij koopwoningen is de woonquote gemiddeld lager dan 30% (bron: Rapportage Wonen in Utrecht 2023).

Gemiddelde woonquote naar leeftijdsgroep en eigendomsvorm



Bron: Rapportage Wonen in Utrecht (2023)

Groeiende druk op sociale huur
De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is al langere tijd hetzelfde: 11 jaar. Diverse doelgroepen doen een beroep op dit aanbod. Ook de toenemende vraag naar huisvesting voor mensen in een kwetsbare positie en andere aandachtsgroepen maakt dat de druk toeneemt. De afgelopen jaren zijn er steeds meer voorrangsregels bijgekomen om tegemoet te komen aan specifieke doelgroepen. Ook neemt het aantal urgenties toe en dit blijft naar verwachting verder toenemen door de aanwijzing van verplichte urgentie-categorieën in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.

Het aantal actief woningzoekenden en het gemiddeld aantal reacties op een aangeboden sociale huurwoning stijgt, vooral bij de woningen die verloot worden. De kans dat jongeren – wanneer zij actief reageren op woningen die worden aangeboden op WoningNet – een sociale huurwoning krijgen toegewezen is erg klein; 1% voor mensen van 23 jaar en jonger en 3% voor mensen van 23 tot 34 jaar (zie Monitor Wonen). Dit komt doordat ze weinig inschrijftijd hebben opgebouwd. De slagingskans voor woningzoekenden van 65 jaar en ouder is 14%, terwijl zij veel minder actief reageren op woningen die worden aangeboden.

In 2023 kwamen per sociale huurwoning die via het lotingmodel op WoningNet werd aangeboden gemiddeld 1.936 reacties. Dat is een toename van 400 reacties ten opzichte van een jaar eerder. De reden voor deze stijging is dat minder woningen zijn aangeboden voor loting en dat er meer jongeren op reageerden. Dat lagere aanbod is het gevolg van een aanpassing in het lokale Utrechtse beleid. Het is ook een indicatie van de grote druk op het betaalbare deel van de woningmarkt; jongeren met weinig wachttijd zien dit als een van de weinige opties om een woning te bemachtigen (bron: Monitor Wonen en Rapportage Wonen in Utrecht 2023).

In het sociale segment zien we in toenemende mate een vraag naar woonplekken voor mensen in een kwetsbare positie en bijzondere doelgroepen. Deze toenemende vraag wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat – zowel vanuit het Rijk als ook lokaal – wordt ingezet op het scheiden van wonen en zorg. Dat komt deels doordat het aandeel 65-plussers in Utrecht stijgt (bron: Utrecht Monitor). Van hen wordt verwacht dat zij langer thuis wonen. In juli 2022 is door het ministerie van VWS het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (de WOZO) gestart met de norm ‘zelf als het kan; thuis als het kan en digitaal als het kan’. Er is een grotere diversiteit onder de groep ouderen, in leeftijd, vitaliteit en wensen voor de woning en woonomgeving. Dit vraagt dan ook om een grotere diversiteit in woningen en woon(zorg)concepten, ook wanneer zij kwetsbaarder worden. Naast ouderen, zien we ook in de GGZ en maatschappelijke opvang / beschermd wonen het streven om mensen zo veel mogelijk de benodigde hulp aan huis te bieden. De taakstelling statushouders vormt een belangrijk deel van de vraag.

Verdelen van schaarse woonruimte
Het blijvende dilemma in tijden van schaarste is het evenwichtig verdelen van de beschikbare woonruimte. We moeten niet alleen keuzes maken in de verdeling tussen regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie, maar ook *binnen* de groep van mensen in een kwetsbare positie. Het zijn pijnlijke keuzes; als we meer Utrechters in een kwetsbare positie huisvesten, verkleint dit de kans van regulier woningzoekenden die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op dezelfde sociale huurwoning. En andersom worden de kansen voor inwoners in een kwetsbare positie kleiner en neemt de druk op zorginstellingen en opvang toe wanneer we meer regulier woningzoekenden huisvesten. Het is van belang om voor ogen te houden dat de vraag of iemand een 'regulier woningzoekende' is of niet, kan veranderen. Men kan bijvoorbeeld een baan verliezen of in een scheiding terecht komen, waardoor zijn/haar situatie kwetsbaarder kan worden. En omgekeerd.

Het woningtekort raakt iedereen die een woonplek nodig heeft, maar onvoldoende passende woonplekken voor mensen in een kwetsbare positie is een bron of versneller van veel problemen in het sociaal domein. Zonder woonplek is er geen goede basis om te werken aan herstel. Daarnaast zorgt het niet kunnen uitstromen uit opvang of instelling ervoor dat het leven van statushouders en andere mensen in een kwetsbare positie nog langer 'on hold' staat. Langdurig wachten kan juist leiden tot extra benodigde zorg, opvang, begeleiding en jeugdhulp, met alle financiële gevolgen voor de gemeente van dien.

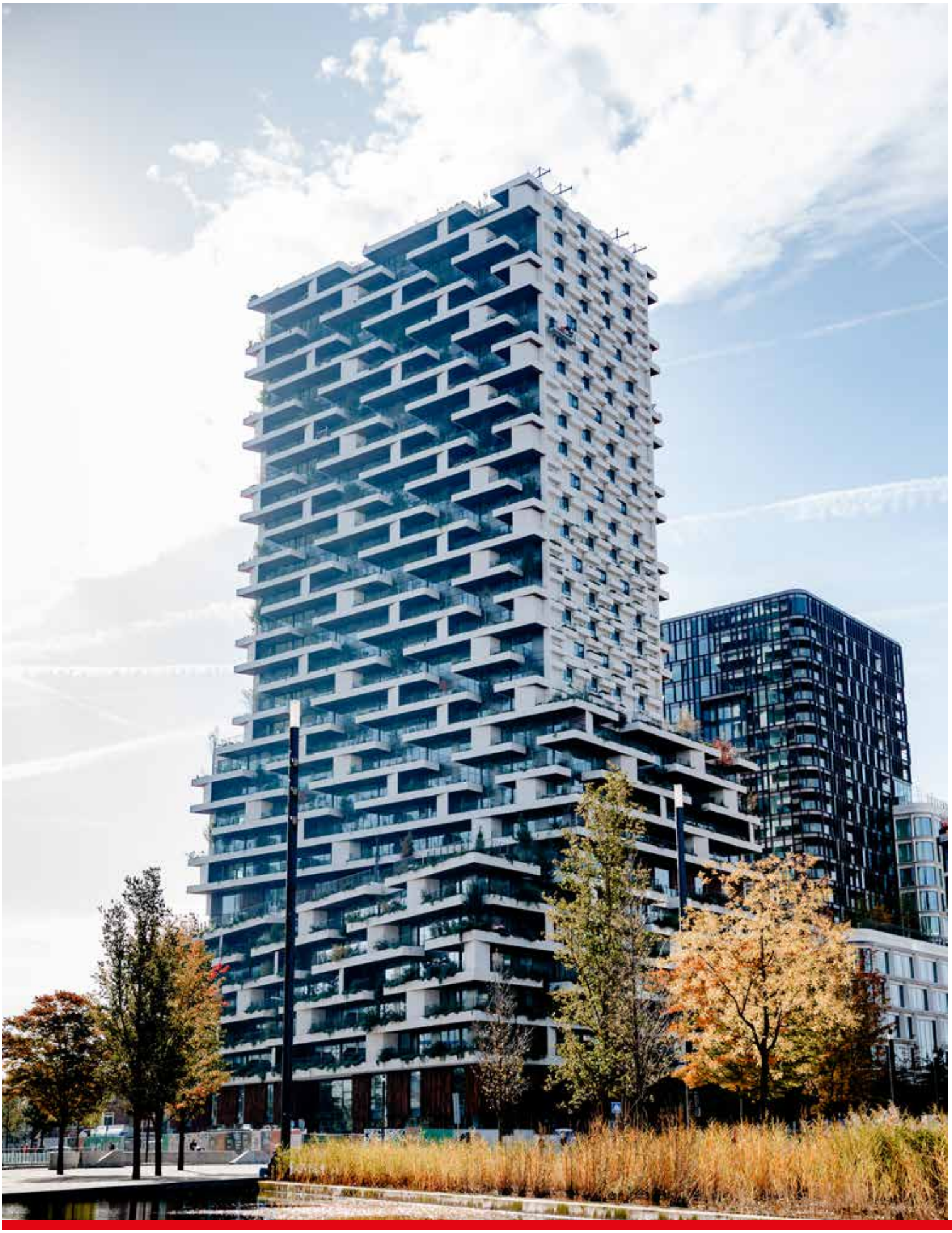


Positie middeninkomens moeilijker
De gemiddelde koopsom per vierkante meter steeg van € 3.875 in 2019 naar € 5.316 in 2023. De betaalbaarheid van bestaande koopwoningen verschilt sterk per wijk. Tussen 2009 en 2023 zien we de sterkste procentuele stijging in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten - De Meern, Overvecht, Zuidwest en West. Dit betekent dat grotere betaalbare koopwoningen (woningen met een maximale verkoopprijs tot de betaalbaarheidsgrens van het Rijk, € 405.000 in 2025) voor middeninkomens steeds minder toegankelijk worden. Daardoor zijn ze aangewezen op het particuliere huursegment. In 2023 zien wij dat ook de huurprijzen in de vrije sector zijn gestegen. Net als bij de koopprijzen zien wij in de vrije huursector sterke verschillen per wijk. De binnenstad is het duurst en Leidsche Rijn heeft de laagste huurprijs per vierkante meter (bron: Rapportage Wonen in Utrecht 2023). Met de huidige krapte op de woningmarkt is de wens naar woonruimte zo groot dat huurders zich genoodzaakt kunnen voelen slecht verhuurderschap te accepteren, zoals onredelijke huurprijzen, discriminatie en intimidatie (bron: Handhavingsverslag).

Leefbaarheid en woontevredenheid
De meeste Utrechters zijn positief over hun woning, gemiddeld beoordelen zij de woning met een 7,4. Huiseigenaren zijn meer tevreden met hun woning dan huurders. 16% vindt dat de woning slecht onderhouden is. Dit is een stijging ten opzichte van 2021 (bron: Monitor Leefbaarheid). Vooral bij woningen in de bestaande voorraad voldoen niet alle woningen aan voorgenoemde randvoorwaarden. Het gaat om vocht en schimmel of loden leidingen, open verbrandingssystemen, afwezigheid van koolstofmonoxide- en rookmelders en gebreken aan de buitenzijde. Zaken die impact hebben op de gezondheid of veiligheid.

We krijgen signalen dat huurders soms te maken hebben met slecht verhuurderschap. Met de komst van de Wet goed verhuurderschap in 2023, handhaven we de norm voor goed verhuurderschap waarmee we misstanden in de huurmarkt kunnen aanpakken.
Mede doordat in het verleden veel woningen in het middensegment zijn opgekocht door investeerders, betalen veel huurders een te hoge huurprijs. Met dank aan de komst van de opkoopbescherming in 2022, zorgden we ervoor dat 60% van de woningen in de eerste vier jaar na aankoop niet zomaar verhuurd mag worden. Daarnaast hanteren we sinds 2020 bij nieuwbouw een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor betaalbare koopwoningen.

De woningbehoefte brengt ook een opgave met zich mee voor voldoende openbare ruimte met bijbehorende voorzieningen. We willen dat onze stad in balans groeit. Dit betekent dat daar waar Utrecht groeit door te verdichten, woonbuurten leefbaar blijven door onder andere voldoende groen en voorzieningen toe te voegen. Juist in een verdichtende stad zijn een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en voorzieningenaanbod van belang. Leefbare woonbuurten worden ook gecreëerd door de diversiteit aan woonmilieus te behouden en versterken. Wij zien echter dat bepaalde wijken in de stad kampen met grootstedelijke problematiek zoals een relatief hoge werkloosheid en een relatief hoog aantal ondervonden veiligheidsdelicten. Dat vertaalt zich ook in verschillen tussen buurten en tussen groepen (bron: Scheidslijnenrapport).



A2. Doelstellingen

In aansluiting op de hiervoor genoemde ontwikkelingen, kent deze beleidsnota **drie doelstellingen voor de periode 2025–2030**. Met deze doelstellingen dragen we bij aan de langetermijndoelstelling ‘Ontwikkelen en wonen voor iedereen’ (Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen) en het bijbehorende programma uit de begroting. En draagt bij aan de visie op wonen die is ingebed in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040).

Doelstelling 1

In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht

Wij realiseren ons dat het de komende jaren niet gaat lukken om de schaarste substantieel terug te dringen. Wat wij wel kunnen doen is scherpere keuzes maken om de woning-voorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien en zo goed mogelijk te benutten en behouden. Om zoveel mogelijk een stad voor iedereen te kunnen zijn, richten we ons primair op het toevoegen van betaalbare woonplekken voor mensen met lage en middeninkomens, mensen in een kwetsbare positie en mensen die geen dak boven het hoofd hebben. Voor hen zijn de gevolgen van de schaarste het grootst.

a. We houden **het bouwtempo van 3.000 zelfstandige woningen per jaar op peil**. Als we kansen zien om meer te bouwen, pakken we die omdat onderzoek laat zien dat de behoefte de komende jaren groter is. Tegelijkertijd leert de realiteit ons dat we geen garantie kunnen bieden op woningbouwaantallen. Daar waar Utrecht groeit door te verdichten, houden we de stad leefbaar door onder andere voldoende groen en voorzieningen toe te voegen.
b. De sociale huurvoorraad is de afgelopen jaren onvoldoende meegegroeid met de groei van de stad. Daarnaast is ook het middensegment gedaald. Om een stad voor iedereen te kunnen blijven, willen we dat de Utrechtse woningvoorraad in 2040 voor 60% bestaat uit betaalbare woningen (35% sociale huur en 25% middensegment). Om er in 2040 voor te zorgen dat er meer mensen zijn die kans maken op het vinden van een betaalbare woning, moeten we de komende jaren veel betaalbare woningen programmeren. **We streven naar een bouwprogramma dat voor 75% uit betaalbare woningen bestaat**.
c. **We werken samen met corporaties aan duurzame groei van de corporatie-voorraad.** Vanwege de langjarige maatschappelijke doelstelling en verbondenheid aan de stad, zien we hen als belangrijkste partij voor het realiseren van meer betaalbare woonruimte.
d. In het middensegment is er onvoldoende aanbod in zowel middenhuur als betaalbare koop. We **stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens. De focus ligt daarbij op middenhuur** (streven is 25%) ten opzichte van betaalbare koop (10%), omdat we middenhuur langjarig kunnen borgen en het een brede groep middeninkomens bedient.
e. Er staan al **167.000 woningen in de stad**. We willen dat deze **beter worden benut**.

Doelstelling 2

In 2030 wonen meer Utrechters passend

De opgave is niet alleen om *meer* woonplekken te creëren, maar ook te zorgen dat meer Utrechters wonen in een huis dat *past* bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte.

a. Het blijvende dilemma in tijden van schaarste is het evenwichtig verdelen van de beschikbare woonruimte. We moeten niet alleen keuzes maken in de verdeling tussen regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie, maar ook *binnen* groepen woningzoekenden en *binnen* de groep van mensen in een kwetsbare positie. Het zijn pijnlijke keuzes; als we meer Utrechters in een kwetsbare positie huisvesten, verkleint dit de kans van regulier woningzoekenden die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op dezelfde sociale huurwoning. En andersom worden de kansen voor inwoners in een kwetsbare positie kleiner en neemt de druk op zorginstellingen en opvang toe wanneer we meer regulier woningzoekenden huisvesten. Doordat er de afgelopen jaren voorrangsregels zijn bijgekomen, is de slagingskans voor sommige groepen kleiner geworden. **We werken daarom aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen**.
b. Het niet hebben van een passende woonplek is voor mensen in een kwetsbare positie het meest ingrijpend. Ook is het een bron of versneller van veel problemen in het sociaal domein. We sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie. Vanuit het leidende principe ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’ kiezen we ervoor om **extra aandacht te geven aan het realiseren van meer woonplekken voor deze mensen**. Ook als dit soms conflicteert met de woonwensen van andere woning-zoekenden.
c. We **stimuleren de ontwikkeling van passende woningen en woonconcepten voor specifieke aandachtsgroepen**, omdat zij (vaak) specifieke woonwensen hebben. Denk bijvoorbeeld aan ouderen, studenten, mensen met een beperking en mensen die graag meer zelf invulling willen geven aan de manier waarop zij willen wonen en samenleven.
d. Om te zorgen dat middeninkomens meer kans maken op het vinden van een betaalbare woning in de stad, zetten we in op het **toewijzen van betaalbare woningen aan middeninkomens**.
e. **We bevorderen doorstroming**. Met doorstroming dragen we bij aan zowel passend als betaalbaar wonen. We zien echter dat doorstromen in de praktijk niet gemakkelijk is. Om onze inwoners te stimuleren door te stromen naar een passende woning zetten we in op een samenhangend pakket van verschillende typen maatregelen.
f. **We bieden ruimte aan collectieve woonvormen**. Door de verbondenheid die de bewoners vaak voelen met elkaar en hun omgeving, draagt het stimuleren van collectieve wooninitiatieven bij aan de veerkracht van onze wijken.

Doelstelling 3

In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt

We willen dat iedereen in een woning woont waarvan de basis op orde is. Maar leefbaar wonen gaat over meer dan de woning. Het gaat ook om een prettige, gezonde en veilige woonomgeving met een gevarieerd woningaanbod voor verschillende huishoudens en inkomensgroepen. En waar ruimte is voor gemeenschapsvorming en ontmoeting.
We willen dus – naast de woning op orde – dat Utrechtse woonbuurten leefbaar zijn en blijven.

a. **We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden** door op te treden tegen misstanden, door te handhaven op betaalbare huur en door de stem van de woningzoekende te horen.
b. Met verschillende acties versterken we de kwaliteit, leefbaarheid en gemeenschapskracht van de stad. **Zo werken we aan gemengde en leefbare wijken.** Dit doen we onder andere door de diversiteit aan woonmilieus te behouden en te versterken. Daarmee dragen we bij aan Utrecht als ongedeelde stad.
c. **We werken aan toekomstbestendige woningen** door eraan bij te dragen dat ze veilig, gezond en duurzaam/energie-efficiënt zijn. Met name bij woningen in de bestaande voorraad voldoen niet alle woningen aan deze randvoorwaarden.
d. **We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners**, zodat zij beter weten waar ze het aanbod van betaalbare woningen kunnen vinden, wat hun rechten zijn als huurder of hoe het systeem van woonruimteverdeling werkt. Inwoners zien bij de gemeente door de bomen het bos niet meer vanwege de vele loketten.



Leidende principes

In ons beleid hanteren we een aantal leidende principes:

1. **Ongelijk investeren voor gelijke kansen**
   In ons beleid houden we rekening met iedereen, maar kiezen ervoor om extra ons best te doen voor díe groepen mensen die zonder hulp eigenlijk niet aan een woning komen en die de gevolgen van het woningtekort het hardst voelen: mensen die momenteel geen dak boven het hoofd hebben, mensen met lagere inkomens en mensen in een kwetsbare positie. Want iedereen heeft evenveel recht op een woonplek. Dat doen we niet alleen omdat de gevolgen van het niet hebben van een dak boven het hoofd voor deze mensen extra ingrijpend zijn, maar ook omdat we simpelweg niet alles voor iedereen kunnen doen. Ruimte en middelen zijn schaars.

2. **De beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting lukt alleen als we er samen voor gaan**
   Hoewel we ambitieus zijn op het gebied van wonen, zien we dat de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting tijd nodig heeft en dat we daar al onze partners voor nodig hebben. Als gemeente hebben we beperkte invloed op mogelijke veranderingen op het gebied van wonen. Samenwerken is daarom een belangrijke voorwaarde. Niet alleen met partners in de stad, maar ook met woningzoekenden. Als gemeente stellen we kaders voor samenwerking en sturen daar samen op.

3. **Ruimte om te onderzoeken en te experimenteren**
   Met de schaarste in het woningaanbod, is het van belang dat we op zoveel mogelijk manieren proberen om meer woonplekken te realiseren. We willen daarom ruimte bieden om te kunnen onderzoeken en experimenteren. Ruimte om nieuwe concepten, initiatieven, samenwerkingsvormen en effectieve oplossingen te verkennen en om pilots uit te zetten.

4. **We werken wijkgericht**
   Utrecht is een stad met een grote diversiteit aan woonmilieus die de gemeente wil behouden en versterken. Ook de veelkleurigheid van Utrecht koestert de gemeente; wijken en bewoners mogen (blijven) verschillen en hun eigen identiteit hebben. Zolang er maar sprake blijft van gelijke kansen voor iedereen en segregatie en sociale en ruimtelijke barrières zoveel mogelijk worden voorkomen. Dat betekent dat we wijkgericht willen sturen op onze opgaven.

B Opgave



B1. Opgave

Doelstelling 1

In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht

Zo werken we aan deze doelstelling:

A. We houden het bouwtempo van 3.000 zelfstandige woningen per jaar op peil.
B. Nieuwe woningen moeten vooral betaalbaar zijn.
C. We werken met corporaties aan duurzame groei van de corporatievoorraad.
D. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens.
E. We benutten de bestaande woningvoorraad beter.

A. We houden het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar op peil

In de regionale U10-woondeal maakten U10-gemeenten afspraken met het Rijk, de provincie en woningbouwcorporaties over het toevoegen van 61.000 woningen in de regio Utrecht van 2022 tot en met 2030, waarvan ruim 33.000 woningen in de gemeente Utrecht. Van 2020 tot 2024 zijn in Utrecht circa 12.000 woningen opgeleverd, gemiddeld zo'n 3.000 woningen per jaar. Om het woningtekort in te lopen, blijven we ons maximaal inzetten om dit bouwtempo minimaal op peil te houden. Als we kansen zien om meer te bouwen, pakken we die omdat onderzoek laat zien dat de behoefte de komende jaren groter is. Tegelijkertijd leert de realiteit ons dat we geen garantie kunnen bieden op woningbouwaantallen. Een ander belangrijk aandachtspunt, zoals ook gesteld in de RSU, is dat woningaantallen altijd een ruimtelijk effect hebben en dat we willen dat onze stad in balans groeit. Dit betekent dat daar waar Utrecht groeit door te verdichten, de stad leefbaar blijft door onder andere voldoende groen en voorzieningen toe te voegen. Juist in een verdichtende stad zijn een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en voorzieningenaanbod van belang. Zo kan Utrecht een aantrekkelijke stad blijven om te wonen, werken en verblijven. In de RSU hebben we kwantitatieve uitgangspunten hiervoor opgenomen.

- **Door te werken aan een goed gevulde planvoorraad**: Om het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar ook op termijn goed op peil te houden, is een continue stroom aan nieuwe plannen en vastgestelde (omgevings)plannen noodzakelijk. In 2024 is het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) aangepast om bij te dragen aan versnelling van woningbouwplannen. Tot en met 2030 is de planvoorraad voldoende gevuld. De kaart op bladzijde 33 geeft de harde plancapaciteit in Utrecht weer. Voor de lange termijn moeten plannen worden toegevoegd en op tijd 'hard' worden gemaakt. We werken ruimtelijk beleid uit, zodat we voldoende planvoorraad hebben om 3.000 woningen per jaar mogelijk te maken. We blijven streven naar 130% planvoorraad ten opzichte van de behoefte. De planvoorraad monitoren we via het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR). Om voldoende zicht te houden op gerealiseerde woningen, maken we jaarlijks een overzicht van opgeleverde woningen en segmentering.

- **Door afgewogen actief grondbeleid te voeren**: Met de beleidsnota Grondbeleid 2024 is een koerswijziging ingezet naar afgewogen actief grondbeleid. De koerswijziging betekent eerder en vaker inzet van actief instrumentarium binnen de gereedschapskist van het grondbeleid. Meer dan in het verleden voeren we dit beleid, als dat helpt om de bouw van betaalbare woningen te faciliteren en het bijdraagt aan de brede doelstelling van de RSU 2040. Voorbeelden van instrumenten zijn het doen van minnelijke anticiperende en strategische verwervingen en het (eerder) vestigen van voorkeursrechten. Daarnaast blijven we lobbyen bij het Rijk om de gereedschapskist verder aan te vullen en betaalbare woningbouw te versnellen. Dat gaat bijvoorbeeld om een bouwplicht, planbatenheffing en wijziging van de inbrengwaarde (bron: beleidsnota Grondbeleid 2024).

- **Door te blijven samenwerken**: Als gemeente bouwen we niet zelf. Een goede samenwerking met partijen die woningen bouwen – woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers en bouwers – is dan ook essentieel om de woningbouw in Utrecht én in de regio op gang te houden. De woningmarkt is in Utrecht verbonden met omliggende gemeenten en provincies. Als stad zetten we in op regionale afstemming en afspraken in U10- en provinciaal verband. Samen willen we zorgen voor een passend en betaalbaar woningaanbod in de gehele regio. Dit streven hebben wij vastgelegd in de gezamenlijke U10-woondeal en Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP).

  We zetten de samenwerking met het Rijk, de regio, provincie, woningcorporaties en marktpartijen uit de U10-woondeal 2023 dan ook voort. Dat doen we onder andere in netwerken zoals het DNU, de regionale woondeal-realisatietafel en het landelijke Holland Metropole netwerk. We maken afspraken over de woningbouw in de regio, monitoren de voortgang en lossen met elkaar issues op die het bouwtempo belemmeren, zoals beperkte financiële middelen vanuit het Rijk, beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten, lange procedures van de Raad van State, netcongestie, en tegenstrijdige regelgeving bij Rijk en provincie.



- Daarnaast zijn er arbeidskrachten nodig om woningen te bouwen en om bestaande woningen te verduurzamen of aan te passen. Met de Beleidsnota Arbeidsmarkt zet de gemeente in op een weerbare en wendbare Utrechtse arbeidsmarkt, om maatschappelijke transities te realiseren. Dit beleid richt zich op díe sectoren, die cruciaal zijn voor het realiseren hiervan, zoals bouw, techniek, energietransitie en circulair.

  Ook houden we vast aan de principes voor samenwerking die wij met onze partners in 2019 hebben vastgelegd in het Stadsakkoord Wonen.

Samenwerking met partners in de stad

In het Stadsakkoord Wonen uit 2019 hebben we de principes voor samenwerking met marktpartijen vastgelegd. Aan deze principes houden we vast:

1. We streven naar afspraken die een zo concreet mogelijke bijdrage leveren aan een woningmarkt in balans en gezond stedelijk leven voor iedereen.
2. We gaan uit van wederkerigheid: we hebben elkaar nodig om de afspraken te realiseren. Iedere partner levert een bij hem/haar passende en actieve bijdrage.
3. We zijn transparant in onze belangen en uitgangspunten en hebben respect voor elkaars rol, bevoegdheden en financiële mogelijkheden.
4. We gaan onconventioneler en creatiever samenwerken en staan open voor pilots. Hierbij mogen we fouten maken. We evalueren en delen onze ervaringen. We focussen niet alleen op de grote opgaven, maar hebben ook oog voor de kleinere projecten. Deze kunnen als voorbeeld of pilot dienen voor grotere ontwikkelingen.
5. We werken samen met bewoners vanaf de start van het project. Hierbij sluiten we aan bij de vernieuwing van het participatiebeleid.
6. Onze samenwerking is niet vrijblijvend, we houden ons aan de afspraken en spreken elkaar aan als dit niet zo is.

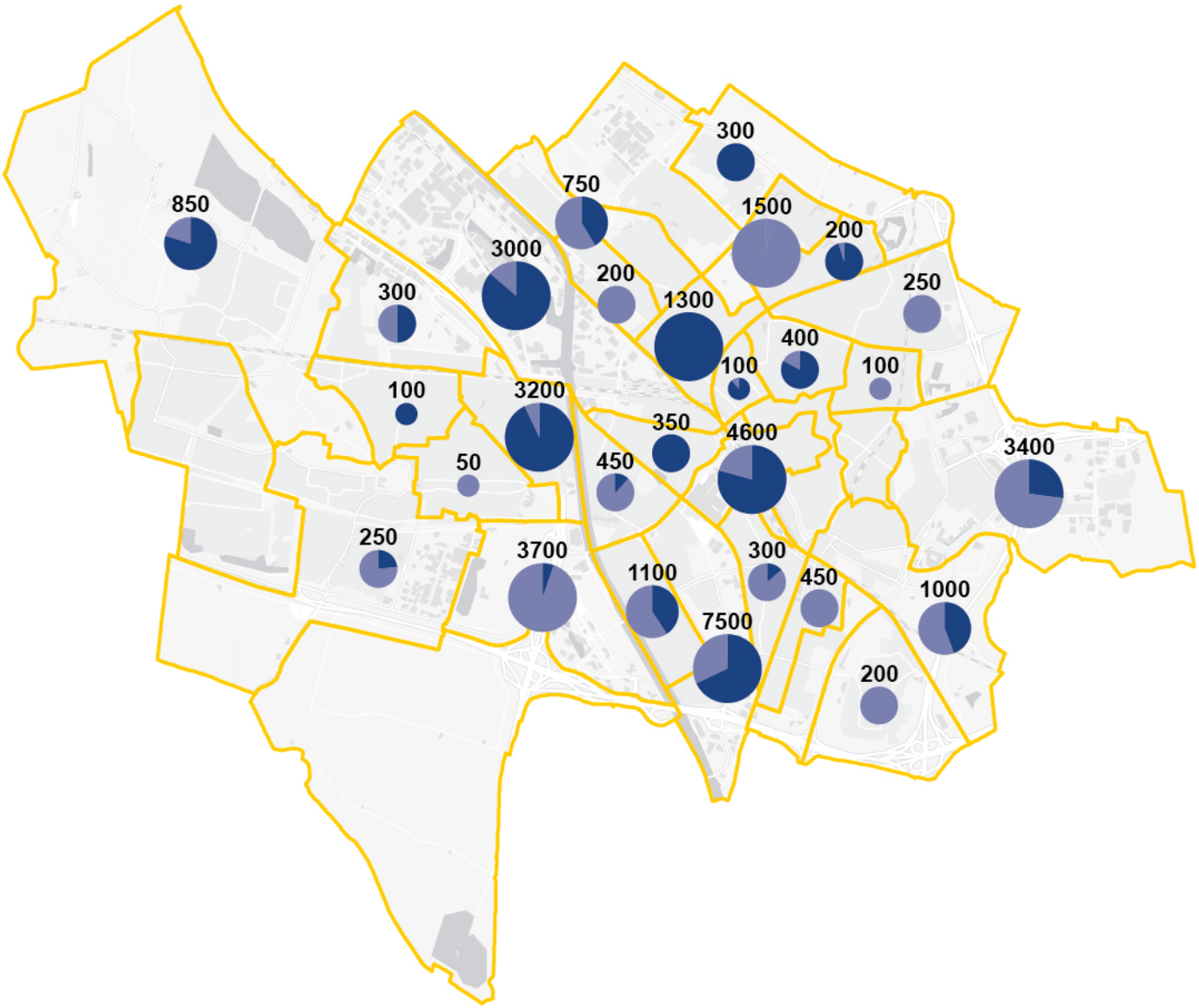
Ondanks de verschillende wensen en belangen die partijen in een project hebben, gaan we voor de gezamenlijke opgave en doen wat nodig is om vertraging te voorkomen. We hechten belang aan helderheid in de niveaus waarop wij effectief kunnen escaleren binnen de verschillende organisaties. Medewerkers werken met mandaat (politieke besluitvorming valt hier buiten). Escalaties en uitloop in de vastgestelde planning kaarten we samen aan. Wij zorgen er dan direct voor dat er tijd vrijgemaakt wordt voor overleg. Betrokken partijen moeten het initiatief kunnen nemen om te escaleren en stellen elkaar daarvan op de hoogte. We werken zo veel mogelijk met dezelfde/vaste teams. We hanteren vier escalatieniveaus:

1. Projectmanager markt – Projectmanager gemeente
2. Afdelingsmanager markt – Gebiedscoördinator gemeente
3. Directeur markt – Hoofd gebiedsontwikkeling gemeente / Directeur gebiedsontwikkeling gemeente
4. Directeur markt – Wethouder

- **Door van tijdelijk naar versneld te gaan:** In 2024 hebben we 471 tijdelijke woningen in de sociale sector opgeleverd op de locaties aan de Pagelaan, ‘t Goylaan en het Befu-terrein. Daarnaast zijn er nog 612 tijdelijke woningen in ontwikkeling op de locaties Tussen de Rails en Wetering Zuid en hebben we nog drie locaties in de planvorming. Daarmee verwachten we in de periode 2024-2027 in totaal circa 1.500 tijdelijke woningen te realiseren. Geschikte doelgroepen voor deze woningen zijn onder andere jongeren, studenten en aandachtsgroepen. De locaties in Utrecht waar tijdelijk wonen mogelijk is, hebben we dan benut. We schakelen daarom over van tijdelijke naar permanente woningbouw. De lessen uit tijdelijk wonen nemen we mee om permanente nieuwbouw te versnellen. In 2025 zal hiervoor een pilot worden uitgewerkt. Denk hierbij aan modulair bouwen, minimale eisen, kwaliteitsniveau en de samenwerking met partijen. Waar zich echter kansen voor tijdelijke woningen – op kleine schaal en/of in bestaand vastgoed – voordoen, bekijken we of maatwerk mogelijk is. Daarbij heeft het onze voorkeur om op deze locaties woningen van permanente kwaliteit te realiseren samen met de woningcorporaties.



Plancapaciteit



Plancapaciteit

- Hard conform ABF definitie
- Aanvullend hard conform definitie gemeente Utrecht

Hoeveelheid woningen

>1200

50

Toelichting

Genoemde aantallen zijn afgerond en veelal een optelling van verschillende deelontwikkelingen in dezelfde buurt. Niet alle plannen zijn genoemd. Een aantal kleinere plannen zijn wegelaten vanwege de leesbaarheid. De zachte potentiële plancapaciteit tot 2040 is niet weergegeven. Deze bedraagt in 2025 tussen 20.000 – 30.000 woningen. Een actueel overzicht van de totale plancapaciteit wordt bijgehouden via het Meerjaren Perspectief Ruimte.

B. Nieuwe woningen moeten vooral betaalbaar zijn

De sociale huurvoorraad is de afgelopen jaren onvoldoende meegegroeid met de groei van de stad. Daarnaast is ook het middensegment gekrompen. Om een stad voor iedereen te kunnen zijn, bestendigen we de ambitie om de Utrechtse woningvoorraad in 2040 voor 60% uit betaalbare woningen (35% sociale huur + 25% middensegment) te laten bestaan. Dit is een ambitieus doel, waarmee we bijdragen aan een gemengde woningvoorraad en Utrecht als ongedeelde stad. We moeten daarom de komende jaren veel betaalbare woningen programmeren.

- **Door te streven naar 75% betaalbare woningen in de nieuwbouw**:
  Om het doel van 60% betaalbare woningen in 2040 te halen, blijven we de komende jaren in bouwprojecten naar een bouwprogramma streven dat voor 75% bestaat uit betaalbare woningen (40% sociale huur + 35% middensegment).
  Binnen de 35% middensegment streven we naar *minimaal* 25% middenhuur en *maximaal* 10% betaalbare koop in de stadsbrede bouwprogrammering.

- **Door wijkgericht flexibiliteit te bieden, met heldere ondergrenzen**:
  We realiseren ons dat het hanteren van hoge ambities door de huidige marktomstandigheden niet altijd makkelijk is. We hebben in de Utrechtse Aanpak gezien dat specifieke maatregelen per project kunnen helpen bij het hooghouden van het bouwtempo. Om meer helderheid te geven over hoe die maatregelen ingezet kunnen worden, gaan we de Utrechtse Aanpak doorontwikkelen naar een instrument dat hierop antwoord moet geven aan de voorkant van het gebiedsontwikkelingsproces. Dit vraagt iets van álle beleidsterreinen, en kunnen we niet uitsluitend vanuit het woonbeleid oplossen. We willen toewerken naar een situatie waar naast een beleidsambitie ook helder een ondergrens is geformuleerd. Dit in samenhang met de Nota van Uitgangspunten (NvU) uit het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) waarin de integrale afweging aan de voorkant wordt gemaakt per locatie.

- **Door een afwegingskader voor betaalbaar wonen te introduceren**:
  We streven naar 75% betaalbaarheid in de bouwprogramma's. Dat is de basis. Om zo veel mogelijk betaalbare woningen van voldoende kwaliteit te realiseren in het tempo waar we naar streven, zetten we in deze beleidsnota een eerste stap om af te kunnen wijken van deze ambitie met een 'afwegingskader betaalbaar wonen'.
  Het afwegingskader geeft helderheid over de mogelijkheden om af te wijken van betaalbaarheidseisen aan het woonprogramma (het afwegingskader is opgenomen in het hoofdstuk Wijkgericht werken). Waar mogelijk compenseren we dat bij andere projecten. Om een goede basiskwaliteit te borgen, hanteren we ondergrenzen voor betaalbaarheid en oppervlaktes. De realiteit zal zijn dat er regelmatig afgeweken zal worden met dit kader. Het heeft onze voorkeur dat dit dan weloverwogen aan de voorkant van een ontwikkeling gebeurt, in plaats van aan het einde. Aan de start van het project kunnen we bij afwijken beter een basiskwaliteit in het woonprogramma borgen. We respecteren bestaande afspraken. Het afwegingskader geldt voor nieuwe projecten waar nog geen bestuurlijke afspraak over is gemaakt. We onderzoeken in 2025 of een vereveningsfonds een plek kan krijgen in het afwegingskader zodat we voortgang kunnen houden in projecten, maar ook de ambitie van voldoende betaalbare woningen kunnen realiseren. Een vereveningsfonds maakt het mogelijk dat projecten tot 60 woningen die niet kunnen voldoen aan de betaalbaarheidseisen, financieel bijdragen aan betaalbare woningbouw elders in de stad. Implementatie is afhankelijk van het onderzoek en nadere besluitvorming.

- **Door te streven naar een passend en betaalbaar woningaanbod in de hele regio**: De woningmarkt is in Utrecht verbonden met omliggende gemeenten en provincies. Als stad zetten we in op regionale afstemming en afspraken in U10- en provinciaal verband. Het streven naar een passend en betaalbaar woningaanbod in de hele regio hebben wij vastgelegd in de gezamenlijke de U10-woondeal en Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP). Alle gemeenten hebben in 2024 bekrachtigd dat er gestreefd wordt naar 30% sociale huurwoningen in de voorraad en 2/3e betaalbaarheid in de nieuwbouw-productie. Jaarlijks bespreken we met de gemeenten de voortgang en delen we kennis om betaalbare woningbouw te versnellen en op elkaar af te stemmen. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting gaan het Rijk en provincies sturen op betaalbaarheid, zowel op regionaal als gemeentelijk niveau. Afhankelijk van de definitieve wet, het bijbehorende Besluit kwaliteit leefomgeving en de regionale afstemming over betaalbaarheid, wordt bepaald of lokale betaalbaarheidspercentages aangepast moeten worden.



C. We werken met corporaties aan duurzame groei van de corporatievoorraad

Vanwege de langjarige maatschappelijke doelstelling en verbondenheid aan de stad, zien we corporaties als belangrijkste partij voor het realiseren van meer betaalbare woonruimte. Ons uitgangspunt is daarom: sociale huur is corporatiehuur. Een belangrijke opgave, want de voorraad sociale huurwoningen is de afgelopen jaren niet meegegroeid met de stijgende vraag. In 2023 was 33% van de totale woningvoorraad sociale huur: 29% corporatiebezit en 4% particuliere sociale huur. Wij willen dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat, waarvan minstens 70% tot de kernvoorraad behoort.

- **Door corporaties meer in positie te brengen**: We willen corporaties nog meer in positie brengen om meer betaalbare woonruimte in Utrecht te kunnen realiseren en wederkerige afspraken maken om dit te doen. We gebruiken hiervoor de samenwerkingsafspraken, maar sluiten ook een nieuw akkoord waarin we vastleggen hoe we samen zorgen voor meer woningen. Bij eigen grondposities betekent dit dat we in samenwerking met corporaties de planontwikkeling vormgeven. Bij woningbouwontwikkelingen op gronden in bezit van derden streven we ernaar dit uitgangspunt in overeenkomsten vast te leggen. Bij deze projecten verwachten we van projectontwikkelaars dat zij in een vroeg stadium een intentieovereenkomst sluiten met een corporatie over de verhuur van sociale huurwoningen. Alleen als een woningcorporatie de woningen bij een woningbouwproject echt niet kan of wil exploiteren, staan we een uitzondering toe. We maken dan wel afspraken met de ontwikkelende partij over een minimale kwaliteit van de woning en de instand-houdingstermijn. Ook gaan we met de ontwikkelende partij in gesprek over de te huisvesten doelgroep en sturen we op minimaal 70% kernvoorraad in de plannen. Wat betreft de instandhoudingstermijn, sluiten we ons aan bij de definitie voor sociale huur die door het Rijk wordt vastgelegd, waarin is bepaald dat de instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar is. Voor wat betreft de woningkwaliteit hanteren we voor sociale huurwoningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen een minimumoppervlak van 50 m^2 GBO. In bestaand hoogstedelijk gebied geldt een eis van minimaal 40 m^2 GBO. Voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen geldt geen minimumeis van de oppervlakte, maar bekijken we per project wat er vanuit de doelgroep passend is.

- **Door afspraken te maken over de netto groei van de sociale voorraad**:
  We spreken een jaarlijkse netto groei af met de corporaties. Een afspraak die een substantiële bijdrage levert aan onze ambitie, maar tegelijkertijd ook realistisch is. De jaarlijkse voorraad sociale huurwoningen fluctueert in de opleveringen en de onttrekkingen. Om netto groei te realiseren is het van belang dat we niet alleen kijken naar het huidige jaar, maar daar sturen waar we impact kunnen maken. Daarom bepalen we deze netto groei jaarlijks met de corporaties op basis van meerjarige verwachtingen. We maken ook onderscheid tussen woningtypologie en segmentering binnen de sociale voorraad. Dat kan concreet betekenen dat een toename in het aanbod van woonplekken voor studenten geen automatische compensatie is voor een afname in het andere deel van de sociale voorraad. Wanneer meer dan het gezamenlijk afgesproken jaardoel van de netto groei in het afgelopen jaar is behaald, bieden wij de corporaties meer ruimte voor verkoop en liberalisatie in het gesprek over het jaardoel voor het nieuwe jaar. Bij dat gesprek betrekken we ook de prognoses voor toevoegingen en onttrekkingen voor dat komende jaar. Als het gestelde jaardoel in het afgelopen jaar *niet* is gerealiseerd *en/of* als de prognoses voor de komende periode niet op een gewenste groei

duiden, zullen we in het volgende jaar scherper omgaan met het behoud van de sociale voorraad. Dat kan betekenen: tijdelijk geen (of minder) liberalisering, verkoop of minder sloop. Aandachtspunt daarbij is dat sloop in de meeste gevallen een voorloper is van verdichting. In een jaar minder sloop toestaan kan betekenen dat er in een later stadium een stuk productie wegvalt, dat heeft weer invloed op de netto groei. Dit wordt meegenomen in de afweging.

- **Door corporaties te stimuleren meer te doen in de middenhuur**:
  Naast de nadrukkelijke voorkeur dat sociale huur door corporaties wordt ontwikkeld, zien we in de toekomst ook kansen voor corporaties om meer te doen in de middenhuur. Het Rijk heeft samen met andere landen de Europese Commissie verzocht om de staatssteunregels voor betaalbare woningen aan te passen. Wanneer de randvoorwaarden op orde zijn, maken we met corporaties afspraken over het oppakken van een deel van de (lage) middenhuur. Tot die tijd stimuleren we corporaties hun vrije toewijzingsruimte met name op grotere huishoudens met een laag middeninkomen te richten. Daarnaast kijken we met corporaties of ze nu al middenhuurwoningen kunnen realiseren, mits zij de financiële capaciteit hebben. Samen met anderen blijven we lobbyen bij het Rijk en/of de Europese Commissie voor geborgde leningen voor niet-DAEB investeringen in de middenhuur

- **Door met corporaties samen te werken**: Onderzoeken laten zien dat het duurzame prestatiemodel van corporaties onder druk staat (bron: onderzoek ORTEC, 2023). Dit betekent dat corporaties op de langere termijn onvoldoende middelen hebben om de volledige opgave in onze stad te financieren. We werken daarom met corporaties samen om de totale opgave zo efficiënt mogelijk te realiseren en maken hier afspraken over. Daarnaast blijven we bij het Rijk lobbyen voor meer investeringscapaciteit voor corporaties zodat meer woningen gerealiseerd en behouden kunnen worden. Met name het afschaffen van de Vennootschapsbelasting, ATAD-regelgeving en het verhogen van het borgingsplafond kan corporaties in de toekomst financiële ruimte geven.



D. We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens

In het middensegment is er onvoldoende aanbod in zowel middenhuur als betaalbare koop. We zien dat mensen met een middeninkomen, ondanks de komst van de Wet betaalbare huur, nog steeds moeite hebben met het vinden van een betaalbare woning. Met name huishoudens met een middeninkomen die behoefte hebben aan meer ruimte (zoals gezinnen), dreigen buiten de boot te vallen door de Wet betaalbare huur.

Wet betaalbare huur in relatie tot maximale hoogte van huurprijzen

Sinds eind 2017 hebben we het Actieplan middenhuur gebruikt om te sturen op de prijs en oppervlakte van middenhuurwoningen. Belangrijk onderdeel hiervan is een tabel per zone met m^2 en de maximale huurprijs die bij elk metrage mag worden gevraagd. Dit gaf een belangrijke prikkel aan ontwikkelaars om groter te bouwen. Met de Wet betaalbare huur wordt de gereguleerde huur uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment. Dit betekent onder andere: woningen met ten minste 144 en maximaal 186 woningwaarderingsstelsel (WWS-)punten behoren automatisch tot de middenhuur.

Een woning met meer dan 186 WWS-punten behoort tot de middenhuur als de kale huurprijs ligt tussen de € 900,07 en € 1.184,82 (prijspeil 2025) per maand (exclusief nieuwbouwtoeslag). De jaarlijkse huurprijsstijging is maximaal CAO-loonontwikkeling + 1,0 procentpunt. De WWS-puntentabel wordt jaarlijks met Consumenten PrijsIndex (CPI) geïndexeerd. De toewijzing van middenhuur is vastgelegd in de Huisvestingsverordening.

> “De waardevolle hardwerkende Utrechter met een middeninkomen wordt de stad uit gejaagd omdat er te weinig woningen zijn.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Met focus op 25% middenhuur**: Binnen het streven naar 35% middensegment in nieuwbouw, willen we *minimaal* 25% middenhuur in de stadsbrede bouwprogrammering en *maximaal* 10% betaalbare koop. We focussen op middenhuur omdat we dit langjarig kunnen borgen en het een brede groep middeninkomens bedient. De maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS) wordt voornamelijk bepaald door het energielabel, de WOZ-waarde en de oppervlakte. Voor Utrecht betekent dit dat op veel plekken in de stad al bij 55 m^2 de bovengrens voor middenhuur wordt bereikt. Er is daarom geen prikkel meer om groter te bouwen. Om ook ruimte te bieden voor huishoudens die behoefte hebben aan meer ruimte, sturen we gebiedsgericht met onze uitgangspunten aanvullend op de Wet betaalbare huur op de te realiseren oppervlakte.

- **En 10% betaalbare koop**: Er is veel behoefte aan betaalbare koopwoningen in de stad. De woonwens sluit echter niet altijd aan bij wat in Utrecht te realiseren is of bij wat door middeninkomens te betalen is. Daarom streven we naar het realiseren van maximaal 10% betaalbare koop in de stadsbrede bouwprogrammering.

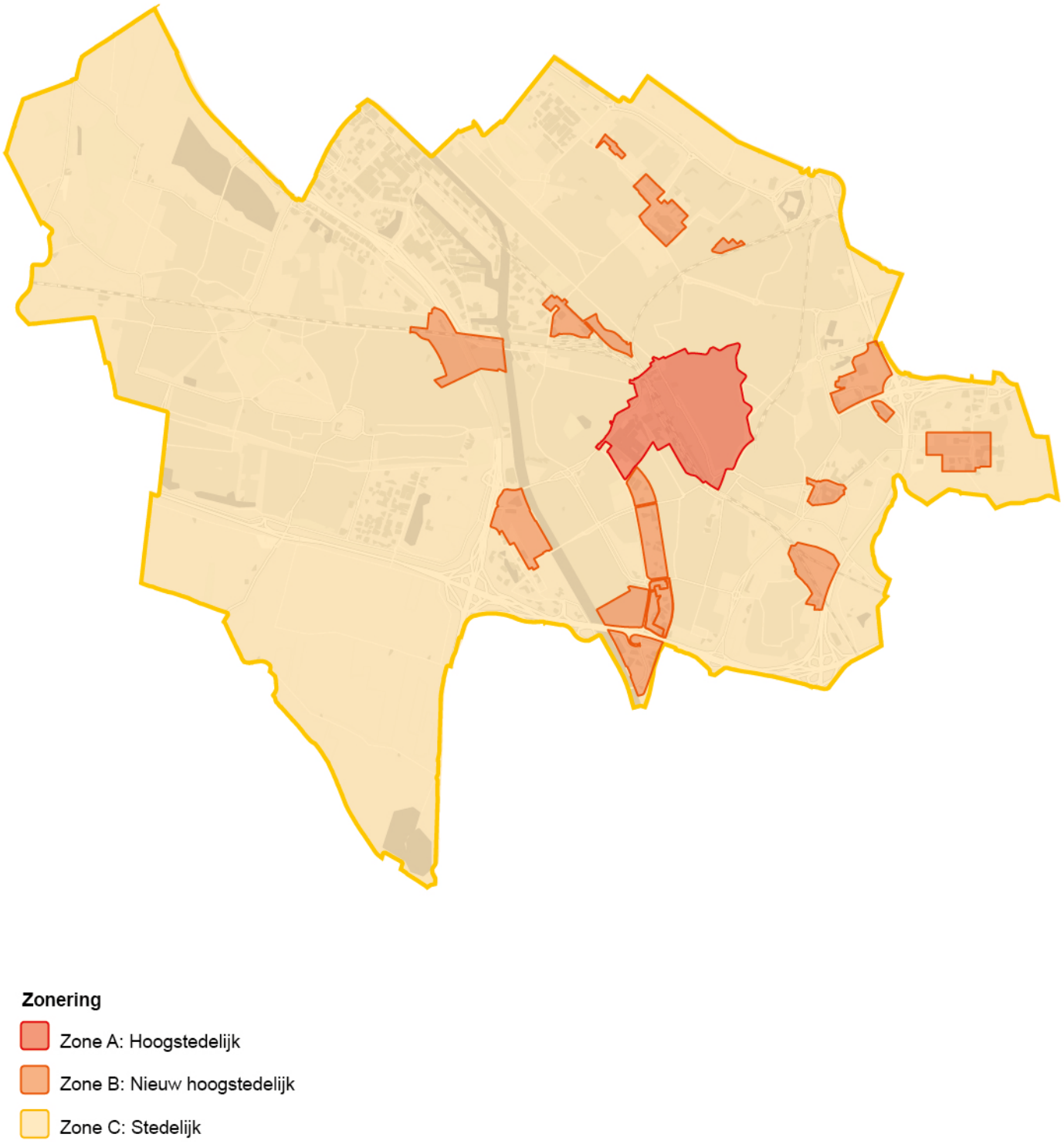
Bovendien is het vooralsnog niet mogelijk gebleken om betaalbare koop succesvol langjarig te borgen. In 2025 werken we een experiment uit om dit met specifieke constructies wel te kunnen, o.a. door erfpacht en de juridische mogelijkheden van het omgevingsplan. Hierbij actualiseren wij in 2025 het overzicht en daarmee de toepasbaarheid van de verschillende (koop)varianten. Als we erin slagen de langdurige betaalbaarheid van betaalbare koop goed te kunnen borgen, verhogen we het maximum percentage voor betaalbare koop naar 15%.

Aanvullend op de Wet betaalbare huur, hanteren wij uitgangspunten voor middenhuurwoningen waarover wij afspraken maken (in bijvoorbeeld anterieure- of uitgifte-overeenkomsten):

1. Als een nieuwbouwwoning meer dan 186 WWS-punten heeft, dient de kale huur op ten hoogste € 1184,82 (prijspeil 2025) te worden afgetopt (exclusief nieuwbouwtoeslag). Ook na mutatie wordt de nieuwe huur weer ten hoogste op het huurniveau behorende bij 186 WWS-punten gezet.
2. Een middenhuurwoning wordt minimaal 20 jaar in dit segment verhuurd. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt dat de woning minimaal 25 jaar moet worden verhuurd in dit segment. In dat geval is na 25 jaar geen meerwaardeafdracht verschuldigd.
3. De minimale inkomenseis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
4. Om voldoende kwaliteit te borgen, met name in oppervlakte, hanteren we de volgende uitgangspunten (zie kaart Zonering Middenhuur Utrecht op de volgende pagina en de kaarten Exacte begrenzing zone A en zone B op pagina 100 tot en met 107):
   - Zone A: Bestaand hoogstedelijk, minimaal 40 m^2 GBO.
   - Zone B: Nieuw hoogstedelijk: minimaal 40 m^2 GBO; en gemiddeld minimaal 50 m^2 GBO; en minimaal 20% middenhuurwoningen groter dan 65 m^2 GBO en minimaal drie kamers; en maximaal 20% van programma < 45 m^2 GBO.
   - Zone C: Stedelijk: minimaal 45 m^2 GBO; en gemiddeld minimaal 60 m^2 GBO; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m^2 GBO en minimaal drie kamers.

   Zone A: Bestaand hoogstedelijk is het centrumgebied, Stationsgebied en Beurskwartier.
   Zone B: Nieuw Hoogstedelijk: naast de Merwedekanaalzone deelgebied 4, 5 en 6 zijn dit de nieuwe hoogstedelijke knooppunten uit de RSU. Het gaat om de knooppunten in Cartesiusdriehoek, Leidsche Rijn Centrum, Papendorp, Stadseiland Zuid, Galgenwaard, Lunetten-Koningsweg, Utrecht Science Park, Rijnsweerd en Overvecht. Bij besluitvorming over toekomstige omgevingsvisies van deze nieuw hoogstedelijke knooppunten wordt zo nodig ook een aanpassing van de middenhuurbegrenzing van het betreffende stedelijke knooppunt voorgelegd ter besluitvorming.
5. Bij tenders op gemeentelijke grond geven we extra punten als ook woningen voor gezinnen (bijv. minimaal 80 m^2+) gerealiseerd worden, om op deze locaties te borgen dat ook grotere huishoudens bediend worden.
6. Toekomstige wijzigingen van de Wet betaalbare huur kunnen ervoor zorgen dat de voorwaarden voor middenhuur aangepast moeten worden.

Zonering Middenhuur Utrecht



Voor betaalbare koop hanteren wij de volgende uitgangspunten:

1. We volgen de betaalbaarheidsgrens van het Rijk. In 2025 betreft dit koopwoningen tot €405.000 VON.
2. We hanteren dezelfde minimumoppervlakten per zoneringsgebied als voor middenhuur, maar stellen geen verdere eisen aan de gemiddelde oppervlakte en percentage grotere woningen.
   - Zone A minimaal 40 m^2 GBO
   - Zone B minimaal 40 m^2 GBO
   - Zone C minimaal 45 m^2 GBO
3. De woningen worden tegen een marktconforme prijs aangeboden. De eerste koper heeft daarmee geen (extra) relatief voordeel ten opzichte van andere kopers in andere segmenten.
4. We zetten in op het benutten van rijksmiddelen in projecten om betaalbare koop toegankelijker te maken voor middeninkomens.

> "Als werkende single met niet een heel hoog salaris ben ik aangewezen op sociale huur. In drie jaar tijd gingen de reacties per woning van 2.000 naar 6.000. Je woning delen met anderen is vaak niet mogelijk en toegestaan, terwijl dit kosten zou besparen."
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

E. We benutten de bestaande woningvoorraad beter

Nieuwbouw is niet de enige manier om woonplekken toe te voegen. Er staan ook al 167.000 woningen in de stad. We willen graag zien dat deze beter worden benut en er zo meer woonplekken ontstaan om het woningtekort te verkleinen. Het grote voordeel van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad is dat dit sneller nieuwe woonplekken oplevert dan nieuwbouw. De potentie is groot: veel Utrechters wonen met weinig mensen in grote woningen. Zeker in dit soort woningen kunnen nieuwe, bij uitstek betaalbare woonplekken worden gecreëerd. De nieuwe woonplekken zijn immers vaak relatief klein.

- **Door woningdelen te stimuleren**: Er is sprake van woningdelen als meerdere huishoudens samen in één huis wonen. Vormen van woningdelen zijn inwoning, hospitaverhuur (waarbij de eigenaar een deel van de woning verhuurt en er zelf ook woont) en kamerverhuur (inclusief omzetten van bestaande woningen, al dan niet met eigen keuken en/of sanitair). Sinds 1 juli 2023 is het delen van woonruimte in Utrecht makkelijker geworden; maximaal drie personen mogen vergunningvrij een woonruimte delen. We verruimen dit niet verder omdat de leefbaarheid dan niet meer kan worden gewaarborgd en de effecten op leefbaarheid van woningdelen met drie personen nog niet bekend zijn. Zeker bij appartementencomplexen waar de leefbaarheid al onder druk staat is dit een risico, omdat het aantal mensen per complex dan sterk toeneemt. Daarnaast blijft het mogelijk om met vier of meer personen een woning te delen door een vergunning aan te vragen. We houden grip op de leefbaarheid door dit enkel te vergunnen waar de leefbaarheid het toelaat.

Een andere maatregel betreft het stimuleren van woningdelen door samen te werken met corporaties en andere partners. Concrete afspraken over woningdelen met corporaties leggen we vast in samenwerkingsafspraken, onder andere over een evenwichtige woonruimteverdeling. Ook verbeteren we de informatievoorziening voor eigenaren en bewoners. Daarnaast hebben we in 2024 de mogelijkheden onderzocht om eventuele negatieve financiële gevolgen van woningdelen voor onze inwoners te beperken. Deze mogelijkheden bleken met name vanwege de Participatiewet beperkt. We blijven ons echter inzetten om negatieve financiële gevolgen en andere belemmeringen bij hospitaverhuur of woningdelen weg te nemen. Bijvoorbeeld door bij het Rijk te pleiten voor het afschaffen van de kostendelersnorm. Tot slot stimuleren we kwalitatief goede woningdeel-concepten in de nieuwbouw.

- **Door de regels voor het splitsen van woningen te versoepelen**:
  Woningsplitsen houdt in dat er van één woning meerdere worden gemaakt zodat er meer zelfstandige woningen ontstaan voor aparte huishoudens. We onderscheiden daarbij:
  - bouwkundige splitsing, waarbij de gesplitste woningen zelfstandig worden verhuurd; en
  - kadastrale splitsing, waarbij de gesplitste woningen worden verkocht.

  Doel is het creëren van meer woonplekken: versoepeling van de regels moet leiden tot meer splitsingen. Uitgangspunt is dat in wijken met gemiddeld grote woningen (Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern, Noordoost) er ruimere regels kunnen gelden dan in andere wijken. We verlagen de minimale oppervlakte-eis van 140 m² voor een te splitsen woning waar het kan, waarbij de afweging tussen het behouden van grotere (gezins)woningen en het toevoegen van meer (kleinere) woningen een rol speelt. Bovendien heeft een ruimer splitsingsbeleid naar verwachting gevolgen voor het aantal onzelfstandige studentenkamers. We blijven waarde hechten aan een goede leefbaarheid in complexen en wijken. Daarom handhaven we de algemene leefbaarheidstoets bij vergunningaanvragen. Hiermee voorkomen we te veel splitsing en blijft het complex of de wijk in balans. Om los van het beleid het aantal aanvragen voor woningsplitsing te vergroten, verbeteren we de informatievoorziening over splitsen.



- **Met pilots voor optoppen, aanplakken en uitplinten**: Volgens onderzoek van de provincie Utrecht (bron: Potentie van optoppen in beeld, 2024) kunnen we in de gemeente Utrecht in potentie in totaal 9.630 woningen toevoegen op bestaande gebouwen. Ongeveer de helft hiervan is in bezit van een woningcorporatie. In dit aantal zijn diverse belemmeringen (zoals draagconstructie, draagvlak bij bewoners, stedenbouw of parkeren) nog niet meegenomen. De werkelijke potentie ligt daarom lager. Voor corporatiegebouwen schatten Aedes en Platform31 de potentie voor optoppen op 4.600 woningen per jaar voor heel Nederland (bron: Corporaties zien snelle kansen voor beter benutten van hun woningbezit, 2024). Ook zij onderkennen vergelijkbare technische, organisatorische, juridische, maatschappelijke en financiële uitdagingen. Kortom, de potentie is er, de wil bij een aantal corporaties ook, maar er zijn nog veel belemmeringen. In Utrecht doen we ervaring op door met woningcorporaties enkele pilots uit te voeren voor optoppen, aanplakken en uitplinten. Met deze pilots brengen we knelpunten van specifieke projecten in kaart en de opgedane ervaringen uit de pilots stellen we beschikbaar voor andere initiatiefnemers. Dit moet leiden tot een ‘optop-werkwijze’ binnen de gemeente, waardoor er meer duidelijkheid komt voor initiatiefnemers over het proces van optoppen. We stellen de werkwijze vervolgens ter beschikking aan initiatiefnemers en gaan actief in gesprek met woningcorporaties over hun kansrijke gebouwen. Het doel is om gebouweigenaren (zowel woningcorporaties als andere eigenaren) te stimuleren om op te toppen (of aan te plakken of uit te plinten).

- **Door de bestaande woningvoorraad te beschermen**: Voor de bestaande woningvoorraad continueren we onze lokale regels voor het gebruik van woonruimte als woonruimte. Zo blijven betaalbare woonruimten beschikbaar en worden toeristische verhuur en shortstay beperkt. We controleren en handhaven hier actief op.
  Voor toeristische verhuur geldt een registratieplicht en meldplicht. Ook is een limiet gesteld aan het aantal nachten dat een volledige woning verhuurd mag worden met een maximum van 60 nachten. Shortstay is alleen mogelijk op basis van een logies-bestemming en als uitvloeisel van het hotelbeleid. Shortstay is alleen mogelijk als op een locatie geen wonen gerealiseerd kan worden. Met shortstay bieden we beperkt (ontwikkel)ruimte voor de groeiende behoefte aan tijdelijk verblijf voor kenniswerkers en internationale studenten. Hiermee voegen we verblijfsplekken toe die de woningmarkt ontlasten en waardoor de concurrentie voor hotels wordt beperkt.

- **Door leegstand tegen te gaan**: Ons uitgangspunt blijft dat elke woning die leegstaat er één te veel is. De leegstandsverordening is vanaf oktober 2023 in werking getreden. Tot nu toe blijkt dat de leegstandverordening preventief werkt, doordat veel eigenaren leegstand melden om te voorkomen dat de gemeente handhavend optreedt.
  Ook blijkt dat het aantal langdurig leegstaande woningen is gedaald. In 2025 wordt de leegstandsverordening geëvalueerd. Hierbij wordt onderzocht hoe de leegstand-aanpak nog efficiënter kan worden ingericht omdat deze erg arbeidsintensief blijkt te zijn. Tot slot monitoren we met de meldplicht van leegstaande woningen hoeveel ‘tweede woningen’ er in de stad zijn. Dit zijn woningen die niet gebruikt worden om permanent in te wonen. Als het juridisch mogelijk is, overwegen we een verbod voor Utrechters op het bezit van een tweede woning in de stad. De handhaving hiervan is erg arbeidsintensief en wordt op dit moment geschat op ongeveer € 500.000.
  Er is echter nog geen structurele dekking.

- **Door kansen te benutten om (leegstaande) panden met een niet-woonfunctie naar wonen te transformeren**: Waar kansen zich voordoen, werken we integraal samen om leegstaande gebouwen te benutten voor het toevoegen van woonplekken en (tijdelijke) opvang van mensen in een kwetsbare positie. Transformatie is een middel om structurele leegstand van gebouwen aan te pakken en de ruimte beter te benutten door het een andere functie te geven zoals wonen. De ervaring leert dat mogelijke transformaties zich vooral voordoen in leegstaande scholen, zorgvastgoed, hotels en kantoren. Het is van belang te letten op de goede balans met andere functies en de diversiteit in wijken. Per locatie en gebouw wisselt de potentie en wenselijkheid van transformatie. De afweging wordt dan ook steeds integraal gemaakt, op basis van maatwerk. In 2025 onderzoeken we of het mogelijk is om een (gemeentelijke) woning-entiteit op te richten die bij zou kunnen dragen aan het toevoegen van betaalbare woonplekken en/of collectieve woonvormen in Utrecht. Belangrijke onderdelen van het onderzoek zijn de juridische, financiële en organisatorische mogelijkheden. Implementatie is afhankelijk van nadere besluitvorming en financiële dekking.



Betaalbaar wonen en de opgave voor klimaat en circulair

Gemeente Utrecht heeft de ambitie om in 2050 klimaatneutraal en circulair te zijn (zoals verwoord in de RSU en de Beleidsnota Circulair 2030). De 60.000 extra woningen bouwen we het liefst zo duurzaam en circulair mogelijk. Op dit moment leidt dat echter tot hogere bouwkosten en duurdere woningen. Goedkopere bouw leidt vaker tot meer CO_2-uitstoot, vooral door het materiaalgebruik. Zo komt er met de winning, productie en transport van beton en asfalt veel broeikasgassen vrij.

Op dit moment lukt het nog niet om én snel én duurzaam én betaalbaar te bouwen. Vanwege de woningnood kiezen we ervoor om als eerste vaart te maken met de woningbouw. Gelukkig zijn er genoeg voorbeelden waar betaalbaar wonen en de klimaatopgave samengaan. Door bestaande gebouwen zo goed mogelijk te benutten worden bouwmaterialen en kosten bespaard en hoeft er minder nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Woningdelen, splitsen, optoppen, aanplakken, uitplinten, transformatie en het voorkomen van leegstand zijn voorbeelden hiervan. Ook passend wonen helpt de klimaatopgave. Door beter rekening te houden met het groeiende aantal kleinere huishoudens en woningen beter aan te sluiten bij woonwensen voor specifieke doelgroepen, staan er minder woonplekken leeg. Tot slot draagt het delen van voorzieningen en spullen bij aan een duurzamere samenleving. Hier horen nieuwe- en collectieve woonvormen zoals wooncoöperaties en hofjes bij.

Wat betreft nieuwbouw en renovatie werken we toe naar zoveel mogelijk duurzame en circulaire bouwmaterialen zoals hout en stro, hergebruikte materialen en circulaire prefab woningen. Hiervan zien we in Nederland steeds meer inspirerende voorbeelden, ook bij gestapelde bouw. Op onze eigen grond kunnen we hierop sturen. We verwachten dat deze markt groeit en in de toekomst steeds beter kan concurreren met ‘traditionelere’ bouwmaterialen.

Doelstelling 2

In 2030 wonen meer Utrechters passend

Zo werken we aan deze doelstelling:

A. We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen.
B. We sturen op voldoende huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie.
C. We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen.
D. We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens.
E. We bevorderen doorstroming.
F. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen.

Hoe worden corporatiewoningen toegewezen?

De meeste corporatiewoningen worden aangeboden via het aanbodmodel. Het aanbodmodel gaat uit van keuzevrijheid voor de woningzoekende. Een vrijkomende woning in het aanbodmodel wordt op DĀK, het aanbodplatform van WoningNet, gepubliceerd. Van alle woningzoekenden die reageren op een vrijkomende woning wordt per woning een rangorde opgemaakt. Deze rangorde is gebaseerd op inschrijfduur. Met diverse voorrangs- en urgentieregels, zoals vastgelegd in de Utrechtse Huisvestingsverordening, beïnvloeden we deze rangorde. De belangrijkste uitgangspunten voor de huidige regels zijn het (verplicht) huisvesten van specifieke doelgroepen en het bevorderen van doorstroming. Naast het aanbodmodel wordt een deel van de woningen aangeboden via het lotingmodel: de woning wordt dan verloot onder alle inschrijvers. Ook deze woningen worden op DĀK geadverteerd. Tot slot wordt ook gebruik gemaakt van directe bemiddeling, waarbij een woning direct wordt toegewezen aan een woningzoekende in plaats van dat diegene zelf reageert op een woning. Directe bemiddeling kan ingezet worden om woningen toe te wijzen aan diverse mensen in een (urgente) kwetsbare positie.

In Utrecht kennen we de volgende **groepen van mensen in een kwetsbare positie**:

- Uitstroom maatschappelijke opvang & beschermd wonen incl. Wonen Eerst
- Statushouders
- Uitstroom vrouwenopvang
- Kwetsbare jongvolwassenen
- Urgenten met een beschikking: Medisch, Herhuisvesting, Mantelzorg, Dreigend dakloos, Financieel, Gedupeerd, Relationeel
- Citydeal: tafel voor schrijnende cases
- Ex-gedetineerden met een lichte hulpvraag
- Doorstroming na tijdelijkheid van mensen in een kwetsbare positie

Omdat we in Utrecht een thuisbasis willen bieden aan veel verschillende mensen, maken we ook afspraken over het huisvesten van diverse **aandachtsgroepen**. We hebben oog voor de specifieke woonbehoeften van deze groepen. Hiermee spelen we in op de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting, sluiten we aan bij de indeling van aandachtsgroepen uit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' en we volgen het VN-verdrag Handicap, welke sinds juli 2016 in Nederland van kracht is. We onderscheiden de volgende aandachtsgroepen:

- Ouderen
- Studenten
- Jongeren
- Woonwagenbewoners
- Arbeidsmigranten
- Mensen met een beperking

A. We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen

Het blijvende dilemma in tijden van schaarste is het evenwichtig verdelen van de beschikbare woonruimte. We moeten niet alleen keuzes maken in de verdeling tussen regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie, maar ook *binnen* deze groepen maken we keuzes. Het zijn pijnlijke keuzes; als we meer Utrechters in een kwetsbare positie huisvesten, verkleint dit de kans van regulier woningzoekenden die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op dezelfde sociale huurwoning. En andersom worden de kansen voor inwoners in een kwetsbare positie kleiner en neemt de druk op zorginstellingen en opvang toe wanneer we meer regulier woningzoekenden huisvesten. Hierbij is het belangrijk om voor ogen te houden dat de vraag of iemand een 'regulier woningzoekende' is of niet, kan veranderen. Men kan bijvoorbeeld een baan verliezen of in een scheiding terechtkomen, waardoor diens situatie kwetsbaarder kan worden. En omgekeerd.

Het verdelen van de schaarse sociale huurwoningen in de stad (woonruimteverdeling) regelen we met de Utrechtse Huisvestingsverordening. Dit is nodig omdat de vraag naar woningen veel groter is dan het aanbod en we er in Utrecht voor hebben gekozen de beschikbare woonruimte evenwichtig te verdelen. De regels worden in de praktijk toegepast met een woonruimteverdelingssysteem. In Utrecht maken we voor het verdelen van woonruimte gebruik van het systeem DĀK. DĀK is een soort marktplaats met aanbod van vrijkomende woningen en actief woningzoekenden die daarop reageren. Toewijzing van de vrijkomende woningen verloopt met name via het zogeheten aanbodmodel (zie kader). Het opstellen van regels voor woonruimteverdeling en bekendmaking van het aanbod is aan de gemeente. Dat is vastgelegd in de Huisvestingswet. De keuze van het systeem is aan de corporaties.

Via de wettelijke, reguliere, vierjaarlijkse cyclus van de Huisvestingsverordening kunnen de regels over woningtoewijzing worden gewijzigd. Uiterlijk 1 juli 2027 moet er weer een nieuwe Huisvestingsverordening worden vastgesteld, met daarin eventueel een wijziging van de regels. Voor het eerst in lange tijd onderzoeken we nu de kansen van een ander woonruimteverdelingssysteem.

- **Met een heroriëntatie op het woonruimteverdelingssysteem**: We gaan – in samenwerking met de gemeenten en woningcorporaties uit de regio – onderzoeken of de verdeling van woonruimte effectiever kan, zodat meer Utrechters passender wonen dan nu en de bestaande woonruimte dus beter wordt benut. Wat is er bijvoorbeeld mogelijk als we naast de vrijkomende woningen óók bewoonde woningen en naast actief woningzoekenden óók niet-actief woningzoekenden betrekken in de woonruimteverdeling? Hoe kan data over woonvoorkeuren, kenmerken van huishoudens en woningen helpen bij het maken van matches die nu niet plaatsvinden? Kunnen we de woningvoorraad dan beter benutten? Hoeveel extra verhuizingen, woningruil en langere verhuisketens zou dat opleveren? Kunnen we de rangorde van woningzoekenden beter organiseren? En kan dit het aantal woningzoekenden dat een woning weigert omlaag brengen? De heroriëntatie moet antwoord geven op dit soort vragen. Het belang van de huisvesting van mensen in een kwetsbare positie verliezen we hierbij niet uit het oog. Als eerste stap evalueren we het huidige woonruimteverdelingssysteem. Parallel worden alternatieve scenario's geïnventariseerd. In 2025 wordt op basis van een gezamenlijk vastgestelde visie duidelijk of de huidige woonruimteverdeling of een alternatief scenario zorgt voor de meest effectieve woonruimteverdeling in de Utrechtse woningmarktregio. Hierna volgt mogelijk stap twee: het implementeren en uiteindelijk uitvoeren van een alternatieve woonruimteverdeling. Dit vergt draagvlak, een behoorlijke inzet, financiële dekking en nadere besluitvorming. Daarmee is het een meerjarenplan.

- **Door het verhelderen van de bestaande voorrangsregels en een kritische houding ten aanzien van nieuwe voorrangsregels**: Naast de heroriëntatie op het woonruimteverdelingssysteem voeren we begin 2026 een aantal optimalisaties door in de Huisvestingsverordening die leiden tot meer duidelijkheid en/of een betere uitvoerbaarheid. We staan kritisch tegenover het toevoegen van nieuwe voorrangsregels om verdere wildgroei van regelgeving te voorkomen. Het uitgangspunt is: gelijke voorrangsregels in de gehele Utrechtse woningmarktregio. Verder houden we de bestaande voorrangsregels tegen het licht, waarbij we de voorrangsgronden die bijdragen aan passend wonen en doorstroming continueren en prioriteren. Dit baseren we onder andere op de evaluatie van het huidige woonruimteverdelingssysteem. In 2025 agenderen we dit in de regio ten behoeve van de wijziging van de verordening in 2027.

- **Door een deel van de sociale huurwoningen toe te wijzen via loting**:
Met name jonge mensen die in Utrecht willen wonen maken weinig kans op een sociale huurwoning. Zij zijn veelal aangewezen op woningen die via het lotingmodel worden toegewezen. Sinds 2022 gaat het om gemiddeld 170 lotingwoningen per jaar, die in 87% van de gevallen gaan naar mensen jonger dan 35 jaar. We houden er dan ook aan vast om maximaal 10% van de beschikbaar komende woningen te verdelen via het lotingmodel. We onderzoeken of dit percentage omhoog moet als onderdeel van de heroriëntatie op het woonruimteverdelingssysteem en in verband met de doelstelling de woonruimteverdeling evenwichtig te laten zijn – met voldoende kansen voor jongeren.

B. We sturen op voldoende huisvesting voor mensen in een kwetsbare positie

Het woningtekort raakt iedereen die een woonplek nodig heeft, maar onvoldoende passende woonplekken is voor mensen in een kwetsbare positie het meest ingrijpend. Ook is het een bron of versneller van veel problemen in het sociaal domein. Zonder woonplek is er geen goede basis om te werken aan herstel. Daarnaast zorgt het niet kunnen uitstromen uit opvang of instelling ervoor dat het leven van statushouders en andere mensen in een kwetsbare positie nog langer '*on hold*' staat. Langdurig wachten kan juist leiden tot extra benodigde zorg, opvang, begeleiding en jeugdhulp, met alle financiële gevolgen voor de gemeente van dien. Daarbij leidt hetzelfde woningtekort ertoe dat er meer personen en gezinnen geen dak boven hun hoofd hebben. Een betaalbaar dak boven je hoofd is daarom ook één van de verschilmakers in de ontwerp Sociale Visie Utrecht 2040. In die visie wordt de volgende ambitie uitgesproken:

Utrecht is een stad waar ook mensen die minder te besteden hebben betaalbaar kunnen wonen. Er zijn voldoende woningen voor mensen in een kwetsbare positie, inwoners met vitale beroepen en mensen met een lager inkomen.

We committeren ons aan de ambitie in het Nationaal Actieplan Dakloosheid uit 2022: we streven naar een stad waar dakloosheid in 2030 tot het verleden behoort.

Deze beleidsnota draagt bij aan het waarmaken van deze ambitie door in te gaan op het realiseren van betaalbare woningen, het met prioriteit huisvesten van kwetsbare doelgroepen en het bevorderen van leefbaarheid en veerkracht in complexen. Bijdragen aan het waarmaken van deze ambitie vraagt om een gezamenlijke werkwijze tussen het sociale en het ruimtelijke domein; hoe organiseren we wonen, zorg en welzijn op de juiste wijze? Dit vraagt ook om met elkaar het gesprek te voeren over ontschotting van financiering zoals benoemd in de ontwerp Sociale Visie. De ambitie die we hebben op dit vraagstuk is hoog. De realiteit van schaarste maakt tegelijkertijd dat we niet alles kunnen oplossen op korte termijn.



- **Door de woonruimte tussen regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie evenwichtig te verdelen**: We pakken samen met onze partners regie op de huisvesting van mensen in een kwetsbare positie. Een actievere rol voor de gemeente past bij landelijke en regionale ontwikkelingen vanuit o.a. het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting en 'Een Thuis voor Iedereen'-aanbevelingen van de commissie Ter Haar (bron: Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen 'Een thuis voor iedereen', 2021).
  Vanuit het leidende principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' kiezen we ervoor om extra aandacht te geven aan het realiseren van meer woonplekken voor deze mensen. Ook als dit soms conflicteert met de woonwensen van andere woningzoekenden. Omdat de vraag jaarlijks structureel groter is dan het aanbod, zitten er grenzen aan wat we kunnen betekenen voor mensen in een kwetsbare positie.

  Eind 2023 hebben we met samenwerkingspartners in ons gemeentelijk programma 'Thuis voor Iedereen' afgesproken om te gaan werken met een jaarcyclus voor de verdeling van de beschikbare woonruimte. Hier gaan we mee door. Jaarlijks stellen we – binnen de wettelijke kaders en conform de principes voor woonruimteverdeling vanuit de Huisvestingsverordening – het aantal woonplekken vast dat dient te worden toegewezen aan mensen in een kwetsbare positie. Deze woningen worden vervolgens direct bemiddeld. Met de samenwerkingspartners stellen we jaarlijks de prognoses voor het volgende jaar vast, zowel voor de behoefte aan woonplekken als het totaalaanbod aan woonplekken. Lopende projecten in de nieuwbouwplanning nemen we mee in deze nieuwe werkwijze. Met onze partners maken we uitvoeringsafspraken om erop te sturen dat het vastgestelde aantal toewijzingen voor mensen in een kwetsbare positie behaald wordt. Bij de samenwerkingsafspraken die we met corporaties maken over dit thema betrekken we ook zorgpartijen.

- **Door dakloosheid tegen te gaan en de focus te verleggen naar 'Wonen Eerst':** Zoals hierboven beschreven is het onze ambitie om dakloosheid tegen te gaan. Dakloosheid is in veel gevallen een woonprobleem. De oplossing van het dakloosheidsprobleem ligt dan ook bij preventie, bestaanszekerheid en wonen. In de beleidsnota Utrecht Onderdak en de Regionale Aanpak Dakloosheid U16 'Staat als een (t)huis' is uitgewerkt wat we in Utrecht en de regio doen om dakloosheid te voorkomen en wat we te doen hebben als mensen wel dakloos raken. Tot voor kort was opvang, zorg en vervolgens uitstroom naar een woning vaak het antwoord op dakloosheid. We verleggen de focus van opvang naar wonen met, indien nodig, passende ondersteuning: 'Wonen Eerst'. Van dakloze mensen als cliënten in de maatschappelijke opvang' naar mensen die in de basis in hun eigen omgeving een eigen woonplek nodig hebben. Mensen moeten met zo min mogelijk tussenstappen een stabiele woonplek met ondersteuning kunnen krijgen. Op de lange termijn betekent dit dat de opvang zoveel mogelijk afgebouwd moet worden ten gunste van wonen. Zover zijn we op dit moment nog niet en dit is dan ook een traject van de lange adem. In samenwerking met het sociaal domein en andere samenwerkingspartners komen we met een plan onder welke voorwaarden de opvang wél afgebouwd zou kunnen worden. We geven hierbij prioriteit aan de doelgroep jongeren. Voor een deel van de mensen blijft (tijdelijke) opvang een passende oplossing, door de combinatie van multiproblematiek.

Uit onderzoek blijkt dat inzet op Wonen Eerst, naast meer autonomie voor de inwoner, ook zorgt voor kostenbesparingen (bron: Eindrapport ‘Maatschappelijke kosten-batenanalyse Brede aanpak dakloosheid’, 2022). Elke geïnvesteerde euro in Wonen Eerst bespaart maatschappelijk op gebruik van medische zorg, veiligheid en het sociaal domein (Jeugd, Wmo, opvang, schuldhulp en uitkeringen). Om invulling te geven aan het uitgangspunt ‘Wonen Eerst” betrekken we dit principe nadrukkelijk bij het verdeelbesluit. Daarnaast is de huidige definitie die we hanteren voor dakloosheid beperkt, waardoor bepaalde groepen dak- en thuislozen buiten beeld blijven. Om inzicht te krijgen in de totale opgave wordt in 2026 de ETHOS-light telling uitgevoerd: een meer inclusieve definitie van dakloosheid. We onderzoeken welke aanvullende groepen we meenemen in het verdeelbesluit. Tot slot, vanuit de beweging scheiden wonen en zorg bouwen we intermediaire verhuur af. Onze inzet is een zelfstandige stabiele woonplek met een huurcontract op eigen naam. Intermediaire verhuur zien we in beperkte gevallen als een passende oplossing om zorginhoudelijke redenen.

Uitgangspunten voor het verdelen van de schaarste

Door het tekort aan woningen, zijn er niet genoeg woningen om iedereen te huisvesten. De gemeente is verantwoordelijk voor het maken van keuzes in het verdelen van schaarse woonruimte tussen de huisvesting van reguliere woningzoekenden en woningzoekenden in een kwetsbare positie, en ook voor keuzes tússen kwetsbare groepen. De volgende uitgangspunten geven richting in het maken van die keuzes:

1. We creëren meer woonplekken voor mensen in een kwetsbare positie. Dit betekent niet dat deze groepen absolute voorrang hebben. We houden rekening met de verhouding huisvesting regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie. Ook wegen we de impact die toewijzing heeft op doorstroming mee. En ten slotte nemen we het op peil houden van de mogelijkheden tot instroom in cruciale zorg- en opvangvoorzieningen mee in de afweging.
2. Wonen Eerst: We verleggen de focus van opvang naar wonen. We gaan kritisch kijken naar hoe we de woonplekken aan kwetsbare groepen nu verdelen, met name binnen de huidige doelgroep MO/BW. Binnen deze doelgroep willen we in toenemende mate volgens de Housing First aanpak werken. Deze aanpak gaat uit van een persoonsgerichte benadering.
3. Jonge woningzoekenden in een kwetsbare positie onder de 24 jaar hebben het extra moeilijk. Daarom spannen we ons maximaal in om een (tijdelijke) woonoplossing te vinden voor deze groep.
4. We vinden het belangrijk om ook nieuwe Utrechters plaats te bieden in onze stad. We spannen ons dan ook in om jaarlijks de wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders te behalen. Mocht het rijksbeleid veranderen en de wettelijke taakstelling komen te vervallen, dan handhaven we indien mogelijk als gemeente statushouders als aandachtsgroep en wegen we het aantal te huisvesten statushouders jaarlijks af in het verdeelbesluit.
5. We zetten in op woningdelen voor wie dit een passende oplossing is.

- **Door inzichtelijk te maken wat het van onze organisatie en van onze partners vraagt om de samenwerking in de keten te versterken**: Om het aantal woonplekken voor mensen in een kwetsbare positie duurzaam te verhogen, moeten we als gemeente zowel intern als extern met onze samenwerkingspartners in de hele keten nauw samenwerken. Ook ná huisvesting is voor veel mensen verdere begeleiding nodig. Denk aan de inkomensondersteuning die nodig is bij zelfstandig wonen. Startpunt is het perspectief van de inwoner en de keten die zij doorlopen van uitstroom tot stabiele huisvesting in de wijk. Corporaties, zorg- en ondersteuningspartijen en gemeente zijn hiervoor gezamenlijk verantwoordelijk. Iedere partij draagt bij vanuit de eigen rol; van volkshuisvestelijk vakmanschap tot individuele ondersteuning en werken aan een sterke community. Als het gaat om de leefbaarheid in een gebouw of buurt, zien we een belangrijke rol weggelegd voor de corporatie. De huisvesting van mensen in een kwetsbare positie vraagt ook inzet op zorg en ondersteuning. Gezien de (financiële) onzekerheid rond de financiering vanuit het Rijk, de schaarste in personeel en bezuinigingen, bestaat het risico dat we de huidige ondersteuningsstructuur niet altijd kunnen garanderen. De opgave van het huisvesten van mensen in een kwetsbare positie in het licht van deze onzekerheden vraagt om een organisatiebrede aanpak. In 2025 werken we een voorstel uit hoe we onze eigen organisatie beter kunnen inrichten op deze opgave.

- **Met harde landelijke en regionale afspraken op basis van fair share**: Utrecht zet in op bindende regionale en landelijke verdeelafspraken, waarbij alle regiogemeenten een evenwichtig aandeel leveren in het realiseren van sociale huisvesting voor mensen in een kwetsbare positie. We zien daarbij dat er in de loop der jaren een onevenredige verdeling is ontstaan in de huisvesting van mensen in een kwetsbare positie in onze regio. Mede omdat de stad Utrecht vanouds een centrumfunctie heeft voor zorgvoorzieningen en een grotere sociale voorraad heeft dan regiogemeenten. In 2024 is met de U10-gemeenten afgesproken dat we de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen evenwichtig verdelen op basis van inwoneraantal en dat alle gemeenten op basis van een ingroeipad in 2027 voldoen aan de verdelingsafspraken. Hierbij kijken we ook naar het beter benutten van de bestaande voorraad. In 2025 geven we nader vorm aan een regionale bemiddelingstafel van waaruit de inwoner wordt bemiddeld naar een passende plek, waar de juiste ondersteuning kan worden geboden. Op deze manier dragen we bij aan een evenwichtige verdeling in de regio en benutten we de voorzieningen en kwaliteiten per gemeente. We monitoren jaarlijks met de provincie de afspraken en sturen bij waar nodig.



C. We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen

Omdat we in Utrecht een thuisbasis willen bieden aan veel verschillende mensen, maken we ook afspraken over het huisvesten van diverse aandachtsgroepen. We hebben oog voor de specifieke woonbehoeften van deze groepen. We onderscheiden de volgende aandachtsgroepen:

- Ouderen
- Studenten
- Jongeren
- Woonwagenbewoners
- Arbeidsmigranten
- Mensen met een beperking

Met deze indeling spelen we in op de komst van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

- **Door passend woon(zorg)aanbod voor ouderen te realiseren in alle inkomensgroepen en te differentiëren naar leeftijd**: Gelet op de groeiende groep ouderen en de diversiteit van deze groep qua inkomen en vitaliteit, zijn er op dit moment nog onvoldoende geschikte én aantrekkelijke woningen voor ouderen in onze stad. Dit vraagt de komende jaren extra aandacht. We richten ons op ouderen zonder én met zorgbehoefte. Hierbij differentiëren we naar leeftijd, inkomen en behoefte. We voeren de afspraken uit het afsprakenkader ouderenhuisvesting – een verdieping op de U10-woondeal – om 1.100 nultredenwoningen, 1.150 geclusterde en 200 zorggeschikte woonvormen te realiseren tot 2030 uit. Dit doen we zowel door bestaande bouw op te plussen als door nieuwbouw te realiseren. Dat betekent concreet dat circa 20% van de jaarlijkse bouwprogrammering gericht moet zijn op ouderen. We realiseren dit woningaanbod in alle prijssegmenten zodat ze beschikbaar en toegankelijk zijn voor ouderen uit alle inkomensgroepen. Dit doen we omdat ouderen uit alle inkomensgroepen kwetsbaar kunnen worden én omdat het de doorstroming op de woningmarkt stimuleert. Het is immers de doelgroep die met één verhuisbeweging de meeste andere verhuizingen op gang kan brengen. De opgave van geclusterde woningen en zorggeschikte woningen is uitgesplitst in 50% sociale huur en 50% overig. Een deel van deze opgave ouderenhuisvesting kan ook in de bestaande voorraad worden gerealiseerd door reguliere woningen aan te passen naar de drie woningtypes voor ouderen. Bijvoorbeeld door een betere toe- en doorgang van bestaande gebouwen en inzet op vitale woongemeenschappen. We maken verdiepende samenwerkingsafspraken met corporaties en zorgorganisaties over deze woningbouwaantallen en wat er in wederkerigheid nodig is. De monitoring van de voortgang zal onderdeel worden van de Woondeal monitoring en onze MPR.

- **Door gezamenlijke uitgangspunten te maken voor een vitale woongemeenschap ‘Hof van Utrecht’voor ouderen met zelfstandig wonen**: Er zijn vele mooie bestaande voorbeelden van woonconcepten voor ouderen in het land, zoals de Thuisplusflats in Rotterdam, Liv Inn in Hilversum en Hof van Leeuwesteyn in onze eigen stad. Het zijn concepten waar ouderen zelfstandig wonen in een vitale woongemeenschap, met een belangrijke plek voor welzijn, waar naar elkaar wordt omgekeken en buren elkaar steunen. Met een gemeenschappelijke ruimte waar activiteiten worden georganiseerd, maar waar ook (informele) zorg en ondersteuning kan worden geleverd, mocht de bewoner hier behoefte aan hebben. Geïnspireerd op deze voorbeelden realiseren we uitgangspunten voor woonconcepten met een combinatie van zelfstandig wonen en een vitale woongemeenschap, zodat ouderen op een passende manier langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. We noemen dit concept ‘Hof van Utrecht’. Samen met corporaties, ontwikkelaars, zorgorganisaties en het zorgkantoor ontwikkelen we onze gezamenlijke uitgangspunten. In samenwerkingsafspraken zetten we uiteen welke rol iedere partij heeft in het realiseren van het concept. We wijzen, op basis van een goede (gezamenlijke) analyse, plekken in de stad aan waar we dit concept gaan realiseren.

- **Door diverse ouderenconcepten in de eigen buurt te realiseren**: Ouderen blijven bij verhuizing graag in de eigen buurt wonen. Er is een grotere diversiteit onder de groep ouderen, in leeftijd, vitaliteit en wensen voor de woning en -omgeving. Dit vraagt dan ook grotere diversiteit passende woningen. Het is belangrijk dat ouderen ook in hun woning kunnen blijven wonen wanneer zij kwetsbaarder worden. Het realiseren van passende woonconcepten die aansluiten bij de structuur van buurt en wijk, bij diverse inkomens en sociale en culturele achtergronden, is daarom van groot belang en is onderdeel van de gebiedsgerichte uitwerking van het woonbeleid. Mooie voorbeelden hiervan zijn: moderne stedelijke hofjeswoningen of woongemeenschappen zoals Aafia, een woongroep voor migrantenouderen in Kanaleneiland. Dit doen we door in de beginfase van een mogelijke woningbouwontwikkeling de woonwens van buurtbewoners actief te (laten) inventariseren en met ontwikkelaars kennis te delen over de samenstelling van de buurt. Bijkomend effect kan zijn dat door deze actieve inventarisatie ouderen zich meer bewust worden van de mogelijkheden voor een eventuele volgende stap in hun wooncarrière. Locaties binnen ongeveer 500 meter van voorzieningen (als supermarkten, gezondheidscentra, buurtcentra en woonzorgcentra) benutten we bij uitstek voor het realiseren van woningen voor ouderen.

> “Er moet meer betaalbare huisvesting komen voor studenten en starters. 6.000 studenten staan te wachten om hun leven te beginnen. Daarna lopen ze nog een keer tegen dezelfde huur aan wanneer ze hun studentenwoning uit moeten.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Door passend aanbod voor studenten te realiseren**: Samen met partners en studenten is in 2019 het Convenant Studentenhuisvesting getekend. In lijn met het Convenant en Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030 blijven we ons inzetten voor het inlopen van het tekort aan studenteneenheden, door te blijven streven naar ten minste 5.300 studenteneenheden in harde plannen voor 2030. De SSH is gecommitteerd aan het inlopen van het tekort voor studentenwoningen. Onderzoek naar de woonbehoefte van studenten (bron: Woonwensenonderzoek HBO en WO studenten in Utrecht) laat zien dat studenten het meest behoefte hebben aan kamers met gedeelde voorzieningen. Door deze behoefte en het nieuwe woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige eenheden (WWSO), passen we de kwaliteitseisen aan. Zo streven we naar ten minste 70% kamers en 30% studio's per project waar studentenhuisvesting gerealiseerd wordt (voorheen 50/50). Kamers hebben hierbij een oppervlakte van 12-14 m^2 GBO met 3 m^2 gemeenschappelijke ruimte (let op: mogelijkheid om af te wijken in het geval van tijdelijk wonen of modulair bouwen). Studio's zijn minimaal 19 m^2 GBO met 1-2 m^2 gemeenschappelijk ruimte.

- **Door passend aanbod voor jongeren te realiseren**: We zetten in op woningdelen en op het realiseren van jongerenwoningen. Jongerenwoningen zijn (kleine) sociale huurwoningen die met een jongerencontract worden verhuurd. Het jongerencontract duurt vijf jaar. Daarna kan het contract met maximaal twee jaar worden verlengd. Jongerenwoningen zijn veelal studio's of kleine tweekamerappartementen. De minimale oppervlakte voor studio's voor jongeren is gelijk aan studio's voor studenten (19 m^2 GBO met 2 m^2 gemeenschappelijke ruimte). De grondprijs voor een jongerenwoning wordt uitgewerkt in de Grondprijzenbrief. Daarnaast maken we met de corporaties afspraken over het aftoppen van de huurprijzen van sociale huurwoningen en het labelen van deze woningen voor jongeren. Daarbij is het van belang dat we extra inzetten op het behoud van woningen onder de kwaliteitskortingsgrens voor (kwetsbare) jongeren.

> "Ik heb drie zoons van 15, 17 en 19 jaar oud.
> Zij willen graag in deze mooie stad blijven wonen,
> maar niet voor altijd bij papa en mama."
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

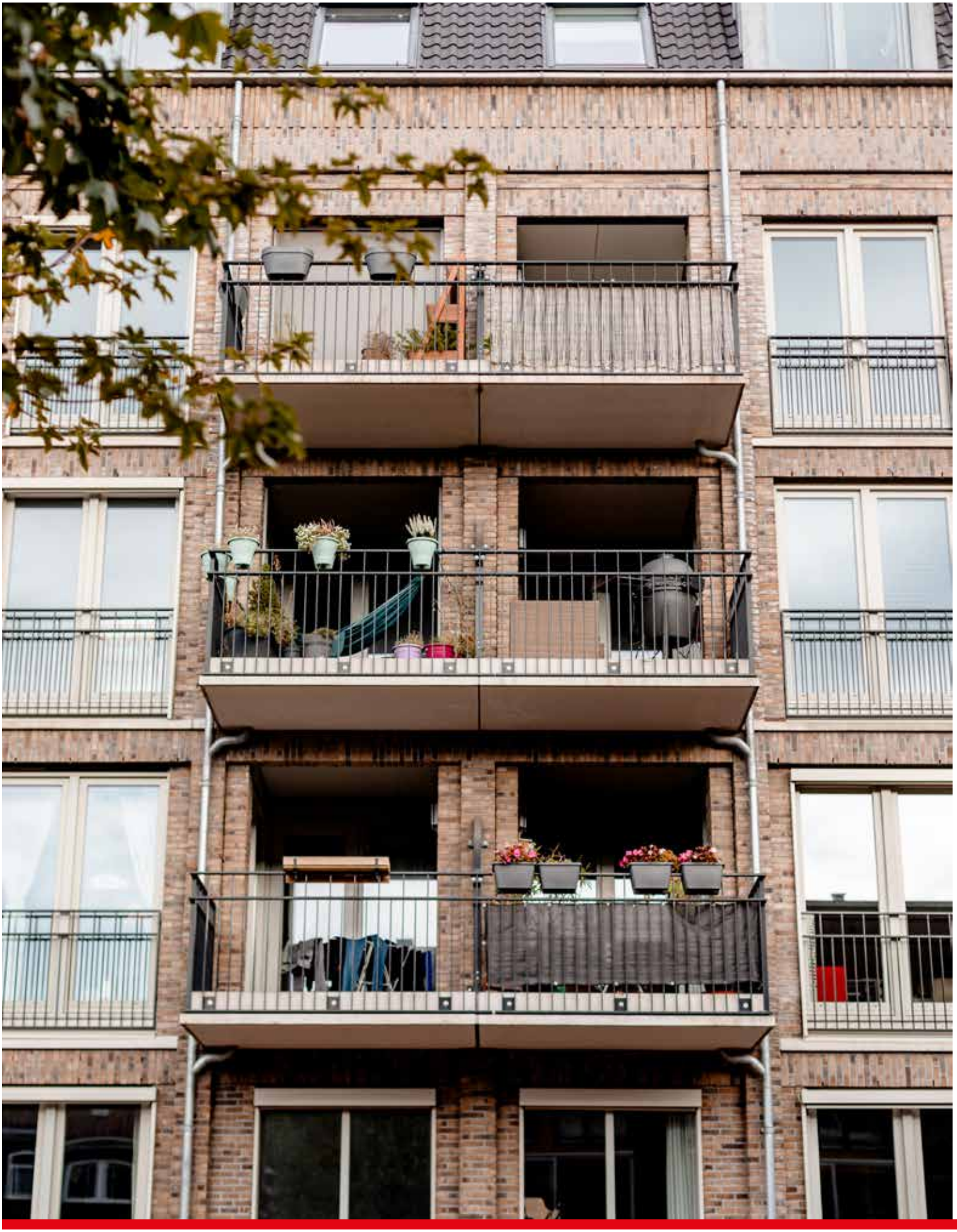
- **Door oog te hebben voor arbeidsmigranten**: Nog te veel arbeidsmigranten in Nederland wonen en werken in slechte omstandigheden. We zien hierin vooral een rol voor de landelijke overheid: het vaststellen van specifieke wet- en regelgeving rond de inzet van arbeidsmigranten en handhaving op deze en reeds bestaande wet- en regelgeving door de Nationale Arbeidsinspectie. De woonsituatie van arbeidsmigranten laat vaak ernstig te wensen over. Daarom zetten we via de Wet goed verhuurderschap in op handhaving en controle op misstanden. Ook bieden we internationale inwoners, waaronder arbeidsmigranten, hulp via het Utrecht International Center bij het aanvragen van een verblijfsvergunning en hun inschrijving bij de gemeente. EU-arbeidsmigranten die in de problemen zijn geraakt door verlies van werk en/of huisvesting, kunnen terecht op het spreekuur van Stichting Barka.

- **Door waar mogelijk extra standplaatsen voor woonwagens te realiseren:**
  Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) stelt dat tegemoetgekomen moet worden aan de woonwensen van Sinti, Roma en andere woonwagenbewoners (bron: Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid). Op basis van de woonbehoefte moeten we voorzien in extra standplaatsen, zodat degenen die op de wachtlijst staan binnen afzienbare tijd in aanmerking komen voor een woonwagenstandplaats (vergelijkbaar met wachtenden voor een sociale huurwoning). Om het Utrechtse woonwagenbeleid aan te laten sluiten bij het rijksbeleid, gaan we van behoudend beleid naar uitbreiding waar mogelijk.
  Dit betekent dat we op grote toekomstige nieuwbouwlocaties onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om extra standplaatsen te realiseren. Een voorbeeld is de polder Rijnenburg.

  Gezien de grote druk op beschikbare grond voor woningbouw, zou de maximale oppervlakte van een woonwagenstandplaats teruggebracht kunnen worden naar maximaal 200 m^2 per standplaats (op dit moment 232 m^2). Dit is de oppervlakte die nodig is om een woonwagen van 50 m^2 en eventuele bijgebouwen (schuur, sanitair) te plaatsen en brandveiligheid te waarborgen. In Utrecht zijn beperkte mogelijkheden voor het uitbreiden van bestaande woonwagenlocaties. Daarom ondersteunen we verdichting op bestaande locaties. Daar waar initiatieven van bewoners ontstaan en er geen conflict is met bestaand beleid, kan in afstemming met B.V. Woonwagen-exploitatie gezocht worden naar herindeling en verdichtingsmogelijkheden zoals geschakelde eenheden voor meerdere generaties.

  Regionaal woonwagenbeleid en huisvesting arbeidsmigranten
  Woonwagenbewoners en arbeidsmigranten zijn twee van de aandachtsgroepen van de regionale woonzorgvisie/woonzorgafspraken. In regionaal verband moet gezocht worden naar een evenredige verspreiding van aandachtsgroepen over de verschillende gemeenten. Hierover maken we de komende jaren in U10-verband onder regie van de provincie afspraken.

- **Door er te zijn voor mensen met een beperking**: Zoveel mogelijk woningen moeten toegankelijk zijn. Wij willen dat iedereen – ook als hij of zij gebruikmaakt van een rolstoel – alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Een goede toegankelijkheid van woningen is belangrijk voor mensen met een fysieke beperking, maar ook voor andere groepen zoals gezinnen met jonge kinderen. Conform het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ benoemen we bij planontwikkelingen dat alle woningen bezoekbaar zijn. We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator.
  Het college betrekt deze uitgangspunten in toekomstige tenderprocessen.
  Mensen met een beperking en ouderen met en zonder zorgbehoefte hebben waardevolle kennis over het toegankelijk ontwerpen van woningen. We bevorderen de uitwisseling van ervaring tussen ervaringsdeskundigen, de gemeente en het DNU-netwerk en corporaties zodat deze kennis benut kan worden bij nieuwbouw. Door aan de voorkant bij het ontwerp en de uitvoering rekening te houden met de toegankelijkheid, kunnen grote uitgaven achteraf voorkomen worden.



D. We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens

Onder doelstelling 1 hebben we toegelicht hoe we de groei van het aantal woningen voor middeninkomens willen stimuleren, met een focus op middenhuur. Om te zorgen dat middeninkomens meer kans maken op het vinden van een betaalbare woning in de stad, bevorderen we ook het toewijzen van betaalbare woningen aan middeninkomens.

- **Door voorrang op huishoudgrootte in de middenhuur mogelijk te maken**: Om middeninkomens te kunnen behouden in onze stad, is in 2020 de huisvestings-vergunningplicht ingevoerd voor middenhuurwoningen zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht. Ook gelden er voorrangsgronden voor doorstromers uit de sociale huur en voor vitale beroepsgroepen. Om te borgen dat de grote middenhuurwoningen die gerealiseerd worden passend worden toegewezen, maken we voorrang via de Huisvestingsverordening op huishoudgrootte mogelijk in de middenhuur.

- **Door een maximale minimale inkomensgrens bij middenhuurwoningen te stellen**: Om ook voor de lagere middeninkomens de toegang tot een middenhuurwoning te bewerkstellingen, houden we vast aan een maximale minimale inkomenseis van 42x de maandhuur. Hierdoor wordt er een maximum gesteld aan wat de verhuurder aan minimaal inkomen kan vragen voor een middenhuurwoning. Met een verdere verlaging neemt de woonquote toe met het risico dat de huur niet meer betaalbaar is en er huurachterstanden ontstaan. Wel gaan we in 2025 verder onderzoeken in hoeverre er omstandigheden zijn (bijvoorbeeld type woningen of specifieke huurdersgroepen) waar een verlaging van de maximale minimale inkomensgrens nog mogelijk is zonder risico op achterstandsbetalingen voor de huurder en verhuurder.

- **Door te onderzoeken hoe we betaalbare nieuwbouw koopwoningen toegankelijker kunnen maken voor middeninkomens**: Sinds 2024 geldt een huisvestingsvergunningplicht voor betaalbare nieuwbouw koop. Hier houden we aan vast. Betaalbare nieuwbouw koopwoningen tot de rijksgrens van € 405.000 (2025) vallen onder deze vergunningplicht. Wel zien we in de huidige markt dat kopers met een middeninkomen moeite hebben om dit bedrag te lenen. De gekozen inkomens-grens sluit aan bij de inkomensgrens voor middeninkomens zoals die landelijk bepaald is in de Uitvoeringswet huurprijzen: € 62.191 voor een eenpersoonshuishouden en € 82.921 voor een meerpersoonshuishouden. Deze grens is gekozen om ervoor te zorgen dat deze koopwoningen terechtkomen bij starters en lage tot middeninkomens. Daarnaast is gekozen om zo min mogelijk verschillende grenzen te gebruiken en daarmee zoveel mogelijk consistentie in het beleid te houden. Indien noodzakelijk wijzigen we de maximale inkomensgrens die geldt voor betaalbare koop. In aanvulling hierop experimenteren we met het toevoegen van voorrangsregels voor betaalbare koop. Dit leidt ertoe dat deze categorie vaker wordt toegewezen aan bepaalde doelgroepen, zoals doorstromers en vitale beroepsgroepen (zoals bij middenhuur).

- **Door voorrang voor vitale beroepen mogelijk te maken**: Werknemers in het onderwijs, de zorg, de politie, de kinderopvang en de brandweer hebben onder voorwaarden voorrang op zowel een sociale huurwoning als een nieuwbouw-middenhuurwoning. Vooral bij middenhuurwoningen ontstaat meer kans op een woning voor deze beroepsgroepen, omdat hier minder voorrangsgronden zijn dan bij sociale huisvesting. We zetten er vooralsnog op in om deze voorrangsregel te continueren, maar we breiden deze niet verder uit. Dit doen we omdat elke nieuwe beroepsgroep het probleem vergroot voor inwoners zonder beroepenvoorrang. Daarnaast is de keuze voor de vijf sectoren weloverwogen. Het gaat hier om beroepen met een maatschappelijke betekenis waarbij de tekorten binnen deze beroepsgroepen op gespannen voet staan met het fundamentele recht op onderwijs, zorg en veiligheid. We houden vast aan de relatief strenge eisen voor het verkrijgen van de beroepenvoorrang.

- **Door de woningvoorraad voor middeninkomens te beschermen**: We zien dat de opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding werken (bron: raadsbrief Monitoring effecten opkoopbescherming en motie verhoging prijsgrens) en houden daarom vast aan de opkoopbescherming en het toepassen van de maximale mogelijkheden voor zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor betaalbare koop. We blijven de opkoopbescherming inzetten en zullen bij het Rijk lobbyen voor verlenging van de wet na 2027 om te zorgen dat betaalbare koopwoningen beschikbaar blijven voor eigenaar-bewoners.

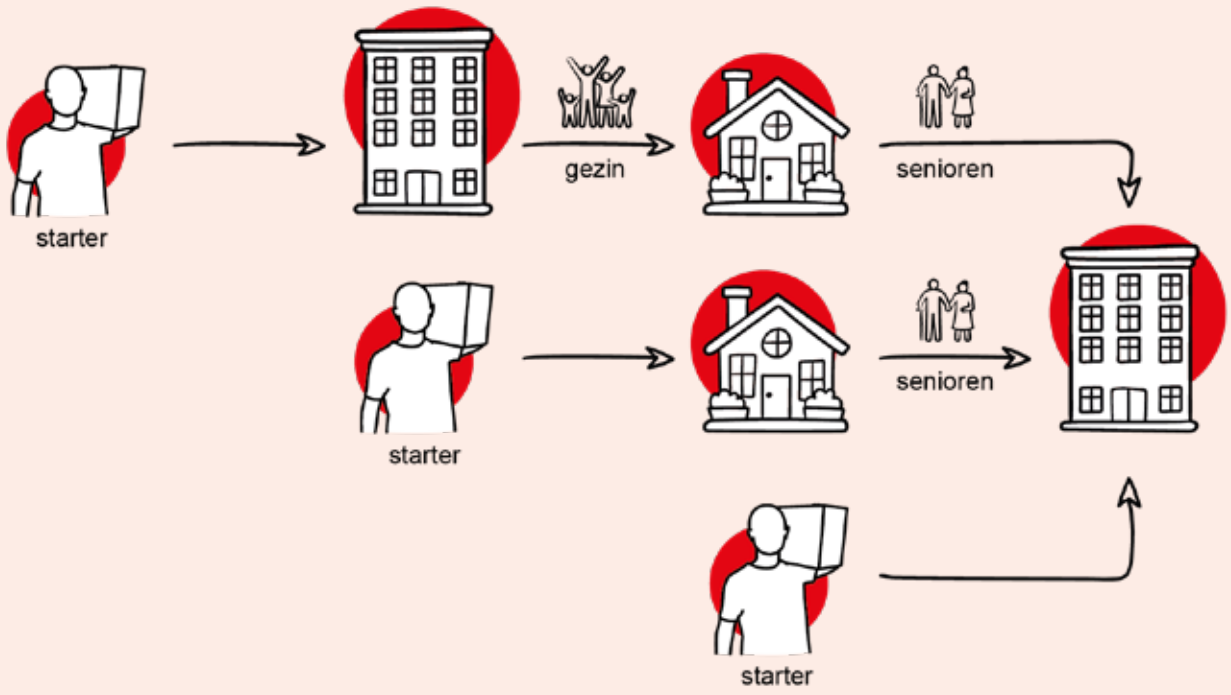
- **Door te lobbyen voor een landelijk huurregister**: We blijven samen met de andere grote steden pleiten voor een landelijk register van huurcontracten, zodat de particuliere verhuurmarkt voor huurders en gemeenten transparanter wordt. Dit maakt het ook mogelijk om beter te handhaven en eventueel een huisvestingsvergunningplicht in te voeren voor alle middenhuurwoningen (geldt nu alleen voor middenhuurwoningen opgeleverd vanaf 2020).



E. We bevorderen doorstroming

De woningnood bestaat niet alleen uit mensen die nu geen dak boven hun hoofd hebben. Woningnood gaat net zo goed over de mensen die nu al wonen, maar voor wie er geen passende (doorstroom)woningen vrijkomen. Daardoor verstopt de boel: senioren blijven in (ruime) eengezinswoningen wonen terwijl ze naar een gelijkvloers appartement zonder tuin willen, (groeiende) gezinnen zitten vast in te kleine starterswoningen en voor afgestudeerde studenten is er geen starterswoning beschikbaar. Doorstroming ontstaat wanneer mensen verhuizen naar een woning die past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. Zij laten een woning achter voor een ander huishouden. Hierdoor ontstaan verhuisketens. Hoe langer de verhuisketen, hoe meer huishoudens een passende woning betrekken. Aan het eind van de keten profiteert altijd een starter en komt er een betaalbare woning vrij. Daarmee is de inzet op doorstroming effectiever dan voorrang geven aan woningen voor starters: er profiteren immers meer huishoudens.

Met doorstroming dragen we bij aan zowel passend als betaalbaar wonen. We zien echter dat doorstromen in de praktijk niet gemakkelijk is. Om onze inwoners te stimuleren door te stromen naar een passende woning zetten we in op een samenhangend pakket van verschillende typen maatregelen. Onderzoek door RIGO (opgenomen in de bijlage) laat namelijk zien dat het aantal verhuizingen drie keer zo groot kan worden als ingezet wordt op doorstroming. De inzet richt zich op zowel doorstroming binnen de sociale huurvoorraad als op doorstroming tussen de verschillende huur- en koopcategorieën. De prioritering en accenten binnen het samenhangende pakket stemmen we af met de corporaties, waarna we hier samenwerkingsafspraken over vastleggen.



Figuur: Doorstroming: kortere en langere verhuisketens

> “Ik zie veel mensen nog in een veel te grote gezinswoning wonen.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Door doorstroming te prioriteren bij de toewijzing van betaalbare woningen**: Doorstroming vraagt naast gericht bouwen voor specifieke doelgroepen ook om slimme keuzes in de toewijzing (woonruimteverdelingssysteem), zodat doorstroming gestimuleerd wordt. Er liggen kansen in het optimaliseren van het toewijzingsbeleid in alle segmenten. We hebben al een aantal doorstromingsmaatregelen geïmplementeerd, zoals het prioriteren van de voorrangsregel Van Groot Naar Beter in de rangorde, het mogelijk maken van het geven van buurtvoorrang (o.a. aan ouderen) en de voorrangsregel voor doorstromers van sociale huur naar een middenhuurwoning. Deze continueren we, zodat er meer verhuisketens ontstaan en er meer huishoudens passend gaan wonen. In aanvulling hierop en zoals eerder aangegeven in deze nota (onder ‘Toewijzing van betaalbare koopwoningen’), experimenteren we met het toevoegen van voorrang voor doorstromers op een betaalbare koopwoning. Over verdere optimalisaties van het toewijzingsbeleid voor doorstroming gaan we in gesprek met de regio, zie ook ‘evenwichtige woonruimteverdeling’ eerder in deze nota.

- **Door te kijken hoe we de verhuispremie voor langere tijd kunnen bestendigen en uitbreiden**: De verhuispremie is er sinds september 2024 en richt zich op Utrechters die in een sociale corporatiewoning met vier kamers of meer wonen. Als deze Utrechters verhuizen naar een woning met minder dan drie kamers of een senioren-woning, dan komen zij in aanmerking voor de verhuispremie. De verhuispremie draagt bij aan doorstroming en passend wonen. Het subsidieplafond is begin 2025 bereikt, waardoor de regeling (tijdelijk) is gestopt. Er is geen structurele dekking van de verhuis-premie. De regeling wordt geëvalueerd en het effect ervan wordt bekeken in samen-hang met alle andere doorstromingsmaatregelen.

> “Mijn moeder woont als weduwe in een groot huis en peinst er niet over om kleiner te wonen.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Met de Woonadviseur Ouderen**: Onder kopers en huurders van 65 jaar en ouder is al jarenlang een trend zichtbaar van relatief weinig verhuizingen. Terwijl de langste verhuisketens ontstaan (doorstroming) wanneer zij verhuizen. De Woonadviseur helpt Utrechtse 55-plussers die op zoek zijn naar een passende woning, nu en in de toekomst. Dat kan zijn in de huidige woonsituatie of in een nieuwe woning. Op dit moment stellen ouderen de beslissing om te verhuizen naar een nultredenwoning (of geclusterde woning) vaak uit. De Woonadviseur zet daarom ook in op bewustwording, door aan de hand van een gerichte campagne Utrechters uit te dagen alvast na te denken over hun toekomst en de woonsituatie die daarbij past. De Woonadviseur werkt in opdracht van de gemeente Utrecht en de Utrechtse STUW corporaties.

- **Door inwoners beter te informeren over voorrangs- en financiële regelingen en het beschikbare aanbod**: Vaak weten mensen niet goed welke woningen (huur én koop) er beschikbaar zijn en voor welke woningen zij in aanmerking komen. Ook is niet helder welke voorrangsregelingen en financiële regelingen er zijn voor woningzoekenden. Wij zetten in op het beter informeren van inwoners over bovenstaande mogelijkheden. Bijvoorbeeld door de inzet van de Woonadviseur, door informatie op websites en door het gericht infomeren over specifieke woningbouwprojecten en diverse (doorstromings)regelingen. Ook vinden wij het belangrijk dat er een goed beeld is van welke woningen voor ouderen er in de stad zijn. Zodat ouderen zich hier tijdig op kunnen oriënteren en ook tijdig kunnen reageren op het moment dat er een woning vrijkomt.

- **Door te onderzoeken hoe we woningruil kunnen bevorderen**: Tijdens de participatie voor deze beleidsnota is vanuit inwoners het idee gekomen om woningruilen te stimuleren door middel van een woningruilweek of woningruilapp. Woningruilen kan bijdragen aan het vinden van een passende woning. We onderzoeken samen met initiatiefnemers en corporaties hoe we woningruil kunnen bevorderen. Woningruil kan bijvoorbeeld bevorderd worden door een effectiever woonruimteverdelingssysteem.



F. We bieden ruimte aan collectieve woonvormen

In Utrecht willen we ruimte bieden aan diverse woonvormen. Een deel van de huidige en toekomstige inwoners wil graag zelf woningen ontwikkelen en zeggenschap hebben over hun woonomgeving. Door de verbondenheid die de bewoners vaak voelen met elkaar en hun omgeving, draagt het stimuleren van collectieve wooninitiatieven bij aan de veerkracht van onze wijken. We vinden het belangrijk om in Utrecht wooncoöperaties te realiseren omdat wij meer ruimte willen geven aan mensen die verantwoordelijkheid nemen voor elkaar en voor hun omgeving.

- **Door wooncoöperaties te stimuleren**: Met een wooncoöperatie kunnen mensen zelf de regie nemen op hun toekomstige woning en woonomgeving. Op die manier kan een wooncoöperatie ook een meerwaarde zijn voor de buurt, denk hierbij aan buurtkamers, een openbare tuin of een woonplek voor bijvoorbeeld spoedzoekers. Daarnaast zorgt deze woonvorm ook voor langdurig betaalbare woningen. Mensen uit verschillende inkomensgroepen met gemeenschappelijke interesses kunnen zo hun samenwoondroom verwezenlijken. Om wooncoöperaties te stimuleren stellen we ten minste twee locaties per jaar beschikbaar voor wooncoöperaties. Met daarbij een eenduidig en transparant stappenplan zodat geïnteresseerden weten waar ze allemaal aan moeten denken en voldoen voordat ze een wooncoöperatie in Utrecht kunnen realiseren. We bieden wooncoöperaties de ruimte om andere oppervlaktes te realiseren dan de vastgestelde uitgangspunten. Voorwaarde is dat kan worden aangetoond waarom dit van meerwaarde is voor het woonconcept en de prijs-kwaliteitverhouding daarbinnen. De mogelijkheid op dit maatwerk wordt per project bekeken. Daarnaast ondersteunen we initiatieven van wooncoöperaties financieel door het verstrekken van subsidies en door initiateven te ondersteunen of gebruik te maken van het landelijke fonds van het Rijk. Samen met andere gemeenten en landelijke netwerkorganisaties zijn we een lobby bij het Rijk gestart om ook deze standaarddocumenten te hanteren bij de toekenning van de gelden uit het leenfonds. De maatregelen zijn uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties 2024-2028. Dit geeft woonaanbod aan hen.

- **Door woningdelen in de nieuwbouw te stimuleren**: Met het huidige woningtekort zien we dat het voor met name alleenstaanden met lage of middeninkomens nóg lastiger is om een betaalbare woning te vinden. Om die reden willen we woningdelen ook in de nieuwbouw stimuleren. Door het delen van een (nieuwbouw)woning komen er meer woonplekken bij. Wij vinden het belangrijk dat een deelwoning een goed alternatief vormt voor een zelfstandige woning. Juist de nieuwbouw biedt mogelijkheden om een woning voor woningdelen kwalitatief aantrekkelijk te maken. In een nieuwbouw deelwoning heeft iedere bewoner een eigen afsluitbare, voldoende ruime slaap/woonkamer, er zijn meerdere sanitaire voorzieningen aanwezig en er zijn een gezamenlijke ruime woonkamer, keuken en andere gezamenlijke voorzieningen. Een concrete uitwerking voor bijvoorbeeld het minimumaantal vierkante meters en het aantal sanitaire voorzieningen werken wij verder uit in samenwerking met (markt)partijen.

- **Door andere collectieve woonvormen te faciliteren**: Naast wooncoöperaties zijn er ook andere collectieve woonvormen die langjarig betaalbaar wonen kunnen garanderen en/of die ook een meerwaarde hebben voor straat, buurt, wijk of stad. De meest bekende andere collectieve vormen zijn: CPO, woongroepen en hofjes. Indien initiatieven ontstaan ondersteunen we deze collectieve woonvormen waar mogelijk. Deze collectieve woonvormen kunnen net als wooncoöperaties voor advies of (inhoudelijke) vragen terecht bij het onafhankelijke steunpunt (Cooplink).

Doelstelling 3

In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt

Zo werken we aan deze doelstelling:

A. We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden.
B. We werken aan gemengde en leefbare wijken.
C. We werken aan toekomstbestendige woningen.
D. We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners.

A. We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden

Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap is een norm gesteld van wat goed verhuurderschap inhoudt. We vinden slecht verhuurderschap onacceptabel en we treden op tegen misstanden. De wet maakt het mogelijk om de norm voor goed verhuurderschap (bestuursrechtelijk) handhaafbaar en afdwingbaar te maken. Daarnaast geeft de Wet betaalbare huur mogelijkheden om binnen de Wet goed verhuurderschap te handhaven op huurprijzen in het gereguleerde segment.

> “In mijn straat zijn alle huizen doorverkocht aan mensen die het vervolgens doorverhuren voor buitenproportionele bedragen. Gelukkig is daar nu vanuit Den Haag beleid op gevoed. Maar stop de vrije markt in die vraag.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Door de rechten van huurders te beschermen en ondersteunen**: We geven uitvoering aan de algemene regels uit de Wet goed verhuurderschap, zoals algemene regels die toezien op discriminatie en intimidatie en bevoegdheden om oneigenlijk gebruik van servicekosten en onjuiste huurprijzen in het gereguleerde segment tegen te gaan. We handhaven het meldpunt ‘Klacht over huren’ van de gemeente en zetten de samenwerking met partners en de Antidiscriminatievoorziening van de provincie Utrecht voort om huurders van gepaste ondersteuning te blijven voorzien. Het meldpunt huisjesmelkers is in het meldpunt ‘Klacht over huren’ geïntegreerd, zodat het voor inwoners gemakkelijk en duidelijk is waar zij terechtkunnen.



- **Door de invoering van de algemene verhuurvergunning uit te werken**:
  Bij een verhuurvergunning moeten verhuurders aantonen dat zij zich aan de regels van goed verhuurderschap houden voordat zij zelfstandige of onzelfstandige woonruimte kunnen gaan verhuren. Het invoeren van de algemene verhuurvergunning via een verhuurverordening is een volgende stap in het beschermen van huurders en optreden tegen excessen op de Utrechtse woningmarkt. Het invoeren van deze verhuurvergunning gaan we actief bespreken met andere gemeenten en samenwerkingspartijen in de woningmarktregio. Ook start het onderzoek om te bepalen in welke gebieden van de stad een vergunning ingevoerd kan worden.
  Vanuit het meldpunt 'Klacht over huren' kunnen we goed monitoren hoeveel en waar er misstanden in de stad zijn. Deze gegevens zijn mede nodig om bij de invoering van een verhuurvergunning te onderbouwen waarom een verhuurvergunning noodzakelijk is voor het behoud van de leefbaarheid in de Utrechtse gebieden. De vergunningverlening is naar verwachting kostendekkend te maken met leges. De kosten voor handhaving worden ingeschat op € 500.000 per jaar, deze zijn nog niet gedekt.

- **Door te handhaven op betaalbare huur**: Samen met het Rijk en andere steden hebben we hard gestreden voor de Wet betaalbare huur zodat ook lage en middeninkomens beter beschermd worden tegen te hoge huurprijzen in het gereguleerde segment (sociale en middensegment). Onze verwachting is dat er ook woningen in de bestaande voorraad in het betaalbare segment moeten vallen (sociaal of middenhuur). Met de Wet betaalbare huur hebben we meer instrumenten om hierop te handhaven. Daarnaast blijven we bij het Rijk lobbyen voor een huurregister om handhaving te vergemakkelijken.

- **Door huurdersvertegenwoordiging in sociale en middenhuur te ondersteunen**:
  Huurders van corporaties zijn georganiseerd via huurdersvertegenwoordiging.
  Ook in de midden- en dure huur zijn verhuurders verplicht om vanaf 25 woningen overleg te voeren met huurders over beslissingen via een bewonerscommissie of huurdersorganisatie. De verhuurder is hiervoor in principe aan zet en is ook verplicht om kostenvergoeding te geven voor bijvoorbeeld het huren van een ruimte voor het overleg. Waar nodig ondersteunen wij alle huurders financieel via de subsidieregeling huurdersparticipatie.

- **Door de stem van de woningzoekende te horen**: Het is van belang de stem van de woningzoekende bij het maken van beleid en rond woningbouwinitiatieven te horen. Daarnaast stimuleren we in het Utrechtse Planproces Gebiedsontwikkelingen (UPG) dat we bij projecten die voor specifieke doelgroepen worden gebouwd, vroegtijdig het gesprek met de doelgroep faciliteren zoals ouderen, mensen met een beperking of jongeren. Hierbij maken we gebruik van het kompas van zeggenschap, zoals juni 2024 vastgesteld is in de raad in de beleidsnota Samen Stad Maken. We onderzoeken hoe we bekende en onbekende doelgroepen/belanghebbenden kunnen betrekken.
  Denk aan de toekomstige gebruikers, woningzoekenden (via het platform Woonzoekers) of organisaties zoals SOLGU en de Woonbond. In het project 'Rosendael' (Indusdreef 5) in Overvecht doen we een pilot waarin we de Werkgroep wonen van SOLGU, U op leeftijd, Saluti Utrecht en de Wmo Cliëntenraad vroegtijdig betrekken om mee te denken over toegankelijkheid van nieuwe woningen.

B. We werken aan gemengde en leefbare wijken

Wonen gaat verder dan enkel de woning. Je woont niet alleen in een huis. Je hebt ingerichte buitenruimte en voorzieningen nodig om in je (directe) woonomgeving prettig en gezond te kunnen leven. Leefbaarheid is niet alleen een belangrijke voorwaarde voor prettig wonen. Het is ook een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van een aantrekkelijke en ongedeelde stad. Als gemeente voeren we verschillende acties uit om de kwaliteit, leefbaarheid en gemeenschapskracht van de stad te versterken. Bijvoorbeeld met de Stedenbouwvisie, de ontwerp Sociale Visie en de beleidsnota Gezondheid. Vanuit het perspectief van volkshuisvesting dragen we ook bij aan leefbare wijken in Utrecht, onder andere door de diversiteit aan woonmilieus te behouden en te versterken.

> "Eenieder verdient dezelfde kansen op een gezonde & veilige woonplek en woonomgeving."
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Door in alle wijken te blijven inzetten op meer woningen in het sociaal en middensegment**: Met oog voor de ongedeelde stad kan - afhankelijk van de netto groei van de sociale huurvoorraad - verkoop/sloop (beperkt) plaatsvinden in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen in combinatie met 'herbouw' elders.
  Een uitzondering hierop is Overvecht. Zie hiervoor het hoofdstuk Wijkgericht werken.

- **Door corporaties te vragen via het huurprijsbeleid te differentiëren binnen het sociale segment**: Doel is dat inwoners in een kwetsbare positie minder geconcentreerd worden gehuisvest. In (sub)wijken met een laag percentage sociale huurwoningen vragen we corporaties om vrijkomende sociale huurwoningen zo veel als mogelijk toe te wijzen aan woningzoekenden die zijn aangewezen op het woningaanbod met huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen ten behoeve van de inhaalslag statushouders en uitstroom MO/BW en een aandeel onder de kwaliteitskortingsgrens voor jongvolwassenen. Omgekeerd vragen we corporaties om de ruimte die zij vanuit landelijke wetgeving hebben, te gebruiken om de hogere inkomens in de sociale huur vooral te huisvesten in (sub)wijken met een hoog aandeel sociale huur.

- **Door kritisch te blijven op sloop van betaalbare woningen**: Via sloop en nieuwbouw ontstaan kansen voor verdichting en menging. Sloop is echter ook ingrijpend en heeft effect op sociale structuren. Daarom blijven we hier kritisch op. Bij potentiële sloop en nieuwbouwprojecten hanteren we altijd de Leidraad sloop en nieuwbouw (bron: raadsbrief Samenwerkingsafspraken). Via dat instrument maken we de afweging of een initiatief niet alleen bijdraagt aan gemengde wijken en verdichting, maar ook aan de sociale effecten in een wijk en de kwaliteitsslag die er gemaakt kan worden.

- **Door buurtvoorrang mogelijk te maken**: Bewoners van sociale huurwoningen hebben sinds 2024 meer mogelijkheden om door te stromen in de eigen wijk. Sinds dat jaar kunnen corporaties buurtvoorrang instellen op hun (nieuwbouw)complexen voor specifieke buurten. Dit kan voor complexen die gelabeld zijn voor senioren of voor jongeren. Hiermee kan de sociale cohesie in wijken en buurten verbeteren en kunnen bijvoorbeeld ouderen hun netwerken beter behouden. Om de kansen voor woningzoekenden van buiten deze buurten niet te veel in te perken, kan de voorrang maar voor een deel van de woningen worden ingesteld.

- **Door te werken aan community building, voor meer gemeenschapskracht in complexen**: Naast alleen wonen en wonen in gezinsverband is er in Utrecht een diversiteit aan woonvormen waarin mensen op verschillende manieren met elkaar samenleven in collectieve woonvormen zoals woongroepen, hofjes en woon-coöperaties. We willen zoveel als mogelijk faciliteren dat inwoners, ook met een (zwaardere) zorgvraag, zelfstandig kunnen wonen thuis in de wijk. De afgelopen jaren zijn veel gemengd wonen projecten gerealiseerd waarin mensen met een kwetsbaarheid samenwonen met regulier woningzoekenden. De clustering van bewoners in een kwetsbare positie vraagt blijvende aandacht voor een prettige leefomgeving en bewoners die elkaar helpen waar mogelijk. Hier ligt primair een verantwoordelijkheid voor de corporaties. Hierbij is het van belang om voor ogen te houden dat de vraag of iemand een 'regulier woningzoekende' is of niet, geen zwart-wit tegenstelling is. De situaties van mensen kunnen veranderen, waardoor zij van een stabiele situatie in een kwetsbare positie terechtkomen of juist andersom.

  Een gemeenschap vormt zich in deze wooncomplexen niet vanzelf, omdat er veel verhuisbewegingen zijn, omdat bewoners elkaar niet opzoeken bij de start van een project of omdat er soms vaker incidenten voorkomen. Dat vraagt in veel gevallen professionele inzet die zich richt op het versterken en behouden van een woon-gemeenschap: community building. Community building voor de inwoners van het wooncomplex bevindt zich op het snijvlak van wonen en welzijn. We vragen dan ook aan de corporaties om hier een stap op naar voren te zetten. We ontwikkelen met o.a. de corporaties en het sociaal domein een werkwijze voor community building waarbij we mogelijkheden zien voor het inzetten van social return on investment. We voeren dit in de praktijk uit door met een aantal pilots te starten, waarbij we evalueren wat wel en niet werkt in de organisatie hiervan. Dit nemen we mee in de uitwerking van het voorstel voor ketenregie. Daarbij zoeken we de verbinding met de buurtagenda's, de buurtaanpakken, het initiatievenfonds en de wijkaanpak.



> “Bouw niet alleen voor oudere mensen bij elkaar!
> Maar ga juist voor een mix van leeftijden of maak
> familie-wonen (ouders, kinderen, grootouders) gemakkelijker.”
>
> Hartenkreet uit het Stadsgesprek over wonen in Utrecht

- **Door ruimte voor gemeenschappen te stimuleren**: Een belangrijk uitgangspunt in de Stedenbouwvisie en de ontwerp Sociale Visie is ruimte voor gemeenschappen. De buurt is voor veel mensen de plek voor de dagelijkse sociale contacten. Verbinding met buren zorgt voor weerbaarheid, voorkomt eenzaamheid en houdt bewoners betrokken bij hun eigen leefomgeving. Een sterke gemeenschap kan als een sociaal vangnet werken bij tegenslag. Om ontmoeting te stimuleren is het nodig om op buurtniveau ruimte te geven aan het vormen van gemeenschappen door gebouwen, openbare ruimte, gezamenlijke ruimtes en semi-openbare ruimtes goed en inclusief in te richten. Belangrijk hierbij zijn laagdrempelige ontmoetingsplekken in de buurt die zowel aan homogene groepen als heterogene groepen een plek bieden. Waar nodig worden deze plekken ondersteund met sociale activiteiten of sociaal beheer.
  De ambitie is om met ruimtelijke ontwikkelingen en woningbouw een leefomgeving te creëren die gezond samenleven stimuleert. Dit doen we door toekomstige bouw-projecten te toetsen op de bijdrage aan de gemeenschap, in en om het gebouw bijvoorbeeld door collectieve ruimten te realiseren en woonvormen te stimuleren die het omkijken naar elkaar versterken, zoals coöperatieve woonvormen, geclusterde woonvormen en gemengd wonen-projecten. Dit past bij het gedachtegoed van Sint Maarten, als je in Utrecht woont doe je iets voor een ander.

- **Met een Richtlijn Anders Toewijzen**: We benutten de bestaande instrumenten die we tot onze beschikking hebben om via woningtoewijzing invloed uit te oefenen op de samenstelling van een wijk, buurt of complex. Denk hierbij aan instrumenten als buurtvoorrang, woongroepen, beheerdersbelang en differentiatie van huurprijzen. Samen met de corporaties stemmen we af over de inzet van deze instrumenten. Dit leidt tot een gezamenlijke richtlijn met werkafspraken over het anders toewijzen van woonruimte om krachtige gemeenschappen mogelijk te maken. Indien nodig introduceren we experimenten om nieuwe methoden uit te testen en te evalueren. We werken binnen de kaders van de Huisvestingswet en de Woningwet.



Wijkgericht maatwerk Overvecht als voorbeeld

Met ruim 60% sociale huurwoningen heeft Overvecht het grootste aandeel sociale huur in de stad. Dat betekent dat er in vergelijking met andere wijken relatief veel kwetsbare groepen zijn gehuisvest.

In Overvecht wonen veel bewoners met plezier. Tegelijk kent Overvecht ook problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid en blijft de wijk achter bij de rest van de stad. Binnen de wijkaanpak Samen voor Overvecht zetten we samen met de corporaties en andere partners in op het versterken van de wijk.
Voor heel Overvecht streven we voor de lange termijn naar een verdeling van 50% sociaal, 30% middensegment en 20% vrije sector. Het aantal sociale huurwoningen daalt niet. Dit is vastgelegd in de beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht.
De ontwikkeling naar een meer gemengde wijk en een ongedeelde stad bereiken we door nieuwbouw waarin ook ruimte is voor nieuwe sociale huurwoningen.
In de bestaande bouw biedt dit ruimte voor corporaties om bijvoorbeeld woningen in het middensegment te verhuren.

Door het toevoegen van nieuwe woningen dragen we bij aan het verminderen van de anonimiteit in de wijk en vergroten we de sociale veiligheid. Dit doen we door toekomstige bouwprojecten te toetsen op de bijdrage aan de gemeenschap, in en om het gebouw. Dit kan bijvoorbeeld door ruimtes te reserveren voor collectieve voorzieningen en geen anonieme woningtoegangen te realiseren. Daarnaast worden er in de wijk specifieke woonvormen voor bepaalde groepen ontwikkeld, zoals wooncoöperaties en gemengde woonvormen. Met deze woonvormen bestrijden we eenzaamheid en geven we mensen in een kwetsbare positie een steuntje in de rug. De experimentele flats in Overvecht Noord zijn daarbij een inspiratiebron.

Het bouwen en toevoegen van woningen is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Maatregelen zijn ook nodig voor de korte termijn. In een aantal complexen staat de leefbaarheid onder druk. Samen met de woningcorporaties zijn werkafspraken gemaakt om ‘Anders toe te wijzen’. Hiervoor is een aantal instrumenten beschikbaar, waaronder het oprichten van woongroepen, het inzetten van beheerdersbelang, buurtvoorrang voor jongeren en ouderen en het toepassen van huurdifferentiatie, waarmee een aantal grotere woningen beschikbaar wordt gesteld aan lagere middeninkomens. Het instrumentarium voor anders toewijzen draagt bij aan de versterking van Overvecht en wordt daarom in Overvecht ingezet.

C. We werken aan toekomstbestendige woningen

We willen dat alle inwoners prettig kunnen wonen. Dit betekent dat een woning veilig, gezond en duurzaam/energie-efficiënt is. Met name bij woningen in de bestaande voorraad voldoen niet alle woningen aan deze randvoorwaarden.

- **Door eraan bij te dragen dat Utrechters kunnen wonen in een woning van voldoende kwaliteit**: Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) benoemt de minimale kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid van de gebouwde omgeving. Het Bbl stelt wettelijke regels en normen vast die ervoor zorgen dat bouwwerken voldoen aan ondergrenzen op het gebied van veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid. Omdat wij het belangrijk vinden dat mensen wonen in een woning van voldoende kwaliteit hebben wij aandacht voor zaken zoals energie-efficiëntie en isolatie, circulariteit, het verminderen van geluidsoverlast, het waarborgen van gezondheid (denk aan vocht, schimmel, hitte en loden leidingen) en (brand)veiligheid. De gemeente houdt toezicht om ervoor te zorgen dat woningen in de stad aan deze belangrijke normen voldoen en handhaaft als wettelijke regels worden overschreden. Daarnaast gaan we met de woningcorporaties in gesprek om na te gaan wat de mogelijkheden zijn om het binnenmilieu en de woonomgeving te verbeteren. Bijvoorbeeld als het gaat om vocht, schimmel, hitte en gezonde leefomgeving (bron: visie Klimaatadaptatie en beleidsnota Gezondheid). Ook verkennen we met de corporaties de mogelijkheden om meer circulaire woningbouw te realiseren.

- **Door een schimmelexpert in te zetten**: Samen met de corporaties zetten we in op een gezond binnenklimaat. Onderdeel hiervan is onze inzet van een expert op het gebied van schimmel en binnenklimaat. De expert buigt zich over ingewikkelde casussen. We evalueren de inzet van de schimmelexpert in haar huidige vorm en bekijken aan de hand daarvan hoe we deze verder inzetten. Tegelijkertijd werken we samen met de corporaties en de GGD toe naar een gezamenlijke aanpak gericht op preventie en bestrijding van vocht en schimmelproblematiek.

- **Door bij te dragen aan de verduurzamingsopgave bestaande woningvoorraad**: Onze ambities en aanpak op verduurzaming van woningen zijn opgenomen in de opgave Energietransitie, waaronder het Programma energie besparen in de gebouwde omgeving (bron: raadsvoorstel Programma energie besparen gebouwde omgeving, 2022), de Transitievisie Warmte en de beleidsnota Utrecht Circulair 2030. Deze beleidsnota Wonen in Utrecht heeft met name een relatie met het programma Besparen in de gebouwde omgeving. Dit programma beschrijft de aanpak om bestaande woningen te verduurzamen. In het programma wordt onderscheid gemaakt tussen de groepen: woningeigenaren, huurders, woningcorporaties en particuliere verhuurders. Met name op het gebied van Vereniging van Eigenaren (VvE's) en particuliere verhuurders kunnen extra stappen gezet worden omdat verduurzaming bij deze doelgroepen langzamer gaat. Voor particuliere verhuurders biedt het programma informatie, advies en begeleiding. We gaan particuliere verhuurders actiever benaderen en met hen in gesprek over de noodzaak en mogelijkheden om de verhuur betaalbaar te houden en te verduurzamen. Voor eigenaar-bewoners in appartementen is er een speciaal VvE-loket dat zich naast verduurzaming richt op de basis zoals de juridische kant en regulier onderhoud van de woning.

- **Door te innoveren en experimenteren**: Omdat de grootte van woningen vaak onder druk staat onderzoeken we samen met onze partners de mogelijkheden van slimme plattegronden en gedeelde voorzieningen en stimuleren we onze partners om deze toe te passen. Dit betreft bijvoorbeeld een aantrekkelijk woningaanbod voor gezinnen in een hoogstedelijke woonomgeving. Om de businesscase van projecten te verbeteren, en daarmee het bouwtempo te verhogen, onderzoeken we hoe modulaire en fabrieksmatige bouw beter toegepast kan worden in onze stad. Dit biedt vaak kansen voor circulaire, duurzame woningbouwconcepten, in lijn met de beleidsnota Utrecht Circulair 2030.



D. We verbeteren onze informatievoorziening voor inwoners

Uit de gesprekken in de stad is gebleken dat het zoeken, huren of renoveren van een woning ingewikkeld is voor veel inwoners. Inwoners hebben aangegeven niet te weten waar ze het aanbod van betaalbare woningen kunnen vinden, wat hun rechten zijn als huurder of hoe het systeem van woonruimteverdeling werkt. Inwoners zien bij de gemeente door de bomen het bos niet meer vanwege de vele loketten. Daarom zetten we de komende jaren in op het verbeteren van de informatievoorziening voor inwoners.

- **Door huurders te informeren over hun rechten en plichten**: Tijdens de participatie hebben we gehoord dat huurders vaak niet op de hoogte zijn van hun rechten en plichten. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met nieuwe wetgeving als de Wet goed verhuurderschap (sinds 1 juli 2023) en de Wet betaalbare huur (sinds 1 juli 2024). Deze wet heeft, naast de uitbreiding van het gereguleerde huursegment, ook bijvoorbeeld gevolgen voor friendscontracten. Ook bleek uit de participatie dat huurders de weg naar de gemeente Utrecht en haar partners niet weten te vinden wanneer huurders slecht verhuurderschap ervaren. We zetten daarom via gerichte campagnes extra in op communicatie om huurders en verhuurders te informeren over hun rechten en plichten en hen de weg te wijzen naar ons meldpunt ‘Klacht over huren’ om hulp te krijgen als daar behoefte aan is. Een voorbeeld is een campagne gericht op de Utrechtse Introductie Tijd 2025.

- **Door de informatievoorziening over het aanpassen van een woning te verbeteren**: Uit de participatie blijkt dat inwoners niet goed weten waar ze terechtkunnen met hun vragen over de mogelijkheden om een woning te delen, te splitsen of te verduurzamen. We werken daarom de komende periode uit hoe we de informatievoorziening kunnen verbeteren.

- **Door te onderzoeken hoe middenhuurwoningen overzichtelijker kunnen worden aangeboden**: Inwoners hebben aangegeven dat ze behoefte hebben aan een overzicht waar ze het aanbod van betaalbare woningen kunnen vinden. Voor woningen die vanaf 2020 zijn opgeleverd geldt volgens de Utrechtse Huisvestingsverordening dat het aanbod van particuliere verhuurders bekendgemaakt moet worden op het in de regio gangbare platform. Nu is dat DĀK (voorheen WoningNet). In aanvulling hierop kunnen verhuurders ook op de eigen website of op een andere transparante wijze adverteren. Het betreft hier nieuwbouwwoningen die vanaf 2020 zijn opgeleverd en waar wij als gemeente afspraken hebben vastgelegd conform het dan geldende middenhuurbeleid. In de praktijk blijken mensen de weg naar aanbod goed te vinden, met name via de marketingkanalen van de verhuurders. Niet alle middenhuurwoningen worden aangeboden via DĀK. Dit zijn middenhuurwoningen die voor 2020 zijn opgeleverd of waar wij als gemeente geen afspraken over hebben gemaakt.

  In de afgelopen periode hebben verschillende partijen ervaringen opgedaan bij het aanbieden van middenhuurwoningen op DĀK. Op basis van deze *lessons learned* onderzoeken wij of een verdere verbreding van het middenhuuraanbod op bijvoorbeeld DĀK een toegevoegde waarde kan hebben. Daarbij onderzoeken we ook of er een toegevoegde waarde is ten opzichte van andere bestaande woningaanbodplatforms en wat de financiële consequenties zijn.



Wijkgericht werken

In elke Utrechtse wijk wonen verschillende mensen; studenten wonen er naast gezinnen, starters naast ouderen en nieuwkomers naast jongeren. Om leefbare woonbuurten te creëren en Utrecht als ongedeelde stad te behouden, willen we de diversiteit aan woonmilieus behouden en versterken, zonder dat het karakter van elke wijk verloren gaat.

In de woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ (2019) hebben we de eerste stappen gezet voor meer menging. We gaven op wijkniveau een gewenste ontwikkelrichting aan in prijs-categorieën (sociale huur en middensegment). Maar gemengde wijken gaan over meer dan variatie in woningprijzen. Het gaat ook over huisvesting van verschillende groepen mensen. En dat zij wonen in een huis dat kwalitatief past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. Een student heeft bijvoorbeeld minder vierkante meters en kamers nodig dan een gezin met drie kinderen.

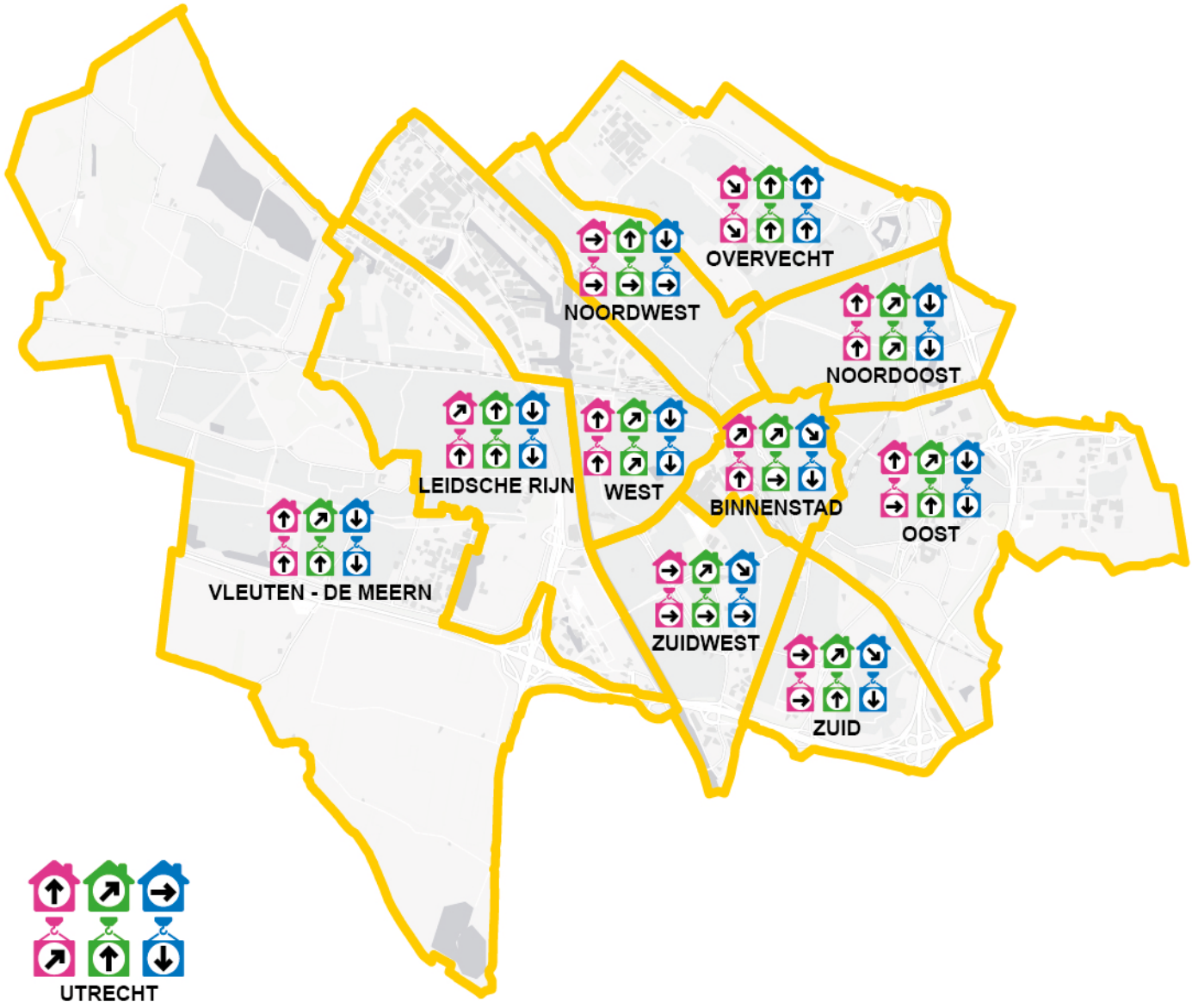
Daarnaast zijn ook de kwaliteit van gebouwen en de woonomgeving van belang om prettig te kunnen wonen. De uitgangspunten voor kwaliteit van deze drie onderdelen – de woning, het woongebouw en de woonomgeving – vatten we samen in de ‘Utrechtse Woonwaaier’.

Uitwerking gemengde wijken

In de wijkanalyses en richtingen (zie bijlage 1) geven we per wijk aan hoe we deze meer kunnen mengen op basis van o.a. prijscategorieën. De wijk- en buurtanalyses richten zich op toevoegingen door nieuwbouw. Daarnaast verandert de woningvoorraad door bijvoorbeeld woningdelen, splitsen, optoppen en specifiek toewijzingsbeleid.
Dit alles draagt bij aan gemengde wijken.

De afbeelding op de volgende pagina geeft een samenvatting van de gewenste beweegrichtingen in prijscategorieën per wijk (sociale huur, middensegment en vrije sector). Deze richtingen zijn gebaseerd op onze ambitie voor meer betaalbare woningen in alle wijken.

Gemengde wijken in aandeel prijscategorieën – beweegrichtingen per wijk



Soort

- Sociaal
- Midden
- Vrij

Gewenste beweegrichting van

- Voorraad
- Plancapaciteit

Beweegrichting

- → Gelijk houden
- ↗ Licht toenemen
- ↑ Sterk toenemen
- ↘ Licht afnemen
- ↓ Sterk afnemen

Toelichting:

- De bovenste rij geeft de gewenste beweegrichting van de *woningvoorraad* weer per segment en wijk. Dit pijlenschema geeft een *relatieve beweegrichting* van de woningvoorraad aan. Voor alle segmenten wordt een inspanning gevraagd om in absolute aantallen woningen in dat segment toe te voegen.
- De onderste rij geeft de beweegrichting aan die we willen toepassen in de *plancapaciteit*, ofwel de woningbouwplannen. Deze inzet doen we op nieuwe plannen, dus waar nog geen financiële of juridische afspraken over zijn gemaakt. De beweegrichting in de plancapaciteit is een vertaling van de 75% betaalbaarheid in nieuwe projecten.

De beweegrichtingen in bovenstaand schema voor het middensegment gelden voor zowel middenhuur (*minimaal* 25%) als betaalbare koop (*maximaal* 10%). Omdat de effecten van de Wet betaalbare huur zich nog niet hebben vertaald in de huidige samenstelling van de (sub)wijken, monitoren we deze samenstelling. Zo kan de verhouding tussen middenhuur en betaalbare koop in de toekomst eventueel worden bijgestuurd.

Afwegingskader betaalbaar wonen

We hebben hoge betaalbaarheidsambities. Deze vertalen zich in de beweegrichtingen op wijkniveau, zoals aangegeven in de figuur op de vorige pagina. We zullen echter altijd moeten zoeken naar een balans in betaalbaarheid, kwaliteit en bouwtempo.
Als betaalbaarheidsambities knellen en er geen alternatieve financiering beschikbaar is via bijvoorbeeld het Rijk of de provincie, is het mogelijk om via het afwegingskader af te wijken van onze ambities op betaalbaarheid. Nog steeds met als doel zoveel mogelijk betaalbare woningen van voldoende kwaliteit te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van het bouwtempo.

Bij afwijking geldt voor het project:

- een ondergrens van 2/3^{e} betaalbaar (voor Overvecht geldt een ondergrens van 60%);
- om de gewenste ontwikkeling per wijk te realiseren is de verdeling tussen sociaal en middensegment afhankelijk van de wijk. Ondergrenzen in betaalbaarheidspercentages per wijk staan weergegeven in de tabel onderaan het afwegingskader;
- meer sociale huur, en/of meer middensegment mag altijd, evenals 100% sociale huur of 100% middenhuur.

In onderstaand afwegingskader geven we de situaties aan wanneer mag worden afgeweken. We maken onderscheid tussen projecten van 60 woningen of meer, projecten van 10 tot 59 woningen en projecten kleiner dan 10 woningen.

Bij projecten kleiner dan 10 woningen is de administratieve last voor gemeente en initiatiefnemer relatief groot, daarom stellen we hier geen eisen. Bij projecten tussen 10 en 60 woningen die strikt worden verdeeld volgens de procentuele verdeling 40-35-25, blijft er een (te) klein deelproject over. Daarom gaan we bij deze projecten in overleg met initiatiefnemer en corporatie of exploitatie haalbaar is.

Afwegingskader betaalbaar wonen

Bij **nieuwe projecten** (na moment van vaststelling beleidsnota wonen nog zonder bestuurlijk besluit over programmering) van **60 woningen of meer**, of nieuwe projecten die onderdeel uitmaken van een grotere ontwikkeling van 60 woningen of meer, gelden de stadsbrede koers en kwaliteitseisen als uitgangspunt.

De afwijking mag in de volgende gevallen worden toegepast:

- als er in een wijk minimaal 75% betaalbare woningen zijn geprogrammeerd in de nieuwe harde plancapaciteit of als het project samen met, of in aantoonbare samenhang met, een ander project in de wijk tot de gewenste verdeling komt (bijvoorbeeld via een gemeenschappelijke grondexploitatie, omgevingsplan) is afwijking van het betaalbaarheids-percentage mogelijk; of
- als het project meerwaarde biedt aan de wijk (bijvoorbeeld maatschappelijke functies, betere plattegrond, oppervlak, gezamenlijke voorzieningen, overtreffen van thematische beleidsambities) mag de programmering afwijken van 75% betaalbaar naar minimaal 2/3^{e} betaalbaar; of
- als de haalbaarheid van het project aantoonbaar in het geding is (open boeken) mag de programmering afwijken van 75% betaalbaar naar minimaal 2/3^{e} betaalbaar.

Bij **nieuwe projecten/gebiedsontwikkelingen** (na moment van vaststelling beleidsnota wonen nog zonder bestuurlijk besluit over programmering) **tussen 10 en 60 woningen** gelden de stadsbrede koers en kwaliteitseisen als uitgangspunt.

De afwijking mag in de volgende gevallen worden toegepast:

- als het project meerwaarde biedt aan de wijk (bijvoorbeeld maatschappelijke functies, betere plattegrond, oppervlak, gezamenlijke voorzieningen, overtreffen van thematische beleidsambities) mag de programmering afwijken van 75% betaalbaar naar minimaal 2/3^{e} betaalbaar; of
- als de haalbaarheid van het project aantoonbaar in het geding is (open boeken) mag de programmering afwijken van 75% betaalbaar naar minimaal 2/3^{e} betaalbaar; of
- afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek naar een vereveningsfonds, mag de initiatiefnemer kiezen voor financiële verevening. Een financiële bijdrage voor elke niet-gerealiseerde betaalbare woning ten opzichte van het streefpercentage van 75%. Hier geldt *geen* ondergrens. De bijdrage wordt berekend op basis van residuele grondwaarde.

Voor extra betaalbare woningen boven het streefpercentage kan een bijdrage worden aangevraagd uit het op te richten vereveningsfonds. Een bijdrage zal alleen uitgekeerd worden als er voldoende middelen in het vereveningsfonds aanwezig zijn en de bijdrage nodig is voor een haalbare businesscase. De voorwaarden voor een bijdrage uit het vereveningsfonds worden nader uitgewerkt.

Andere afwijkingen dan hierboven beschreven zijn alleen mogelijk na instemming van de raad.

Tabel: Ondergrenzen in betaalbaarheidspercentages per wijk

Wijk	Sociaal (%)	Midden (%)	Vrij (max) (%)
West	37	30	33
Noordwest	30	37	33
Overvecht	30	25	40
Noordoost	37	30	33
Oost	37	30	33
Binnenstad	34	33	33
Zuid	30	37	33
Zuidwest	34	33	33
Leidsche Rijn	34	33	33
Vleuten-De Meern	37	30	33

NB: Ondergrenzen voor Overvecht zijn conform Omgevingsvisie Overvecht

Gemengde wijken gaan naast differentiatie in prijscategorieën ook over een variatie aan doelgroepen. In de wijkanalyses (zie bijlage 1) geven we aan voor welke doelgroepen en huishoudens de wijken aantrekkelijk (te maken) zijn. Daarbij zijn we ons ervan bewust dat de woonomgeving bepalend kan zijn voor welke doelgroep het beste op een plek kan worden gehuisvest. Zo kijken we voor ouderen naar locaties waar binnen 500 meter voorzieningen aanwezig zijn. Denk hierbij aan de supermarkt, huisarts en apotheek. Als het gaat om studenten of alleenstaanden dan wordt er flexibeler omgegaan met de eis om voorzieningen in de nabijheid te hebben. Hierbij is het uitgangspunt de 10-minutenstad met aandacht voor mogelijkheid om lopend of fietsend de woning/voorzieningen te bereiken.

Kwaliteit van woning, woongebouw en woonomgeving in de Utrechtse Woonwaaier

Met deze nota kiezen we nadrukkelijker voor meer betaalbare woningen. Met de focus op bouwtempo en betaalbaarheid is het van belang om richting te geven aan de kwaliteit van woningtypes, het woongebouw en de woonomgeving. We bekijken nieuwe ontwikkelingen dan ook vanuit dat drieluik. Dit hebben wij weergegeven in de zogeheten Utrechtse Woonwaaier.

Utrechtse Woonwaaier

Woning

Dit onderdeel van de Woonwaaier geeft weer welke woninggrootte (GBO) en aantal kamers passend zijn voor doelgroepen en wat de ondergrens is. Deze Woonwaaier gebruiken we als gewenste richtlijn bij het bepalen van de woningoppervlaktes in nieuwe ontwikkelingen.

Grootte huishouden	Studenten en jongeren - Onzelfstandig	Studenten en jongeren - Zelfstandig	Ouderen	Gezin	Kleine huishoudens
1 persoons	>12 m² / 1 kamer	>19 m² / 1 kamer	>55 m² / 2 kamers	n.v.t.	>50 m² / 2 kamers
2 persoons	n.v.t.	n.v.t.	>65 m² / 3 kamers	>60 m² / 3 kamers	>60 m² / 3 kamers
3 persoons	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	>65 m² / 3 kamers	n.v.t.
4 persoons	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	>80 m² / 4 kamers	n.v.t.
5+ persoons	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	>90 m² / 4 kamers	n.v.t.

NB: bij 1 persoonshouden - kleine huishoudens: afwijking mogelijk conform uitgangspunten sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.

In de afspraken die wij vastleggen met (ontwikkelende) partijen nemen wij minimale eisen op waaraan een compleet afgebouwde woning moet voldoen.
Een compleet afgebouwde (sleutelklare) woning is een volledige woning, dat wil zeggen inclusief keuken, badkamer, tegelwerk, sanitair, installaties en (werkend) energiesysteem en zo nodig een parkeerplaats, als dit volgt uit de specifieke afspraken over parkeren. Naast het oppervlak en het aantal kamers, zetten we ook in op woningtypes die levensloopbestendig of flexibel te gebruiken zijn.

Woongebouw

Wanneer woongebouwen te grootschalig worden, wordt het voor bewoners lastig om elkaar te (h)erkennen. Zoals de Stedenbouwvisie aangeeft, is het belangrijk om kleine gemeenschappen in de buurt te organiseren. Binnen deze gemeenschappen kennen de bewoners elkaar en voelen ze zich veilig en verbonden. Zorg dat de eenheid te herkennen is in de vorm en grootte van het bouwblok en dat ze een eigen entree heeft. Idealiter zijn deze eenheden maximaal 150 woningen groot. Het is dus belangrijk hier in het ontwerp rekening mee te houden: hoeveel huishoudens maken gebruik van dezelfde entree, galerij, binnentuin, woonkamer, enzovoorts. Wanneer we naar woongebouw-typologieën kijken dan volgen we de lijn uit de Stedenbouwvisie.

Woonomgeving
De woonomgeving heeft invloed op de keuze voor welke doelgroep het wonen daar aantrekkelijk is. We bekijken per gebied en ontwikkeling wat een geschikte doelgroep zou kunnen zijn. Hierbij houden we onder andere rekening met de beloopbare buurt. In een woonomgeving met hoge dichtheid, wordt de openbare ruimte intensiever gebruikt. Daarom moet deze (semi-openbare) ruimte van hogere kwaliteit zijn. We volgen de ambities en uitgangspunten over de woonomgeving in andere visie- en beleidsdocumenten zoals de Stedenbouw-visie.





C Monitoren, sturen en verantwoorden



C1. Indicatoren

In deel C gaan we in op hoe we zicht krijgen op de voortgang van de beleidsnota. We leggen uit op welke manier we monitoren, hoe de koppeling is met de begrotingscyclus en waar de grootste risico's liggen. Tot slot geven we een toelichting op de financiën.

Indicatoren

De doelstellingen van de beleidsnota worden tijdens de uitvoeringsfase gevolgd met verschillende monitoringsinstrumenten en indicatoren. In onderstaande tabel staan de belangrijkste indicatoren waarover wordt gerapporteerd in: de Programmabegroting, het Meerjarenperpectief Ruimte (MPR), de Monitor Wonen en de rapportage Wonen in Utrecht of het handhavingsverslag. Naast de onderstaande indicatoren wordt een uitgebreider beeld bijgehouden van het wonen in Utrecht via de Monitor Wonen/rapportage Wonen in Utrecht en het MPR. Indicatoren zijn zoveel als mogelijk voorzien van een streefcijfer. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zijn indicatoren opgenomen met een verwacht effect zodat de trend inzichtelijk gemaakt kan worden. Onderstaande indicatoren geven nooit één-op-één aan of het doel is gehaald of niet. Het zichtbaar maken van voortgang en de verantwoording hierop gaat breder dan alleen de terugkoppeling op de indicatoren (zie hiervoor paragraaf monitoren en verantwoorden).

Betaalbaar wonen

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolgmeting	Begroting ja/nee
We houden het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar op peil	Aantal opleveringen door nieuwbouw of andere toevoegingen aan de woningvoorraad zoals transformeren, optoppen en splitsing (bron: CBS)	2156 (2023)	≥3.000 (jaarlijks)	Ja
We houden het bouwtempo van 3.000 woningen per jaar op peil	Aantal vergunde nieuwbouwwoningen (bron: CBS)	3932 (2023)	≥3.000 (jaarlijks)	Ja
Wat nieuw gebouwd wordt, is voor 75% betaalbaar	Het aandeel betaalbaar in de *planvoorraad* tot en met 2040 (vooruitkijken): • sociale huur • middenhuur • betaalbare koop (bron: MPR)	• 34% (2024) • 17% (2024) • 10% (2024)	• 40% sociale huur • 25% middenhuur • 10% betaalbare koop (jaarlijks)	Nee, in MPR

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolgmeting	Begroting ja/nee
De woningvoorraad moet in 2040 uit 35% sociale huur bestaan en 25% uit middensegment	Percentage betaalbaar in de voorraad: sociale huur middensegment (middenhuur en betaalbare koop) (bron: Monitor Wonen)	33% (2023) 26% (2023	35% (jaarlijks) >25% (jaarlijks)	Nee, via Monitor Wonen
We werken met corporaties aan duurzame groei van de corporatie-voorraad	De corporatievoorraad neemt jaarlijks toe.		In 2025 werken we samen met de corporaties een meerjarige systematiek uit om de netto groei te bepalen en te monitoren (Jaarlijks).	Te bepalen op basis van uitwerking in 2025
We benutten de bestaande woningvoorraad beter	Woningsplitsen: aantal gesplitste woningen	75 (2023)	Beoogd effect: stijging van aantal gesplitste woningen (jaarlijks).	Nee, via het Handavings-verslag
We benutten de bestaande woningvoorraad beter	Leegstand: aantal langdurig leegstaande woningen	370 (2024).	Beoogd effect: daling van aantal leegstaande woningen (jaarlijks).	Nee, via het Handhavings-verslag

Passend wonen

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolgmeting	Begroting ja/nee
We werken aan een evenwichtige woonruimteverdeling van sociale huurwoningen die bijdraagt aan passend wonen	De relatieve verandering van het aantal toewijzingen (aanbod- & lotingmodel) moet hoger liggen dan de relatieve verandering van het aantal actief woningzoekenden (aanbod- & lotingmodel)	% verandering aantal toewijzingen in 2024 t.o.v. 2023: -1% % verandering aantal actief woningzoekenden in 2024 t.o.v. 2023: 23%	Jaarlijks t.o.v. het voorgaande jaar	Ja
We sturen op voldoende huisvesting voor mensen in een kwetsbare positie	Gerealiseerd aandeel woonplekken voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen t.o.v. het opgedragen aantal woonplekken voor deze doelgroepen uit het verdeelbesluit	74% (2024)	100% (jaarlijks)	Ja
We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen	Aantal nultreden, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen in planvoorraad tot en met 2030		In 2025 geven we deze vorm in de MPR	Nee, via MPR

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolgmeting	Begroting ja/nee
We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen	Aantal studentenwoningen in de harde planvoorraad (zelfstandig en onzelfstandig)	4.000 (jaarlijks)	5.300 tot en met 2030 (jaarlijks)	Nee, via MPR
We bevorderen de toegang tot betaalbare woningen voor middeninkomens	Opkoopbescherming: Het aandeel van alle verkochte woningen per jaar aan koopstarters	58% (2024)	Beoogd effect: stijging van aantal verkochte woningen aan koopstarters	Nee, via Monitor Wonen
We bevorderen doorstroming	Aantal woningen via “van groot naar beter regeling” toegewezen	101 (2023)	Beoogd effect: stijging van aantal toegewezen woningen	Nee
We bieden ruimte aan collectieve woonvormen	Minstens twee locaties per jaar voor wooncoöperaties	0 (2024)	≥ 2	Nee

Leefbaar wonen

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolgmeting	Begroting ja/nee
We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden	Aantal meldingen via het meldpunt ‘klacht over huren’	In 2025 is dit beschikbaar	(Jaarlijks)	Nee, via het Handhavings-verslag
We werken aan gemengde en leefbare wijken	% inwoners dat de eigen woonbuurt als (zeer) prettig ervaren	Stedelijk gemiddelde: 89% (2023)	Beoogd effect: in alle Utrechtse subwijken ligt het percentage op 80% of hoger	Nee, via Monitor Leefbaarheid
We werken aan toekomst-bestendige woningen	Aantal meldingen achterstallig onderhoud	123 meldingen (2023)	Beoogd effect: daling aantal meldingen	Nee, via het Handhavings-verslag

C2. Risico’s

Risico’s

Een belangrijk onderdeel van de beleidsnota is inzicht in de belangrijkste risico’s. Om je doelen te bereiken moet je ook weten wanneer het spannend kan worden en hoe we daarmee omgaan. In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste risico’s voor de uitvoering van de beleidsnota opgenomen.

Tabel: Overzicht belangrijkste risico’s

Risico-omschrijving en toelichting	Maatregelen
Ongunstige marktomstandigheden Door ongunstige marktomstandigheden zoals stijgende rente, stijgende bouwkosten, schaarste bouwmaterialen en beschikbaarheid personeel (zowel markt als gemeente) zetten het bouwtempo onder druk. Als gevolg hiervan neemt de woningbouw-productie af met als gevolg dat er minder betaalbare woningen beschikbaar komen.	In de beleidsnota wonen zijn de beleidseisen t.a.v. woningbouw geoptimaliseerd om bij te dragen aan het bouwen van meer betaalbare woningen. Via het afwegingskader kan onder voorwaarden worden afgeweken van betaalbaarheidspercentages. Daarnaast wordt de richting ingezet om deze werkwijze ook voor andere beleidsdomeinen in te zetten. Ook blijven we inzetten op subsidies vanuit provincie als rijksoverheid en zoeken we met corporaties en marktpartijen (zoals partners DNU) naar slimme oplossingen.
Netcongestie Bij nieuwbouw lopen we aan tegen de netcongestie problematiek. Voor netcongestie zien we de problematiek in onze regio eerder verslechteren dan verbeteren. De netbeheerders onderzoeken op dit moment of er een wachtlijst voor nieuwe kleinverbruik-aansluitingen moet worden ingesteld. Een dergelijk scenario zou een zeer grote impact op de woningbouwopgave in de stad hebben.	De inzet van de gemeente is gericht om het scenario te voorkomen waarbij kleinverbruik-aansluitingen op de wachtlijst worden geplaatst te voorkomen. Onze invloed om dit scenario te voorkomen, beperkt zich onder andere tot netbewuste nieuwbouw en het inpassen van elektriciteitsstations. De overige maatregelen moeten vooral door het werk van de netbeheerders en lobby bij het Rijk tot stand komen. Vanuit de opgave Energie wordt hieraan gewerkt.
Duurzaam prestatiemodel corporaties staat onder druk Onderzoeken laten zien dat het duurzame prestatiemodel van corporaties onder druk staat. Richting 2030 lopen verschillende corporaties in onze regio tegen hun financiële grenzen aan. Dit betekent dat corporaties op de langere termijn onvoldoende middelen hebben om de volledige opgave in onze stad te financieren. Dit heeft een effect op het realiseren van voldoende sociale huisvesting in onze stad. Dit heeft gevolgen voor onze doelstellingen voor betaalbaar wonen.	We werken met corporaties samen om de totale opgave zo efficiënt mogelijk te realiseren en maken hier afspraken over. Daarbij is onderlinge solidariteit van belang. Daarnaast blijven we bij het Rijk lobbyen voor meer investeringscapaciteit voor corporaties. Met name het afschaffen van de Vennootschaps-belasting, ATAD regelgeving en het verhogen van het borgingsplafond kan corporaties in de toekomst financiële ruimte geven.

Risico-omschrijving en toelichting	Maatregelen
Groeien in balans In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) is aangegeven dat Utrecht wil groeien in balans. De woningbouwaantallen zijn haalbaar als tijdig in de kritische succesfactoren wordt voorzien. Deze zijn benoemd in de U10-woondeal. De landelijke regering heeft extra middelen beschikbaar gesteld voor woningbouw. De bijdragen vanuit derden is onvoldoende om de opgaven en ambities uit de RSU 2040 te kunnen realiseren. Als de randvoorwaarden niet tijdig worden ingevuld kan dit tot vertraging van de woningbouwproductie leiden.	We maken afspraken over de woningbouw in de regio, monitoren de voortgang en werken met elkaar aan de kritische succesfactoren die het bouwtempo belemmeren. Daarnaast staat de bekostiging van verstedelijking centraal in onze aanpak voor lobby en public affairs. Met het MPR monitoren we de voortgang van de verwachte groei in balans. En met het MPR prioriteren we in een jaarlijkse cyclus op investeringen in het fysieke domein, waarbij Groei in Balans een belangrijk criterium is voor investeringen.
We kunnen het als Utrecht niet alleen De gemeente is afhankelijk van andere partijen zoals corporaties, ontwikkelaars en zorgpartijen voor het realiseren van meer betaalbare en passende woningen. Daarnaast zijn we ook afhankelijk van de realisatie van woningen in andere gemeenten. Het risico is dat partijen andere prioriteiten leggen en te weinig inzetten op de gemeentelijke opgave.	We werken samen met onze stedelijke partners en ontwikkelen zoveel mogelijk gezamenlijk concepten. Dit doen we onder andere via het DNU-netwerk en de Kopgroep voor Ouderen. Via de U10 zorgen we voor het sturen op voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige verdeling van mensen in een kwetsbare positie en aandachtsgroepen.
Doorstroming komt niet op gang Doorstroming is een belangrijk middel om meer passende woningen beschikbaar te krijgen en in te spelen op toekomstige zorgvraag bij ouderen. Inwoners zijn gehecht aan hun (t)huis en buurt en zijn daarom niet vanzelfsprekend bereid tot een verhuizing. Het risico is dat doorstroming onvoldoende op gang komt.	Om doorstroming te bevorderen zetten we in op een breed en samenhangend pakket aan maatregelen: toewijzingsmaatregelen zoals van Groot naar Beter en buurtvoorrang, verhuispremie, woonadviseur Ouderen, woningruil en informatie en communicatie. Daarnaast bouwen we voor veel verschillende doelgroepen.
Beperkte impact op leefbaarheid Vanuit het perspectief van volkshuisvesting dragen we ook bij aan een leefbare wijken en een ongedeelde stad, onder andere door de diversiteit aan woonmilieus te behouden en betaalbaar wonen in wijken te stimuleren. Leefbaarheid gaat voor inwoners echter ook vaak om andere zaken zoals overlast, schone leefomgeving en nabijheid van voorzieningen. Daarnaast zorgt verdichting in de stad voor een grotere druk op de leefbaarheid. Het risico is dat de leefbaarheid onvoldoende verbetert als gevolg van de inzet vanuit wonen.	We werken samen met de corporaties om de leefbaarheid te verbeteren. Daarnaast leggen we de verbinding we met het sociale domein en de wijk- en buurtaanpakken om met de beschikbare volkshuisvestelijke instrumenten leefbaarheid te ondersteunen (bijv. wooncoöperaties, anders toewijzen en buurtvoorrang). Bij splitsen handhaven we de algemene leefbaarheidstoets bij vergunning-aanvragen. Hiermee voorkomen we te veel splitsing en blijft het complex of de wijk in balans.

C3. Financiën

Financiën

De beleidsnota wonen is kaderstellend en een vertaling van de ambities uit “Gezond stedelijk leven voor iedereen” en de RSU in doelstellingen. Deze beleidsnota heeft een looptijd van minimaal vijf jaar. De doelstellingen uit deze beleidsnota dragen bij aan het programma “Ontwikkelen en Wonen voor iedereen”. De realisatie van de doelstellingen in deze beleidsnota en het tempo daarvan is mede afhankelijk van de beschikbare middelen in de programmabegroting.

In onderstaande tabel maken we per doelstelling onderscheid in het budget dat meerjarig benodigd is voor de uitvoering van deze beleidsnota, het deel van het budget waar al dekking voor is binnen de bestaande programmabegroting en de incidentele inkomsten die de gemeente Utrecht de komende jaren verwacht te genereren van derden.

Bedragen x1000	2025	2026	2027	2028	Structureel jaarbedrag
Totaal benodigd budget (A)	**€ 9.000**	**€ 8.700**	**€ 10.200**	**€ 10.200**	**€ 10.200**
Betaalbaar					
Ontwikkeling woningbouw[1]	€ 1.200	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Samenwerking corporaties	€ 800	€ 800	€ 800	€ 800	€ 800
Beter benutten bestaande voorraad	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400
Uitvoering[2]	€ 600	€ 600	€ 1.100	€ 1.100	€ 1.100
Totaal benodigd betaalbaar	**€ 3.000**	**€ 2.800**	**€ 3.300**	**€ 3.300**	**€ 3.300**
Passend					
Huisvesting kwetsbare doelgroepen	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900
Huisvesting Aandachtsgroepen	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600
Evenwichtig toewijzen van woningen en doorstroming[3]	€ 900	€ 800	€ 1.300	€ 1.300	€ 1.300
Uitvoering	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800	€ 1.800
Totaal benodigd passend	**€ 4.200**	**€ 4.100**	**€ 4.600**	**€ 4.600**	**€ 4.600**
Leefbaar					
Verbeteren positie huurders en informatievoorziening	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
Gemengde en leefbare wijken	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600
Uitvoering[4]	€ 900	€ 900	€ 1.400	€ 1.400	€ 1.400
Totaal benodigd leefbaar	**€ 1.800**	**€ 1.800**	**€ 2.300**	**€ 2.300**	**€ 2.300**

Bedragen x1000	2025	2026	2027	2028	Structureel jaarbedrag
Reeds in begroting gedekt (B)[5]	**€ 9.000**	**€ 6.600**	**€ 4.700**	**€ 4.600**	**€ 4.600**
Programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen, doelstelling Huisvesting;	€ 6.900	€ 4.700	€ 3.700	€ 3.600	€ 3.600
Programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen, doelstelling Bebouwde omgeving	€ 2.100	€ 1.900	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Bijdragen van derden (C)	**PM**	**PM**	**PM**	**PM**	**PM**
Nog niet gedekte kosten (A-B-C)	**€ 0**	**-€ 2.100**	**-€ 5.500**	**-€ 5.600**	**-€ 5.600**
Betaalbaar	€ 0	-€ 1.300	-€ 2.000	-€ 2.000	-€ 2.000
Passend	€ 0	-€ 500	-€ 2.200	-€ 2.300	-€ 2.300
Leefbaar	€ 0	-€ 300	-€ 1.300	-€ 1.300	-€ 1.300

1 In 2025 is benodigd budget hoger vanwege onderzoeken zoals benoemd in de nota.
2 Toename in benodigd budget na 2026 betreft raming handhaving verbod op tweede woning.
3 In 2025 is benodigd budget hoger vanwege onderzoeken zoals benoemd in de nota. Toename in benodigd budget na 2026 betreft raming verhuispremie.
4 Toename in benodigd budget na 2026 betreft raming algemene verhuurvergunning.
5 De hervormingsbezuinigingen en eventuele consequenties voor het budget wonen vanaf 2026 zijn nog niet in bovenstaande tabel verwerkt omdat besluitvorming bij de voorjaarsnota 2025 zal plaatsvinden

A. Totaal benodigd budget

Sinds het vaststellen van de woonvisie in 2019, en de daaropvolgende actieplannen, is veel nieuw beleid uitgewerkt en tot uitvoering gebracht. Met dit beleid is gestuurd op betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen, beschermen van het bestaande woningaanbod en bijdragen aan een (t)huis voor iedereen. Ook is ingespeeld op landelijke wetswijzigingen die uitbreiding van gemeentelijk beleid mogelijk maken. Hieraan is uitvoering gegeven door onder andere de invoering van de leegstandverordening en de opkoopbescherming.
Het bestrijden van de wooncrisis en het pakken van meer regie op de volkshuisvesting vraagt om meer ambtelijke capaciteit en uitvoeringsbudget. Structureel is hiervoor additioneel circa € 5,6 miljoen nodig.

B. Reeds in begroting gedekt

De verwezenlijking van de doelstellingen kan deels gedekt worden uit de hiervoor in de programmabegroting geraamde budgetten. Dit betreft:

- Programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen, doelstelling Huisvesting;
- Programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen, doelstelling Bebouwde omgeving (dit betreft grotendeels het Uitvoeringsprogramma beschermen bestaande woningvoorraad).

C. Bijdragen van derden

De concept 'Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting' kent verschillende verplichtingen die het Rijk oplegt aan gemeenten zoals monitoring, opstellen van een volkshuisvestings-programma en verdeling van sociale huisvesting voor inwoners in een kwetsbare positie. Op grond van artikel 2 van de Financiële-verhoudingswet wordt een onderzoek uitgevoerd naar de financiële gevolgen van het wetsvoorstel voor gemeenten. Bij behandeling van de wet zal duidelijk worden welke middelen beschikbaar zijn voor uitvoering van deze wet. Deze middelen zullen bijdragen aan de doelstellingen van deze beleidsnota. Het gaat dan met name om gericht huisvesten van inwoners in een kwetsbare positie en aandachts-groepen, monitoring en het opstellen van een volkshuisvestelijkprogramma.

D. Niet gedekte kosten

De meerjarenbegroting voor de opgave wonen, inclusief de daarmee samenhangende budgetten voor vergunningen, toezicht en handhaving, is tot en met 2026 voor een groot deel incidenteel bekostigd. Het gevolg is dat een aanzienlijk deel van de kosten voor activiteiten die in deze beleidsnota zijn omschreven, niet structureel is gedekt.
Voor deze ongedekte kosten van activiteiten zal de komende jaren nog dekking gevonden moeten worden.

Lukt dat niet, dan zullen de bijbehorende activiteiten niet starten of niet worden gecontinueerd met als mogelijk gevolg dat de doelen niet worden behaald. Pas wanneer dekking voor onderstaande punten is gevonden, kunnen we de activiteiten ervoor starten, opschalen of continueren.

Doelstelling 1: Betaalbaar wonen

Wanneer incidentele middelen wegvallen is prioriteren binnen nieuw en bestaand beleid onvermijdelijk met als gevolg dat onderstaande activiteiten niet meer, of in mindere mate worden uitgevoerd:

- Handhaving op het verbod van een tweede woning;
- Aanpassen van de huisvestingsverordening voor het beter benutten van de bestaande voorraad (delen, splitsen, optoppen, leegstand etc.);
- Substantieel minder inzet op beleidsontwikkeling middenhuur, betaalbare koop en wijkgerichte sturing op betaalbaar wonen in gebiedsontwikkelingen (inclusief contractbeheer) en omgevingsvisies;
- Verbinding met andere thematische opgaven in het kader van de samenwerkings-afspraken met corporaties en sturing op netto groei van de voorraad;
- Beleidsinzet op toeristische verhuur en shortstay;
- Handhaving van de leegstandverordening;
- Beperkte mogelijkheden voor onderzoek, experimenten, monitoring en lobby.

Met als gevolg dat we binnen deze doelstelling focussen op wettelijke taken en op diegenen die het het zwaarst hebben in het wonen. De taken die dan worden uitgevoerd betreffen voornamelijk:

- Het maken en monitoren van samenwerkingsafspraken en het onderhouden van de relatie met woningbouwcorporaties;
- Sturing op stedelijke uitgangspunten rondom betaalbaarheid en kwaliteit en monitoring op stedelijke woningbouwplannen;
- Bijhouden van de huisvestingsverordening voor het beschermen en benutten van de bestaande voorraad.

Doelstelling 2: Passend wonen
Wanneer incidentele middelen wegvallen is prioriteren binnen nieuw en bestaand beleid onvermijdelijk met als gevolg dat onderstaande activiteiten niet (meer), of in mindere mate, worden uitgevoerd:

- Structurele maatregelen om doorstroming (verhuispremie en woonadviseur) te stimuleren. Nadat het huidige subsidieplafond voor de verhuispremie is bereikt stopt de regeling;
- Beleidsontwikkeling voor aandachtsgroepen en het onderhouden van het netwerk (studenten, ouderen en woonwagenbewoners);
- Onderzoek, kennisuitwisseling en implementatie van nieuwe en passende woonconcepten voor bijvoorbeeld ouderen of mensen met een beperking.
- Het faciliteren en ondersteunen van collectieve woonvormen via het gemeentelijke en onafhankelijke steunpunt;
- Handhaving van de opkoopbescherming en algemene verhuurvergunning;
- Het afschalen van gemeentelijke taken voor volkshuisvestelijke diensten waardoor wordt bespaard op de uitbesteding van deze diensten. Een externe partij voert onder andere taken uit rondom urgentieverlening en bemiddeling, voorrang en indicatie woonvormen (bijv. beroepenvoorrang of indicatie rolstoelwoning), huisvestingsvergunning (sociaal, middenhuur en betaalbare koop). Een alternatief is het invoeren van leges voor verschillende taken om deze volkshuisvestelijke diensten te kunnen blijven uitvoeren.
- Beperkte mogelijkheden voor onderzoek, experimenten, monitoring en lobby.

Met als gevolg dat we binnen deze doelstelling focussen op wettelijke taken en op diegenen die het het zwaarst hebben in het wonen. De taken die dan worden uitgevoerd betreffen voornamelijk:

- Het bijhouden van de huisvestingsverordening voor het evenwichtig verdelen van schaarse sociale huurwoningen;
- Het inzetten op voldoende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen en de behandeling van specifieke casussen van mensen in een kwetsbare positie rondom urgentie en schrijnende situaties. We kunnen niet voorkomen dat door stijging van aanvragen langere behandeltermijnen ontstaan.

Doelstelling 3: Leefbaar wonen
Wanneer incidentele middelen wegvallen is prioriteren binnen nieuw en bestaand beleid onvermijdelijk met als gevolg dat onderstaande activiteiten niet meer, of in mindere mate, worden uitgevoerd:

- Actieve communicatie richting inwoners via bijvoorbeeld campagnes over goed verhuurderschap en woningdelen;
- Bovenwettelijke ondersteuning van huurders (bijvoorbeeld. huurprijs, onderhoud en servicekosten) en ondersteuning van huurdersparticipatie;
- Invoering en handhaving van de verhuurvergunning
- Inzet van een schimmelexpert;
- Monitoring van discriminatie op de woningmarkt;
- Beleidsinzet op gemengde wijken door middel van wijkgerichte sturing op betaalbaarheid en toewijzing van doelgroepen;
- Beperkte mogelijkheden voor onderzoek, monitoring en lobby.

Met als gevolg dat we binnen deze doelstelling focussen op wettelijke taken en op diegene die het het zwaarst hebben in het wonen. De taken die dan worden uitgevoerd betreffen voornamelijk:

- Wettelijke regels binnen de Wet Goed verhuurderschap en wet betaalbare huur;
- Onderhouden van informatievoorziening via de gemeentelijke website richting inwoners;
- Vergunningverlening, toezicht en handhaving zal zich richten op de wettelijke taken van goed verhuurderschap en de wet betaalbare huur, het handhaven op wijzigingen in de woningvoorraad en woonfraude.

Buiten scope beleidsnota
Kosten en opbrengsten voor de gebiedsontwikkelingen zijn binnen de Beleidsnota Wonen niet in beeld gebracht. Voor de realisatie van nieuwbouwwoningen is de gemeente afhankelijk van de mate en snelheid waarin door corporaties en private partijen ontwikkeld wordt. We verkennen permanent de mogelijkheden om een beroep te doen op subsidies van het rijk, de provincie en Europa om woningbouw te stimuleren. Voorbeelden zijn de realisatiestimulans, fonds betaalbare koopwoningen, fonds wooncoöperaties en Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Voor 2025 is aanspraak gemaakt op circa € 4 miljoen via de Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen. Deze middelen dragen bij aan passend en betaalbaar wonen.

De beleidsnota grondbeleid biedt de kaders en uitganspunten waarmee invulling kan worden gegeven aan het voeren van een afgewogen actief grondbeleid. Beoogde gebiedsontwikkelingen waar de gemeente actief regie op wil voeren zullen naar verwachting een negatief resultaat hebben. Inhoudelijke programmatische bijsturing en actief inzetten op externe dekkingsbronnen door middel van (rijks-)subsidies kan leiden tot een sluitende businesscase. Desondanks verwachten wij dat voor toekomstig te openen grondexploitaties financiële ruimte nodig is om geprognosticeerde tekorten te kunnen dekken, dan wel voor de benodigde cofinanciering in relatie tot rijkssubsidies. Het is daarom van belang om voor het realiseren van toekomstige negatieve gebiedsontwikkelingen financiële middelen beschikbaar te hebben. Op dit moment is deze financiële ruimte niet beschikbaar in de meerjaren programmabegroting.

De huisvesting van de diverse doelgroepen conform het verdeelbesluit vraagt bij plaatsing ook inzet op zorg ondersteuning op het gebied van inburgering en Wmo (inzet 1e lijns zorg, community building etc.). De ervaringen van 2024 leren dat de uitvoering van het verdeelbesluit vraagt om een andere manier van sturing en organisatie binnen de hele keten van uitvoeringsorganisaties die betrokken zijn bij de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De kosten voor het sociaal domein zijn voor deze nota niet in kaart gebracht.
Gezien de (financiële) onzekerheid rond de financiering vanuit het Rijk voor de inburgering van statushouders, de schaarste in personeel én de te behalen financiële taakstellingen in het sociaal domein, bestaat het risico dat het huidige niveau van de zorg- en ondersteuning niet altijd gerealiseerd kan worden.

C4. Voortgang en verantwoording

Voortgang en verantwoording

De uitvoering van de beleidsnota wordt in uitvoeringsprogramma's uitgewerkt. De uitvoeringsprogramma's zijn een bevoegdheid van het college. Ze zullen ter kennisneming aan de raad worden aangeboden.

Jaarlijks wordt een monitoringsrapportage opgesteld (Rapportage Wonen in Utrecht). Op basis van de gedefinieerde indicatoren geven we aan wat het effect is van onze inspanningen en rapporteren we over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast wordt jaarlijks in het MPR bijgehouden hoe het staat met de woningbouwontwikkeling en plancapaciteit. In de begroting rapporteren we over de belangrijkste indicatoren. Indien bijsturing noodzakelijk is en hiervoor financiële keuzes moeten worden gemaakt, volgt besluitvorming via de planning & control cyclus.

Veel inzet hangt met elkaar samen en de woningmarkt is sterk afhankelijk van externe ontwikkelingen. Het is daarom niet altijd mogelijk om de effecten te isoleren per maatregelen. Het is daarom van belang dat we de ontwikkelingen volgen op basis van kwantitatieve en kwalitatieve informatie. Met partners en doelgroepen duiden we deze data en informatie en bespreken we welke inzichten de data en informatie opleveren en tot welke verbeteracties deze inzichten leiden.

Ieder vijfde jaar van de beleidsnota vindt een evaluatie plaats, voorafgaand aan de nieuwe beleidsnota. Dit doen we om te bepalen of onze inzet voldoende is voor het behalen van onze doelen. Externe factoren spelen hierbij ook een rol: marktomstandigheden veranderen en rijksregelgeving wordt wellicht aangepast.



Begrippenlijst

Begrip	Beschrijving
Aandachtsgroepen	We onderscheiden de volgende aandachtsgroepen in Utrecht omdat zij (vaak) specifieke woonwensen hebben: • Ouderen • Studenten • Jongeren • Woonwagenbewoners • Arbeidsmigranten • Mensen met een beperking
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is een grens die binnen de huurprijsgrenzen wordt gehanteerd en jaarlijks wordt vastgesteld door het Rijk. Als je huurprijs hoger is dan deze grens kan je huurtoeslag worden verlaagd. In 2025 worden er twee aftoppingsgrenzen gehanteerd, één voor een- of tweepersoonshuishoudens (€ 682,96) en één voor drie- of meerpersoonshuishoudens (€ 731,93).
Ambulantisering	Ambulantisering houdt in dat mensen met (ernstige) psychische aandoeningen zo veel mogelijk kunnen deelnemen aan en wonen in de maatschappij.
Betaalbare woningen	We spreken van betaalbare woningen als het sociale huur, middenhuur en betaalbare koop betreft. Deze woningen zijn betaalbaar voor mensen met lage en middeninkomens.
Binnenmilieu	De omgeving binnenshuis, op het werk en in andere gebouwen.
Collectieve woonvormen	Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) zijn de toekomstige bewoners de opdrachtgever en projectontwikkelaar voor het gezamenlijke nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners ontwikkelen dus als particulieren hun eigen nieuwbouwwoning. Bij woongroepen kiezen mensen ervoor om met elkaar in één gebouw samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband. De bewoners wonen in zelfstandige woonruimten, delen gemeenschappelijk ruimten en ondernemen (indien gewenst) bepaalde activiteiten samen. Het hofje is een woonconcept wat doet denken aan de begijnhofjes van vroeger. Een hofje is bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert.
Consumentgericht bouwprogramma	Bouwprogramma waarbij ervan uitgegaan wordt dat iedere vraag naar een woning op termijn wordt ingevuld. De locaties die hiervoor nodig zijn worden bepaald in de RSU.
CPI	Consumentenprijsindex. Maatstaf voor inflatie.
DAEB en niet-DAEB	DAEB staat voor Diensten van algemeen economisch belang. Volgens de Woningwet 2015 moeten woningcorporaties zich in eerste instantie richten op DAEB-activiteiten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. Als een corporatiewoning wordt verhuurd met een aanvangshuurprijs boven de sociale huurgrens, dan wordt deze woning als een niet-DAEB-woning aangemerkt.

Begrip	Beschrijving
DAEB-inkomensgrens	De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens. • Voor eenpersoonshuishoudens is deze grens € 49.669 (2025). • Voor meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) geldt een inkomensgrens van € 54.847 (2025).
Development Network Utrecht	Samen met een selectie van partijen die betrokken zijn bij de ruimtelijke ontwikkeling van de stad is de gemeente Utrecht in 2016 het Development Network Utrecht (DNU) gestart. Met het DNU willen we via kennis-ontwikkeling en -uitwisseling komen tot kansrijke producten, procesverbeteringen en nieuwe samenwerkingsvormen die bijdragen aan de gezamenlijke ambities uit de RSU.
Extramuralisering	Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning.
Friends-contracten	Deze contracten maken het mogelijk om met twee of meer personen zonder relationele band een woning te huren.
GBO	Gebruiksoppervlakte
Geclusterde woonvormen	Geclusterde woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Voor geclusterd wonen geldt dat er een ontmoetingsruimte aanwezig moet zijn in het woon-complex of op loopafstand voor ouderen. Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn.
Geliberaliseerde huur	Vrije huursector. Huurprijs ligt boven de liberalisatiegrens, in 2025 ligt deze op € 1.184,82.
Huishoudens	• Alleenstaande / eenpersoonshuishouden: Particulier huishouden bestaande uit één persoon. • Paar zonder kinderen: Particulier huishouden bestaande uit een paar (al dan niet gehuwd) zonder thuiswonende kinderen en zonder overige leden. • Paar met kinderen: Particulier huishouden bestaande uit een paar (al dan niet gehuwd) met ten minste één thuiswonend kind (en mogelijk ook overige leden). • Eenoudergezin: Particulier huishouden bestaande uit één ouder met ten minste één thuiswonend kind (en mogelijk ook overige leden). • Studentenhuishouden: Een huishouden waarvan alle leden (uitwonend) scholier of student zijn. Doorgaans worden uitwonende studenten individueel als afzonderlijk huishouden beschouwd omdat zij, ook als zij gezamenlijk in een huis wonen, geen gezamenlijke huishoudens-portemonnee voeren en bijvoorbeeld elk afzonderlijk huur betalen. • Starter: Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, en voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was. • Kleine huishoudens: Alleenstaand of tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 30 tot 65 jaar.

Begrip	Beschrijving
Huurtoeslag	Een bijdrage van het Rijk in de huurkosten van een woning.
Huurtoeslaggrens	Het maximale bedrag van de maandelijkse huur van een woning waarvoor iemand nog in aanmerking komt voor huurtoeslag. In 2025 is deze grens € 477,20 voor huurders jonger dan 23 jaar en € 900,07 voor huurders ouder dan 23 jaar.
Inkomensgroepen	• Lage inkomens: inwoners met een inkomen van € 49.699 euro voor eenpersoonhuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens. Deze sluit aan bij de DAEB-inkomensgrensen. • Middeninkomens: inwoners met een inkomen van ongeveer 1 tot 2 keer modaal (modaal is € 46.500 tot € 93.000 in 2025). We hanteren hierbij de uitgangspunten van het Rijk. Middeninkomens zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen van € 49.669 tot € 67.366 (prijspeil 2025) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van € 54.847 tot € 89.821 (prijspeil 2025). • Hoge inkomens: inwoners met een inkomen hoger dan de grenzen voor middeninkomens.
Jongerencontract	Sinds 1 juli 2016 mogen woningcorporaties met jongeren tussen 18 en 28 jaar tijdelijke huurcontracten sluiten voor de duur van vijf jaar. De woonruimte moet specifiek voor jongeren bedoeld zijn.
Kernvoorraad	Deel van de sociale huurvoorraad met sociale huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Voor één- of tweepersoonshuishoudens is dit € 650,43 (prijspeil 2024) en voor meer dan tweepersoonshuishoudens is dit € 697,07.
Kwaliteitskortingsgrens	Als de huurprijs hoger is dan deze grens, dan wordt er gekort op de huurtoeslag. Dit heet ‘kwaliteitskorting’ omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen. Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet ‘basishuur’. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Van het bedrag dat tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppings-grens ligt, krijg je 65% vergoed. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar door het Rijk vastgesteld. In 2025 ligt deze op € 477,20.
(Inwoners in een) kwetsbare positie	In Utrecht kennen we de volgende groepen van mensen in een kwetsbare positie: • Uitstroom maatschappelijke opvang & beschermd wonen incl. Wonen Eerst • Statushouders • Uitstroom vrouwenopvang • Kwetsbare jongvolwassenen • Urgenten met een beschikking: Medisch, Herhuisvesting, Mantelzorg, Dreigend dakloos, Financieel, Gedupeerd, Relationeel • Citydeal: tafel voor schrijnende cases • Ex-gedetineerden met een lichte hulpvraag • Doorstroming na tijdelijkheid van mensen in een kwetsbare positie
Liberalisatiegrens	Woningen met huurprijzen boven deze grens bevinden zich op de vrije markt en zijn geen sociale of middenhuurwoningen meer. In 2025 ligt deze grens op € 1.184,82.
Meerwaarde afdracht	Er is sprake van meerwaarde in het geval de grondwaarde bij het nieuw beoogde gebruik hoger is dan bij het bestaande gebruik.

Begrip	Beschrijving
Middenhuur	In het middensegment is de huurprijs wettelijk gereguleerd. De regels hiervoor staan in de Wet betaalbare huur. Huurcontracten die op of na 1 januari 2025 beginnen, vallen onder gereguleerde middenhuur als ze een huurprijs hebben die hoger is dan € 900,07 en ten minste 144 WWS-punten en een huur hebben die niet hoger is dan € 1.184,82 en maximaal 186 punten. Voor nieuwbouw geldt een nieuwbouwopslag van 10%. Deze opslag geldt gedurende 20 jaar na ingebruikname voor middenhuur-woningen waarvan de startbouwdatum voor 1 januari 2028 ligt.
MPR	Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR). Hierin schetsen we de opgave tot aan 2040 voor de verschillende thematische en gebiedsgerichte opgaven. Binnen de thematische en gebiedsgerichte opgaven geven we aan waar we op dit moment aan werken en wat we op korte, middellange en langere termijn nog verwachten te realiseren. Op basis van deze informatie kunnen we duiding geven in hoeverre we op koers liggen en waar eventuele bijsturingen en investeringen noodzakelijk zijn.
Nultredenwoning	Bij nultredenwoningen gaan we uit van zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen aanpassing.
Passend toewijzen	Elke corporatie moet aan ten minste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, als zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens voor passend toewijzen. In 2025 liggen de inkomensgrenzen voor passend toewijzen op € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens, € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens, € 27.775 voor eenpersoonouderenhuishoudens en € 37.350 voor meerpersoonouderenhuishoudens.
Plancapaciteit	Aantal nog te bouwen woningen in (bestaande en toekomstige) bouwplannen (en gebiedsontwikkelingen). Betreft zowel nieuwbouw als toevoegingen anderszins, hard of zacht.
Residuele grondwaarde	De residuele waarde van bouwrijpe grond' ontstaat wanneer de woning- of vastgoedwaarde wordt verminderd met de bouw- en bijkomende kosten. Wanneer daar vervolgens de grond(productie)kosten (met name de kosten voor bouw- en woonrijp maken, de plan- en proceskosten, de onderzoeks-kosten en de kosten voor bovenwijkse voorzieningen) vanaf worden getrokken ontstaat de 'residuele waarde van ruwe bouwgrond' (bron: PBL, De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid).
Slaagkansen	Het percentage actief woningzoekenden dat jaarlijks een woning krijgt toegewezen.
Sociale huur	Categorie huurwoningen waarbij de maximale huurprijs bij aanvang onder de in dat jaar geldende sociale huurgrens ligt (€ 900,07 in 2025). Voor woningen in de sociale sector wordt de maximale jaarlijkse huurverhoging vastgesteld door het Rijk.

Begrip	Beschrijving
Studentenwoningen	Studentenwoningen zijn woonruimte voor studenten die een voltijdstudie volgen aan een MBO-school, hogeschool of universiteit. Deze woningen worden verhuurd met een campuscontract. Het contract stopt minimaal zes maanden na het beëindigen van de studie. Een onzelfstandige studentenwoning wordt verhuurd op basis van woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO) en een zelfstandige studentenwoning wordt verhuurd op basis van het WWS.
Utrecht Planproces Gebiedsontwikkelingen	Bij ingewikkeldere plannen en gebiedsontwikkelingen gebruiken we het Utrechts planproces gebiedsontwikkelingen (UPG). Het UPG is een soort stappenplan om van idee tot realisatie te komen. Hierin staat onder andere welke bestuurlijke stappen er nodig zijn.
Volkshuisvestingsdiensten	Door een externe partij uitgevoerde diensten gericht op uitvoering van zowel nationale als lokale regels met betrekking tot de volkshuisvesting. Dit betreft bijvoorbeeld verlening urgenties, bemiddeling kwetsbare groepen, verlening vergunningaanvragen, uitvoering voorrangsregelingen en verlening van woonvormindicaties.
Woning	Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de permanente huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
Woningwaarderingsstelsel (WWS)	Systeem dat wordt gebruikt om een redelijke huurprijs vast te stellen voor een woning in de sociale huur en middenhuur.
Woonlasten	Alle kosten die het wonen met zich meebrengt, inclusief stookkosten, de kosten voor nutsvoorzieningen, eventuele servicekosten, reserveringen voor onderhoud, onroerende zaakbelasting en verzekeringen.
Woonquote	Het deel van het inkomen dat aan huur of hypotheek wordt betaald.
Zorggeschikte woning	Voor zorggeschikte woningen geldt naast dat deze woningen nultreden en geclusterd zijn, de woning ook geschikt zijn voor ouderen met de WLZ (Wet langdurige zorg)-indicatie van volledig pakket thuis (VPT). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.



Exacte begrenzing middenhuur zone A en zone B



Exacte begrenzing Centrum en Stationsgebied: zone A uitgangspunten middenhuur 2025



Exacte begrenzing Cartesiusdriehoek (incl. station Zuilen en Wisselspoor): zone B uitgangspunten middenhuur 2025



Exacte begrenzing Galgenwaard: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



Exacte begrenzing Leidsche Rijn Centrum: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



Exacte begrenzing Lunetten-Koningsweg: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



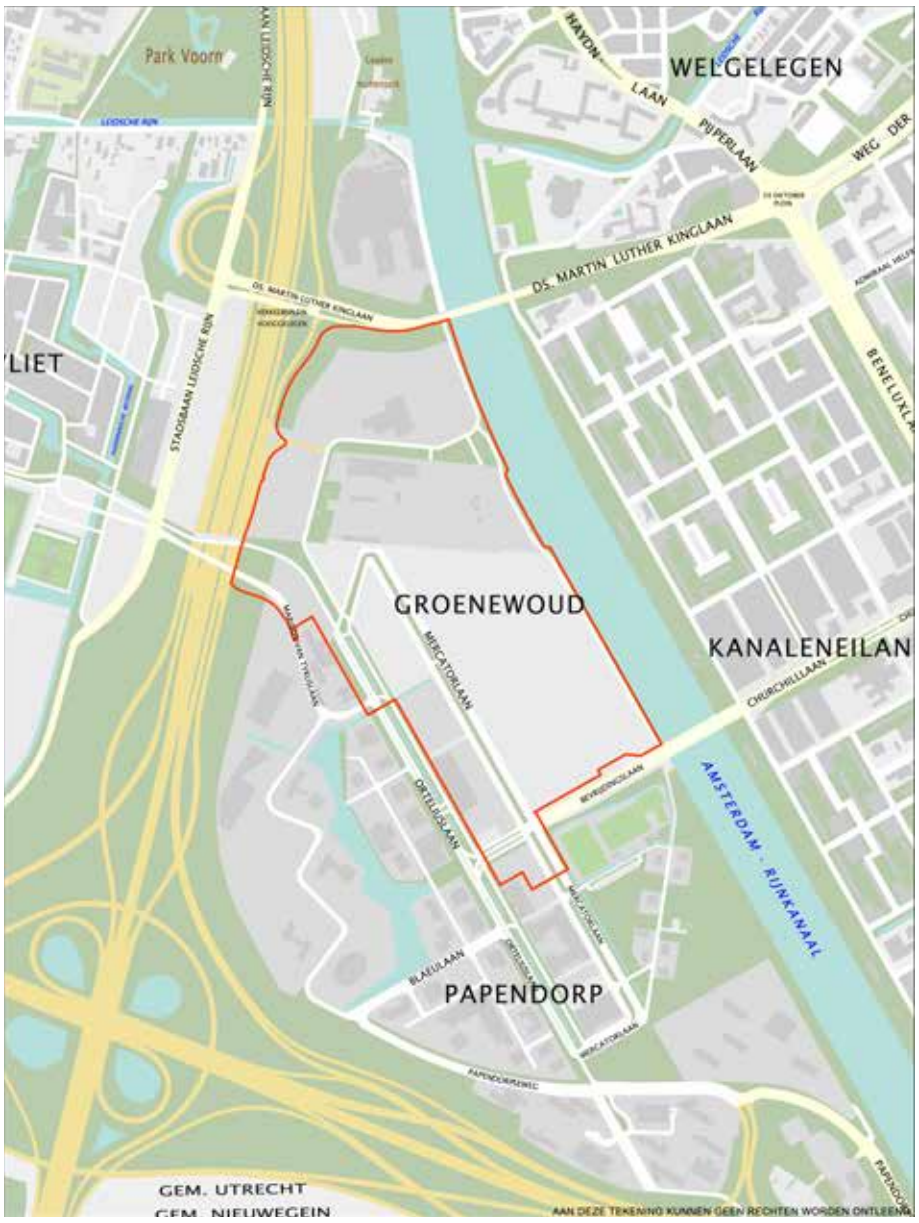
Exacte begrenzing Overvecht: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



Exacte begrenzing Rijnsweerd: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



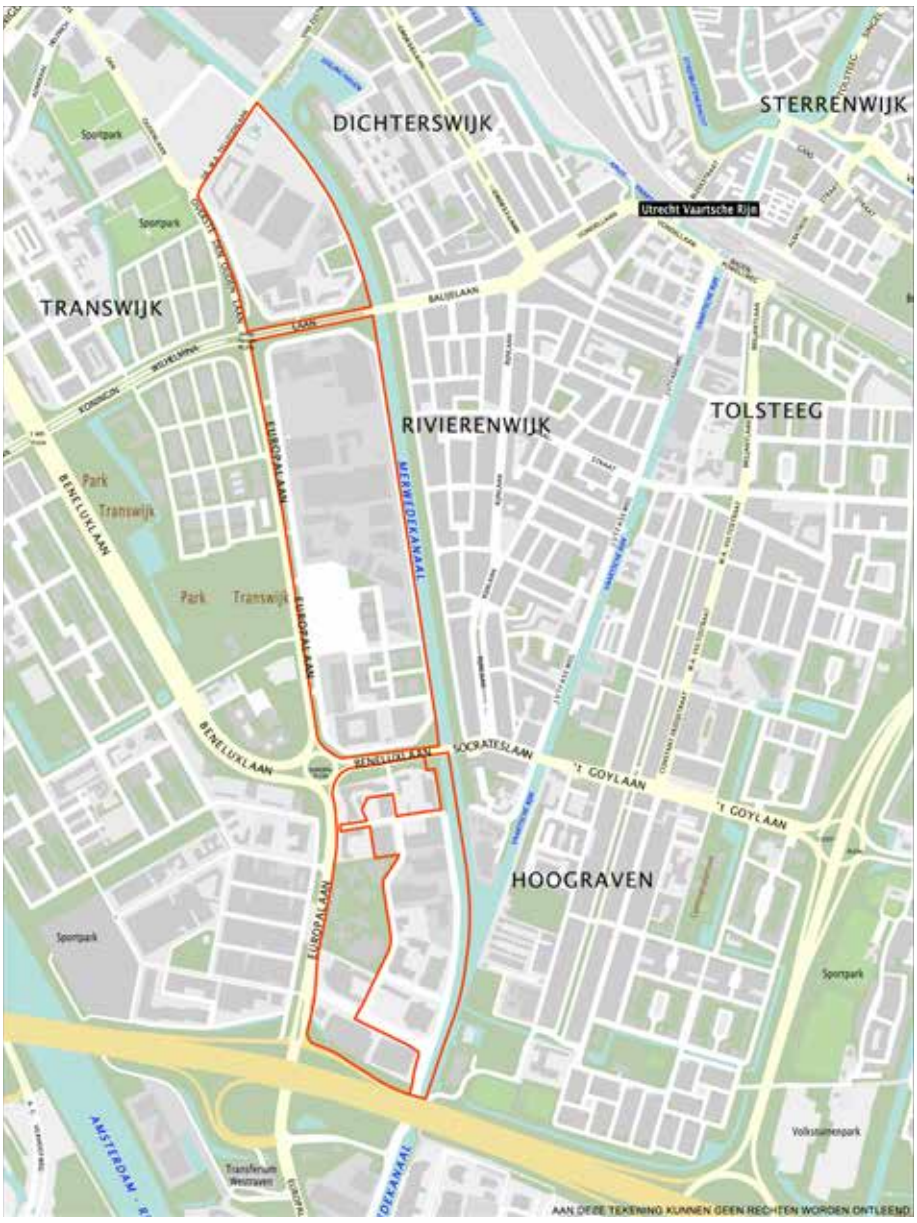
Exacte begrenzing Utrecht Science Park: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



Exacte begrenzing Papendorp: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



Exacte begrenzing Stadseiland Zuid: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



Exacte begrenzing Merwedekanaalzone deelgebied 4, 5 en 6: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



D Bijlagen

D. Bijlagen

Bijlage 1: Wijkanalyses en wijkrichtingen
Bijlage 2: Verslag geluiden ophalen fase 1
Bijlage 3: Participatieverslag fase 2
Bijlage 4: Inhoudelijke trends en ontwikkelingen in het wonen
Bijlage 5: U10 Woonbehoefteonderzoek – gemeente Utrecht
Bijlage 6: Advies Doorstroming Utrecht
Bijlage 7: Woonzorgbehoefteonderzoek & aandachtsgroepen (provincie Utrecht)
Bijlage 8: Reactienota Beleidsnota Wonen in Utrecht

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
wonen@utrecht.nl
Projectteam Beleidsnota Wonen

januari 2025

Vormgeving OntwerpStudio Ruimte
Foto’s Abe Jonker, tenzij anders vermeld

Utrecht.nl

Bijlage 1 Wijkanalyses en wijkrichtingen



Gemeente Utrecht

Bijlage bij
Beleidsnota Wonen in Utrecht

Utrecht.nl

Inleiding

In elke Utrechtse wijk wonen verschillende mensen; studenten wonen er naast gezinnen, starters naast ouderen en nieuwkomers naast jongeren. Om leefbare woonbuurten te creëren, willen we de diversiteit aan woonmilieus behouden en versterken, zonder dat het karakter van elke wijk verloren gaat.

In de Woonvisie ‘Utrecht beter in balans’ zijn de eerste stappen gezet voor meer menging. We gaven op wijkniveau een gewenste ontwikkelrichting aan in prijscategorieën (sociale huur en middensegment). Maar gemengde wijken gaan over meer dan variatie in woningprijzen. Het gaat ook over huisvesting van verschillende groepen mensen. En dat zij wonen in een huis dat kwalitatief past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. Een student heeft bijvoorbeeld minder vierkante meters en kamers nodig dan een gezin met drie kinderen. Daarnaast zijn ook de kwaliteit van gebouwen en de woonomgeving van belang om prettig te kunnen wonen.

Uitwerking gemengde wijken

In deze wijk- en buurtanalyses worden op basis van analyses, aanbevelingen en uitgangspunten weergegeven welke richting we met de wijken op willen als het gaat om de prijscategorieën (segmentering), de doelgroep en de woningtypologie. Het doel is om inzicht te bieden in hoe de wijk is opgebouwd aan de hand van verschillende indicatoren en wat dit kan betekenen bij het toevoegen van woningen in de wijk.

In de wijk- en buurtanalyses geven we per wijk aan hoe we deze meer kunnen mengen op basis van o.a. prijscategorieën. De wijk- en buurtanalyses richten zich op toevoegingen door nieuwbouw. Daarnaast verandert de woningvoorraad door bijvoorbeeld woningdelen, splitsen, optoppen en specifiek toewijzingsbeleid. Dit alles draagt bij aan gemengde wijken.

Gemengde wijken gaan naast differentiatie in prijscategorieën ook over een variatie aan doelgroepen. In de wijkanalyses (zie bijlage) geven we aan voor welke doelgroepen en huishoudens de wijken aantrekkelijk (te maken) zijn. Daarbij zijn we ons ervan bewust dat de woonomgeving bepalend kan zijn voor welke doelgroep het beste op een plek kan worden gehuisvest. Zo kijken we voor ouderen naar locaties waar binnen 500 meter voorzieningen aanwezig zijn. Denk hierbij aan de supermarkt, huisarts en apotheek. Als het gaat om studenten of alleenstaanden dan wordt er flexibeler omgegaan met de eis om voorzieningen in de nabijheid te hebben. Hierbij is het uitgangspunt de 10-minutenstad met aandacht voor mogelijkheid om lopend of fietsend de woning/voorzieningen te bereiken.

Leeswijzer

De wijkanalyses en wijkrichtingen geven weer waar we voor wonen onze prioriteiten leggen. Ze vormen input voor gesprekken met initiatiefnemers. Het geeft ontwikkelaars en inwoners een idee van onze uitgangspunten per (sub)wijk, welke ontwikkelingen we kansrijk vinden en waar we in deze wijken op sturen. Maatwerk blijft hierbij mogelijk.

Wijken

Overvecht 3
West 5
Noordwest 7
Stationsgebied Binnenstad 9
Zuidwest 11
Noordoost 13
Oost 15
Leidsche Rijn 17
Vleuten-De Meern 19
Zuid 21

Overvecht

1. Wijk- en buurtanalyse

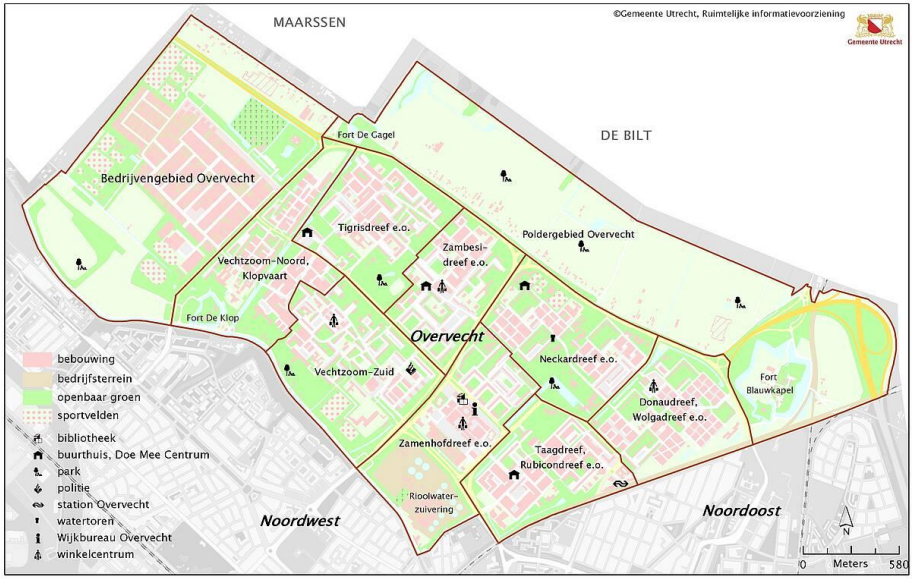
Woningvoorraad

Overvecht heeft het hoogste percentage sociale huurwoningen (65%) ten opzichte van andere wijken in Utrecht. In bepaalde subwijken, zoals de Zambesidreef, Tigrisdreef (73%) is dit aandeel zelfs hoger dan in andere subwijken. In de subwijk Taagdreef, Wolgadreef is het aandeel sociale huur het laagst (59%). Dit is relatief nog steeds hoog in vergelijking tot het aandeel sociale huurwoningen in de gehele stad (33%). Het hoge aandeel sociale huur correleert aan een laag gemiddeld inkomen van huishoudens in de wijk. De inwoners van Overvecht hebben namelijk ten opzichte van andere inwoners in de stad een lager gemiddeld inkomen. De meeste huishoudens met een inkomen op of onder het sociaal minimum wonen in deze wijk. Omdat deze groep is aangewezen op de goedkoopste woningen komen kwetsbare groepen vooral in Overvecht terecht, maar nauwelijks in de Binnenstad of Oost. Vanuit de Omgevingsvisie Overvecht 2040 is de richting dat het aandeel sociale huur in 2040 op 50% zit. Dit betekent echter niet een absolute daling van het aantal sociale huurwoningen.

Van alle woningen in Overvecht valt 13% in het middenhuursegment. Dit is iets lager dan het Utrechts gemiddelde (16%). Dit aandeel is het hoogst in de subwijken Taagdreef, Wolgadreef (18%) en Zamenhofdreef, Neckardreef (18%) en het laagst in de subwijk Zambesidreef, Tigrisdreef (7%). Streven is dat tot 2040 het aandeel middenhuur in Overvecht stijgt. Het aandeel betaalbare koop is op dit moment 11% van de voorraad en is hierdoor ongeveer in lijn met het Utrechts gemiddelde. De verwachting is dat dit aandeel in 2040 nagenoeg gelijk blijft (12%).

Het aandeel dure huur bedraagt in Overvecht op dit moment slechts 1%. Dit aandeel is ongeveer even laag voor alle subwijken. Door toevoegingen van dure huur in met name de subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef en in mindere mate in de subwijk Zambesidreef, Tigrisdreef neemt dit aandeel toe tot 4% in 2040. Het aandeel dure koop in Overvecht (7%) blijft ver achter ten opzichte van het Utrechts gemiddelde (34%). Dit aandeel is het laagst in Zamenhofdreef, Neckardreef (2%) en het hoogst in Vechtzoom, Klopvaart (12%). De verwachting is dat het aandeel dure koop tot 2040 licht toeneemt tot 9%.

Verder wordt Overvecht gekenmerkt door een grote voorraad woningen tussen de 80 en 100 m2 (39% van de voorraad) die veelal in het bezit is van corporaties. Voor Utrecht ligt dit aandeel op 24%. In de subwijk Zambesidreef, Tigrisdreef is dit aandeel zelfs 47%. In de subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef heeft 15% van de



woningvoorraad een oppervlakte tussen 14 en 30 m2. Dit is het gevolg van één studentencomplex. In de overige subwijken bedraagt het aandeel zeer kleine woningen niet meer dan 1%. De subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef heeft ook het minste aandeel grote woningen. Maar 8% van de woningen is groter dan 100 m2, terwijl in de subwijk Vechtzoom, Klopvaart dit aandeel (27%) is. Wat verder opvalt is dat Overvecht een laag aandeel woningen heeft groter dan 140 m2 (2%). Ter vergelijking: dit aandeel ligt voor Utrecht op (11%).

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

De leeftijdsopbouw in Overvecht komt overeen met die van Utrecht. Opvallend is dat in de subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef het aandeel minderjarigen slechts 16% bedraagt, terwijl dit aandeel voor andere subwijken tussen de 22% en 24% ligt. Wel wonen in Zamenhofdreef, Neckardreef relatief meer 18 tot 30-jarigen (29%) dan in de andere subwijken (tussen 16% en 21%). Tot 2040 zal de bevolkingsopbouw ongeveer gelijk blijven met een lichte afname van het aandeel minderjarigen (van 21% naar 19%).

Ook de huishoudsamenstelling is ongeveer hetzelfde als het Utrechts gemiddelde. Echter valt op dat in Overvecht het aandeel eenoudergezinnen hoger ligt (10%) dan voor de stad Utrecht (6%). Ook wonen in Overvecht iets minder paren zonder kinderen (17%) dan het gemiddelde van de stad (21%). De subwijk Zamenhofdreef, Neckardreef kent daarnaast percentueel de meeste alleenstaanden (63%) en het

kleinste aandeel gezinnen met kinderen (12%). Voor andere subwijken liggen deze aantallen respectievelijk op ongeveer 50% en 22%.

De sociaaleconomische weerbaarheid en veerkracht van Overvecht en de subwijken en buurten met eenzelfde patroon is lager. Het algemeen buurtoordeel in Overvecht (5.5) ligt lager dan het Utrechts gemiddelde (7.3). In de subwijk Vechtzoom, Klopvaart is dit iets hoger (6) dan de andere subwijken. Op sociale cohesie scoort de wijk (5) lager dan het Utrechts gemiddelde (6). Ook op andere terreinen zijn verschillen zichtbaar, bijvoorbeeld als het gaat om gezondheid, onveiligheidsgevoelens en perceptie van de woonomgeving. Ten opzichte van het Utrechts gemiddelde scoren alle subwijken van Overvecht slechter op basis van leefbaarheid. De leefbaarheid in Overvecht staat dan ook onder druk. Wel blijkt dat mensen in Overvecht relatief langer in hun woning blijven wonen ten opzichte van andere Utrechters.

2. Inzet in Overvecht tot 2040

Segment, Doelgroep en woningtype

Tot 2040 is het van belang om in Overvecht aan te sturen op procentueel minder sociale huurwoningen, maar waarbij het absolute aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk moet blijven. Er wordt ingezet op een divers woningaanbod, met mogelijkheden voor een wooncarrière voor Overvechters én ruimte voor nieuwe Overvechters. Bij kleine toevoegingen in bestaande buurten wordt er gemengd door het toevoegen van middenhuur en (betaalbare) koopwoningen of door het toevoegen van ontbrekende woningtypen in de sociale huur. Wanneer er sprake is van sloop/nieuwbouw komt in principe minimaal het aantal sociale huurwoningen terug, de extra ruimte wordt ingevuld door minimaal 50% middensegment en maximaal 50% vrije sector. Bij grotere gebiedsontwikkelingen is het doel een gemengd woonmilieu te realiseren. Dit wordt gedaan door minimaal 30 - 35% sociale huur, minimaal 25% - 40% middensegment en maximaal 25% - 40% vrije sector te realiseren.
Op basis van de huidige woningvoorraad en de huidige plannen is de verwachting dat het aandeel sociaal in heel Overvecht afneemt van 65% naar 59% in 2040. Vanuit de Omgevingsvisie Overvecht 2040 is de richting dat het aandeel sociale huur in 2040 op 50% zit.

In Overvecht is verder een grote voorraad woningen tussen de 80 en 100 m2 te vinden, veelal in het bezit van corporaties. De komende jaren moet daarom ook ingezet worden om woningen toe te voegen tot en met 80 m2. In sommige subwijken is er op dit moment meer behoefte aan woningen in dat segment. Hieronder wordt per subwijk aangegeven op welke doelgroepen er wordt ingezet.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Taagdreef, Wolgadreef	++	++	++	++	+++
Zamenhofdreef, Neckardreef	+	+++	++	+++	+++
Vechtzoom, Klopvaart	+	+	++	+++	+++
Zambesidreef, Tigrisdreef	+	+	++	+++	++

Legenda
\+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

Voor deze groepen wordt er specifiek gebouwd, maar ook door het nemen van specifieke maatregelen zoals doorstroming bevorderen, het realiseren van specifieke woonvormen en het verlenen van voorrang voor de Overvechter. Bovenstaande moet onder andere leiden tot het vergroten van sociale veiligheid, leefbaarheid en welbevinden.

West

1. Wijk- en buurtanalyse

Woningvoorraad

De wijk West heeft ten opzichte van andere wijken een laag aandeel sociale huurwoningen (25%). De verwachting is wel dat het aandeel sociale huurwoningen stijgt in 2040 tot 28%. Dit is echter nog ruim onder het gemiddelde van Utrecht in 2040 (36%). In de subwijk Oog in Al bedraagt de sociale huurvoorraad op dit moment rond de 20%. Door nieuwbouw neemt dit percentage in de toekomst licht toe. De subwijk Lombok, Leidseweg heeft in West het grootste aandeel sociaal (35%). Door nieuwbouw neemt dit segment in de subwijk niet verder toe de komende jaren. In de wijk West wordt het aandeel sociaal en betaalbare koop tot 2040 groter, het aandeel dure koop neemt naar verwachting af.

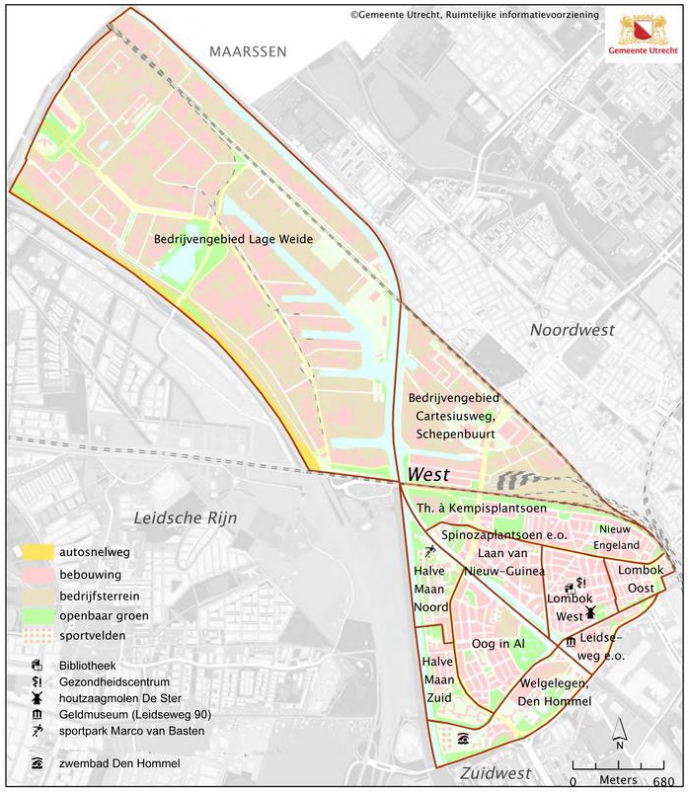
In de wijk West bestaat 17% van de voorraad uit middenhuurwoningen. In Nieuw Engeland, Schepenbuurt ligt dit aandeel lager (11%). De verwachting is dat in 2040 het aandeel middenhuur zowel voor de subwijken als de wijk West gelijk blijft.
De dure koop wordt voornamelijk in de subwijk Nieuw Engeland, Schepenbuurt gerealiseerd. Naar verwachting is de sociale huurvoorraad in West 2040 toegenomen tot 27% en het betaalbare koopsegment tot 17%. Daarentegen neemt het aandeel dure koop af tot 39%.

Bijna tweederde van alle woningen in West is groter dan 80 m2. De subwijk Lombok, Leidseweg heeft van West het grootste aandeel kleine woningen, 25% is namelijk kleiner dan 60 m2. In de andere twee subwijken ligt dit aandeel op 10%. Oog in Al kent relatief veel grote woningen (140 m2+), ten opzichte van de andere twee subwijken, respectievelijk 12% en 2%.

De huidige woningvoorraad in West bestaat voor 35% uit eengezinswoningen. Dit ligt iets lager dan het Utrechts gemiddelde (42%). In de nieuwbouw worden hoofdzakelijk meergezinswoningen toegevoegd (98%). Het aandeel eengezinswoningen in West neemt naar verwachting af in 2040 tot 27%.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

De bevolkingsopbouw in West is vergelijkbaar met die van Utrecht. Bijna de helft (48%) heeft een leeftijd tussen 30 en 65 jaar. Op subwijkniveau zijn er wel verschillen. In Oog in Al is een kwart jonger dan 18 jaar, terwijl deze leeftijdscategorie slechts 12% uitmaakt in Lombok, Leidseweg. In Oog in Al wonen daarentegen minder 18 tot 30-jarigen (16%). Dit is het resultaat van de relatief vele eengezinswoningen in



Oog in Al (46%). In Lombok, Leidseweg zijn er relatief veel kleine meergezinswoningen.

De demografische ontwikkeling qua leeftijd is vergelijkbaar met de ontwikkeling in heel Utrecht. In lijn met het Utrechts gemiddelde neemt ook in West het aandeel 65-plussers toe.

De opbouw van de huishoudsamenstelling in West is vergelijkbaar met die van Utrecht. Iets meer dan de helft (55%) is alleenstaand. In Oog in Al wonen relatief de meeste gezinnen met kinderen (27%). Dit past zowel in het beeld van de leeftijdsopbouw, alsook de woningvoorraad. Hier staat tegenover dat er in Lombok, Leidseweg relatief meer alleenstaanden wonen (60%). In Oog in Al wonen relatief veel gezinnen met kinderen (27%) in grote woningen. Van alle woningen heeft 61% een oppervlakte van meer dan 80 m2. Opvallend is dat in Nieuw Engeland, Schepenbuurt relatief veel grote woningen (64%) staan, maar relatief weinig gezinnen wonen (17%).

West scoort (7,4) op het gebied van leefbaarheid het Utrechts gemiddelde (7,3). De subwijk Oog in Al scoort beduidend hoger (8,5). Bewoners van West zijn over het algemeen positiever over hun wijk dan de gemiddelde Utrechter. Ook de sociale cohesie in de wijk (6,3) scoort boven het Utrechts gemiddelde (5,9).

2. Inzet in West tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

De inzet voor West de komende jaren is om het aandeel sociale huurwoningen te laten toenemen in alle subwijken, met specifieke aandacht voor de subwijken Oog in Al, Welgelegen. Het aandeel middenhuur kan ook in alle subwijken toenemen, waarbij extra aandacht is voor (ver)nieuwbouw in Lombok, Leidseweg. De wens is om het betaalbare segment in heel West te laten toenemen, waarbij vooral ingezet wordt op middenhuur.

De demografische ontwikkeling qua leeftijd is vergelijkbaar met Utrecht. Het aandeel één en tweepersoonshuishouden zonder kinderen is hier groot, dit terwijl de helft van alle woningen groter is dan 80 m2. Het aandeel 65-plussers neemt de komende jaren het meest toe. Ook in deze wijk is het daarom belangrijk om meer in te zetten op het realiseren van seniorenwoningen om zo de doorstroom te bevorderen met name in Oog in Al, Welgelegen. De grote woningen die vrijkomen kunnen dan worden bewoond door andere doorstromers zoals (kleine) gezinnen. Per subwijk is aangegeven op welke doelgroepen er wordt ingezet.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Oog in Al, Welgelegen	+	+	++	+++	++
Lombok, Leidseweg	+++	++	+	++	+++
Nieuw Engeland, Schepenbuurt	+	++	++	+	++

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

Noordwest

1. Wijk- en buurtanalyse

Woningvoorraad

Noordwest heeft een iets hoger aandeel sociale huurwoningen (36%) dan het Utrechts gemiddelde (33%). Echter zijn er grote verschillen tussen de subwijken. In de subwijk Zuilen-Noord is dit percentage het hoogst (46%), terwijl deze in de subwijk Pijlsweerd het laagst is (27%).

In het middensegment is het aandeel middenhuur met 16% gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Daarentegen is er relatief veel betaalbare koop (18%) in Noordwest. Voor Utrecht ligt dit aandeel op 10%. Ook hier zijn grote verschillen tussen de subwijken waar te nemen. In Pijlsweerd bedraagt het aandeel betaalbare koop 12%, in Zuilen-West is dit 25%. De verwachting is dat in 2040 de verhoudingen sociaal en middenhuur gelijk blijven.

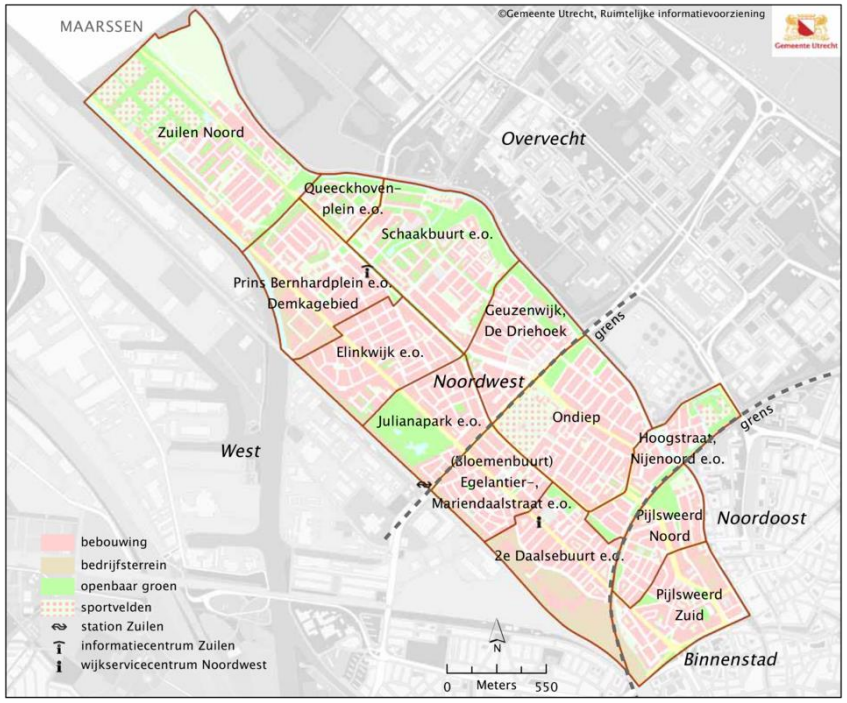
Opvallend in de woningvoorraad is het hoge aandeel dure huur in Pijlsweerd. Deze bedraagt 12%. Ter vergelijking: het Utrechts gemiddelde is 5% en voor Noordwest slechts 4%. Het aandeel dure koop is ten opzichte van het Utrechts gemiddelde lager (24%).

In Noordwest staan relatief veel woningen (34%) met een oppervlakte tussen 60 en 80 m2. Het Utrechts gemiddelde bedraagt 21%. Daarentegen kent Noordwest met 4% relatief weinig hele grote woningen (140 m2+). In Utrecht bedraagt dit aandeel 11%.
Er zijn grote verschillen tussen de subwijken. In de subwijk Pijlsweerd bedraagt het aandeel woningen onder de 60 m2 25%. Ter vergelijking: in Zuilen-Noord en Oost is dit percentage 12%. Dit verklaart ook het lage aandeel eengezinswoningen (27%) in Pijlsweerd. In Noordwest is dit aandeel 46%.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

In Noordwest is het aandeel 30 tot 65-jarigen met 49% het grootst, dit is iets meer dan het Utrechts gemiddelde (46%). Het aandeel 65-plussers is vrijwel gelijk. Echter is het aandeel tot 18 jaar in Noordwest (16%) lager dan het Utrechts gemiddelde (19%). Op subwijkniveau valt op dat in Pijlsweerd relatief de minste kinderen wonen (11%). Daar staat tegenover dat in Pijlsweerd relatief meer 18 tot 30-jarigen wonen (33%), in Zuilen-Noord en Oost bedraagt dit slechts 18%. De verwachting is dat in 2040 het aandeel 65-plussers licht toe is genomen. Opvallend is dat er een afname wordt verwacht in de leeftijdscategorie 18 tot 30-jarigen.

In Noordwest is 16% van alle huishoudens een gezin met kind(eren), in Utrecht bedraagt dit 20%. Andere huishoudsamenstelling verschillen nagenoeg niet met het Utrechts gemiddelde. Op subwijkniveau zijn wel verschillen waar te nemen. In de



subwijk Pijlsweerd woont relatief de grootste groep alleenstaanden (60%). In Zuilen-Noord en Oost wonen de minste (45%).

Het algemeen buurtoordeel (6,8) in Noordwest is lager dan in Utrecht (7,3). In Zuilen-Noord en Oost ligt deze score met 6,2 het laagst. Ook de sociale cohesie ligt onder het Utrechts gemiddelde, waarbij Zuilen-Noord en Oost de laagste score (5,3) heeft. Het persoonlijk welbevinden scoort met uitzondering van Zuilen-Noord en Oost vrijwel gelijk aan het Utrechts gemiddelde. De bewoners van Noordwest zijn positiever (43%) over de toekomstverwachting van hun buurt dan de gemiddelde Utrechter (31%).

2. Inzet in Noordwest tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

In Noordwest worden tot 2040 relatief weinig woningen toegevoegd aan de voorraad. Het is daarom van belang om de komende jaren in Noordwest aan te sturen op het gelijk houden van het aandeel sociaal (40%) in deze wijk. De meeste nieuwbouw vindt in Ondiep, 2e Daalsebuurt plaats. Hier wordt zowel ongeveer 40% sociale huur als dure huur toegevoegd. In alle subwijken is het van belang om meer woningen in het middensegment en vooral middenhuur toe te voegen.

Op dit moment zijn er ook veel alleenstaanden en huishoudens zonder kinderen.

Noordwest kent relatief veel grote woningen. Bijna de helft van de woningvoorraad heeft een oppervlakte van groter dan 80 m2. Het is belangrijk om in alle subwijken woonruimte te realiseren zodat ook andere type huishoudens zich kunnen vestigen. Er zou vooral ingezet kunnen worden op woningen rond de 60 m2, waardoor ook de doorstroming wordt bevorderd.

Het aandeel 65-plussers neemt de komende jaren toe. Ook in deze wijk is het daarom belangrijk om meer in te zetten op het realiseren van seniorenwoningen om zo de doorstroom te bevorderen. De grote woningen die vrijkomen kunnen dan worden bewoond door andere doorstromers zoals (kleine) gezinnen. In onderstaand schema is de inzet naar doelgroep per subwijk weergegeven.

Subwijk	**Studenten**	**Jongeren**	**Gezinnen**	**Ouderen**	**Kleine huishoudens**
Pijlsweerd	+	++	+	++	++
Ondiep, 2e Daalsebuurt	+++	++	+	++	+++
Zuilen-West	+	++	+	++	++
Zuilen-Noord en -Oost	+	+	++	++	+++

Legenda
\+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

Stationsgebied Binnenstad

1. Wijk- en buurtanalyse

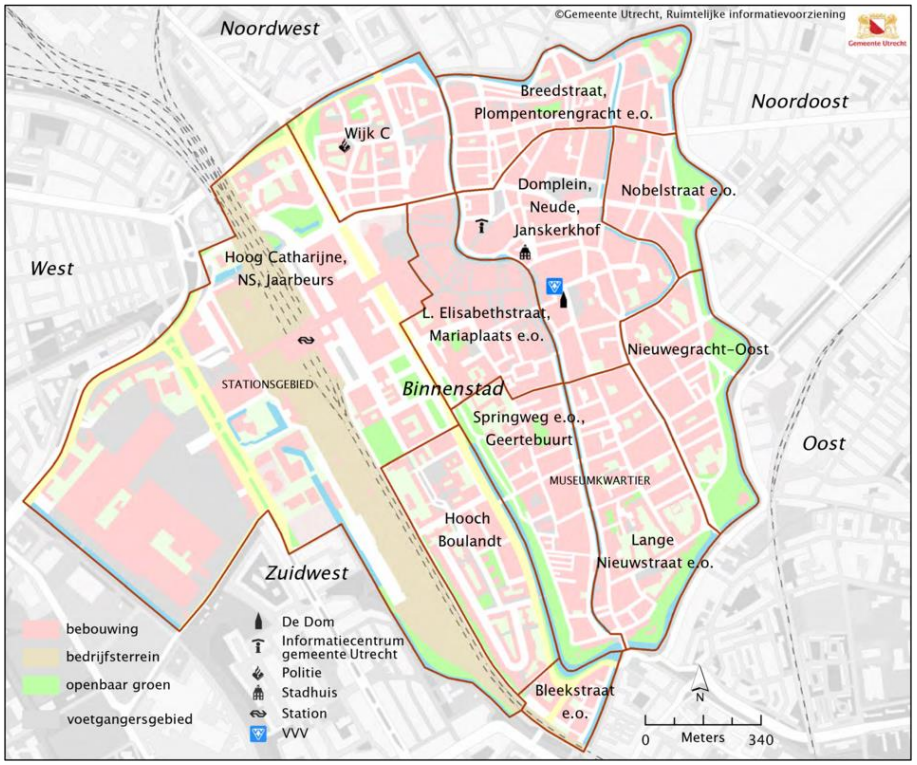
Woningvoorraad

De woningvoorraad van de Binnenstad bestaat voor 23% uit sociale huur. De subwijk ‘Binnenstad woongebied, inclusief het Beurskwartier' kent een wat hoger percentage sociale huur (28%) dan de subwijk ‘Binnenstad city- en winkelgebied' (14%, hier valt o.a. het Stationsgebied onder). Dit is wel onder het Utrechts gemiddelde (33%). De verwachting is nu dat in 2040 de sociale voorraad van de Binnenstad vrijwel stabiel blijft (24%).

In totaal bestaat de Binnenstad voor 27% uit middenhuur. Dit is meer dan het aandeel middenhuurwoningen in heel Utrecht (16%). Er is beduidend meer middenhuur aanwezig in de subwijk ‘Binnenstad city- en winkelgebied' (42%) dan in de subwijk 'Binnenstad woongebied' (20%). De oorzaak hiervoor is mogelijk de grotere woonprojecten die in het Stationsgebied gerealiseerd zijn. In de geplande bouwprojecten is relatief weinig middenhuur geprogrammeerd. Het percentage middenhuur in 2040 valt dan ook wat lager uit (een daling naar 23%). In beide subwijken is het aandeel betaalbare koop wel zeer laag (4%). De verwachting is dat er de komende jaren meer betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd en dat dit aandeel tot 2040 stijgt naar 10% in de Binnenstad.

Binnen het dure segment kent de Binnenstad een hoger aandeel dure koop (29%) dan dure huur (9%). Het aandeel dure koop ligt wel lager dan in heel Utrecht (34%). In de subwijk ‘Binnenstad woongebied' is het aandeel dure koop (33%) hoger dan in de subwijk ‘Binnenstad city- en winkelgebied’ (20%), maar het aandeel dure huur juist lager (8%) dan in de ‘Binnenstad city- en winkelgebied’ (13%). De verwachting is dat in 2040 het aandeel dure huur toeneemt in de Binnenstad naar 13% en het aandeel dure koop afneemt naar 24%.

De meeste woningen in de Binnenstad zijn gemiddeld kleiner dan andere woningen in Utrecht. 34% van de woningen is kleiner dan 60 m2, terwijl dit voor heel Utrecht maar 18% is. In de subwijk ‘Binnenstad city- en winkelgebied’ is dit aandeel zelfs 39%. Wat opvalt is dat het aandeel woningen tussen 80 en 140 m2 relatief kleiner is (31%) dan dit aandeel in Utrecht (50%). Wel is 14% van de woningen in de Binnenstad groter dan 140 m2. Dit aandeel ligt voor de stad Utrecht op 11%.



Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

Het aandeel 30-plussers dat woont in de Binnenstad is ongeveer gelijk als het aandeel voor heel Utrecht. Wat vooral opvalt is de leeftijdscategorie tot 30 jaar. Het aandeel minderjarigen (<18) bedraagt in de Binnenstad maar 5% en het aandeel 18 tot 30-jarigen ruim 40%. Ter vergelijking: voor heel Utrecht is het aandeel minderjarigen 19% en het aandeel 18 tot 30-jarigen 24%. In de subwijk ‘Binnenstad city- en winkelgebied’ wonen de meeste 18 tot 30-jarigen (46%) en het kleinste aandeel minderjarigen (4%). Het aandeel 65-plussers is in deze subwijk ook het kleinst (6%) terwijl dit aandeel in de subwijk Binnenstad woongebied 13% is. Het aandeel bewoners jonger dan 18 verdubbelt naar verwachting wel in de Binnenstad (9%) tot 2040 en het aandeel 18 tot 30-jarigen neemt af naar 29% tot 2040. Ruim 70% van de huishoudens in de Binnenstad is ook alleenstaand. Het Utrechts gemiddelde ligt namelijk op 53%. Het aandeel gezinnen met kinderen is maar 5%, terwijl dit aandeel voor heel Utrecht 20% is.

Op het gebied van leefbaarheid geven de bewoners van de Binnenstad een relatief hoog buurtoordeel (7.7) ten opzichte van het Utrechts gemiddelde (7.3). Op de overige aspecten scoort de Binnenstad vergelijkbaar met stad Utrecht. De sociale cohesie ligt in de subwijk ‘Binnenstad city en winkelgebied’ (5.3) wel lager dan het

Utrechts gemiddelde (5.9). Sociaal-economisch scoren de bewoners in de Binnenstad wel beter dan andere gebieden in de stad. Bij verblijfsduur in de woning is een opvallend verschil te zien tussen de subwijken: 4,5 jaar in ‘Binnenstad city- en winkelgebied’ ten opzichte van 8 jaar in ‘Binnenstad woongebied’. Een verklaring hiervoor is enerzijds dat woningen relatief klein zijn, anderzijds het relatief grote aandeel 18 tot 30-jarigen. Daarnaast is er in deze subwijk een groot aandeel middenhuur en dure huur.

2. Inzet in Centrum Binnenstad tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

In wijken met een klein aandeel sociale huurwoningen, zoals de Binnenstad, is het wenselijk dat er geen verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen plaatsvindt als niet eerst de absolute en relatieve sociale huurvoorraad in deze wijk is toegenomen. In de gehele Binnenstad moet ingezet blijven worden op betaalbare segmenten. Hoewel de sociale huur naar verwachting licht zal stijgen in 2040, neemt de middenhuur af. In beide subwijken moet daarom ingezet worden op sociale huur en middenhuur. De percentages uit het coalitieakkoord voor nieuwbouw (40 - 35) zijn hier helpend bij, hoewel betaalbaar wonen moeilijk te realiseren blijft in de Binnenstad.

Het aandeel bewoners jonger dan 18 verdubbelt naar verwachting in de Binnenstad (van 5% nu naar 9% in 2040). Er moet de komende jaren daarom vooral ook meer aandacht besteed worden aan het bieden van woningen voor kleine gezinnen. Vergeleken met Utrecht heeft de Binnenstad relatief veel kleinere woningen. Gezien de betaalbaarheid en dat er ook kleine gezinnen willen wonen in de Binnenstad, is het goed om vooral woningen rond de 40 tot 80 m2 bij te bouwen. Daarnaast zou ook in de Binnenstad meer ingezet kunnen worden op het doorstromen van ouderen naar kleinere woningen, zodat ook grotere woningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Hieronder is per subwijk aangegeven op welke doelgroep we inzetten.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
City- en winkelgebied	+++	++	++	++	+++
Woongebied	++	+++	+	+++	+++

Legenda
\+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

Zuidwest

1. Wijk- en buurtanalyse

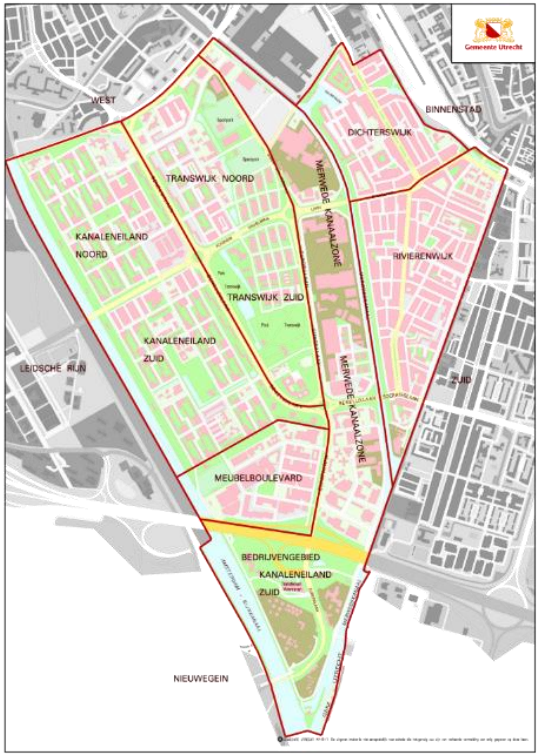
Woningvoorraad

In Zuidwest is ongeveer 40% van de woningen een sociale huurwoning. Onderling verschilt dit aantal wel per subwijk. Dichterswijk-Rivierenwijk heeft relatief weinig sociale huurwoningen (28%), terwijl Kanaleneiland en Transwijk juist veel sociale huurwoningen hebben, respectievelijk 46% en 48%. De verwachting is dat het aandeel sociale huurwoningen in 2024 licht afneemt naar 38% van het aandeel woningen. In alle subwijken zal het aandeel sociaal dan afnemen, behalve in Dichterswijk-Rivierenwijk waar dit aandeel zal stijgen naar 30% in 2040.

Het aandeel middenhuur bedraagt in Zuidwest 24%. Wederom verschilt dit aandeel ook per subwijk. In Dichterswijk-Rivierenwijk is slechts 14% van de woningen een middenhuurwoning, terwijl dit in Kanaleneiland 30% is. Als gevolg van de ontwikkeling in Merwedekanaalzone worden de komende jaren veel middenhuurwoningen toegevoegd, vooral in Transwijk. In 2040 zal echter naar verwachting in heel Zuidwest het aandeel middenhuur licht dalen van 24% naar 22%. 13% van de woningen in Zuidwest is op dit moment betaalbare koopwoningen. Dit is iets hoger dan het aandeel betaalbare koop voor heel Utrecht (10%). In Dichterswijk-Rivierenwijk is dit aandeel maar 6% terwijl dit aandeel in Kanaleneiland 17% bedraagt. De verwachting is dat dit aandeel in Zuidwest tot 2040 gelijk blijft.

Daarnaast bestaat in Zuidwest maar 3% van de woningen uit dure huurwoningen, waar in Dichterswijk-Rivierenwijk dit aandeel iets hoger is (6%). Voor Utrecht is dit 5%. De verwachting is dat dit aandeel in 2040 stijgt naar 9%, als gevolg van de ontwikkeling van Merwedekanaalzone. Vooral in de subwijk Transwijk zal dit aandeel naar verwachting stijgen van 1% naar 13% in 2040. Verder is 17% van de woningen in Zuidwest op dit moment een dure koopwoning, terwijl dit in heel Utrecht 34% is. Het aandeel dure koop is vooral terug te vinden in de subwijk Dichterswijk-Rivierenwijk. Terwijl in Dichterswijk-Rivierenwijk ruim 44% van de voorraad bestaat uit dure koop is dit percentage voor Kanaleneiland en Transwijk maar 4% van de voorraad. De verwachting is dat het aandeel dure koop licht daalt naar 42% van de voorraad in 2040. In Transwijk zal dit aandeel naar verwachting stijgen van 4% naar 15% in 2040.

Ongeveer 55% van de woningen in Zuidwest heeft een oppervlakte tussen de 60 en 100 m2. De grootste woningen staan in Dichterswijk-Rivierenwijk, waar ruim 65% van de woningen groter is dan 80 m2, terwijl dit aandeel in Transwijk maar 24% bedraagt. In Transwijk zijn de kleinste woningen te vinden. Ruim 34% van de



woningen is kleiner dan 50 m2. 17% van de woningen in Transwijk heeft een oppervlakte tussen de 14 en 30 m2. Transwijk heeft vooral veel woningen tussen de 60 en 80 m2 (40%) terwijl maar 2% van de woningen een oppervlakte tussen de 50 en 60 m2 heeft. In Dichterswijk-Rivierenwijk zijn ook de meeste eengezinswoningen te vinden (39%). Hier staan ook de meeste koopwoningen, wat een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn. Kanaleneiland heeft de minste eengezinswoningen met ongeveer 11% van de voorraad.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

In Zuidwest is de leeftijdsklasse van de bevolking ongeveer hetzelfde als de gehele Utrechtse bevolking. Wat echter opvalt, is dat vooral de groep 18 tot 30-jarigen iets meer is vertegenwoordigd in Zuidwest (29%) dan in heel Utrecht (24%). Deze leeftijdsgroep is het grootst in Transwijk (35%). In Transwijk is ook slechts 10% van de bevolking jonger dan 18, terwijl dit voor heel Zuidwest 17% is. In Transwijk wonen ook de meeste 65-plussers (14%) en in Kanaleneiland het minst (7%).

Dit beeld is wederom terug te zien in het type huishouden dat woont in Zuidwest. Er wonen in Zuidwest iets meer alleenstaanden (56%) en iets minder gezinnen met

kinderen (16%) dan het Utrechts gemiddelde (respectievelijk 53% en 20%). De subwijk Transwijk heeft relatief meer eenpersoonshuishoudens dan de andere wijken (66%). Hier zijn ook het kleinste aantal gezinnen met kinderen ten opzichte van de andere subwijken (9%).

Op het gebied van leefbaarheid scoort Zuidwest slechter dan andere wijken in Utrecht. Het algemeen buurtoordeel ligt hier lager (6.2) dan het gemiddelde in Utrecht (7.3). Echter verschilt dit ook per subwijk. In Kanaleneiland en Transwijk geven bewoners het slechtste buurtoordeel (respectievelijk 5 en 5.9) en wordt de sociale cohesie als slecht ervaren. In de subwijk Dichterswijk-Rivierenwijk wordt relatief de hoogste score gegeven aan de buurt door de bewoners en ligt deze score hoger dan het Utrechts gemiddelde (7.6). De sociale cohesie ligt het laagst in Transwijk (4.7) ten opzichte alle andere subwijken in Utrecht.

2. Inzet in Zuidwest tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

De inzet voor Zuidwest is om vooral in te zetten op meer middensegment en bij voorkeur middenhuur. Vooral in de subwijken waar op dit moment relatief minder middensegment is en veel sociale huurwoningen zijn, zouden er meer moeten worden gerealiseerd. De verwachting is wel dat het aandeel sociaal voor heel Zuidwest licht zal afnemen richting 2040. Daarbij blijven we wel inzet vragen op sociale woningbouw om dit aandeel niet te veel te laten dalen. In absolute aantallen blijft er dus ook inzet nodig. Middenhuur mag toenemen in alle wijken. Omdat de verschillen tussen de subwijken in Zuidwest groot zijn, zal er bij de realisatie van kleinere ontwikkelingen steeds gekeken moeten worden wat meer van toegevoegde waarde is per subwijk.

Op het gebied van oppervlakte zouden er meer woningen gerealiseerd moeten worden met een oppervlak in de bandbreedte tussen de 60 m2 en 80 m2, afhankelijk van de subwijk. Bijvoorbeeld: in Transwijk waar het aandeel woningen tussen de 50 en 60 m2 maar 2% bedraagt, zou dit type woning meer gerealiseerd kunnen worden. Dit betekent echter niet dat er alleen maar woningen van 60 m2 toegevoegd moeten worden. In Transwijk is het aandeel woningen boven de 80 m2 juist relatief klein. Daar zouden ook meer grotere woningen gerealiseerd kunnen worden om zo ook meer gezinnen met kinderen te huisvesten. Daarnaast zou ook in Zuidwest meer ingezet kunnen worden op het doorstromen van ouderen naar kleinere woningen, zodat ook grotere woningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Hieronder is per subwijk weergegeven op welke doelgroep we inzetten.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Dichterswijk-Rivierenwijk	+	++	++	+++	++
Transwijk	++	+++	+++	++	+++
Kanaleneiland	++	+++	+	+++	+++

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

Noordoost

1. Wijk- en buurtanalyse

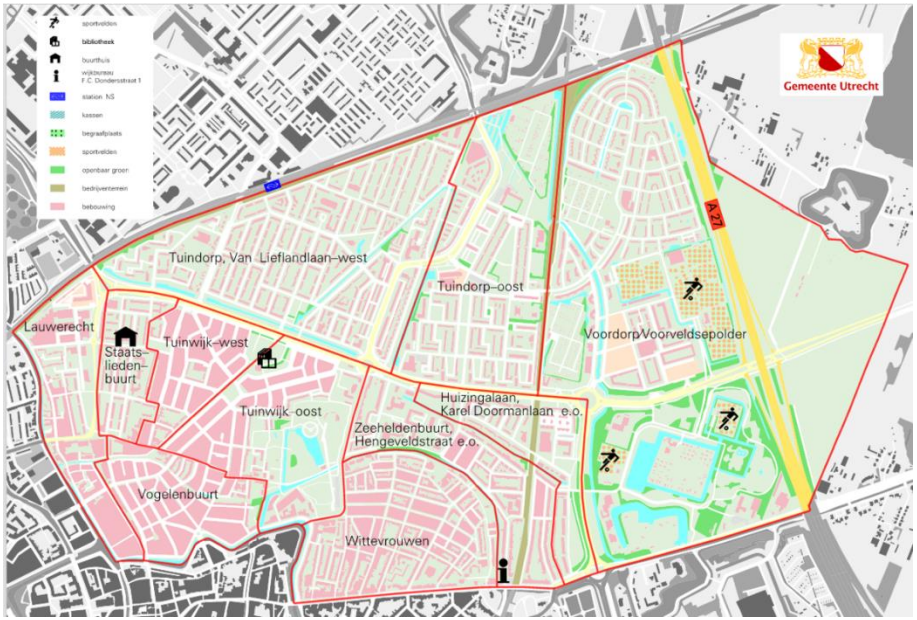
Woningvoorraad

Het aandeel sociale huurwoningen in Noordoost is ten opzichte van andere wijken in Utrecht laag. Maar 18% van de woningen in Noordoost is een sociale huurwoning, terwijl dit voor heel Utrecht ruim 33% is. Dit verschilt ook nog per subwijk. De meeste sociale huurwoningen zijn te vinden in Votulast (24%) en de minste in Tuindorp-Voordorp (11%). Op dit moment wordt er daarom in de nieuwbouw al meer ingezet op het realiseren van meer sociale huurwoningen in de wijk. De verwachting is dat in 2040 het aandeel sociale huurwoningen met 1 procentpunt stijgt naar 19% in de wijk.

18% van de woningen in Noordoost is een middenhuurwoning. Dit percentage is voor heel Utrecht 16%. In de subwijk Votulast zijn wel iets meer middenhuurwoningen (21%) dan in Tuindorp-Voordorp (15%). De afgelopen jaren is ook hier meer ingezet op het realiseren van middenhuurwoningen. Het aandeel betaalbare koop ligt in Noordoost lager (8%) dan het Utrechts gemiddelde (10%). In de subwijk Votulast is dit percentage het laagst (6%). De verwachting is dat het aandeel middenhuur en betaalbare koop tot 2040 gelijk blijft.

Noordoost wordt vooral gekenmerkt door een hoog percentage dure koopwoningen. Ongeveer 48% van de woningen in Noordoost is een dure koopwoning, terwijl dit segment in heel Utrecht 34% bedraagt. Wederom zijn er ook hier verschillen per subwijk. Het kleinste aandeel dure koopwoningen is te vinden in Votulast (42%) en het grootste aandeel in de subwijk Wittevrouwen (52%). De verwachting is wel dat dit aandeel in 2040 met 2 procentpunten afneemt tot 46% van de woningen. Het aandeel dure huur (6%) is ongeveer hetzelfde als in heel Utrecht (5%). In Tuindorp-Voordorp is dit aandeel iets hoger (8%). De inwoners van Noordoost verdienen op het gebied van inkomen ook meer dan de gemiddelde Utrechter en komen vaker in een hogere inkomensklasse voor.

Verder heeft Noordoost veel woningen met een groot oppervlak. Ongeveer 45% van de woningen in Noordoost is groter dan 100 m2, terwijl dit voor heel Utrecht 37% is. Grote woningen zijn vooral te vinden in Tuindorp-Voordorp, waar 61% van de woningen groter is dan 100 m2. Over het algemeen zijn de woningen in alle subwijken in Noordoost groot. In Votulast zijn echter ook kleinere woningen te vinden. 24% van de woningen in die subwijk is kleiner dan 60 m2 (voor Utrecht 18%). Verder is in Votulast 34% van de woningen groter dan 100 m2, wat afwijkt van de andere subwijken die een groter aandeel hebben.



Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

De leeftijdsklasse in Noordoost is ongeveer hetzelfde verdeeld als die van heel Utrecht. De subwijken verschillen ook licht van elkaar. Wittevrouwen heeft het kleinste aandeel inwoners onder de 18 jaar (14%). Ter vergelijking: in Tuindorp-Voordorp is dit percentage 21%. De verwachting is dat ook in Noordoost het aandeel 65-plussers zal stijgen. Gezien het aandeel grote woningen kan dit steeds meer een mismatch worden tussen woonoppervlak en huishoudgrootte. Ook moet er gekeken worden naar wat ouderen in de wijk kunnen financieren en waar ze naartoe kunnen doorstromen.

Het aandeel alleenstaande huishoudens is in Noordoost groter dan het Utrechts gemiddelde (53%). Ruim 57% van de huishoudens is alleenstaand. In Wittevrouwen is het aandeel alleenstaande huishoudens zelfs 62%. Het aandeel gezinnen met kinderen in Noordoost bedraagt maar 17% en ligt 3 procentpunten lager dan het Utrechts gemiddelde. Wederom is dit aandeel in Wittevrouwen nog lager met slechts 14% gezinnen met kinderen. Ter vergelijking: het aandeel woningen groter dan 80 m2 in Wittevrouwen bedraagt 62% en het aandeel woningen kleiner dan 60 m2 maar 16%. Dit toont aan dat in Noordoost, maar vooral in Wittevrouwen, veel inwoners relatief groot wonen.
De algemene waardering op het gebied van leefbaarheid is hoog in Noordoost. Inwoners uit Noordoost geven een hoger algemeen buurtoordeel (8.2) dan het Utrechts gemiddelde (7.3). Dit is nagenoeg voor alle subwijken ongeveer hetzelfde.

De sociale cohesie ligt ook hoger dan in andere wijken in Utrecht (6.6). In de subwijk Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt worden de hoogste scores gegeven aan het algemeen buurtoordeel (8.5) en de sociale cohesie (7) ten opzichte van alle andere subwijken in Utrecht. Uit de gezondheidsmonitor blijkt wel dat inwoners ervaren dat er meer sprake is van eenzaamheid en alcoholgebruik.

2. Inzet in Noordoost tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

Op basis van de voorgaande analyse zou in Noordoost vooral ingezet moeten worden op het realiseren van meer sociale huurwoningen en middenhuurwoningen/betaalbare koopwoningen, als dat mogelijk is. De verwachting is namelijk ook dat er geen sprake is van grote projecten in Noordoost. De verwachting is dat in 2040 het percentage sociale huurwoningen dan met 1 procentpunt toeneemt. Het is wenselijk dat het aantal middenhuurwoningen/ betaalbare koop ook toeneemt. Omdat er geen sprake is van grote gebiedsontwikkeling in Noordoost, is de verwachting überhaupt dat door nieuwbouw de percentuele verschillen in 2040 niet veel zullen veranderen.

Noordoost heeft weinig betaalbare koopwoningen. Indien mogelijk en wenselijk zou in sommige projecten ook ingezet kunnen worden op het toevoegen van betaalbare koopwoningen, om zo toch te proberen de doorstroom te bevorderen zodat de grotere woningen in de wijk vrijkomen. Want op dit moment wonen er veel alleenstaanden in grote woningen in Noordoost. Er zou daarom vooral ingezet kunnen worden op het realiseren van woningen rond de 60 tot 80 m2. Door in te zetten op woningen rond de 60 tot 80 m2, wordt ook geprobeerd om senioren in de wijk te motiveren om kleiner te gaan wonen in dezelfde wijk. Hierdoor zal ook de doorstroom beter worden bevorderd, waardoor grote woningen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. Hieronder is per subwijk weergegeven op welke doelgroep we inzetten.

Subwijk	**Studenten**	**Jongeren**	**Gezinnen**	**Ouderen**	**Kleine huishoudens**
Votulast	+	++	+	++	++
Tuindorp, Voordorp	+++	++	+	+++	+++
Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt	+	++	+	+++	++

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

Oost

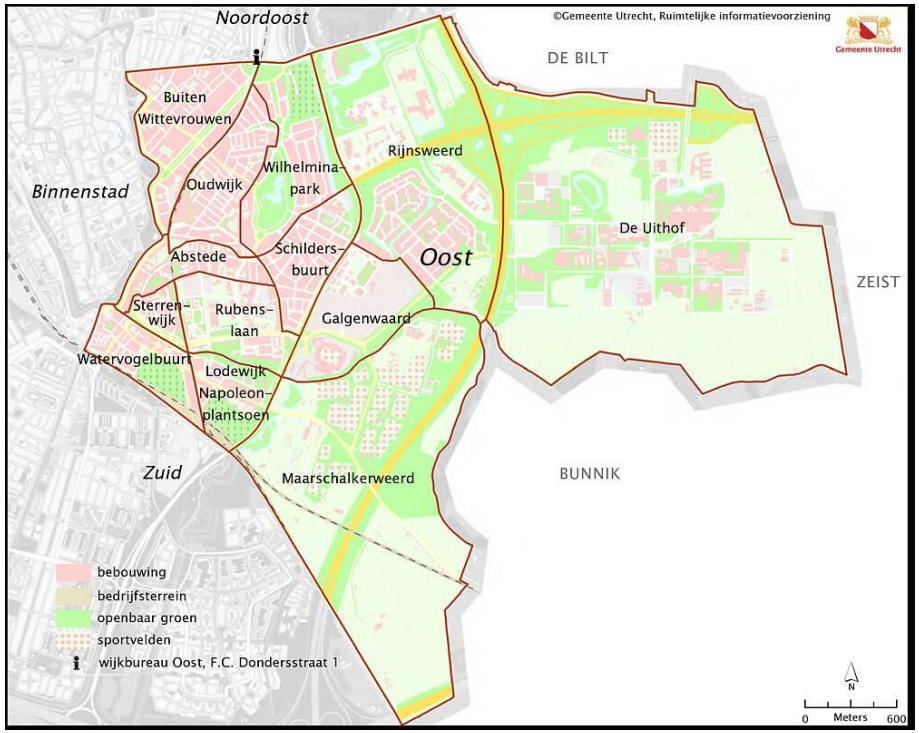
1. Wijk- en buurtanalyse

Woningvoorraad

Het percentage sociale huur voor Oost (36%) is zeer vergelijkbaar met Utrecht (33%). Eén subwijk valt echter op, namelijk Oudwijk, Buiten Wittevrouwen. Hier zijn relatief weinig sociale huurwoningen (22%). In de andere subwijken ligt het percentage sociale huur tussen de 41% en 44%. In de buurt Utrecht Science Park (onderdeel van de subwijk Wilhelmina, Rijnsweerd) zijn ruim 1200 sociale huurwoningen. In andere buurten binnen deze subwijk is het aandeel sociaal juist heel laag. De verwachting is dat het aandeel sociale huur in Oost tot 2040 zal toenemen tot 40%. Dit zal naar verwachting vooral komen door nieuwbouw in de subwijken Abstede, Gansstraat en Wilhelminapark, Rijnsweerd. Wederom komt dit specifiek door het toevoegen van sociale huurwoningen in bepaalde buurten. In Utrecht Science Park zullen naar verwachting veel sociale huurwoningen worden toegevoegd. Dit geldt ook voor de buurt Rijnsweerd Noord en Galgenwaard. Dus ook binnen een subwijk kunnen er enorme verschillen zijn in het aandeel en de programmering van sociale huurwoningen. Op dit moment is in de subwijk Abstede, Ganstraat 78% van de geplande nieuwbouw sociale huur. Hierdoor zal deze subwijk in 2040 49% sociale huurwoningen hebben, wat flink boven het wijkgemiddelde is. In de subwijk Oudwijk, Buiten Wittevrouwen zal dit aandeel nagenoeg niet stijgen en gelijk blijven op 22% van de voorraad.

Het percentage middenhuur voor Oost (14%) is wederom vergelijkbaar met Utrecht (16%). Hier is ook één subwijk, Wilhelminapark, Rijnsweerd die afwijkt. Deze subwijk heeft relatief weinig middenhuur (9%) ten opzichte van 16% tot 17% in de andere subwijken. De verwachting is dat het aandeel middenhuur in Oost licht afneemt in 2040 tot 13% van de voorraad. Het aandeel betaalbare koop (6%) ligt ook lager dan het Utrechts gemiddelde (10%). In de subwijk Abstede, Gansstraat is er relatief meer betaalbare koop (9%). De verwachting is dat dit aandeel tot 2040 licht toeneemt (7%).

Verder heeft Oost ongeveer evenveel dure koop (35%) als het gemiddelde van Utrecht (34%). Wat opvalt, is dat dit aandeel wel verschilt per subwijk. In Oudwijk, Buiten Wittevrouwen is 45% van de woningen een dure koopwoning, terwijl dit aandeel in Abstede, Gansstraat op 25% ligt. De verwachting is dat dit percentage in 2040 verminderd naar 32%. Het aandeel dure huur is ook ongeveer gelijk aan het Utrechts gemiddelde en bedraagt 5%. Wederom verschilt dit per subwijk. Het is het hoogst in Oudwijk, Buiten Wittevrouwen (7%) en het laagst in Abstede, Gansstraat (3%). Naar verwachting zal dit aandeel tot 2040 gelijk blijven.



In Oost staan relatief veel kleinere woningen (<60) maar ook veel hele grote woningen (>140). 29% van de woningen is kleiner dan 60 m2. Voor Utrecht ligt dit percentage op 18%. Dit verschilt ook per subwijk. In Oudwijk, Buiten Wittevrouwen is slechts 2% van de woningen tussen de 14 en 30 m2. Dit aandeel ligt voor de andere subwijken tussen de 11% en 14%. Er zijn in Oost ook veel grote woningen. 21% van de woningen in Oost is groter dan 140 m2. Ter vergelijking: het percentage woningen groter dan 140 m2 bedraagt voor de gehele stad 11%. Het valt dus op dat er in Oost vooral veel kleine woningen en veel hele grote woningen zijn. Dit komt vooral naar voren in de subwijk Wilhelminapark, Rijnsweerd. Hier is 25% van de woningen kleiner dan 40 m2, terwijl 31% van de woningen groter is dan 140 m2. Oost heeft dus vooral, in sommige subwijken, hele kleine en hele grote woningen, wat het een unieke wijk maakt in Utrecht.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

De wijk Oost is relatief jong. Ruim 42% van de inwoners is tussen de 18 en 30 jaar terwijl dit percentage voor Utrecht 24% bedraagt. Dit komt vooral door de verschillende studentencomplexen in de wijk. In de subwijk Wilhelminapark, Rijnsweerd is zelfs 48% van de bevolking tussen de 18 en 30 jaar. Verder zijn er wel relatief weinig kinderen (12%) én weinig mensen tussen de 30 en 50 jaar (36%). In

Utrecht is het aandeel kinderen (19%) en 30 tot 50-jarigen (46%) hoger. De komende jaren is ook de verwachting dat het aandeel ouderen verder toeneemt, net zoals voor de gehele stad.

Verder wordt Oost gekenmerkt door een hoog aantal alleenstaanden, wat ook deels te maken heeft met het aantal studenten in de wijk. Ruim 71% van de inwoners van Oost is alleenstaand. In Wilhelminapark, Rijnsweerd ligt dit iets hoger (74%). Voor Utrecht ligt dat percentage op 53%. Er zijn ook relatief weinig gezinnen (10%) ten opzichte van het Utrechts gemiddelde (20%). Het aandeel 65-plussers is wel hetzelfde als voor de gehele stad.

Op het gebied van leefbaarheid scoort Oost beter dan andere wijken in Utrecht. Mensen in Oost geven een hogere score op het algemeen buurtoordeel (8) en de sociale cohesie (6.4) dan het Utrechts gemiddelde (respectievelijk 7.3 en 5.9). In Oudwijk, Buiten Wittevrouwen wordt de hoogste score gegeven aan het algemeen buurtoordeel (8.5) en in Abstede, Gansstraat het laagst (7.7). Verder wonen de inwoners uit Oost gemiddeld wat korter in de wijk. Dit is ook te verklaren door de bevolking en huishoudsamenstelling van de wijk.

2. Inzet in Oost tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

Oost heeft subwijken met uitersten en kent dus veel interne verschillen. Ook binnen subwijken zoals Wilhelmina, Rijnsweerd zitten veel verschillen. Het is veelal sociaal of dure koop in een wijk. Wat wel opvalt is dat er op dit moment in alle wijken niet veel woningen in het middensegment zijn. Vooral in Oudwijk, Buiten Wittevrouwen is dit het geval. De huidige nieuwbouw die is gepland leidt (nog) niet tot grote veranderingen. Hierdoor is de verwachting dat in 2040 de woningvoorraad redelijk hetzelfde blijft.

Er zouden daarom per subwijk toch verschillende woningen gerealiseerd kunnen worden. In de subwijken waar nu minder sociale huurwoningen zijn, kan er meer worden ingezet op het realiseren van sociale huur als daar mogelijkheden voor zijn. In subwijken, zoals Abstede, Gansstraat, waar nu al een groot aandeel sociale huurwoningen is en waar in de huidige plannen ook meer sociale huurwoningen worden gerealiseerd, kan meer worden ingezet op het realiseren van middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen.
Daarnaast zouden er vooral woningen tussen de 50 en 80 m2 gerealiseerd moeten worden. Op dit moment zijn er vooral veel kleine en hele grote woningen. Woningen in deze middencategorie zijn nu ondervertegenwoordigd. Het realiseren van deze woningen kan ook de doorstroom stimuleren en huisvesting bieden aan kleine gezinnen.

De komende jaren zal ook de bevolking verder vergrijzen. Het is daarom van belang om ook woningen voor deze groep te maken om zo ook de doorstroom te stimuleren, waardoor grotere woningen vrijkomen voor gezinnen. In onderstaand schema is per subwijk aangegeven waar we op inzetten.

Subwijk	**Studenten**	**Jongeren**	**Gezinnen**	**Ouderen**	**Kleine huishoudens**
Oudwijk, Buiten Wittevrouwen	+	+++	+	+++	++
Abstede, Gansstraat	+++	+++	+	++	+++
Wilhelminapark, Rijnsweerd	+++	+++	+	+	++

Legenda
\+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

Leidsche Rijn

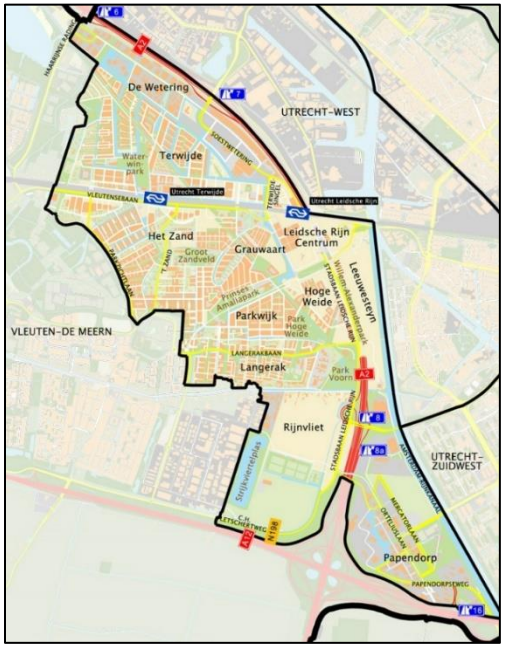
1. Wijk- en buurtanalyse

Woningvoorraad

Leidsche Rijn is nog steeds een gebied dat in ontwikkeling is. Op dit moment is het aandeel sociale huurwoningen 22%. Dit aandeel is lager in de subwijk Leidsche Rijn Zuid (17%) dan andere subwijken in Leidsche Rijn, vooral omdat dit nog een gebied in ontwikkeling is waar op dit moment ongeveer 500 woningen staan. Het aandeel sociale huur is het hoogst in de subwijk Parkwijk, Langerak (25%). De verwachting is dat het aandeel in 2040 toeneemt tot 25%. Vooral in Leidsche Rijn Zuid en Leidsche Rijn centrum worden naar verwachting meer sociale huurwoningen toegevoegd. In de huidige programmering zal naar verwachting ruim 35% van de nieuw gebouwde woningen in Leidsche Rijn tot 2040 een sociale huurwoning worden. In de gebieden waar de ontwikkeling al redelijk af is, blijft het aandeel sociaal wel achter.

Het aantal woningen in het middensegment is relatief laag. Op dit moment is 15% van de woningen een middenhuurwoning. Dit verschilt wederom per subwijk. In Leidsche Rijn Zuid is het aandeel middenhuur op dit moment het kleinst (6%) en in Leidsche Rijn centrum het grootst (26%). Wederom komt dit omdat Leidsche Rijn centrum vooral nog een gebied in ontwikkeling is. Zowel in Leidsche Rijn Zuid en Leidsche Rijn centrum zal naar verwachting het aandeel middenhuurwoningen tot 2040 fors toenemen. 18% van de verwachte nieuwbouw zal een middenhuurwoning zijn. Ook in de subwijk Het Zand worden naar verwachting middenhuurwoningen toegevoegd. In de andere subwijken (Terwijde, De Wetering en Parkwijk, Langerak) zal naar verwachting in geen enkel segment nog significant meer woningen worden toegevoegd. Het aandeel betaalbare koop is in Leidsche Rijn kleiner (3%) dan het Utrechts gemiddelde (10%). De verwachting is wel dat dit tot 2040 toeneemt tot 7% van de voorraad. Dit komt vooral door de mogelijke realisatie van betaalbare nieuwbouwwoningen in Leidsche Rijn centrum. 13% van de nog te verwachten nieuwbouw zal een betaalbare koopwoning zijn.

Ongeveer 46% van de woningen in Leidsche Rijn bestaat uit dure koop, terwijl dit percentage voor de gehele stad 34% bedraagt. De meeste dure koopwoningen staan op dit moment in Het Zand (56%) en Parkwijk, Langerak (51%). In Leidsche Rijn Zuid is dat aandeel op dit moment 61%, maar dat zal omdat het een gebied in ontwikkeling is naar verwachting afnemen tot 35% van de voorraad in 2040. De meeste dure koopwoningen in Leidsche Rijn zijn gerealiseerd in de vorm van eengezinswoningen, luxe appartementen en vrijstaande woningen. Het aandeel dure huur is op dit moment 13% en wijkt ook af van het aandeel voor de gehele stad (5%). De verwachting is dat tot 2040 de meeste dure huurwoningen gerealiseerd worden in



Leidsche Rijn centrum. De meeste koopwoningen zullen naar verwachting worden gerealiseerd in Leidsche Rijn Zuid, waar ook veel sociale en middenhuurwoningen worden gerealiseerd. Echter is het de verwachting dat in Leidsche Rijn het aandeel dure koop zal afnemen tot 41% en het aandeel dure huur naar 11% van de voorraad in 2040.

Leidsche Rijn wordt ook gekenmerkt door grote woningen. 59% van de woningen in de wijk is groter dan 100 m2, terwijl dit aandeel voor Utrecht 37% bedraagt. In Leidsche Rijn Zuid is dit aandeel 90% en voor Leidsche Rijn centrum 44%. Wederom zal dit aandeel in Leidsche Rijn Zuid de komende jaren fors afnemen vanwege de realisatie van nieuwe woningen. Slechts 11% van de woningen in Leidsche Rijn is kleiner dan 60 m2. De kleinere woningen zijn vooral te vinden in Leidsche Rijn centrum. 32% van de woningen in Leidsche Rijn centrum is kleiner dan 60 m2. De andere subwijken heeft weinig tot vrijwel geen kleinere woningen onder de 60 m2. Ruim 54% van de woningen is hier een eengezinswoning, terwijl het gemiddelde van de stad maar 42% is.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

In Leidsche Rijn wonen veel gezinnen met kinderen die bewust gekozen hebben om daar te wonen vanwege de rust en het groen. Dit is ook terug te zien in het aandeel minderjarigen. Ongeveer 27% van de bevolking van Leidsche Rijn is minderjarig, terwijl het aandeel minderjarigen voor de gehele stad 19% bedraagt. Dat is ongeveer

13.000 minderjarigen in Leidsche Rijn. Daarnaast heeft 52% een leeftijd tussen de 30 en 50 jaar. Verder zijn er ook relatief weinig studenten en jongeren in Leidsche Rijn. Het aandeel 18 tot 30-jarigen ligt hier lager (15%) dan het Utrechts gemiddelde (24%). In de subwijk Leidsche Rijn centrum is het aandeel 18 tot 30-jarigen wel wat hoger (19%) en woont ook het kleinste aandeel 65-plussers (4%). Het aandeel 65% voor Leidsche Rijn is op dit moment wel lager (7%) dan het Utrechts gemiddelde (11%). Dit zijn ongeveer 3250 ouderen (65-plussers) die in Leidsche Rijn wonen. Echter is de verwachting dat dit aandeel in de toekomst zal stijgen en er steeds meer ouderen in een te grote woningen zullen achterblijven.

De verdeling van de leeftijdsklasse is ook terug te zien in de huishoudsamenstelling in de wijk. Slechts 34% van de huishoudens is alleenstaand, terwijl het gemiddelde voor Utrecht 53% is. In de subwijk Leidsche Rijn centrum is dit aandeel wel wat hoger (46%). Verder valt op dat in Leidsche Rijn een groter aandeel gezinnen met kinderen woont (37%) dan het Utrechts gemiddelde (20%). Dit aandeel is het grootst in de subwijk Het Zand (44%) en het kleinst in Leidsche Rijn centrum (29%). Binnen nu en een aantal jaar zullen bij de eerste generatie gezinnen de kinderen uit gaan vliegen, wat kansen biedt voor doorstroming. Als er niet genoeg kwalitatief aanbod is voor deze huishoudens om door te stromen, zullen ook zij langer in een te grote woning blijven wonen.

Op het gebied van leefbaarheid scoort de wijk goed. Het algemeen buurtoordeel is iets hoger (7.5) dan het Utrechts gemiddelde (7.3). Wel ligt de score voor sociale cohesie iets lager (5.8) dan de score voor de gehele stad (5.9). Dit is ongeveer gelijk voor alle subwijken. Leidsche Rijn is dus een relatief veilige en leefbare wijk, maar op een aantal plekken wel nog kwetsbaar, met name in de buurten met veel sociale huur. Het is daarom belangrijk om aandacht te hebben voor een goede mix van sociaal en vrije sector in wijken, zodat inwoners die sociaal economisch kwetsbaar zijn niet in een wijk geclusterd worden.

2. Inzet in Leidsche Rijn tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

Leidsche Rijn is een gebied in ontwikkeling. Het is daarom van belang om buurten te ontwikkelen die woningen bieden voor verschillende groepen met andere sociaaleconomische achtergronden. Dit gebeurt op dit moment al. In de huidige programmering bestaat ruim 65% van de nieuwbouw uit het betaalbare segment, dus sociaal, middenhuur en betaalbare koop. Het is van belang dat ook de komende jaren deze lijn wordt doorgezet en er vooral ingezet wordt op het realiseren van meer sociale huurwoningen en middenhuurwoningen/betaalbare koopwoningen.

Daarnaast is de verwachting dat het aandeel ouderen in Leidsche Rijn de komende jaren toeneemt. Op dit moment ligt de nadruk in de wijk op gezinnen met kinderen. Maar het is belangrijk dat er nu, maar ook in de toekomst, voldoende wordt ingezet op wat kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Zo kunnen grote woningen later vrijkomen voor andere gezinnen en blijven ouderen nog steeds in de wijk wonen. In onderstaand schema is per subwijk aangegeven op welke doelgroep we inzetten.

Voor de doelgroep alleenstaanden en kwetsbare bewoners zouden meer woningen tussen de 40 en 50 m2 gebouwd moeten worden. Dit zou niet alleen in Leidsche Rijn centrum moeten gebeuren, maar gespreid over heel Leidsche Rijn. Voor de doelgroep ouderen die later mogelijk in een te grote woning woont, zouden ook eenheden gebouwd moeten worden tussen de 50 en 80 m2. Hiermee kan de doorstroom worden bevorderd. Voor gezinnen kunnen eengezinswoningen worden gerealiseerd en appartementen worden gebouwd van vanaf 60 m2. Hiermee wordt getracht dat iedere doelgroep een plek kan hebben in Leidsche Rijn.

Subwijk	**Studenten**	**Jongeren**	**Gezinnen**	**Ouderen**	**Kleine huishoudens**
Terwijde, De Wetering	+	+	+++	++	+++
Het Zand	+	+	+++	+	++
Leidsche Rijn centrum e.o	+++	++	+++	++	+++
Parkwijk, Langerak	+	+	+++	+++	+++
Leidsche Rijn Zuid	+++	+	+++	+	++

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

Vleuten-De Meern

1. Wijk- en buurtanalyse

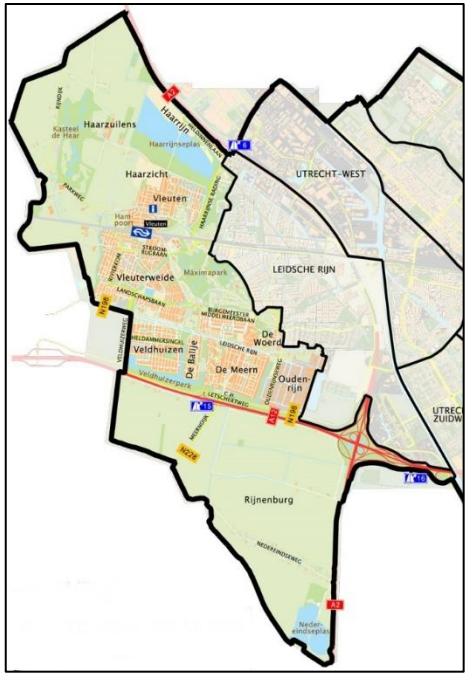
Woningvoorraad

Het aandeel sociale huurwoningen is in Vleuten-De Meern ten opzichte van andere wijken in Utrecht laag. Slechts 19% van de woningen is een sociale huurwoning, terwijl dit voor de gehele stad 33% is. Dit aandeel is ongeveer gelijk verdeeld over de subwijken. In de huidige programmering wordt ruim 28% van de nieuwbouw een sociale huurwoning. De verwachting is dat tot 2040 het aandeel sociaal licht zal stijgen naar 20% van de voorraad. Op de langere termijn biedt ook ontwikkeling in Rijnenburg uiteraard kansen voor een evenwichtige uitbreiding van woningen in de betaalbare segmenten. Gezien de huidige geringe omvang van het aantal woningen en de nader te bepalen ontwikkelrichting, zal in deze analyse de subwijk Rijnenburg wel verder buiten beschouwing worden gelaten.

Het aantal woningen in het middensegment is laag. Op dit moment is 6% van de woningen in de wijk een middenhuurwoning, terwijl het Utrechts gemiddelde 16% is. Dit verschilt ook per subwijk. In Vleuten, Haarzuilens is 10% van de woningen een middenhuurwoning, terwijl dit aantal in de subwijk Veldhuizen, Vleuterweide maar 4% bedraagt. De verwachting is dat er ook middenhuurwoningen gerealiseerd worden, waardoor dit aandeel tot 2050 gelijk blijft. Het aandeel betaalbare koop ligt ook lager (4%) dan het Utrechts gemiddelde (10%). In de subwijk Veldhuizen, Vleuterweide zijn relatief meer betaalbare koopwoningen te vinden (6%). De verwachting is dat dit aandeel in 2040 met 1 procentpunt stijgt naar 5% door nieuwbouw in Vleuten, Haarzuilens.

Verder bestaat ruim 64% van de woningen in Vleuten-De Meern uit dure koopwoningen, terwijl dit gemiddeld in Utrecht maar 24% bedraagt. Dit aandeel is in de subwijk De Meern (68%) iets hoger dan in de andere subwijken. De verwachting is dat dit aandeel in 2040 ongeveer hetzelfde blijft (63%). Daarnaast bestaat 6% van de woningen in de wijk uit een dure huurwoning. Dit is ongeveer gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Wederom verschilt dit wel per subwijk. In Veldhuizen, Vleuterweide staan de meeste dure huurwoningen en vormt dit aandeel ruim 7%. In de subwijk De Meern is dit aandeel het laagst (3%). Ook in dit segment is de verwachting dat het aandeel dure huurwoningen in Vleuten-De Meern in 2040 nagenoeg hetzelfde blijft (7%).

Vleuten-De Meern wordt ook gekenmerkt door grote woningen. 71% van de woningen in de wijk is groter dan 100 m2, terwijl dit aandeel voor Utrecht 37% bedraagt. In Vleuten-De Meern staan dus, ten opzichte van andere wijken, relatief de



grootste woningen. 47% van de woningen is tussen de 100 en 140 m2. 19% van de woningen is tussen de 80 en 100 m2 en 7% van de woningen tussen de 60 en 80 m2. Verder zijn er nagenoeg weinig tot geen kleine woningen in de subwijken. Slechts 3% van de woningen in de wijk is kleiner dan 60 m2. Ter vergelijking: dit percentage is voor de gehele stad 18%. Opvallend is wel dat in de subwijk Vleuten, Haarzuilens 12% van de woningen een oppervlakte heeft tussen de 60 en 80 m2. Daarnaast valt ook op dat in De Meern 5% van de woningen tussen de 50 en 60 m2 groot is. Kortom: dit laat zien dat Vleuten-De Meern wat minder differentiatie in de woninggrootte heeft en vooral gekenmerkt wordt door hele grote woningen. Ruim 83% van de woningen is hier een eengezinswoning, terwijl het gemiddelde van de stad maar 42% is.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

Het aandeel 30-plussers dat woont in Vleuten-De Meern is ongeveer gelijk als het aandeel voor heel Utrecht. Het aandeel 30 tot 50-jarigen is alleen iets hoger (49%) dan het Utrechts gemiddelde (46%). Wat vooral opvalt, is de leeftijdscategorie tot 30 jaar. Het aandeel minderjarigen (<18) bedraagt in de wijk 27% en het aandeel 18 tot 30-jarigen maar 11%. Ter vergelijking: voor heel Utrecht is het aandeel minderjarigen 19% en het aandeel 18 tot 30-jarigen 24%. Dit toont vooral aan dat er meer gezinnen met minderjarigen in de wijk wonen.

Wat verder opvalt, is dat het aandeel 65-plussers per subwijk enorm verschilt. In Veldhuizen, Vleuterweide wonen minder 65-plussers (8%) en meer minderjarigen (29%). Terwijl in de andere subwijken (Vleuten, Haarzuilens en De Meern) het aandeel 65-plussers respectievelijk 17% en 18% bedraagt.

De verdeling van de leeftijdsklasse is ook terug te zien in de huishoudsamenstelling in de wijk. Slechts 26% van de huishoudens is alleenstaand, terwijl het gemiddelde voor Utrecht 53% is. Dit aandeel ligt in de subwijk Veldhuizen, Vleuterweide zelfs lager (23%). Daarnaast zijn 43% van huishoudens gezinnen met kinderen. Dit aandeel is fors hoger dan het Utrechts gemiddelde (20%). Dit geldt ook voor het aandeel eenoudergezinnen (9), wat ook groter is dan gemiddeld (6%). Wederom zijn deze aandelen groter in Veldhuizen, Vleuterweide, waarin 47% gezinnen met kinderen zijn en 10% eenoudergezinnen. Dit is ook het gevolg omdat er vooral woningen gebouwd zijn voor het huisvesten van gezinnen destijds. Binnen nu en een aantal jaar zullen bij de eerste generatie gezinnen de kinderen uit gaan vliegen, wat kansen biedt voor doorstroming.

Op het gebied van leefbaarheid scoort de wijk beter dan gemiddeld. Mensen in Vleuten-De Meern geven een hogere score op het algemeen buurtoordeel (7.8) en de sociale cohesie (6.1) dan het Utrechts gemiddelde (respectievelijk 7.3 en 5.9). Dit is ongeveer hetzelfde voor alle subwijken. De hoogste scores worden gegeven aan de subwijk Vleuten, Haarzuilens. Het algemeen buurtoordeel scoort daar 8.1 en de sociale cohesie 6.3.

2. Inzet in Vleuten-De Meern tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

Vleuten-De Meern is op dit moment vooral een wijk met weinig sociale huur en veel dure koop. Het is niet meer urgent om hier nog meer woningen in het dure segment toe te voegen. Het is daarom van belang om ook buurten te ontwikkelen die woningen bieden voor verschillende groepen met andere sociaaleconomische achtergrond. Het is van belang dat de komende jaren vooral ingezet wordt op het realiseren van meer sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het uitbreiden van het middensegment biedt namelijk ook kansen voor ouderen om door te stromen en zo een grote woning achter te laten.

Daarnaast zijn er relatief veel grote woningen. Met een bevolking die vergrijst is het ook van belang dat wij juist in deze wijk ook woningen creëren voor ouderen die kleiner willen wonen in hun eigen wijk. Er zijn kansen om meer ruime appartement te realiseren tussen de 60 en 80 m2. Dit bevordert de kans op doorstroom en biedt ook kansen voor kleine gezinnen. In onderstaande tabel is per subwijk aangegeven op welke doelgroep we inzetten.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Vleuten, Haarzuilens	+	+	+++	+++	++
Veldhuizen, Vleuterweide	+	+	+++	++	+++
De Meern	+	+	+++	+++	+++

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

Zuid

1. Wijk- en buurtanalyse

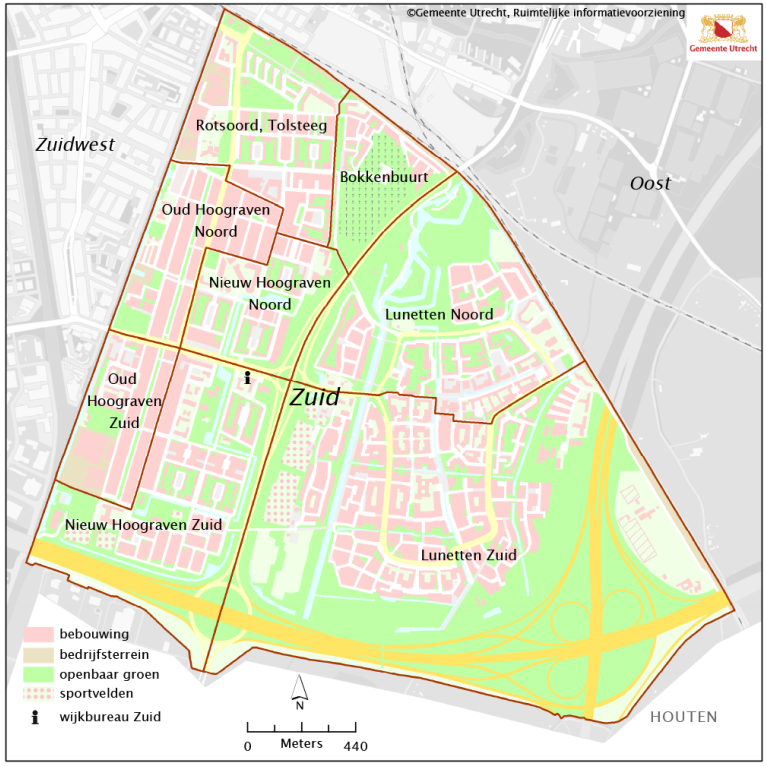
Woningvoorraad

Het aandeel sociale huurwoningen in Zuid bedraagt 41% en ligt daarmee boven het Utrechts gemiddelde. Op subwijkniveau zijn er verschillen waar te nemen in het aandeel sociale huur. In de subwijk Oud Hoograven, Tolsteeg is dit aandeel met 25% het kleinst, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt het grootst (60%).
In Zuid vindt er de komende jaren relatief weinig nieuwbouw plaats. Binnen de nieuwbouwplannen vormt sociale huur de helft. Als gevolg van het relatief kleine aantal nieuwbouw verandert de verhouding in segmentering niet.

Het aandeel woningen in het middensegment (27%) ligt vrijwel gelijk aan het gemiddelde van de stad (26%). Van de woningvoorraad in Zuid is 14% een middenhuurwoning en 13% een betaalbare koopwoning. In de subwijk Oud Hoograven, Tolsteeg bedraagt het aandeel middenhuur 21%. In Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt ligt het aandeel middenhuur op 8%. Ook het aandeel betaalbare koop is in deze subwijk het kleinst met 9%. Ondanks dat een kwart van alle nieuwbouw in het middenhuursegment valt, heeft dit geen invloed op de verhouding van dit segment in 2040.

Van de woningvoorraad in Zuid valt 30% in het dure segment, dit ligt onder het stedelijk gemiddelde (39%). De meeste woningen (28%) zijn dure koopwoningen, 2% bestaat uit dure huurwoningen. In Oud Hoograven, Tolsteeg is 38% van de woningen een dure koopwoning, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt is dit aandeel 16%. Dure huurwoningen zijn ook met name te vinden in Oud Hoograven, Tolsteeg. Dit segment maakt 4% uit van de woningvoorraad in deze subwijk. Het dure segment maakt 21% uit van alle nieuwbouwplannen en wordt alleen gerealiseerd in Oud Hoograven, Tolsteeg.

Iets meer dan de helft (52%) van alle woningen in Zuid heeft een oppervlakte tussen de 60 m2 en 100 m2. Het gemiddelde in Utrecht voor deze woninggrootte bedraagt 45%. Er zijn relatief weinig (3%) zeer grote woningen (140+m2) in Zuid. Het gemiddelde ligt op 11%. Op subwijkniveau zijn er duidelijk verschillen in de grootte van woningen in de woningvoorraad. In Lunetten zijn relatief de minste (16%) 60 m2 tot 80 m2 woningen te vinden. In Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt bedraagt dit aandeel 40%. Daar staat tegenover dat in deze subwijk 18% van de woningen een oppervlakte tussen 100 m2 tot 140 m2 heeft. Voor de andere twee subwijken ligt dit aandeel op 28%. Opvallend is het relatief hoge aandeel (9%) woningen tussen 14 m2



tot 30 m2 in Oud Hoograven, Tolsteeg. Voor de hele wijk bedraagt het aandeel van deze woninggrootte 6%, stedelijk is dit 4%.

Leeftijdsklasse, huishoudtype en leefbaarheid

Qua leeftijdssamenstelling van de wijk ligt Zuid vrijwel gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Bijna de helft (46%) van alle inwoners is tussen 30 en 65 jaar. Het aandeel 65+ bedraagt 12% en het aantal jonger dan 18 is 18%. Tussen de subwijken zijn wel verschillen waar te nemen. In Lunetten is 9% van de bevolking tussen 65 en 75 jaar. In de andere twee subwijken ligt dit aandeel op 6%. In Oud Hoograven, Tolsteeg is het aandeel 18 tot 30-jarigen met 28% relatief groot, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt is dit aandeel met 20% het kleinst. Voor Zuid bedraagt het percentage 18 tot 30-jarigen 24%.

Van alle huishoudens is ruim de helft (56%) alleenstaand. In Lunetten bedraagt dit aandeel 59%, in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt is dit 52%. Het Utrechts gemiddelde bedraagt 53%. Het aandeel gezin met kinderen in Utrecht is 20%, in Zuid ligt dit met 18% iets onder het stedelijk gemiddelde. Opvallend is dat in Lunetten slechts 15% van de huishoudens een gezin met kind is. Het aandeel eenoudergezinnen in Zuid is

met 6% gelijk aan het Utrechts gemiddelde. Wel zijn er in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt relatief meer eenoudergezinnen (8%).

Op het gebied van leefbaarheid scoort Zuid een 7,2. Deze score ligt in Oud Hoograven, Tolsteeg met 7,7 hoger en in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt met 6,9 wat lager. Ook ten aanzien van de sociale cohesie scoort Oud Hoograven, Tolsteeg iets hoger met 6,4 dan de andere twee subwijken (beide 6). Eenzelfde patroon is terug te zien bij de beoordeling van de woning. Ook hier scoort Oud Hoograven, Tolsteeg met 7,6 iets hoger dan Lunetten (7,3) en in Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt (7,2). Opvallend is daarentegen dat Oud Hoograven, Tolsteeg het laagst scoort op de verblijfsduur van de woning. Gemiddeld verblijft men 9,1 jaar in een woning in deze subwijk. Lunetten scoort met 11,6 jaar hier hoog op. Voor heel Zuid is dit 10,2 jaar.

2. Inzet in Zuid tot 2040

Segment, doelgroep en woningtype

Zoals aangegeven vindt er de komende jaren relatief weinig nieuwbouw plaats. In het algemeen zou op het dure segment kunnen worden ingezet, bij voorkeur koop. Echter op subwijkniveau kan deze inzet verschillen. In Lunetten ligt de focus op het middensegment, terwijl in Oud Hoograven, Tolsteeg het accent juist op sociale huur ligt en minder op dure koop. In Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt willen we het aandeel sociaal niet laten toenemen en meer inzetten op het midden- en dure segment.

Gezien het relatief grote aandeel woningen van 80 m2 en meer, biedt Zuid de mogelijkheid om gezinnen te huisvesten. Door gericht ouderenwoningen te realiseren, kunnen deze eengezinswoningen vrijkomen. Tegelijkertijd is het aandeel woningen 50 tot 60 m2 relatief klein. Deze woningen kunnen een alternatief voor jonge een- en tweepersoonshuishoudens zijn. Onderstaande tabel laat zien op welke doelgroep we per subwijk inzetten.

Subwijk	Studenten	Jongeren	Gezinnen	Ouderen	Kleine huishoudens
Lunetten	+	++	+	+++	+++
Oud Hoograven, Tolsteeg	+	++	+	++	+++
Nieuw Hoograven, Bokkenbuurt	+	+	+	+++	++

Legenda
+ = lichte inzet op doelgroep
++ = inzetten op de doelgroep
+++ = prioritaire inzet op doelgroep

Bijlage 2
Verslag geluiden ophalen fase 1

Beleidsnota wonen



juni 2024

Inhoudsopgave

1. **Aanleiding en aanpak** 3
2. **Belangrijkste conclusies** 5
3. **Resultaten eerder onderzoek en gesprek** 6
4. **Gesprekken met stakeholders** 8
5. **DenkMee over toekomst van wonen** 11

1. Aanleiding en aanpak

Aanleiding

Wonen is bij uitstek een sociaal en maatschappelijk vraagstuk: iedereen heeft ermee te maken. De vraag of je een dak boven je hoofd hebt is bepalend voor de kwaliteit van veel andere aspecten van je leven. Voor een populaire stad als Utrecht én in tijden van woningnood is het vinden of houden van een woning voor veel mensen een dagelijkse uitdaging. De woonvisie bevat de bestaande kaders en uitgangspunten voor het beleid op wonen in de gemeente Utrecht. Sinds het vaststellen van de huidige woonvisie in 2019 is er veel veranderd op het gebied van wonen. De woningtekorten zijn opgelopen, marktomstandigheden zijn veranderd en zowel de gemeente als andere overheden willen meer regie pakken op de volkshuisvesting. Met het coalitieakkoord is die beweging verder ingezet. Daarnaast is bepaald dat de woonvisie voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren wordt vastgesteld. Daarom werken we in 2024 aan een nieuwe beleidsnota.

Doel

Gezien de maatschappelijke relevantie van wonen, willen wij zo goed mogelijk samen met Utrechters tot een beleidsnota voor wonen komen. Het moet een nota zijn met oplossingen waar mensen zich in herkennen. In de aanpak van de beleidsnota is daarom het volgende doel gesteld:

We streven naar een beleidsnota wonen waarin zoveel mogelijk Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van (toekomstige) Utrechters terugkomen.

Proces

Om te komen tot de beleidsnota wonen onderscheiden wij de volgende fases in het proces:

1. Analyseren (“we zien” - Q1 t/m Q2 2024): Om onderbouwde en afgewogen keuzes te kunnen maken brengen wij in de eerste fase van de aanpak de trends en ontwikkelingen in beeld en houden we bestaand woonbeleid tegen het licht. We streven naar een nota waarin Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van inwoners terugkomen. Om dit te doen gaan we in gesprek met bewoners en organisaties in de stad.
2. Richting bepalen (“we vinden” - Q2 2024 t/m Q1 2025) Op basis van de verzamelde onderzoeksgegevens en input van belanghebbenden geven wij invulling aan de vraag wat voor woonstad Utrecht moet zijn en welke doelen daarbij horen.
3. Besluiten (Q2 2025) De laatste fase richt zich op besluitvorming. In Q1 2025 leggen we de beleidsnota ter besluitvorming voor aan uw raad.

Context / kader

Conform de beleidsnota Samen stad Maken zetten we in de eerste fase in op het peilen van Utrechters. In de beleidsnota Samen Stad Maken is hierover het volgende opgenomen:

> *De gemeente is verantwoordelijk en voert een brede peiling uit door middel van informatie geven (bijvoorbeeld over bestaande kaders) en vragen stellen onder gebruikers en belanghebbenden. Naast gebruikmaken van reeds bekende inwonerssignalen stellen we aanvullende vragen, zowel online als offline, bijvoorbeeld op straat of in gesprekken met kleinere groepen mensen en verschillende relaties of stakeholders bij elkaar. Op die manier horen we ook geluiden die ons niet vanzelf bereiken en stimuleren we dat Utrechters met elkaar in gesprek gaan. Op basis van deze brede inventarisatie, krijgen het college en de raad inzicht in de verschillende belangen en kan dit onderdeel zijn van een integrale afweging in een besluit.*

Aanpak fase 1 geluiden ophalen

In de eerste fase van de beleidsnota zetten we in op het breed ophalen van geluiden en beelden bij stakeholders en inwoners. We brengen aan de start van het proces in kaart wat er leeft onder inwoners en stakeholders, zodat we kunnen bepalen wat de gemeente hiermee kan doen. Dit vormt de basis waarop we bepalen hoe we het participatieproces in fase 2 inrichten.

In fase 1 zijn de volgende stappen doorlopen:

1. **Analyse eerder onderzoek en gesprek**: de gemeente gaat op verschillende momenten in gesprek met de stad. De afgelopen periode is via diverse enquêtes informatie opgehaald bij inwoners. De resultaten die relevant zijn voor het domein wonen hebben we geanalyseerd op basis van tekstanalyse.
2. **Gesprekken met stakeholders**: om een zo compleet mogelijk beeld van de zorgen en wensen van de stad te krijgen zijn wij in gesprek met verschillende samenwerkingspartners en belangenorganisaties gegaan. Dit is een doorlopend proces en dit verslag vormt een tussenstand.
3. **Inwonerspeiling via DenkMee en straatinterviews:** We streven naar een plan waarin Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van inwoners terugkomen. Daarom brengen we in deze eerste fase via een online peiling op platform DenkMee in kaart hoe tevreden mensen zijn over hun woning en woonomgeving en welke zorgen en suggesties ze hebben op het gebied van wonen. De opbrengsten zijn vervolgens getoetst met interviews op straat. Daarnaast ontwerpt de Hogeschool voor de Kunsten (HKU) een kunstproject, gericht op vragen over woongeluk onder inwoners. Dit project is aanvullend op de straatinterviews.

Vervolg fase 1 geluiden ophalen

De uitkomsten van de peiling en straatinterviews vormen de basis voor storytelling. Storytelling is het mondeling vertellen van verhalen in een dieptegesprek met individuele bewoners en focusgroepen. De verdere participatie in fase 2 geven we vorm zodra bekend is welke dilemma’s en onderwerpen voorgelegd kunnen worden vanuit de beleidsnota Wonen, zodat we de participatie gericht kunnen insteken.

2. Belangrijkste conclusies

Op basis van de stappen die wij in de eerste fase hebben doorlopen is veel informatie vanuit inwoners en samenwerkingspartners opgehaald. Hieronder vatten we de belangrijkste conclusies samen. Vervolgens wordt per hoofdstuk uitwerking gegeven aan de afzonderlijke stappen en gesprekken.
De centrale thema's zijn:

1. **Meer woningen**: Veel Utrechters zijn zelf op zoek naar een woning, kennen iemand die op zoek is naar een woning of maken zich zorgen dat hun kinderen niet meer in Utrecht kunnen wonen. Ook de beperkte mogelijkheden om door te kunnen stromen naar passende woonruimte worden veel genoemd. Inwoners en partners in de stad zien het toevoegen van woningen als de oplossing. Woningdelen kan voor doelgroepen ook een oplossing zijn.

2. **Betaalbaar:** Een centraal thema is de noodzaak van betaalbare woningen met specifieke aandacht voor sociale huurwoningen en het creëren van een mix van woningtypes. Veel doelgroepen ervaren knelpunten in het vinden van betaalbare woonruimte.

3. **Aandacht voor doelgroepen**: In de gesprekken komen veel wensen naar voren van verschillende doelgroepen: starters, studenten, geboren Utrechters, ouderen, kwetsbare doelgroepen en mensen met een zorgvraag. Daarnaast ligt er nadruk op het bouwen van gemeenschap en het creëren van leefbare omgevingen waarin mensen zich betrokken voelen. Er is ook een behoefte om betaalbaar en gezamenlijk te wonen in coöperatieve woonvormen. Deze zijn zeer divers qua aard, omvang en stadium.

4. **Leefbaarheid**: Corporaties en zorgpartijen onderstrepen dat naast een passende woning het organiseren van passende zorg en ondersteuning van groot belang is. Ook benadrukken zij het belang van meer gemengde wijken om eenvormigheid tegen te gaan. Corporaties en huurders noemen ook de leefbaarheid en draagkracht in wooncomplexen en buurten als opgave. Ook geven huurders in de inwonerspeiling aan (nog steeds) te worden geconfronteerd met discriminatie en slecht verhuurderschap.

5. **Realisme en rol gemeente:** veel partners in de stad geven aan behoefte te hebben aan realisme in de plannen van de gemeente en het maken van keuzes in deze tijd van schaarste. Het formuleren van ambities helpt inwoners niet verder als deze niet opgepakt of gerealiseerd kunnen worden. De gemeente komt ongeloofwaardig over als zijn ambities toch blijven uitspreken die niet (voldoende) worden gerealiseerd.

Daarnaast wijzen verschillende opmerkingen op de rol van de gemeente in verbeteren van informatievoorziening (specifiek als het gaat om het huurteam), hulp bij het creëren van meer woningen, grondbeleid en het faciliteren van gemeenschapsinitiatieven en samenwerking tussen partijen.

3. Resultaten eerder onderzoek en gesprek

De gemeente gaat op verschillende momenten in gesprek met de stad. De afgelopen periode is via diverse enquêtes informatie opgehaald bij inwoners. De resultaten die relevant zijn voor het domein wonen hebben we geanalyseerd. We benoemen de belangrijkste resultaten uit:

1. Inwonersenquête
2. Stedenbouwvisie / swipocratie / toekomstgesprekken
3. Sociale visie

Inwonersenquête

Een van de bronnen waar geluiden uit de stad in samenkomen, is de Inwonersenquête van de gemeente Utrecht. Deze enquête voert afdeling Onderzoek & Advies van de gemeente uit. De meest recente enquête komt uit het najaar van 2023. Aan het eind van deze uitgebreide vragenlijst krijgen respondenten de mogelijkheid om overige opmerkingen of suggesties over de enquête of over de stad te maken. Een groot deel van de opmerkingen gaat over het thema wonen (12%). Hieronder is beschreven op welke manier deze antwoorden zijn geanalyseerd aan de hand van 'textmining'.

De open antwoorden zijn eerst opgeknipt in een bestand met op elke regel een woord. In de kolommen ernaast staat o.a. de zin waar het woord uitkomt, de woordsoort en het lemma. Dit is een gestandaardiseerde vorm van elk woord. Zo worden 'woonde' en 'woon' beiden gestandaardiseerd naar 'wonen' waardoor ze in de verdere analyse bij elkaar geteld kunnen worden. Vervolgens is een selectie gemaakt van de antwoorden waarin woorden (lemma's) in relatie tot wonen genoemd zijn. De woorden die hiervoor zijn gebruikt zijn: wonen, woon, woning, woningmarkt, huur, koop, starter, woonomgeving, verhuizen, betaalbaar, hoogbouw, laagbouw en segregatie.

Van deze antwoorden zijn alle woorden in de zin gevisualiseerd in een zogenaamde 'word cloud' (woordenwolk). Zo valt te zien welke woorden er gezegd zijn in relatie tot wonen. Dit is ook in beeld gebracht per wijk (zie bijlage). Hoe groter het woord in de word cloud, hoe vaker het genoemd is.

Stadsbreed

Stadsbreed wordt er o.a. veel gezegd over (gebrek aan) betaalbare woningen en het moeilijk kunnen vinden van een passende woning. Ook wordt er veel gezegd over de woonomgeving en de eigen buurt, zoals overlast, afval en verkeer.



Stedenbouwvisie

In het kader van de Stedenbouwvisie is een (online) enquête uitgevoerd. De enquête was door middel van ‘swipocratie’ in te vullen. Swipocratie is een peiling, bedoeld om snel een indruk te krijgen hoe Utrechters denken over bepaalde onderwerpen en op te halen wat er leeft in de stad. Het is dus geen statistische toets. Ruim 4.500 Utrechters hebben de enquête ingevuld en zijn dus op geen enkele manier geselecteerd. De belangrijkste resultaten uit de swipocratie voor het thema wonen zijn:

- Utrechters willen meer groen, ruimte om elkaar te ontmoeten en vinden het prima als er hoogbouw komt. Utrechters hebben een zorg hoe leven we samen in de veranderende stad.
- Over de noodzaak van meer woningen bouwen verschillen de meningen. Zo zien groepen (63% onder de 18-25-jarigen) die over het algemeen nog geen eigen woning hebben graag meer (betaalbare) woningen, maar vinden anderen dat niet direct nodig in hun eigen buurt.
- Veel Utrechters willen graag een levendige stad. Dat betekent gevarieerde wijken met ruimte voor ontmoeten, ontspannen, sport en recreatie, cultuur, evenementen, horeca en winkels. Tegelijkertijd geeft 70% van de deelnemers aan de enquête aan dat zij meer rustige plekken in de buurt willen. En geeft 61% aan meer ruimte voor ontmoeting te willen in de buurt.

Ook hebben 100 ambtenaren met meer dan 500 mensen persoonlijk op straat gesproken, in alle wijken van de stad. De belangrijkste resultaten voor wonen zijn:

- Woningnood: Er waren veel respondenten die wel iemand kennen die op zoek is naar een woning en deze maar niet kunnen vinden.
- Betaalbaarheid en soorten woningen: veel respondenten vragen aandacht voor betaalbare woningen. Daarbij lijken inwoners veel waarde te hechten aan meer betaalbaarheid. Daarnaast hebben mensen een genuanceerde mening over hoogbouw, mensen snappen de noodzaak en het wordt soms gezien als kans (bijv. vanwege een lift).
- Doelgroepen en diversiteit: veel nadruk op woningen voor specifieke doelgroepen, met name ouderen. Hierbij speciale aandacht voor levensloopbestendigheid, toegankelijkheid en de kansen voor doorstroming. Dit vraagt ook om diversiteit in woningtypes. Collectieve voorzieningen of gemeenschappelijk wonen is voor een beperkte groep een thema maar voor sommigen is dit nog ver weg.

Sociale visie

Voor de zomer 2023 heeft de gemeente Utrecht straatinterviews afgenomen in het kader van de Sociale Visie. Daarbij konden inwoners een wens voor 2040 opschrijven met de vraag: *“wat gun je jouw kinderen of kleinkinderen in deze stad in 2040?”* Hierna een samenvatting van de input die betrekking heeft op wonen

- **Leefbaarheid en gemeenschap:** Veel nadruk ligt op het bouwen van gemeenschap en het creëren van leefbare omgevingen waarin mensen zich betrokken voelen. Dit omvat initiatieven zoals buurtmoestuinen, buurtcentra, ontmoetingsplekken en meer mogelijkheden voor sociale interactie tussen buurtbewoners. Daarbij is teven een sterke roep om inclusiviteit, respect voor diversiteit en gelijkheid. Mensen benadrukken het belang van gemeenschapszin en elkaar helpen, los van achtergrond/status.
- **Betaalbare huisvesting**: Een centraal thema is de noodzaak van betaalbare woningen en meer beschikbare huisvesting, met specifieke aandacht voor sociale huurwoningen en het creëren van een mix van woningtypes.
- **Zorg en welzijn:** Zorgen over de zorg, met name voor ouderen en kwetsbare groepen, komen regelmatig naar voren. Ook is er aandacht voor geestelijke gezondheid en het bieden van ondersteuning aan gezinnen.
- **Gemeentelijk beleid:** Verschillende opmerkingen wijzen op de rol van de gemeente in het faciliteren van gemeenschapsinitiatieven, verbeterde communicatie en betere dienstverlening, samen met meer betrokkenheid en inspraak van burgers.

4. Gesprekken met stakeholders

Om onze belangrijkste samenwerkingspartners te betrekken bij het proces, gebruikten we deze periode om gesprekken te voeren met de vakmensen, professionals en belangenvertegenwoordigers die een belangrijke rol vervullen in de stad op het gebied van wonen, bouwen, zorg en welzijn in Utrecht.

Tot en met mei 2024 hielden we diepte-interviews of werksessies met personen van in totaal 25 organisaties. Daarnaast wordt in zomer van 2024 nog verder gesproken met Sleutelpersonen en Panel Meetellen. De interviews hadden als doel om terug te kijken op de woonvisie 2019 en vooruit te kijken naar welke kwesties volgens de verschillende stakeholders centraal zouden moeten staan in de beleidsnota wonen. Ook werd gevraagd om te reflecteren op de samenwerking met de gemeente. We spraken met:

<u>Corporaties en huurders</u>

- STUW corporaties
  - Portaal
  - Bo-Ex
  - SSH
  - Woonin
- Huurdersvertegenwoordigers
  - Huurdersraad Portaal
  - Huurdersvereniging Bo-Ex
  - BoKs
  - Wooninspraak
  - Huurdersvereniging Weidelanden
- Federatie Huurders Commerciële Sector

<u>Belangenorganisaties</u>

- Woonprotest
- U op Leeftijd
- Thirty030
- Vidius
- U-2B Heard
- Vastgoedbelang

<u>Marktpartijen</u>

- Development Network Utrecht (DNU)
  - GENS
  - GDP
  - Eracontour
  - Janssen de Jong
  - Synchroon
  - Amvest
  - Heijmans
  - Van Wijnen
  - Vorm

Voorafgaand aan het proces van de beleidsnota is met diverse partners uit de stad gesproken waarmee we samenwerken in het programma (T)huis voor Iedereen, Een (t)huis voor ouderen en vertegenwoordigers namens de woonwagenbewoners. Er is hiervoor gesproken met:

- Alle STUW corporaties
- Zorgpartijen (vertegenwoordigers kwetsbare en bijzondere doelgroepen en ouderen)
- Stadsteam back-up
- Vluchtelingenwerk
- Kopgroep Een (T)huis voor ouderen

In het kader van het actieplan wooncoöperaties is in 2023 een aantal bijeenkomsten georganiseerd en wordt doorlopend het gesprek gevoerd met geïnteresseerden.

Tijdens de partnergesprekken bespraken wij de grootste opgaven in de Utrechtse woningmarkt en het effect van de huidige woonvisie. De belangrijkste conclusies zijn hieronder opgenomen:

Woningvoorraad:

- Betaalbaarheid en een groeiende woningvoorraad zijn voor de meeste partners de grootste prioriteit. Corporaties ervaren een grote druk op de sociale voorraad en pleiten voor het bouwen van meer sociale huurwoningen. Ook geven partners aan dat het geplande aantal nieuwbouwwoningen niet genoeg is om iedereen te huisvesten. Particuliere verhuurders ervaren momenteel veel financiële druk vanwege landelijke maatregelen waardoor het verhuren en creëren van woningen financieel onhaalbaar wordt.
- Alternatieve opties voor het vergroten van de woningvoorraad zijn niet voor alle doelgroepen haalbaar. Zo is kamerdelen niet mogelijk voor studenten omdat dit de ondergrens van het Actieplan Studentenhuisvesting overschrijd. Ook wordt woningdelen in de vrije sector vaak niet geaccepteerd omdat verhuurders kiezen voor zekerheid en aansprakelijkheid van één persoon of stel. Daarentegen zijn hospessen wel aantrekkelijk voor onder andere studenten. Ook staan studenten, starters en senioren open voor nieuwe woonvormen waaronder woongemeenschappen.

Gemengde wijken:

- Het belang van gemengde wijken wordt door veel corporaties en huurders benadrukt. Momenteel is er in bepaalde wijken een te hoge eenvormigheid. Ook moeten de sociale huurwoningen beter over de wijken verdeeld worden.
- Wel moet de gemeente reëel blijven want er is niet overal ruimte voor menging en niet iedereen heeft behoefte aan gemengde wijken. Ook zijn gemengde wijken voor doelgroepen verschillend. Studenten hebben bijvoorbeeld andere wensen dan andere bewoners.

Doorstroming:

- De doorstroom zit op alle lagen klem. Voor starters is het krijgen van een starterswoning de grootste opgave. Alleenstaande starters lopen hier het meest tegenaan vanwege financiële barrières en gebrek aan mogelijkheden om een woning te delen.
- Een groot aantal senioren woont heel lang in de sociale huur maar als zij eenmaal verhuizen krijgen zij te maken met enorme huurverhoging. Andere ouderen zijn daarnaast op zoek naar een woning om naar door te stromen vanuit hun koopwoning. Hierbij moet niet vergeten worden dat er bepaalde ouderen voldoende financiële capaciteit om een passende woning te kopen.
- Momenteel zitten veel studenten klem na het afstuderen, het vergroten van het aantal jongerencontracten kan hiervoor een oplossing bieden.

Woonzorgopgave:

- Schaarste als startpunt: het knelt op diverse fronten: aan alle kanten: er is sprake van schaarste op de woning- en arbeidsmarkt, de veerkracht van wijken staat onder druk en ook de financiering van zorg staat onder druk.
- Aandachtsgroepen nemen in aantal toe: de kwetsbare en bijzondere doelgroepen nemen in aantal toe en daarnaast vergrijst de bevolking.
- Er is onderlinge concurrentie: aandachtsgroepen concurreren onderling over schaarse woningen.
- Maak keuzes: de schaarste vraagt om het maken van keuzes: hoe verdelen we de schaarse woningen onder doelgroepen?
- Draagkracht wijken is een zorgpunt: corporaties en zorgpartijen maken zich zorgen over de draagkracht van wijken en over het borgen van een goede landing van kwetsbare en bijzondere doelgroepen in de wijk.

- Meer inzicht nodig kwalitatieve vraag: partijen geven aan dat er de afgelopen tijd is er veel focus geweest op het vergroten van het aanbod van woonruimte (kwantitatieve vraag). Er is meer inzicht nodig in wat de kwalitatieve vraag is van de aandachtsgroepen.
- Community building is essentieel: partijen onderstrepen het belang van community building bij nieuwe (gemengde) woonprojecten. Men heeft behoefte aan afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en financiering.
- Beter benutten bestaande voorraad: naast het bouwen van nieuwe woningen, onderschrijven partijen de noodzaak om ook de bestaande voorraad beter te benutten.
- Vergeet de ouderen niet: partijen geven aan dat de urgentie bij ouderen minder zichtbaar is, maar er wel daadwerkelijk is en niet mag worden vergeten. Daarnaast worden ook de kwetsbare en bijzondere doelgroepen ouder.
- Belang passende zorg en ondersteuning: naast het toevoegen van passende woonruimte is het organiseren van zorg en ondersteuning van groot belang.

Rol van de gemeente:
Veel partners gaven aan dat de gemeente een rol kan spelen in het aanpakken van woonopgaven. De volgende kwamen aan bod:

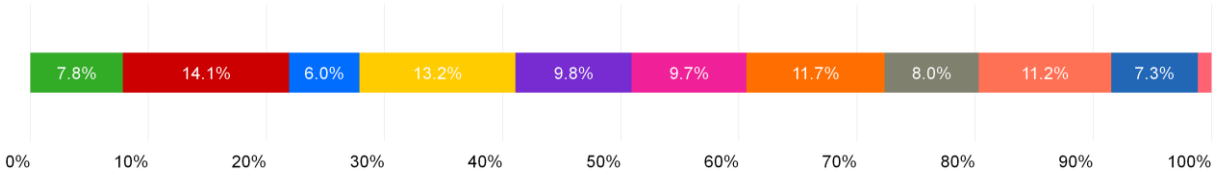
- **Woningbouw:** Door de hoge druk op de sociale voorraad moeten corporaties afwegingen maken tussen bouwen, verduurzamen en huurmatiging. De gemeente kan hierbij helpen door scherpere afwegingen te maken wat betreft de eisen aan woningbouw en verduurzaming. Een alternatief hiervoor is het toestaan van meer hoogbouw. Ook kan de inzet van actief grondbeleid, projectmanagement en partnerschap tussen de gemeente en corporaties helpen met het te doen slagen en te versimpelen van projecten.
- **Sturen op doelgroepen:** Er moeten scherpere keuzes gemaakt worden om het tekort aan (onzelfstandige) studentenwoningen aan te pakken. Door meer verschillende woonvormen te realiseren kan de gemeente bijvoorbeeld starters en ouderen helpen met het vinden van een woning.
- **Gemengde wijken:** Marktpartijen en corporaties geven aan dat de sociale huur verhoudingen veranderd moeten worden om meer gemengde wijken te kunnen realiseren. Corporaties vinden dat er scherpere afwegingen gemaakt moeten worden over hoe om te gaan met gemengde wijken en leefbaarheid in kwetsbare complexen en wijken. De gemeente moet proberen slim(mer) te mengen met wat past bij de wijken en bij welke doelgroep.
- **Doorstroming:** Het is belangrijk om voorzieningen aan te leggen en om ouderen uit dezelfde wijk voorrang te geven aan woningen en het verschil in huur/kosten te beperken. De gemeente moet meer ruimte creëren voor doorstroom door meer starterswoningen en seniorenwoningen te bouwen.
- **Informatievoorziening en expertise**: Huurders hebben behoefte aan meer informatie en hulp vanuit de gemeente in de vorm van informatie en juridische bijstand bij geschillen met de verhuurder. Het Huurteam is nog vrij onbekend onder huurders en moet zichtbaarder gemaakt worden. De gemeente zou de Vereniging van Eigenaren en particuliere verhuurders moeten ondersteunen bij het verduurzamen en optoppen van woningen. Deze hulp kan de vorm aannemen van het informeren over de opties, beschikbaar stellen van kennis en door hierbij te vermelden hoeveel geld hiervoor beschikbaar is en hoeveel woningen verduurzaamd en gebouwd kunnen worden. Dit kan georganiseerd worden via een “optop- en verduurzamingsdesk”.

5. DenkMee over toekomst van wonen

We streven naar een plan waarin Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van inwoners terugkomen. Daarom brengen we in deze eerste fase via een online enquête op participatieplatform DenkMee in kaart hoe tevreden mensen zijn over hun woning en woonomgeving en welke zorgen en suggesties ze hebben op het gebied van wonen.

Responsanalyse

De online enquête is tussen 24 april en 12 mei opengesteld op het participatieplatform DenkMee van de gemeente Utrecht. In deze periode is de enquête 1.223 keer ingevuld. Omdat de vragenlijst openbaar was, kunnen dezelfde mensen de vragenlijst vaker ingevuld hebben.
De enquête is niet altijd volledig ingevuld. 69% van de enquêtes is volledig ingevuld waardoor ook achtergrondkenmerken van de respondenten bekend zijn. Van de volledig ingevulde enquêtes is 96% van de respondenten (803 in totaal) woonachtig in Utrecht. De respons vanuit Utrecht is verdeeld over de tien Utrechtse wijken zoals opgenomen in de figuur hieronder.



Observaties **803**

Totaal

West	7.8%	Oost	9.8%	Leidsche-Rijn	11.2%
Noordwest	14.1%	Binnenstad	9.7%	Vleuten-De Meern	7.3%
Overvecht	6.0%	Zuid	11.7%	weet ik niet	1.1%
Noordoost	13.2%	Zuidwest	8.0%		

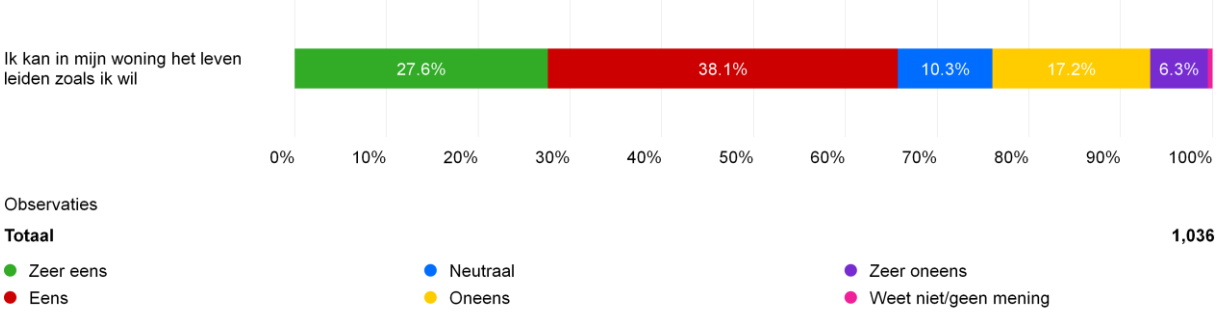
- Het merendeel (63%) van de respondenten die de enquête volledig heeft ingevuld woont in een koopwoning en 36% woont in een huurwoning, waarvan 21% corporatiehuur en 15% particuliere huur. Ter vergelijking: van alle woningen in Utrecht betreft 44% een koopwoning, 30% een corporatiewoning en 24% een particuliere huurwoning (bron: Monitor Wonen, peildatum 1 januari 2024).
- 4% van de respondenten is jonger dan 25 jaar, 32% is tussen de 25 en 39 jaar, 37% is tussen de 40 en 59 jaar, en 27% is 60 jaar of ouder. Vergeleken met de Utrechtse bevolking (van 18 jaar en ouder) laat de groep respondenten een oververtegenwoordiging zien van 40-plussers, en een ondervertegenwoordiging van mensen jonger dan 40 jaar. NB: ook niet-Utrechters (4%) hebben de vragenlijst ingevuld.

De analyse van de respons naar woonsituatie en leeftijd laat zien dat de enquêteresultaten niet representatief zijn voor de Utrechtse bevolking. Desondanks geven de resultaten een beeld van hoe verschillende mensen het wonen in Utrecht ervaren en vormt het een aanleiding voor vervolggesprekken met diverse groepen op de woningmarkt.

- Van de respondenten die de vragenlijst volledig heeft ingevuld is 41% op zoek naar een andere woning en 59% is dat niet. Het merendeel (24%) is voor een andere woning alleen op zoek in Utrecht, 13% zoekt in Utrecht of daarbuiten en 4% zoekt een woning buiten Utrecht. Van alle woningzoekende respondenten is het merendeel (41%) tussen de 25 en 39 jaar oud. 31% is tussen de 40 en 59 jaar, 20% is ouder dan 60 jaar, en 8% is jonger dan 25 jaar.

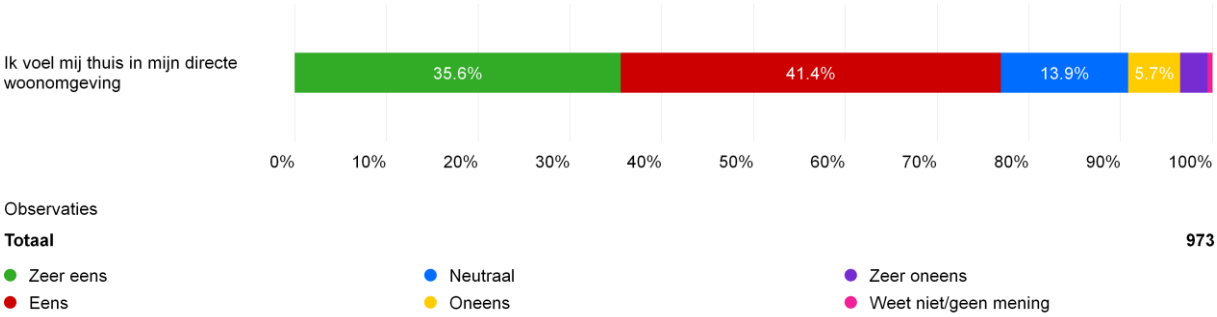
Hieronder volgen de resultaten van de voorgelegde stellingen uit de enquête.

Stelling: ‘Ik kan in mijn woning het leven leiden zoals ik wil’



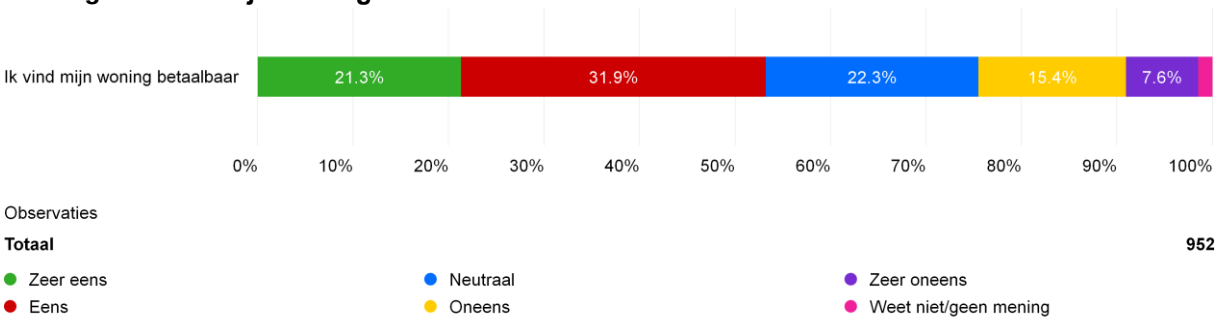
Circa twee derde van de respondenten kan in de eigen woning het leven zoals men wil. Binnen de groep 60-plussers ligt het aandeel op 79%, binnen de groep 40-59 jaar op 67%, en onder de respondenten jonger dan 39 jaar ligt het aandeel op 51%. In de jongste leeftijdsgroep geeft 38% van de respondenten aan in hun woning *niet* het leven te kunnen leiden dat men wil.

Stelling: ‘Ik voel mij thuis in mijn directe omgeving’



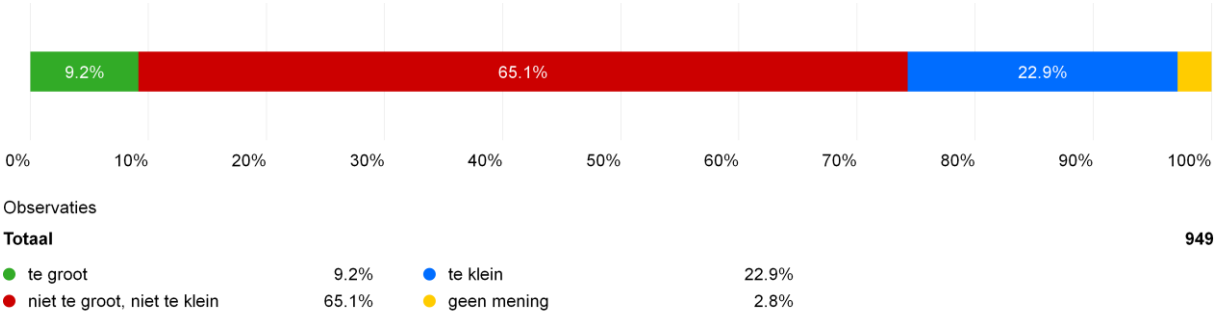
Binnen alle leeftijdsgroepen voelt circa driekwart van de respondenten of meer zich thuis in de directe woonomgeving. Bij de groep 60-plussers (82%) ligt het percentage het hoogst, gevolgd door de 40-59 jarigen (79%) en de groep jonger dan 39 jaar (73%). 9% van alle respondenten voelt zich op enigerlei wijze *niet* thuis in de eigen woonomgeving. Hierin zijn geen duidelijke verschillen tussen leeftijdsgroepen te zien.

Stelling: ‘Ik vind mijn woning betaalbaar’



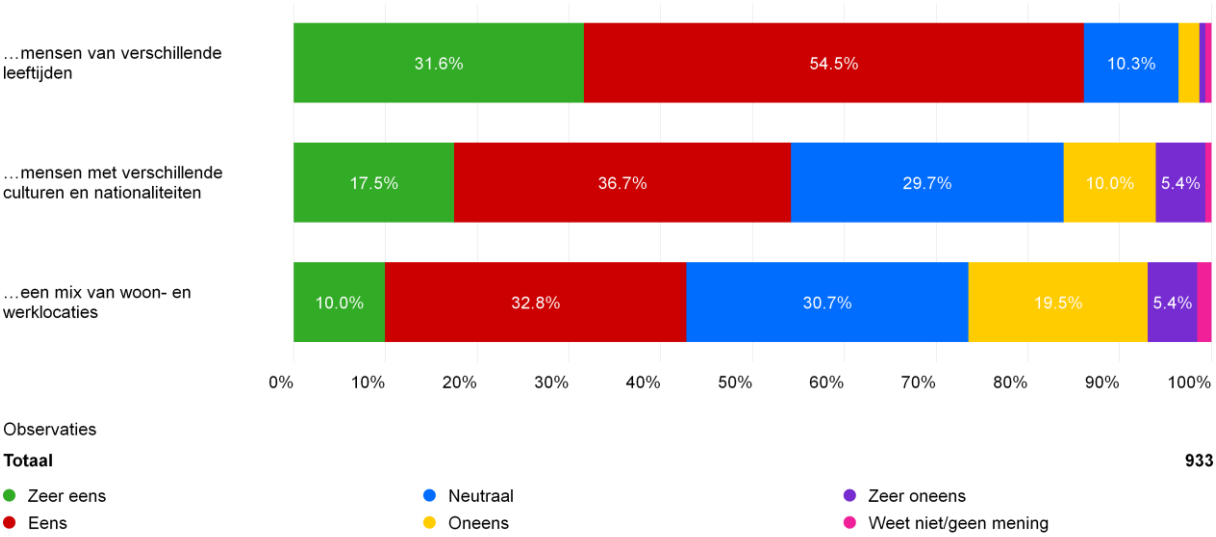
Als het gaat om betaalbaarheid zijn er grote verschillen tussen de leeftijdsgroepen. Gemiddeld genomen vindt ongeveer de helft (53%) van de respondenten hun woning betaalbaar (zeer eens of eens met de stelling). Onder de groep 60-plussers vindt 70% hun woning betaalbaar, terwijl van de respondenten onder de 39 jaar slechts 41% hun woning betaalbaar vindt. In deze groep bestempelt een derde van de respondenten (32%) hun woning als ‘onbetaalbaar’, terwijl dit aandeel onder de groep 60-plussers (15%) de helft lager ligt.

Stelling: 'Ik vind mijn woning…'



Bijna twee derde (65%) van de respondenten is tevreden over de omvang van de huidige woning ('niet te groot, niet te klein'). De tevredenheid over de omvang van de huidige woning is bij 60-plussers het hoogst (75%). Bij de groep onder de 39 jaar ligt de tevredenheid met de omvang op 51%. Het zijn vooral 60-plussers (19% van de groep) die vinden dat hun woning te groot is. Andersom zijn het vooral respondenten tot 39 jaar (40% van de groep) die vinden dat hun woning te klein is.

Stelling: 'Ik woon graag in een wijk met…' (1)

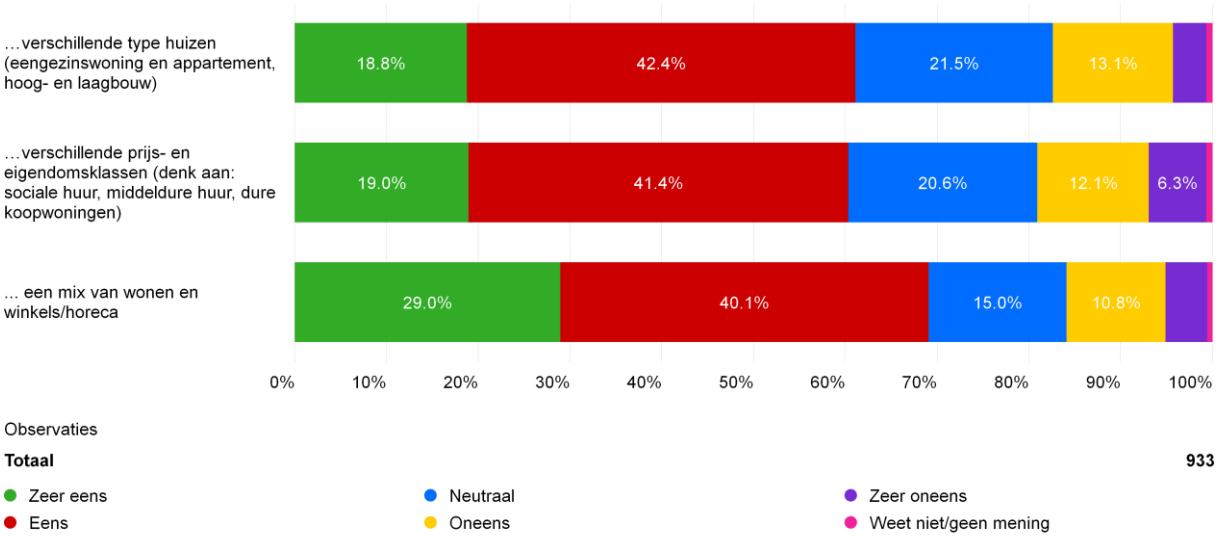


Bij de stelling of mensen graag in een wijk met **mensen van verschillende leeftijden** wonen, zijn geen grote verschillen tussen leeftijdsgroepen onder de respondenten zichtbaar. Gemiddeld is ruim 80% het (zeer) eens met de stelling. 3% is het (zeer) oneens. Respondenten onder de 39 jaar hebben in iets mindere mate de neiging om in een wijk te wonen met mensen van verschillende leeftijden, dan respondenten onder de oudere leeftijdsgroepen.

Meer dan de helft van alle respondenten (54%) woont graag in een wijk met **mensen van verschillende culturen en nationaliteiten**. De leeftijdsgroep 40-59 jaar is het minst geneigd om in een wijk te wonen met mensen van verschillende culturen en nationaliteiten: 48% is het (zeer) eens met de stelling. Tegelijkertijd is 19% van de 40 tot 59-jarigen het (zeer) oneens met de stelling, terwijl het gemiddeld onder alle respondenten op 15% ligt.

Over wonen in een wijk met **een mix van woon- en werklocaties** zijn respondenten boven de 60 jaar minder enthousiast dan respondenten onder de 60 jaar.

Stelling: 'Ik woon graag in een wijk met…' (2)



Bij de stelling of mensen graag in een wijk met **verschillende type huizen** wonen, zijn nauwelijks verschillen tussen leeftijdsgroepen onder de respondenten zichtbaar. Gemiddeld is 61% het (zeer) eens met de stelling en 17% is het (zeer) oneens.

Ook met de stelling of men graag wil wonen in een wijk waarin woningen staan met **verschillende prijs- en eigendomsklassen** is gemiddeld genomen het merendeel (60%) van de respondenten het (zeer) eens. 18% woont niet graag in een wijk met verschillende prijs- en eigendomsklassen. De groep 40-59 jaar is het minst enthousiast over deze vorm van gemengd wonen: 24% is het (zeer) oneens met de stelling.

Ruim de twee derde (69%) van de respondenten woont graag in een wijk met een **mix van wonen en winkels/horeca**. De verschillen tussen de leeftijdsgroepen zijn groot; respondenten tot 39 jaar (78% (zeer) eens, 10% (zeer) oneens) wonen liever in een wijk met winkels en horeca dan respondenten boven de 60 jaar (58% (zeer) eens, 21% (zeer) oneens).

Antwoorden op open vragen in DenkMee enquête

Naast het reageren op meerdere stellingen is in de DenkMee enquête ook gevraagd om antwoord te geven op een aantal open vragen. Het merendeel van de respondenten heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Respondenten konden enerzijds een toelichting geven op de stellingen die hierboven aan bod zijn gekomen. Daarnaast kregen ze een aantal nieuwe vragen voorgelegd. De toelichtingen op de stellingen worden in dit verslag niet behandeld, maar worden gebruikt in de vervolgfase van het participatieproces als input voor gesprekken met verschillende aandachtsgroepen op de Utrechtse woningmarkt.

De antwoorden op een drietal open vragen zijn hieronder gevisualiseerd in zogenaamde ‘word clouds’ (woordenwolken). Hoe groter het woord in de word cloud, hoe vaker het genoemd is. Zo valt te zien wat de meest genoemde woorden zijn. De word cloud is gefilterd op de frequentie waarin het woord voorkomt in de antwoorden. Alleen woorden die twee keer of meer zijn genoemd, zijn zichtbaar in de word cloud. Ook zijn in de word cloud alleen werkwoorden en zelfstandige naamwoorden opgenomen, omdat andere type woorden in de open antwoorden minder zeggingskracht hebben.

Vraag: ‘Wat is voor jou het meest waardevol in je huidige woonsituatie?’ (834 antwoorden)



Vraag: ‘Wat zie je als het grootste probleem op het gebied van wonen in Utrecht?’ (864 antwoorden)



Vraag: ‘Wat raad je de gemeente aan om te doen om de wooncrisis aan te pakken?’ (838 antwoorden)



Bijlage

Wordclouds per wijk van antwoorden op de vraag uit Inwonersenquête 2023: ‘Hebt u nog opmerkingen of suggesties?’, gerelateerd aan het onderwerp ‘wonen’.

Noordwest



Vleuten-De Meern



Zuidwest



Noordoost



Leidsche Rijn



Binnenstad


bank huios troep beeld week kosten uur plaag zitten zuiden last hebben station slapen huren woont nestenlijden inrijden rotzooi kant baan helpen lossen tram mom boeteregen optie aanzien grond bloeme utrecht reistijd stress groen gezin glas droom
sparen rommel passen kleuren starters verlenen ruimte raadpleg enqueten Verbeter spreken huurhuis generatie oplossing verlaten stoïcijns drempel meeuwe ongeluk periode
klok brengen balans terrassen huis droimmen universiteit vuilniszak toenemen muzikant pandwerk ophouden realiserenzin busmonumen ontlasting asfalteren verlichten zien café
onderhoud veranderen vastberaden werf misbruikken laten wespennest lawaai immigratie evenement rondkomen voorstraat aanstippen liggen/rusten aanpakken autoverkeer reden beschamen
bewonen staan bewondering starter uitwerpselen hopen opentrekken woningaanbod jeugdmassas rattenplaag aankondiging woningtekort geluidsoverlast rente stadhuisplein
wijk massa-winkel vrouw verduidelijken stop boodschappen tijd bewoner verkeerslicht hand Paardenvelen stationsgebied man liggen verkeerssituatie centrum vraag
inspanning onkruidpluimen verkeersveiligheid denken dakloos verhonderdvouwdigen opvang vinden dag manier gezinsuitbreiding aub houden woning bereikbaarheid
doen toiletten meerderheid kroegen/restsurant antwoord opmerking wereld binnenstadsbewoner gemeente-medewerker proces gaan parkeren
verkeer huur
stad s plan straat verbetering auto binnenstad ervaren voetgangersgebied rekening groeien komen afval toekomst wonen
overlast onderhouden
lad ellende maken mens voorziening uitjagen verhuizen jaar voetgangers/fietser borden/tand maanden aantal volgen land gemeente keer door
ondersteunen krijgen vergunninghouder rand druk verkeersdoorstroom gebrek kwartier lijken voel student nacht
verdubbelen geven willen buurt gevoel vriend predikherenkerkhof bereikenstraatverkoper studentenhuis familie/vrienden bewegingsvrijheid conserveren
kettingzaag mogelijkheid huizenmarkt daak woningmarkt horen groep inkomen leiden laadplekken schreeuwen Stadsgeluid drugsoverlast dronkenschap aanknopingspunt bezoeken
betaalbaar vergroening permiteren Starter woonbuurt Oudegracht wethouder erg respondent weghalen zwengelen lantaarnpaal straatboom historie
woon daklozen voorzieing doorstroom expat/dink/ aanrijden aankomen dopuitbreiden survey ziekenhuis renoveren verzinnen verstoren economie overlasten vragenlijst huurprijs ben
ophalen vergeten omgegaan aflopen uitzicht uitwonen probleem instellen veilgheid extreem losliggen optellen voorrang aandacht twijfelen verslaven provincie overheid gebruik
stellen worden portiek voeten nemen park bieden toezicht bedelen drama invalide drinken nodigen kwaadduren pakken bouwen situatie moeten gelden verslag dragen hygien
gras locatie gebied winkel voeren kerk durfdeeloog zorg beleid naam rust stoep horeca huurt storen tuin bezoek luiden rijden vlak feit

Overvecht



Oost



West



Zuid


tuin
zin prive steen zo,n
hoofd
koppel docent drank jong toezicht auto's galerij fietsenstarter winkel
noemen verwren afstand lijken stellen opvang huureis aanzicht inkomen concreet bouwen hart,heb aflopen beton lunet
reageren aangeven overkant houden verkopen verbouwing hypotheek heimwee overkomen accepteren stad rolstoel missen gravin
stel reden overlasten beperking deelbeleid betrappen onverandren troep vooruitgang sleeppen vooruitzicht gezondheid kijken karakter woonin
portefeuille mogelijkheid groen onderscheid beleid lunetten B drugsoverlastkm verloedering betekenen gaan
hebben dreigen komen helpen geluid vraag.Daarnaast appartement zonnepanelen ondersteunen probleem
contact willen jaar vinden student staan wijkagent antwoord sportvoorziening wijwethouder blijven achteruitgang
gemeente voel alcoholisten/junks ingeschakelen leefbaarheid/h moment straat
maken or kind single m winkelcentrum wonen ambtenaar lepelen laatzen woning plek boom verhuizen
werk stoep college wijk zorgen wethouder schaduw mens weten park buurt situatie huis toekomst kopen
spelen inschrijftijden plantsoen feit looplantsoen verkeer speelgelegenheid speelplek roeivereniging onderhouden hoograve buur school
beetje zitten tevredenheid maatschappijsteken speeltuin maanden opgelepellen ontstaan doorstroming hulpbehoeven zaak wijkbureau weg
veiligheid doen huurwoning woningnet drugsdealer woonplezier geven politie rondkomen buurtkinder sturen zorg aannemen huurbaas naam
tijgen plaatsen voorbeeld enqueten belasting huurhuis vakantie inkomsten escalatie afglijden toename overlast leven dochter isoleren contac eis
dronken boot verband drug invoeren Lunet zomers werken gemengd bevallen drempel redenen zien opgave sparen middel etc ouder tijd
moeder vlakt kanshulp deaal visie ervaren manier denken zijde sfeer hoek
huur vallen

Bijlage 3
Participatieverslag fase 2

Beleidsnota wonen

Inhoudsopgave

1. Inleiding 1
2. Samenvatting Stadsgesprek Beleidsnota Wonen 3
3. Overzicht van input en verwerking Stadsgesprek 12
4. Opbrengsten gesprekken samenwerkingspartners 42
5. Opbrengsten Internetpeiling (Infographic) 69
Bijlagen: Hartenkreten tijdens Stadsgesprek 71

1. Inleiding

Wonen is bij uitstek een sociaal en maatschappelijk vraagstuk: iedereen heeft ermee te maken. De vraag of je een dak boven je hoofd hebt is bepalend voor de kwaliteit van veel andere aspecten van je leven. Voor een populaire stad als Utrecht én in tijden van woningnood is het vinden of houden van een woning voor veel mensen een dagelijkse uitdaging. De woonvisie uit 2019 bevat de bestaande kaders en uitgangspunten voor het beleid op wonen in de gemeente Utrecht. Sinds het vaststellen van de woonvisie in 2019 is er veel veranderd op het gebied van wonen. De woningtekorten zijn opgelopen, marktomstandigheden zijn veranderd en zowel de gemeente als andere overheden willen meer regie pakken op de volkshuisvesting. Daarom werken we in 2024 aan een nieuwe beleidsnota.

Doel

In de aanpak van de beleidsnota is daarom het volgende doel gesteld:

We streven naar een beleidsnota wonen waarin zoveel mogelijk Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van (toekomstige) Utrechters terugkomen.

Proces

Om te komen tot de beleidsnota wonen onderscheiden wij de volgende fases in het proces:

1. Analyseren (“we zien” - Q1 t/m Q2 2024): Om onderbouwde en afgewogen keuzes te kunnen maken brengen wij in de eerste fase van de aanpak de trends en ontwikkelingen in beeld en houden we bestaand woonbeleid tegen het licht. We streven naar een nota waarin Utrechters zich herkennen en waarin oplossingen voor problemen van inwoners terugkomen. Om dit te doen gaan we in gesprek met bewoners en organisaties in de stad.
2. evens en input van belanghebbenden geven wij invulling aan de vraag wat voor woonstad Utrecht moet zijn en welke doelen daarbij horen.
3. evens en input van belanghebbenden geven wij invulling aan de vraag wat voor woonstad Utrecht moet zijn en welke doelen daarbij horen.
4. Besluiten (Q2 2025) De laatste fase richt zich op besluitvorming. In Q1 2025 leggen we de beleidsnota ter besluitvorming voor aan uw raad.

Aanpak fase 1 geluiden ophalen

In de tweede fase van de beleidsnota zijn de belangrijkste dilemma's getoetst en is gesproken over mogelijke oplossingsrichtingen. In fase 2 zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Gesprekken met partners over opgaven en dilemma's fase 1
2. Toetsen dilemma's bij inwoners via een inwonerspeiling
3. Stadsgesprek met inwoners en partners
4. Gesprekken met partners over de hoofdrichtingen van de nota

Figuur 1 geeft het totale participatieproces van de nota weer

Participatie

Volgens de Utrechtse participatieleidraad is er bij het opstellen van deze beleidsnota participatie uitgevoerd. Deze participatie hebben we op niveau 'raadplegen' uitgevoerd. Hierbij bepaalt de gemeente zelf de agenda, maar ziet betrokkenen als gesprekspartners bij ontwikkeling van beleid. Meningen, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd, maar zijn voor de gemeente niet bindend. De rol van de participant is geconsulteerde. Plannen worden door de gemeente opgesteld en voorgelegd aan belanghebbenden. De reacties van belanghebbenden worden meegenomen in het vervolgproces.

Figuur 1 Participatieproces beleidsnota wonen



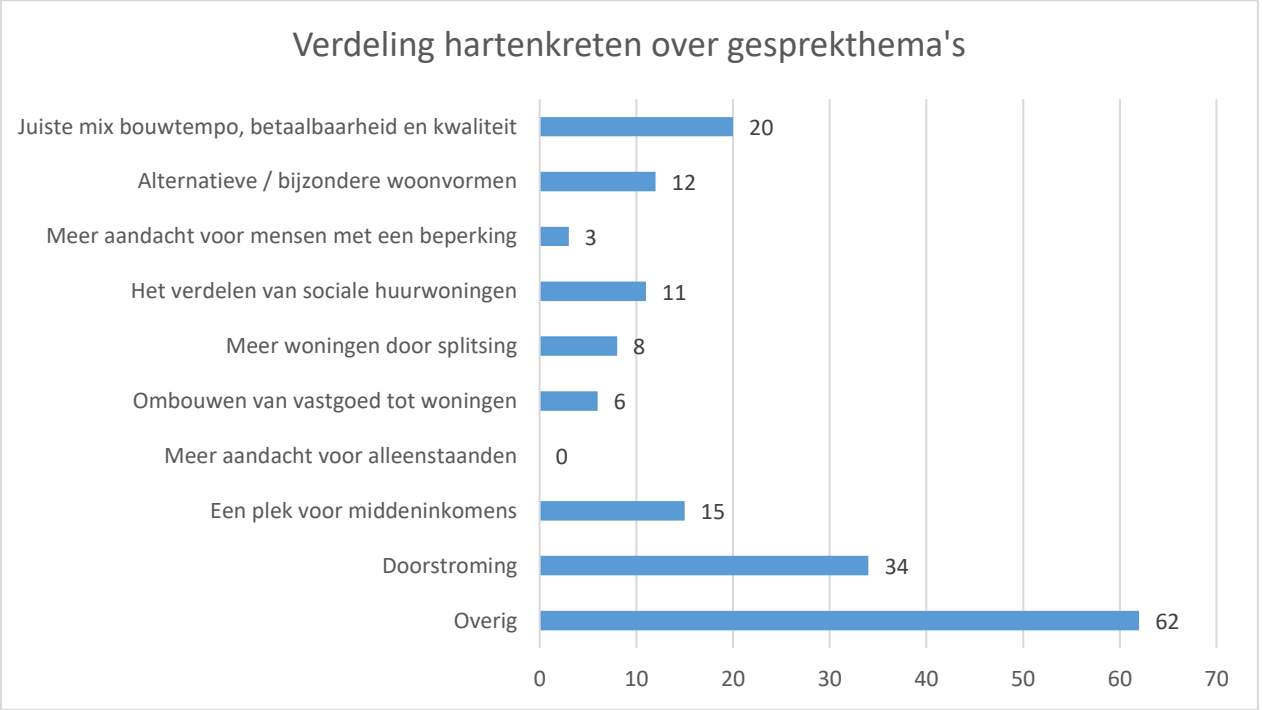
2. Samenvatting Stadsgesprek Beleidsnota Wonen

Steeds meer Utrechters hebben moeite om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Dit komt onder andere doordat er steeds meer mensen in Utrecht komen wonen, er meer één- of tweepersoonshuishoudens zijn en meer mensen langer thuis blijven wonen soms met zorg aan huis. Daarnaast is het woningtekort opgelopen, zijn marktomstandigheden veranderd en wil de gemeente, waar dit kan, meer regie pakken op het thema wonen. Daarom werken we aan een nieuw plan voor wonen in Utrecht: de beleidsnota Wonen 2025 – 2030. Dat doen we samen met inwoners, professionals, en belangengroepen.

Dit verslag gaat in op het stadsgesprek dat is gevoerd in de derde fase van het vaststellen van de beleidsnota wonen: ‘richting bepalen’. Op basis van onderzoeksgegevens en geluiden uit de stad die we in de eerdere fase ophaalden geven we invulling aan het gemeentelijke beleid. Het doel van het stadsgesprek is om over de belangrijkste onderdelen van het beleid-in-wording te peilen welke mening inwoners hebben. Bij het stadsgesprek waren 159 deelnemers aanwezig. Hiervan zijn 142 bewoners van de stad en 17 collega’s van externe partners.

Zij praatten met elkaar in groepen over vijf thema’s die de gemeente aandroeg en over vier thema’s die door de deelnemers zelf zijn bepaald. Dat deden zij aan de hand van 171 individuele hartenkreten over wonen in Utrecht die zij op het stadsgesprek uitten. Over alle negen thema’s kon de groep een advies formuleren aan de gemeenteraad. Medewerkers van wonen waren aanwezig om indien gevraagd kennis te delen.

In de onderstaande tekst vind je per gesprekthema een korte weergave van wat er over dit onderwerp is gezegd in de hartenkreten en tijdens het gesprek. De opbrengsten zijn (zo veel mogelijk) één op één overgenomen van wat de inwoners hebben teruggegeven. Hierdoor kan het zijn dat sommige adviezen moeilijker te duiden zijn dan anderen.



Dit verslag wordt in de komende maand aangevuld met de uitkomsten van een internetpeiling en verwerkt tot een participatieverslag over de beleidsnota wonen. In het participatieverslag geeft de gemeente aan hoe de uitkomsten van het stadsgesprek en van de internetpeiling zijn verwerkt in de beleidsnota wonen. Het college biedt participatieverslag samen met de beleidsnota aan de gemeenteraad aan om over te beslissen. Dit zal naar verwachting einde kwartaal 1 van 2025 gebeuren.

Gespreksthema's

Doorstroming



Individuele hartenkreten

34 van de 171 hartenkreten gaan over doorstroming. Maar liefst 13 hartenkreten gaan specifiek over de doelgroep ouderen en doorstroming. "Betere doorstroming ouderen, mensen die eigenlijk niet meer in een sociale huurwoning horen", "Doorstroming m.n. van ouderen, maar voorkomen dat zij gedwongen worden om buiten Utrecht iets te zoeken", en "Hoe ik van een kwaliteit gezinswoning naar een appartement kan en nog wat overhoud van mijn pensioen. Dus betaalbare doorstroom voor ouderen (eventueel met meerdere mensen)". Daarnaast gaan 7 hartenkreten over verschillende doelgroepen rondom het thema doorstroming. "Bouwen voor iedereen! Ook voor mensen met beperking; alles bezoekbaar, aanpasbaar, maar ook aangepast bouwen! Veel anderen krijgen beperking en dan voldoet de woning niet meer! Doorstroming is niet vergelijkbaar. Kwaliteit is te laag voor mensen met beperking!", en "Doorstroming plek voor middeninkomens". 6 hartenkreten gaan over mogelijkheden en kansen wat betreft doorstroming. "Doorstroming stimuleren", en "Idee doorschuifcommunity: 1 woontoren, kan bestaande bouw zijn. Onderste laag ouderen (mensen die verzorging nodig hebben). Daarboven eengezinswoningen, daarboven studentenkamers, daarboven gezamenlijk dakterras". Verder gaan 4 hartenkreten in op woninggrootte en doorstroming. "Ik zie veel mensen nog in een veel te grote gezinswoning wonen. Oplossing; woningsplitsing en/of doorstroming". En nog eens 4 hartenkreten gaan over de doorstroming in combinatie met betaalbaarheid. "Ik wil heel graag vanuit mijn huurhuis doorstromen naar een koophuis, maar het is niet mogelijk door de hoge prijzen", en "Zorg voor doorstroming van betaalbare woningen. Iedereen heeft recht op een wooncarriere".

Gesprek

Op de stelling: "het is belangrijk dat we zoveel mogelijk ouderen helpen aan een woning die bij hen past, zodat er veel woningen vrijkomen voor anderen" hebben 18 mensen aangegeven het hier helemaal mee eens te zijn en 3 mensen het hier mee eens te zijn. "Er zitten veel ouderen in grote woningen", "Veel ouderen willen wel maar hebben geen aanbod in de buurt", en "Als je het voor de mensen aan het 'einde van de keten' makkelijker maakt, brengt dit de hele keten in beweging". Daarnaast was er 1 iemand die aangaf het oneens te zijn met de stelling. "doorstroom is een doekje voor het bloeden en een leuk thema voor politici om zichzelf bezig te houden".

Advies gemeenteraad

- Stimuleer doorstroom en woningruil door bijv. een incentive en een woningruil platform
- Stimuleer andere woonvormen
- Faciliteer ouderen / woongroepen, breng het vliegwiel op gang

- Onderzoek wat het percentage is van seniorenwoningen om bouw huur/koop aan te laten sluiten bij behoefte
- Geef voorrang aan mensen met binding met de stad bij nieuwbouw
- Bouw betaalbare seniorenwoningen in wijken met veel vergrijzing
- Beter grondpolitiek, grond niet te duur verkopen

De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit



Individuele hartenkreten

20 van de 171 hartenkreten gaan over de juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit. 7 van de 20 hartenkreten gaan over de kwaliteit van huizen, het belang van kwaliteit boven kwantiteit, en over slimmer bouwen. “Hou vast aan de kwaliteit (duurzaam/ geluid/ m2) niet zoals Place2Be”, “Kwaliteit is op de lange duur belangrijker dat kwantiteit”, en “Benut kansen van prefab en biobased bouwen”. Verder gaan 5 hartenkreten over combinaties van de factoren bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit. “Ik denk dat het niet òf òf hoeft. We kunnen een aantal woningen in elk segment bouwen” en “Betaalbaarheid en kwaliteit, zeker voor jongere starters onder ons”. Daarnaast gaan 4 hartenkreten in op de betaalbaarheid van woningen. “Vooral niet te veel grote woningen bouwen -> goedkoper en duurzamer” en “Iedereen een veilige en betaalbare eigen woonplek”. 3 hartenkreten gaan over meer en sneller bouwen. “Meer bouwen! Meer dure woningen betekent dat andere huizen voor middeninkomens vrijkomen, zo ook sociale huur, en maakt doorstroming mogelijk”, “Het moet veel makkelijker (en of sneller) om een woning te vinden”. Tot slot gaat 1 hartenkreet over het stoppen met bouwen, “STOP met bouwen; niet ‘meer’ woningen. Het startpunt van deze bijeenkomst is een keuze. Ja, het niet uitbreiden van de woningvoorraad heeft impact. Maar uiteindelijk werkt dat nivellerend naar de regio’s”.

Gesprek

Op de vraag: “wat vind je het belangrijkste bij het bouwen van nieuwe woningen?” hebben 12 mensen geantwoord dat het belangrijkste is dat de woningen van goede kwaliteit zijn. “Mix van meer woningen met oog voor kwaliteit”, “Kwaliteit betekent voor ons bijv. creativiteit, aangezicht en toekomstbestendig”, maar ook “mag voor korte termijn minder kwaliteit (container woningen)”. Daarnaast hebben 11 mensen hebben geantwoord dat het belangrijkste is dat de woningen betaalbaar zijn. “Betaalbaar op zich ook wel goed maar andere manieren van opleveren” en “Denk bij betaalbaarheid ook om niet te grote woningen”. Tot slot hebben 7 mensen geantwoord dat het belangrijkste is dat er ieder jaar veel woningen bij komen. “Bouw snel en veel, de hoogte in” en “Focus op sowieso meer woningen, waarbij we Utrecht toewensen oog te houden voor kwaliteit”.

Sommige deelnemers van het stadsgesprek gaven aan dat ze het lastig vonden om ‘kwaliteit’ te duiden.

Advies gemeenteraad

- Het belangrijkst bij het bouwen van nieuwe woningen zijn betaalbaarheid en kwaliteit
- Procedures binnen bestaande woningen versnellen. Bij een deel respondeert huidige looptijden, een groot deel ook niet
- Bouw zoveel mogelijk hoog kwalitatieve, betaalbare woningen
- Zorg voor betere doorstroommogelijkheden

- We willen meer woningen van goede kwaliteit met behoud van ruimte voor de middeninkomens
- Ten aanzien van regelgeving; past die nog bij het beoogde doel; zorg dat die betaalbaar wonen helpt en verbouwingen goed regelt
- Laat bewoners zelf meebouwen aan hun tijdelijke woning of woonomgeving

Een plek voor middeninkomens



Individuele hartenkreten

15 van de 171 hartenkreten gaan over een plek voor middeninkomens. 12 hartenkreten gaan over het algemene belang van een plek voor middeninkomens. “Blijvende plek voor iedereen!”, “Ik vind het belangrijk dat er meer woningen vrij komen voor middeninkomens. Voornamelijk betaalbare woningen”, en “Meer betaalbare grote huurwoningen voor middeninkomens”. En 3 hartenkreten gaan specifiek over een plek voor middeninkomens in de stad. “De waardevolle hardwerkende Utrechter met een middeninkomen wordt de stad uit gejaagd omdat er te weinig woningen zijn” en “Verdeel middeninkomens in héél Utrecht”.

Gesprek

Op de vraag: “hoe erg is het dat gezinnen met een middeninkomen geen passende woning in de stad vinden en naar andere gemeente moeten verhuizen?” hebben 11 mensen aangegeven dit heel erg te vinden en 8 mensen dit erg te vinden. “Men heeft het recht om te blijven wonen in de stad waar je je leven hebt opgebouwd. Thuis te kunnen blijven wonen”, “Dit probleem geldt niet alleen voor gezinnen”, “Als dit betekent dat alleen nog topinkomens in de stad kunnen blijven”, en “Als werkende mensen die de ruggengraat van de samenleving”. Daarnaast heeft 1 iemand aangegeven neutraal te zijn / geen mening hierover te hebben. “De stad is voor alle inkomens”.

Zorgen die worden geuit rondom het gebrek aan een plek voor middeninkomens gaan over het verlies van de ruggengraat van de stad, mogelijke tekorten voor essentiële beroepen, leefbaarheid en een gebrek aan diversiteit in de wijken: ‘Het gaat hier juist om de groep mensen die de stad draaiende houden’.

Advies gemeenteraad

- Prioriteit voor bouwen / creëren van woningen voor middeninkomen
- Grotere rol voor woningcorporaties
- Regiefunctie voor gemeente: Utrecht niet alleen voor de rijken, niet alleen voor sociale huur
- Lobby voor landelijk beleid
- Huur-koopwoning, koopconstructie middeninkomen
- Hoger bouwen om ruimte te creëren
- Buitenwijken aantrekkelijk maken, investeren in bereikbaarheid
- Prioriteit voor middeninkomen

Het verdelen van sociale huurwoningen



Individuele hartenkreten

11 van de 171 hartenkreten gaan over het verdelen van sociale huurwoningen. 4 van de 11 hartenkreten gaan over de soort bewoners dat in de sociale huurwoningen zitten en horen te zitten. “Mensen met intussen hoge inkomens die nog steeds een sociale huurwoning bezetten” en “Goed gebouwde sociale huurwoning voor eenieder die onder de inkomensgrens past”. Daarnaast zijn er 3 hartenkreten die in gaan op de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. “Betaalbare woonruimte voor éénpersoons huishoudens in zowel hoor als koop”. En nog eens 3 hartenkreten die gaan over wachtrijen en urgentie rondom sociale huurwoningen. “Wachtrij verkorten tot één jaar voor een woning”, en “Herzien regels urgentie mbt psychische kwetsbaarheid”. Tot slot is er 1 hartenkreet die specifiek in gaat op dat er meer sociale huurwoningen moeten komen. “Meer sociale huurwoningen toevoegen > doorstroming komt vanzelf op gang”.

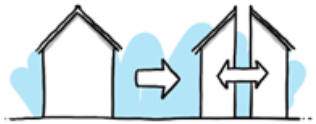
Gesprek

Op de stelling: “de gemeente moet meer sociale huurwoningen ter beschikking stellen aan mensen in een kwetsbare situatie, ook al moeten andere woningzoekenden dan langer wachten op een woning” hebben 7 mensen aangegeven het hier helemaal mee oneens te zijn, en 5 mensen het hier mee oneens te zijn. “Bijzondere doelgroepen krijgen al voorrang”, en “30% voorrang is groot genoeg”. Daarnaast waren er ook 3 mensen die neutraal tegenover de stelling stonden of geen mening hadden. Tot slot was er 1 iemand die het eens was met de bovenstaande stelling. “Je kan de ander niet de schuld geven”.

Advies gemeenteraad

- Maak sociale huurwoningen eerlijker en makkelijker onder iedereen maar vooral voor Nederlanders
- Meer sociale huurwoningen voor alle groepen; experimenteel bouwen / wonen (met vrienden, alternatieve woonvormen)
- Herverdelen is niet de oplossing
- Herzien van de definitie van kwetsbaar, andere manier van urgentie bepalen
- Stimuleren / aantrekkelijk maken van doorstroom onder diverse doelgroepen

Meer woningen door splitsing



Individuele hartenkreten
8 van de 171 hartenkreten gaan over meer woningen door splitsing. Hiervan zijn 7 hartenkreten positief over meer woningen door splitsing. “Splitsen is een kans -> ook sociaal”, “Veel creatiever omgaan met alle m2 in Utrecht. Leegstand gebruiken, splitsen, tiny houses in de tuin. Zet een premie op lef!”, en “Betaalbaar met redelijkheid spitsing. Dus niet meteen vrachtwagen met eisen komen". 1 hartenkreet is niet positief over meer woningen door splitsing: “Te veel woningen in de binnenstad worden opgesplitst tbv kamerhuur. Verkamering! Hoge huren, overlast. Niet goed voor de sociale cohesie in de buurt”.

Gesprek
Op de vraag: “hoe belangrijk vind je het splitsen van woningen in Utrecht?” hebben in totaal 10 mensen aangegeven het belangrijk te vinden en 4 mensen het heel belangrijk te vinden. “Grote huizen splitsen is een optie voor meer ruimte”, “Kan grote rol spelen bij helpen jongeren aan woning”, en “Toekomstbestendig: maak makkelijker om te splitsen, maar ook om weer samen te voegen”. Daarnaast gaven 2 mensen aan neutraal te zijn / geen mening te hebben wat betreft deze vraag.

Deelnemers geven aan zich zorgen te maken over de consequenties van splitsing zoals meer druk op de wijk en de leefbaarheid maar de voordelen van splitsen wegen zwaarder. “Voorzieningen van inwonersaantal bijhouden”, en “Spreiding over de stad voor leefbaarheid en diversiteit”.

Advies gemeenteraad

- Financiële obstakels weghalen door bijvoorbeeld subsidies
- Versoepel wet- en regelgeving voor de juiste gevallen; maak criteria om intenties te toetsen. Pand, eigen woning, huurprijs normaal
- Kijk actief naar de doelgroep die je wil bedienen
- Let op spreiding over de stad; geen wijken met alleen gesplitste panden
- Bied splitsingshulp
- Woning delen with friends begeleiden
- Houd rekening met leefbaarheid

Gesprekstafels n.a.v. de hartenkreten

Bij het onderdeel hartenkreten zijn vier onderwerpen naar voren gekomen die door de groep zijn gedragen als thema voor een gesprekstafel. Deze onderwerpen zijn: 1) Meer aandacht voor mensen met een beperking, 2) Meer aandacht voor alleenstaanden, 3) Alternatieve / bijzondere woonvormen, en 4) Ombouwen van vastgoed tot woningen.

Alternatieve / bijzondere woonvormen

Individuele hartenkreten

12 van de 171 hartenkreten gaan over bijzondere / alternatieve woonvormen. “Ik zou graag zien dat het makkelijk wordt om samen te wonen met vrienden. Steeds meer mensen zijn single, dit is de perfecte oplossing”, “Meer en sneller alternatieve woonvormen zoals wooncoörporaties”, en “Invloed van communities op gezondheid is enorm: soepelere regelgeving is dan wel nodig”.

Gesprek

De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan dat het belangrijk is om alternatieve woonvormen mogelijk en makkelijk te maken. Dit omdat het helpt tegen leegstand en zorgt voor betaalbaardere woningen en meer diversiteit. De huidige vraag en aanbod rondom alternatieve woonvormen matcht echter niet. De deelnemers gaven aan dat er facilitaire ondersteuning / begeleiding nodig is vanuit de gemeente en dat alternatieve / bijzondere woonvormen op de lange termijn bezuinigingen biedt door een verbetering van de publieke gezondheid.

Advies gemeenteraad

- Betere informatievoorziening over alternatieve woonvormen
- Toegankelijkere regelgeving
- Grond (goedkoper) beschikbaar stellen; grondbelasting bij niet gebruiken
- Tijdelijke leegstand slim mee om gaan en belang bewoner gaat voor belang speculant
- Financieren wat de bank niet financiert / subsidies

Ombouwen van vastgoed tot woningen

Individuele hartenkreten

6 van de 171 hartenkreten gaan over het ombouwen van vastgoed naar woningen. “Leegstand tegengaan en beter benutten”, “Opschieten met leegstand ombouwen”, en “Gebruik bestaande bouw (leegstand), ook van kantoren”.

Gesprek

De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan het belangrijk te vinden dat het creëren van meer woonruimte in bestaande bebouwing niet ten koste mag gaan van natuur en landbouw.

Advies gemeenteraad

- Fiscale maatregelen: boete op leegstand
- Subsidies voor herbestemmingen met voorwaarde: ‘betaalbaar wonen’
- In de hoogte uitbreiden van gebouwen
- Regelgeving tijdelijke huur verruimen om leegstand goed in te vullen
- Creatief omgaan met beperkingen in bestaande bouw (bijv. blinde mensen in donkere woningen)
- Tijdelijke woningen op lege kavels
- Verplicht woningen boven winkels
- Faciliteren woongroepen/coöperaties

Meer aandacht voor mensen met een beperking

Individuele hartenkreten

3 van de 171 hartenkreten gaan over aandacht voor mensen met een beperking. “Woonlocatie is essentieel voor mensen met een beperking” en “Sommigen kunnen het huis niet uit omdat er geen lift is”.

Gesprek

De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan het belangrijk te vinden dat alle woningen bezoekbaar zijn en dat hoogbouw minimaal 2 liften moeten hebben voor toegankelijkheid. Daarnaast gaven de deelnemers aan dat het belangrijk is dat ook mensen met een beperking zelfstandig moeten kunnen blijven wonen zonder te hoeven verhuizen. Mensen met een beperking zijn van alle leeftijden, en hier moet rekening mee worden gehouden.

Advies gemeenteraad

- Geef voorrang voor begane grond woningen
- Houd bij nieuwbouw rekening met toegankelijkheid
- Inclusiever beleid en inclusievere woningen
- Denk aan alternatieve woonvormen om eenzaamheid te voorkomen

Meer aandacht voor alleenstaanden

Gesprek

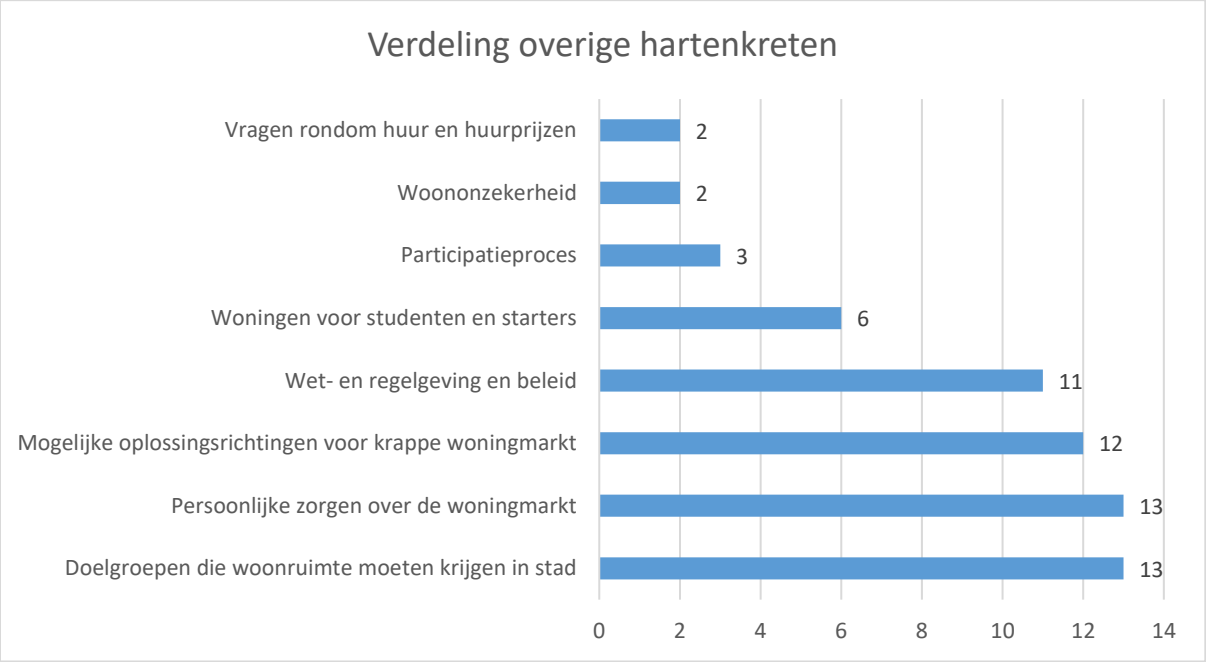
De deelnemers van het stadsgesprek gaven aan dat de groep alleenstaanden een diverse groep is die vaak onderdeel uitmaakt van een groter thema. Een belangrijk argument is dat iedereen recht heeft op een woning, ongeacht je gezinssituatie. Verder geven de deelnemers van het stadsgesprek aan dat in financieel opzicht eenpersoonshuishoudens op allerlei vlakken nadeel ondervinden.

Advies gemeenteraad

- Eenpersoonshuishouden behandelen als volwaardige doelgroep en meenemen in beleidsagenda
- Eenpersoonswoningen moeten volwaardige woningen zijn
- Meer financiële mogelijkheden bieden voor eenpersoonshuishouden
- Soepelere regelgeving: jaren huur betalen laten meetellen

Overig hartenkreten

62 van de 171 hartenkreten gaan niet specifiek over één van de bovenstaande gespreksthema's maar zijn wel belangrijk om te noemen.



3. Overzicht van input en verwerking Stadsgesprek

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit	20 van de 171 hartenkreten gingen over de juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit - 7 van de 20 gingen over de kwaliteit. Hierbij werd kwaliteit zwaarder gewogen dan kwantiteit. - 4 van de 20 gingen over het bouwtempo. Hiervan gingen er 3 van de 4 over meer en sneller bouwen, en 1 over het stoppen van bouwen - 4 van de 20 gingen over de betaalbaarheid. Hiervan gingen er 2 over het goedkoper/betaalbaarder maken van woningen - 5 van de 20 gingen over de combinaties. 2 gingen over de combinatie van betaalbaarheid en	Hartenkreten	Beeld is niet eenduidig. Maar het is wel duidelijk dat we niet op de ondergrens van kwaliteit moeten sturen. Wij vragen ons echter wel af of dit (ook) de mening is van woningzoekers.	Gezien het beeld niet eenduidig is, is het lastig om hier conclusies uit te trekken. Het inzicht en de weging maken duidelijk dat de meningen verdeeld zijn en dat het moeilijke keuzes zijn om te maken. Dat hoort ook bij beleid maken en daarom hebben we de drie elementen van de driehoek (tempo, betaalbaarheid en kwaliteit) goed afgewogen. Het resultaat is dat we sterker inzetten op tempo en betaalbaarheid maar ook sturen op ondergrenzen.

[1] Belangrijkste staat niet gelijk aan het meest genoemd. Neem ook de wijsheid van de minderheid mee in je afweging.
[2] Een inzicht kan een belang, voor- of nadeel of meer informatie zijn. Deze kun je opgehaald hebben in samenwerking met Utrechters, maar kun je ook hebben opgedaan bij het analyseren van al bekende inwonerssignalen (denk aan Utrecht in Cijfers).
[3] Let op: benoem geen namen, maar omschrijf de doelgroep (bijvoorbeeld direct omwonenden).
[4] Leg hier uit hoe zwaar we dit inzicht meewegen. Dit doen we aan de hand van de door de raad vastgestelde ambities.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	kwaliteit, en 1 ging over dat het niet een òf òf hoeft te zijn			
	Het belangrijkste bij het bouwen van nieuwe woningen is de betaalbaarheid en hoge kwaliteit *'Waar je nu op bezuinigt heb je later last van'*	Stadsgesprek	De implicatie van dit inzicht is dat woningen heel traag van de grond zullen komen. Dat achten wij niet wenselijk, omdat er nú een ontzettende woningnood is.	Het inzicht is niet geheel in lijn met de beleidsnota. Het bouwtempo wordt hierin namelijk centraal gezet. Om recht te doen aan dit inzicht geven we prioriteit aan betaalbaarheid en sturen wij erop dat woningen kwalitatief niet door een ondergrens zakken.
	Dit kan door creatief te bouwen: slim, flexibel, korte termijn, lange termijn, verschillende manieren van opleveren *'Kwaliteitskeuze aan kopers bieden: minder kwaliteit is sneller en betaalbaarder'*	Stadsgesprek	Dit is de uitdaging voor marktpartijen om op te pakken.	In de samenwerking met marktpartijen gaan we onconventioneler en creatiever te werk en bieden we ruimte voor pilots. Ook werken we vanaf de start van een project meer samen met bewoners. In lijn met dit inzicht worden de kopers dan meer betrokken.
	Het is beter om tijdelijk te wonen dan om geen woning te hebben. Kwaliteit op korte termijn kan tijdelijk lager zijn	Stadsgesprek	We zijn van dezelfde mening als dit inzicht.	We doen hier recht aan door (waar mogelijk) in te zetten op tijdelijk wonen. De locaties in Utrecht waar tijdelijk wonen mogelijk is, hebben we dan benut. We schakelen daarom over van tijdelijke naar permanente woningbouw. De lessen uit tijdelijk wonen nemen we mee om permanente nieuwbouw te versnellen. In 2025 zal hiervoor een pilot worden uitgewerkt.
	<u>Advies gemeenteraad</u> - Procedures voor bouwbesluiten binnen	Stadsgesprek	Eerste punt: de strekking is niet helemaal duidelijk. Wij interpreteren dat dit een	Eerste punt zetten we op in door een versoepeling van de regels omtrent het splitsen van bestaande woningen te

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	bestaande woningen versnellen - Zoveel mogelijk hoog kwalitatieve betaalbare woningen bouwen met behoud van ruimte voor middeninkomen - Betere doorstroom mogelijkheden verzorgen		verzoek tot sneller handelen omtrent splitsen betreft. Tweede punt: dit geeft geen antwoord op ons dilemma, maar herhaalt ons dilemma. Derde punt: hier gaan we op inzetten.	verkennen. Hierdoor zijn straks mogelijk minder woningen gereguleerd (en kunnen dus sneller worden gesplitst). Tweede punt is meer een dilemma dan een inzicht. Derde punt: doorstroming is een belangrijk thema in de beleidsnota. We accommoderen dit o.a. door in te zetten op het bouwen van passende seniorenconcepten in alle prijscategorieën om zo doorstroming te stimuleren. Ook intensiveren we de informatie en communicatie omtrent de mogelijkheden voor doorstroming.
	- 86% vindt het belangrijk dat er meer woningen bijkomen in Utrecht - 81% vindt betaalbaarheid het belangrijkst bij het bouwen van nieuwe woningen. Quotes die hierbij naar voren kwamen waren: ‘Teveel onbetaalbare woningen komen beschikbaar’, ‘Mensen moeten betaalbaar kunnen wonen’, en ‘Woning onbetaalbaar = woning onbereikbaar’.	Internetpeiling	Het beeld vanuit de internetpeiling is dus als volgt: (1) Betaalbaarheid (2) Kwaliteit (3) Bouwtempo Met deze mix zou je uitkomen op betaalbare woningen van goede kwaliteit. De implicatie hiervan is dat woningen heel traag van de grond zullen komen. We wegen dit als onwenselijk, omdat er nú een ontzettende woningnood is. Dit wordt ondersteund door de vraag die zich richt op de	Het inzicht laat zien dat betaalbaarheid als allerbelangrijkste wordt gezien. Daar zetten we in de nota vol op in. We richten ons primair op het toevoegen van woonplekken voor de mensen met lage en middeninkomens. Ook laat het zien dat kwaliteit als belangrijk wordt gezien. In de nota spelen we hierop in door (a) een ondergrens aan kwaliteit bij alle woningen te stellen, en (b) om in specifieke gevallen afwijkingen van de lijn 'betaalbaar’ toe te laten door middel van het afwegingskader.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	- 60% vindt kwaliteit het belangrijkst bij het bouwen van nieuwe woningen. Quotes die hierbij naar voren kwamen waren: 'Milieuvriendelijke bouw is belangrijk ivm milieuschade', 'Huizen gaan lang mee, kwaliteit is belangrijk', 'Goedkoop is duurkoop', en 'Kwaliteit van de woningen en buurten is belangrijk voor de toekomt'. - 27% vindt het jaarlijks veel bouwen het belangrijkst bij het bouwen van nieuwe woningen. Quotes die hierbij naar voren kwamen waren: 'Even kwantiteit boven kwaliteit, verborgen dakloosheid is een ding', 'Bouwtempo is voor nu het belangrijkste in combinatie met prijs', 'Als er maar genoeg bij komen dalen de prijzen vanzelf', en 'Meer woningen zijn nodig voor de doorstroming'.		noodzaak voor extra woningen. 86% vindt dit belangrijk.	
	- Bij het stadsgesprek kwam kwaliteit naar voren als de	Overeenkomsten verschil	Dit laat zien dat de combinatie 'betaalbaar + kwaliteit' als	Om wel aan de wens voor kwaliteit tegemoet te komen, stellen we een ondergrens aan de

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	belangrijkste factor voor het bouwen van nieuwe woningen, bij de internetpeiling was dit zonder twijfel betaalbaarheid - Bij beiden is de combinatie van betaalbaarheid en kwaliteit naar voren gekomen als het belangrijkste bij het bouwen van nieuwe woningen - Wat bij het stadsgesprek wel naar voren is gekomen en tijdens de internetpeiling niet, is dat de kwaliteit op korte termijn lager kan	stadsgesprek en internetpeiling	meest wenselijk wordt ervaren. We wegen dit als niet wenselijk, omdat de woningen dan heel traag van de grond komen en er nú sprake is van woningnood. Tevens krijgen we de indruk dat 'minder doen op kwaliteit' andere associaties met zich meebrengt bij de inwoners dan bij ons. Inwoners denken hierbij meer aan krakkemikkige en slechte woningen, terwijl wij hiermee meer refereren naar woningen van een kleiner oppervlakte.	kwaliteit waaraan alle te bouwen woningen dienen te voldoen én maken we het mogelijk om in specifieke gevallen afwijkingen van de lijn 'betaalbaar' af te wijken door middel van het afwegingskader. De onduidelijke strekking van het woord 'kwaliteit' kunnen we onszelf aanrekenen. We zijn tot het inzicht gekomen dat we dit in het vervolg beter moeten duiden.
Meer woningen door splitsing	8 van de 171 hartenkreten gingen over meer woningen door splitsing - 7 van de 8 stonden positief tegenover woningsplitsing, 1 negatief	Hartenkreten	Binnen de beleidsnota nemen we een uitgangspunt in omtrent (de verruiming van) ons splitsingsbeleid. (Wethouder Dennis is voor, maar achterban is hier scherp op)	Dit inzicht geeft aan dat er onder inwoners ook positief gekeken kan worden naar woningsplitsing. Dit geeft ons steun om een versoepeling van de regels omtrent het splitsen van bestaande woningen te verkennen.
	Het splitsen van woningen in Utrecht wordt als heel belangrijk gezien	Stadsgesprek	Dit is in lijn met de richting van de beleidsnota.	Dit inzicht geeft aan dat er onder inwoners ook positief gekeken kan worden naar woningsplitsing. Dit geeft ons steun om een versoepeling van de regels omtrent het

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
				splitsen van bestaande woningen te verkennen.
	Zorgen die worden geuit gaan over de druk op de wijk en de voorzieningen, leefbaarheid, betaalbaarheid, doelgroepen, en financieel gewin voor de verhuurders	Stadsgesprek	We erkennen deze zorgen en nemen deze mee in het zoeken naar de balans tussen splitsen en leefbaarheid in de wijk	We hechten aan de leefbaarheid van complexen en wijken. Bij vergunningaanvragen handhaven we daarom de algemene leefbaarheidstoets.
	Advies gemeenteraad - Financiële obstakels weghalen door bijvoorbeeld subsidies - Versoepel wet- en regelgeving - Let op spreiding over de stad - Bied splitsingshulp - Houd rekening met leefbaarheid	Stadsgesprek	Levert het splitsen al niet voldoende financieel voordeel op? Naar onze weging wel. Overige punten worden meegenomen in de afweging. Splitsingsloket hebben we zelf ook al wel geopperd	We gaan een versoepeling van de regels omtrent het splitsen van bestaande woningen verkennen. Met de leefbaarheid wordt rekening gehouden door o.a. de algemene leefbaarheidstoets. Tevens wordt de communicatie en informatie omtrent de mogelijkheden tot splitsing geïntensiveerd.
	- 10% vindt het splitsen van woningen heel belangrijk en 35% vindt het belangrijk. Belangrijkste argumenten waren: 'Noodzakelijk om het woningtekort op te lossen, 'Huishoudens in Nederland worden kleiner', 'Er zijn te veel grote woningen in Utrecht'.	Internetpeiling	Dit beeld laat zien dat de stad verdeeld is op het onderwerp woningsplitsing. Wij nemen dit mee in de afweging om splitsing al dan niet te versoepelen.	We zien de noodzaak van splitsing en erkennen tegelijkertijd de zorgen over de leefbaarheid. De verkenning om de regels omtrent het splitsen van bestaande woningen te versoepelen i.c.m. de participatieopbrengsten zullen de basis vormen voor de afweging tot verruiming.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	- 26% is neutraal of heeft geen mening over het splitsen van woningen. 15% vindt het splitsen van woningen onbelangrijk en 14% vindt het heel onbelangrijk. Belangrijkste argumenten waren: 'Utrecht is al te druk, brengt overlast', 'Werkt alleen voor specifieke doelgroepen', 'Dit is niet een structurele werkende oplossing voor de woningtekorten', en 'Dit gaat ten koste van de woonkwaliteit'.			
	- Bij het stadsgesprek werd er vooral positief gedacht over het splitsen van woningen, tijdens de internetpeiling waren de meningen meer verdeeld. Een deel vindt het een goed idee en ziet het als noodzakelijk maar een ander deel vindt Utrecht al te druk en heeft zorgen over overlast.	Overeenkomst en verschil stadsgesprek en internetpeiling	Dit beeld laat zien dat de stad verdeeld is op het onderwerp woningsplitsing. Wij nemen dit mee in de afweging om splitsing al dan niet te versoepelen.	We zien de noodzaak van splitsing en erkennen tegelijkertijd de zorgen over de leefbaarheid. De verkenning om de regels omtrent het splitsen van bestaande woningen te versoepelen i.c.m. de participatieopbrengsten zullen de basis vormen voor de afweging tot verruiming.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
Een plek voor middeninkomens	15 van de 171 hartenkreten gingen over een plek voor middeninkomens - 3 van de 15 gingen over een plek voor middeninkomens in de stad Utrecht - 12 van de 15 gingen wat algemener over het belang van een plek voor middeninkomens	Hartenkreten	-	-
	Samenwerken met omliggende gemeenten om middeninkomens te laten uitwijken	Stadsgesprek – plenair	Dit nemen we mee in de afstemming met de regio.	Wij erkennen het belang van een regionale aanpak voor de woningnood. We gaan op basis van de afspraken in de U10 woondeal actief met omliggende gemeenten in gesprek over de te realiseren betaalbare woningen.
	Dat gezinnen met een middeninkomen geen passende woning kunnen vinden in de stad wordt als heel erg gezien *'Inkomen zou locatie niet mogen bepalen'*	Stadsgesprek	Wij hebben dit meegenomen in de aanpassing van het actieplan middenhuur.	Per zone in de stad spreken we percentages af voor het bouwen van middenhuurwoningen >65 m^2, welke geschikt zijn voor (kleine) gezinnen. In tenders op grond van de gemeente stimuleren we woningen voor grotere gezinnen.
	Zorgen die worden geuit gaan over het verlies van de ruggengraat van de stad, mogelijke tekorten essentiële beroepen, leefbaarheid, en een gebrek aan diversiteit in de wijken	Stadsgesprek	Wij delen deze zorg	Daarom zijn we tot een aangepast actieplan middenhuur gekomen, waarbij er afspraken worden gemaakt om per zone in de stad een afgesproken percentage grotere (>65 m^2) middenhuur te realiseren.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	'Het gaat hier juist om de groep mensen die de stad draaiende houden'			
	Advies gemeenteraad - Grotere rol voor woningcorporaties - Lobby voor landelijk beleid - Huur-koopwoning, koopconstructie middeninkomen - Hoger bouwen om ruimte te creëren - Buitenwijken aantrekkelijk maken, investeren in bereikbaarheid - Regiefunctie voor GU - Prioriteit voor middeninkomen	Stadsgesprek	Alle adviezen zijn meegenomen in de overweging. Huur-koopwoning gaan we niet verder op in. De andere krijgen wel een plek (zie hiernaast)	In de toekomst zien we kansen voor corporaties om ook meer te doen in de middenhuur. Het Rijk heeft samen met andere landen bij de Europese Commissie gevraagd om het aanpassen van staatssteunregels voor betaalbare woningen. Wanneer de randvoorwaarden op orde zijn, maken we met corporaties afspraken over het oppakken van een deel van de (lage) middenhuur. Tot die tijd stimuleren we corporaties hun vrije toewijzingsruimte met name op grotere huishoudens met een laag middeninkomen te richten. We lobbyen bij het Rijk en/of de Europese Commissie voor geborgde leningen voor niet-DAEB investeringen in de middenhuur. Hoger bouwen is in lijn met de realiteit. Vanuit andere domeinen wordt er gewerkt aan het verbeteren van de bereikbaarheid van de gehele stad. De gemeente Utrecht zet haar regiefunctie in en handelt daarnaar in de regio. De middeninkomens behoren tot de primaire doelgroepen van de beleidsnota.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	- 41% vindt het heel erg en 40% vind het erg dat er voor middeninkomens gezinnen geen passende woning te vinden is in de gemeente Utrecht. De belangrijkste argumenten waren: 'De stad moet toegankelijk blijven voor alle bevolkingsgroepen', ; De Utrechtse samenleving heeft deze groep hard nodig', en 'Utrechters moeten in Utrecht kunnen blijven'. - 11% is neutraal over dat er voor middeninkomens gezinnen geen passende woning te vinden is in de gemeente Utrecht. De belangrijkste argumenten waren: 'Buiten de gemeente wonen is voor hen ook prima, 'Er zijn andere doelgroepen die ook geen passende woning kunnen vinden'. - 6% vindt het niet erg, en 2% vindt het helemaal niet erg dat er voor middeninkomens gezinnen	Internetpeiling	Het beeld dat hier geschetst wordt is dat een overgroot merendeel van de Utrechters het erg vindt als er geen plek meer voor middeninkomens is in de stad. Dit nemen wij mee in de totstandkoming van het aangepaste actieplan middenhuur.	De impact op het beleid is dat we het actieplan middenhuur aanpassen en grotendeels de lijn van de landelijke Wet betaalbare huur gaan volgen. Daarnaast blijven we inzetten op betaalbare koop. Dit is vaak enkel geschikt voor hogere middeninkomens.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	geen passende woning te vinden is in de gemeente Utrecht. De belangrijkste argumenten waren: 'Gezinnen horen niet binnen de drukke stad Utrecht', 'Je kan niet alles krijgen wat je wil'.			
	- In zowel het stadsgesprek als de internetpeiling wordt het als (heel) erg belangrijk gezien dat er plek is voor middeninkomens gezinnen in de stad. Dat juist deze groep in de stad zou moeten kunnen blijven wonen, en door beiden wordt het uitwijken naar omliggende gemeenten genoemd.	Overeenkomsten verschil stadsgesprek en internetpeiling	Dit nemen wij mee in de totstandkoming van het aangepaste actieplan middenhuur.	De impact op het beleid is dat we het actieplan middenhuur aanpassen en grotendeels de lijn van de landelijke Wet betaalbare huur gaan volgen.
Het verdelen van sociale huurwoningen	11 van de 171 hartenkreten gingen over het verdelen van sociale huurwoningen - 1 van 11 gaat over het toevoegen van sociale huur voor doorstroming - 4 van de 11 gingen over het type inwoners die in sociale huurwoningen	Hartenkreten		

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	zitten en zouden moeten zitten - 3 van de 11 gingen over de zorg van betaalbaarheid van sociale huur - 3 van de 11 gingen over urgentie, spreiding en wachttijden inkorten			
	Wanneer er wordt gekeken naar het verdelen van sociale huurwoningen moeten mensen uit de regio sneller huurwoningen krijgen	Stadsgesprek – plenair	Dit inzicht valt op meerdere manieren te interpreteren: (a) Worden er mensen uit de buurt bedoeld t.o.v. mensen daarbuiten? (b) Worden er mensen uit de regio Utrecht bedoeld t.o.v. buiten de regio Utrecht?	Indien interpretatie 'a' correct is, dan is het bij bepaalde wooncomplexen voor corporaties mogelijk om buurtvoorrang te verlenen. Indien interpretatie 'b' correct is, dan is dat niet in lijn met de beleidsnota. Er gelden een aantal voorrangsregelingen, zoals buurtvoorrang, beroepsgroepenvoorrang en voorrang voor mensen met een urgentie. We zijn kritisch ten aanzien van het invoeren van nieuwe voorrangsregels. Dat is ook onze houding ten opzichte van regionale voorrang.
	Gezien de bijzondere doelgroepen die voorrang krijgen bij het krijgen van sociale huurwoningen: sociale huur mag niet afvoerputje van maatschappij worden	Stadsgesprek – plenair	Dit is multi-interpretabel maar we zien sociale huur als een volwaardig segment/vorm van wonen. We zijn ons echter bewust van de stigmatisering van sociale huurders en daar gaan we niet in mee	Sociale huur vervult een belangrijke rol in onze stad. In de nota zetten we in op gemengde en leefbare wijken met oog voor de ongedeelde stad. Daarbij vragen we corporaties via het huurprijsbeleid te differentiëren binnen het sociale segment en te zorgen voormenging.
	GU moet niet meer sociale huurwoningen ter beschikking	Stadsgesprek	Als gemeente kiezen we voor ongelijk investeren voor gelijke kansen: we zetten in op de	Hoewel we het sentiment begrijpen, vinden we het belangrijk om de meest kwetsbare mensen aan een dak boven hun hoofd te helpen. Wel

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	stellen aan mensen in een kwetsbare situatie *'Sociale huur is schaarste, waarom dan precies dit segment nog schaarser maken?'*		inwoners die onze hulp het hardste nodig hebben en dat betekent dat we soms ook meer woningen ter beschikking stellen aan mensen in een kwetsbare situatie ook al gaat dat ten koste van de kansen van regulier woningzoekenden. We zien dat opvang- en asielvoorzieningen zo vol zitten en dat Utrechters die zorg nodig hebben heel lang moeten wachten voordat ze zorg kunnen krijgen. Hierdoor verergeren problemen. (*JK*)	willen we de sociale voorraad vergroten en nadenken over een verbeterd woonruimteverdelingssysteem waardoor ook de kansen voor regulier woningzoekenden vergroot worden.
	Meningen zijn verdeeld over wat te doen bij aanhoudende schaarste van sociale huurwoningen *'Iedereen moet uiteindelijk een dak boven zijn hoofd hebben'*	Stadsgesprek	Dit onderstrepen wij. Het tegengaan van dakloosheid is een belangrijke doelstelling in de beleidsnota.	Daar we harde keuzes moeten maken, beschouwen wij thuis- en dakloze mensen als de meest urgente kwetsbare groep.
	Bijzondere doelgroepen krijgen al voldoende voorrang	Stadsgesprek	Als gemeente kiezen we voor ongelijk investeren voor gelijke kansen: we zetten in op de inwoners die onze hulp het hardste nodig hebben en dat betekent dat we soms ook meer woningen ter beschikking stellen aan mensen in een	Hoewel we het sentiment begrijpen, vinden we het belangrijk om de meest kwetsbare mensen aan een dak boven hun hoofd te helpen. Wel willen we de sociale voorraad vergroten en nadenken over een verbeterd woonruimteverdelingssysteem waardoor ook de kansen voor regulier woningzoekenden vergroot worden.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
			kwetsbare situatie ook al gaat dat ten koste van de kansen van regulier woningzoekenden. We zien dat opvang- en asielvoorzieningen zo vol zitten en dat Utrechters die zorg nodig hebben heel lang moeten wachten voordat ze zorg kunnen krijgen. Hierdoor verergeren problemen.	
	Een deel geeft aan dat sociale huurwoningen eerlijker en makkelijker moeten worden gemaakt voor iedereen maar vooral voor Nederlanders	Stadsgesprek	Als gemeente zijn we er voor alle Utrechters. We gaan niet mee in de retoriek die zich keert tegen statushouders.	Als stad van de mensenrechten vinden we het belangrijk dat mensen in Utrecht gelijke kansen hebben. We zullen geen voorrangsregels instellen op basis van afkomst.
	Sociale huurwoningen moeten beter verspreid worden over de wijken	Stadsgesprek	Gemengde wijken zijn een belangrijk doel en we willen hier bij nieuwbouw dan ook op sturen.	De beleidsnota omvat een wijkgerichte uitwerking van het bouwprogramma. Per wijk geven we een beweegrichting voor de nieuwbouw aan. Stadsbreed volgen we de afspraken uit het coalitieakkoord (40% sociaal, 35% middensegment, 25% duur). Dit houdt in dat in wijken waar weinig sociale huur is, er daar meer gestuurd zal worden op de bouw daarvan.
	Advies gemeenteraad - Experimenteel bouwen / wonen - Herzien van de definitie van kwetsbaar, andere	Stadsgesprek	We willen ruimte bieden om alternatieve woonvormen te ontwikkelen en bijvoorbeeld ook woningdelen op grotere schaal inzetten voor kwetsbare groepen.	We willen ruimte bieden om alternatieve woonvormen te ontwikkelen en bijvoorbeeld ook woningdelen op grotere schaal inzetten voor kwetsbare groepen. In de nota is expliciet aandacht voor maatregelen die doorstroom stimuleren.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	manier van urgentie bepalen - Stimuleren / aantrekkelijk maken van doorstroom onder diverse doelgroepen		In de nota is expliciet aandacht voor maatregelen die doorstroom stimuleren.	Daarnaast is de systematiek van het verdeelbesluit opgenomen t.b.v. het huisvesten van inwoners in een kwetsbare positie.
	- 9% is het helemaal eens en 26% het mee eens dat de gemeente meer sociale huurwoningen ter beschikking moet stellen aan mensen in een kwetsbare situatie. Belangrijkste argumenten waren: 'De kwetsbaarste moeten we het hardst steunen', 'Kwetsbaren een plek geven zal de hele samenleving helpen', en 'Bouw snel meer sociale huurwoningen, maar tot die tijd geef de kwetsbare voorrang'. - 28% is neutraal / heeft geen mening over dat de gemeente meer sociale huurwoningen ter beschikking moet stellen aan mensen in een kwetsbare situatie. Echter, als we kijken naar de argumenten blijkt dat deze	Internetpeiling	Als gemeente kiezen we voor ongelijk investeren voor gelijke kansen: we zetten in op de inwoners die onze hulp het hardste nodig hebben en dat betekent dat we soms ook meer woningen ter beschikking stellen aan mensen in een kwetsbare situatie ook al gaat dat ten koste van de kansen van regulier woningzoekenden. We zien dat opvang- en asielvoorzieningen zo vol zitten en dat Utrechters die zorg nodig hebben heel lang moeten wachten voordat ze zorg kunnen krijgen. Hierdoor verergeren problemen.	Hoewel we het sentiment begrijpen, vinden we het belangrijk om de meest kwetsbare mensen aan een dak boven hun hoofd te helpen. Wel willen we de sociale voorraad vergroten en nadenken over een verbeterd woonruimteverdelingssysteem waardoor ook de kansen voor regulier woningzoekenden vergroot worden.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	groep het niet eens is met de stelling. - 24% is het oneens en 14% helemaal mee oneens dat de gemeente meer sociale huurwoningen ter beschikking moet stellen aan mensen in een kwetsbare situatie. Gezamenlijk met de groep neutraal zien we de dat de belangrijkste argumenten waren: 'Geen groepen voortrekken (het vaakst genoemd)', 'Meer sociale huur bouwen, dan kunnen we alle groepen een woning bieden', en 'Utrechters voorrang boven mensen buiten de stad of immigranten'.			
	- Zowel in het stadsgesprek als bij de internetpeiling wordt aangegeven dat de gemeente niet meer sociale huurwoningen beschikbaar stellen voor kwetsbaren en dat bijzondere doelgroepen al voldoende voorrang krijgen. Daarnaast wordt	Overeenkomst en verschil stadsgesprek en internetpeiling	Zie argumentatie in voorgaande rijen.	Zie argumentatie in voorgaande rijen.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	bij beiden ook aangegeven dat Utrechters voorrang moeten krijgen.			
Doorstroming	34 van de 171 hartenkreten gingen over doorstroming - 4 van de 34 gingen over de zorg van de betaalbaarheid van woningen - 7 van de 34 gingen over de doorstroming van verschillende doelgroepen - 13 van de 34 gingen over de doorstroom van ouderen - 4 van de 34 gingen over passende woning groottes - 6 van de 34 gingen over mogelijke oplossingen voor doorstromingsproblemen	Hartenkreten	Het laat zien dat doorstroming een juist thema is om mee te nemen in de beleidsnota	Dit geeft ons steun om met de beleidsnota in te zetten op doorstroming en op de bouw van doorstromingsconcepten.
	Mensen willen best kleiner wonen maar weten niet waar ze dan wel heen moeten.	Stadsgesprek – plenair	Dit vraagt om goede communicatie en bij ouderen in een vroegtijdig stadium	Daar we zien dat er behoefte is aan beter toegankelijke informatie, intensiveren we de communicatie en informatievoorziening omtrent doorstroming. Daarnaast bestendigen we de inzet van de woonadviseur ouderen.
	Meer data gebruiken zodat je ouderen actief kan aanschrijven/hulp bieden met verhuizen	Stadsgesprek – plenair	Duidelijk inzicht. Dit kan zeker binnen sociale huur (i.s.m. corporaties), maar er zijn ook mogelijkheden in andere segmenten.	Het informeren van ouderen en gerichte marketing over regelingen is onderdeel van de beleidsnota

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	Het is belangrijk dat we zoveel mogelijk ouderen helpen aan een woning die bij hen past, zodat er veel woningen vrijkomen voor anderen	Stadsgesprek	Dit inzicht strookt met de gestelde lijn in de beleidsnota.	We zetten in op passend wonen, in het bijzonder op het realiseren van passende woonconcepten voor de doelgroep ouderen. Dit komt ook de doorstroming op de woningmarkt ten goede.
	Een iemand geeft aan dat doorstroom een doekje is voor het bloeden	Stadsgesprek	Wij geloven wel in de kracht van doorstroming. Doorstroming brengt namelijk meerdere verhuisbewegingen op gang, waardoor er meerdere mensen worden geholpen. Verscheidene onderzoeken tonen ook de potentie van doorstroming aan.	Dit inzicht heeft ons doen realiseren dat het concept doorstroming en de bijkomende maatregelen sterk moeten worden geladen in de beleidsnota.
	Ouderen willen wel verhuizen maar hebben geen aanbod in de buurt. Door mensen aan het einde van de keten te helpen breng je de hele keten in beweging	Stadsgesprek	Dit inzicht vraagt wat van het wijk- en buurtgerichte karakter van de beleidsnota. We willen graag aanbod toevoegen voor ouderen dat aansluit bij de behoefte in de wijk of buurt.	Sinds kort is het ook mogelijk voor woningcorporaties om bij bepaalde wooncomplexen voor ouderen een deel van de woning met buurtvoorrang te adverteren. Aanvullend, door op buurtniveau te adviseren en te kunnen afwijken is het ook mogelijk dit te realiseren.
	Let op voorzieningen en zorgfaciliteiten bij het helpen van ouderen aan een passende woningen	Stadsgesprek	Wanneer mensen ouder worden neemt de actieradius af en is het inderdaad fijn als voorzieningen dicht bij de woning zijn.	We proberen hier zo veel mogelijk rekening mee te houden door locaties die dichtbij (binnen 500 meter van) voorzieningen zijn als kansrijk voor het bouwen voor ouderen te bestempelen.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	Dat doorstroming geen garantie is voor meer woningen voor bijv. starters/gezinnen is niet erg. Dit kan je veiligstellen met voorrangsregels	Stadsgesprek	Doorstroming leidt niet tot meer woningen voor starters/gezinnen, maar leidt er wel toe dat er aan het eind van de keten altijd een starter een woning vindt. Daarnaast kennen we inderdaad diverse voorrangsregels zoals 'Van groot naar Beter' in de sociale huur die mensen voorrang geeft (ongeacht leeftijd) wanneer men verhuist van een grote sociale huurwoning naar een kleinere woning.	In de middenhuur bieden we bij grotere woningen de mogelijkheid om voorrang te verlenen op basis van huishoudgrootte, om er zo voor te zorgen dat deze woningen bij gezinnen terechtkomen.
	Advies gemeenteraad - Stimuleer doorstroom en woningruil door bijv. een incentive en een woningruil platform - Andere woonvormen - Faciliteer ouderen / woongroepen, breng het vliegwiel op gang - Onderzoek wat het percentage is van senioren woningen om bouw huur/koop aan te laten sluiten op behoefte	Stadsgesprek	We nemen de adviezen mee in de overweging.	We zetten in op het realiseren van een divers aanbod met passende woonconcepten in alle prijscategorieën voor ouderen. We onderzoeken samen met initiatiefnemers en corporaties hoe we woningruil kunnen bevorderen. In Utrecht kennen we al diverse woongroepen voor ouderen in de sociale huur. Daarnaast gaan we meer ruimte bieden aan collectieve woonvormen, zoals wooncoöperaties (conform het Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties).

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	- Grond niet te duur verkopen, betere grondpolitiek - Geef voorrang aan mensen met binding met de stad bij nieuwbouw - Bouw betaalbare seniorenwoningen in wijken met veel vergrijzing			
	- 39% is het helemaal eens en 42% is het eens dat het belangrijk is dat we zoveel mogelijk ouderen helpen aan een passende woning zodat er woningen vrijkomen voor anderen. Belangrijkste argumenten waren: 'Mits er een passende woning is qua prijs, grootte en locatie', 'Goed voor de doorstroom', 'Echter zijn er geen geschikte woningen voor hen', 'Mits de senioren dit zelf willen'. - 11% is neutraal / heeft geen mening, 6% is het oneens, en 3% is het helemaal oneens met dat het belangrijk is dat we zoveel mogelijk ouderen	Internetpeiling	Dit is conform onze overtuigingen in de beleidsnota.	Dit is conform onze overtuigingen in de beleidsnota.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	helpen aan een passende woning zodat er woningen vrijkomen voor anderen. Belangrijkste argumenten waren: 'Ouderen moeten niet gedwongen worden', 'Er zijn geen passende woningen voor ze (prijs, grootte, locatie)', 'Ouderen willen in hun huis blijven'.			
	- Zowel tijdens het stadsgesprek als tijdens de internetpeiling is het overgrote merendeel het eens met de stelling. - Bij het stadsgesprek wordt de focus gelegd op 'hoe' ouderen kunnen verhuizen maar tijdens de internetpeiling wordt de focus gelegd op 'of' de ouderen willen verhuizen. - Bij de internetpeiling wordt er zowel door de groep die het eens was met de stelling als de groep die het oneens was met de stelling het argument gebruikt: 'alleen als ouderen ook zelf willen en als ze niet gedwongen	Overeenkomst en verschil stadsgesprek en internetpeiling	Verhuizen zal altijd op vrijwillige basis zijn. We gaan ouderen niet dwingen hun grotere woningen te verlaten voor een passend seniorenconcept, enkel stimuleren.	Het informeren van ouderen en gerichte marketing over regelingen is onderdeel van de beleidsnota. Daarnaast zetten we in op passend wonen, in het bijzonder op het realiseren van passende woonconcepten voor de doelgroep ouderen.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	worden'. Ook wordt hier de focus gelegd op passende woningen voor ouderen op gebied van prijs, grootte en locatie.			
Meer aandacht voor mensen met een beperking	Hoogbouw met minimaal 2 liften voor toegankelijkheid	Stadsgesprek – plenair	We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat de woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nultredenwoning uitgevoerd. Het college betrekt uitgangspunten over de fysieke toegankelijkheid (rolstoel- en rollatortoegankelijk) in toekomstige tenderprocessen.	Mensen met een beperking en ouderen met en zonder zorgbehoefte hebben waardevolle kennis over het toegankelijk ontwerpen van woningen. We bevorderen de uitwisseling van ervaring tussen ervaringsdeskundigen, de gemeente en het DNU-netwerk en corporaties zodat deze kennis benut kan worden bij nieuwbouw. Door bij het ontwerp hiermee rekening te houden kan dat (veelal) zonder extra kosten.
	Alle woningen bezoekbaar maken	Stadsgesprek - plenair	"	"
	Het is belangrijk om ook met een beperking zelfstandig te kunnen blijven wonen zonder te moeten verhuizen	Stadsgesprek	"	"
	Mensen met een beperking zijn van alle leeftijden, hier moet rekening mee worden gehouden	Stadsgesprek	"	"

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	Advies gemeenteraad - Geef voorrang voor begane grond woningen - Houd bij nieuwbouw rekening met toegankelijkheid - Inclusiever beleid en inclusievere woningen - Denk aan alternatieve woonvormen om eenzaamheid te voorkomen	Stadsgesprek	"	"
Meer aandacht voor alleenstaanden	Diverse groep, vaak onderdeel van groter thema	Stadsgesprek - plenair	-	-
	De groep alleenstaanden is een diverse groep	Stadsgesprek	-	-
	Iedereen heeft recht op een woning, ongeacht je gezinssituatie. Financieel gezien worden 1p huishoudens op allerlei vlakken benadeeld	Stadsgesprek	De demografische verwachting is dat het aantal alleenstaande huishoudens zal toenemen in de komende decennia.	In het betaalbare segment (sociale huur + middensegment) proberen wij de groep alleenstaanden te accommoderen. In de sociale huur stimuleren we de corporaties daarom een aandeel van de voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens te realiseren. Daarnaast stimuleren we woningdelen, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw.
	Advies gemeenteraad - 1p huishouden behandelen als volwaardige doelgroep en meenemen op beleidsagenda	Stadsgesprek	Met het huidige woningtekort zien we dat het voor met name alleenstaanden met lage of middeninkomens nóg lastiger is om een betaalbare woning te vinden.	In aanvulling op bovenstaande, om die reden willen we woningdelen ook in de nieuwbouw stimuleren. Door het delen van een (nieuwbouw)woning komen er meer woonplekken bij. Wij vinden het belangrijk dat een deelwoning een goed alternatief vormt voor een zelfstandige woning. Juist de

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	- Meer financiële mogelijkheden bieden voor 1p huishoudens - Soepelere regelgeving: jaren huur betalen laten meetellen			nieuwbouw biedt mogelijkheden om een woning voor woningdelen kwalitatief aantrekkelijk te maken.
Alternatieve/ bijzondere woonvormen	Facilitaire ondersteuning/ begeleiding vanuit GU nodig	Stadsgesprek – plenair	We ondersteunen initiatieven van wooncoöperaties financieel door het verstrekken van subsidies en door initiateven te ondersteunen of gebruik te maken van het landelijke fonds van het rijk.	Samen met andere gemeenten en landelijke netwerkorganisaties zijn we een lobby bij het Rijk gestart om ook deze standaarddocumenten te hanteren bij de toekenning van de gelden uit het leenfonds.
	Biedt lange termijn bezuinigingen door stijging publieke gezondheid	Stadsgesprek - plenair	Als stad van Sint Maarten stimuleren wij het meer collectief leven.	Dit vindt zijn uitwerking in de beleidsnota in het stimuleren van collectieve woonvormen.
	Het is belangrijk alternatieve woonvormen mogelijk en makkelijk te maken	Stadsgesprek	Dit erkennen wij en daarom stimuleren wij collectieve woonvormen.	-
	Helpt tegen leegstand en zorgt voor betaalbaardere woningen en meer diversiteit	Stadsgesprek	De gemeente erkent de potentie van collectieve woonvormen om de betaalbaarheid te garanderen.	De beleidsnota en het Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties geven plannen weer om collectieve woonvormen meer te stimuleren.
	Advies gemeenteraad - Betere informatievoorziening over alternatieve woonvormen - Toegankelijkere regelgeving - Grond (goedkoper) beschikbaar stellen	Stadsgesprek	We ondersteunen initiatieven van wooncoöperaties financieel door het verstrekken van subsidies en door initiateven te ondersteunen of gebruik te maken van het landelijke fonds van het rijk.	Samen met andere gemeenten en landelijke netwerkorganisaties zijn we een lobby bij het Rijk gestart om ook deze standaarddocumenten te hanteren bij de toekenning van de gelden uit het leenfonds.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	- Financieren wat de bank niet financiert/subsidies			
Ombouwen van vastgoed tot woningen	Het creëren van meer woonruimte in bestaande bebouwing zonder dat dit ten koste gaat van natuur en landbouw	Stadsgesprek	Wij erkennen de mogelijkheden om binnen de bestaande voorraad nieuwe woonplekken toe te voegen.	In de beleidsnota gaan we in op splitsing, woningdelen, optopppen/aanplakken/uitplinten, beschermen van de bestaande voorraad, transformatie en de aanpak van leegstaand vastgoed.
	Advies gemeenteraad - Fiscale maatregelen: boete op leegstand - Subsidies voor herbestemmingen met voorwaarde: 'betaalbaar wonen' - In de hoogte uitbreiden van gebouwen - Regelgeving tijdelijke huur verruimen om leegstand goed in te vullen - Creatief omgaan met beperkingen in bestaande bouw (bijv. blinden in donkere woningen) - Tijdelijke woningen op lege kavels - Verplicht woningen boven winkels - Faciliteren woongroepen/coöperaties	Stadsgesprek	De adviezen ondersteunen de lijn om in te zetten op het beter benutten van de bestaande voorraad.	Met de leegstandverordening willen we leegstand zoveel mogelijk tegengaan. Optoppen heeft potentie, maar er dient altijd rekening gehouden te worden met de veiligheid. We hebben plannen om een aantal pilots met optoppen uit te voeren met corporaties. Met de wet vaste huurcontracten zijn de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur beperkt Op het moment dat er geen eigen voordeur is en mensen door de voordeur van een winkel heen moeten om bij hun huis te komen, dan kleven daar complicaties aan. Wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen worden gestimuleerd vanuit de beleidsnota.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
Hartenkreten	83 van de 171 hartenkreten gingen niet specifiek over één van de vijf thema's - 2 van de 83 hadden vragen rondom huur en huurprijzen - 6 van de 83 gingen over woningen voor studenten en starters - 13 van de 83 gingen over verschillende doelgroepen voor wie ruimte moet komen in de stad - 11 van de 83 gingen over wet- en regelgeving en beleid - 12 van de 83 gingen over mogelijke oplossingsrichtingen wat betreft de krappe woningmarkt - 2 van de 83 gaan over woononzekerheid - 3 van de 83 gaan over het participatieproces - 6 van de 83 gaan over het ombouwen van vastgoed naar woningen - 12 van de 83 gaan over bijzondere / alternatieve woonvormen	Stadsgesprek	-	-

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	- 3 van de 83 gaan over aandacht voor mensen met een beperking - 13 van de 83 gaan over persoonlijke zorgen over de woningmarkt zoals de invloed van klimaatverandering, hypotheken en segregatie			
Internetpeiling – overig	- Net als bij de hartenkreten ligt ook in de internetpeiling aandacht op de doelgroepen voor wie er meer woningen nodig zijn. Zowel bij het stadsgesprek als bij de internetpeiling ligt de grootste focus op woning voor starters. - 86% vindt het (heel) belangrijk dat er meer woningen bijkomen in Utrecht. De belangrijkste argumenten waren: 'Er is hoge woningnood', 'Woonmogelijkheden voor studenten en starters vergroten', 'Er moeten betaalbare woningen komen', en 'Doorstroming vergroten door bijv.		Het totaal aan inzichten vanuit de internetpeiling komt samen in een aantal overkoepelende thema's: 1. Er moeten snel en meer betaalbare woningen bijkomen 2. Realiseer meer woningen voor starters en studenten 3. Doorstroming vergroten door bijv. bouwen van seniorenwoningen	Deze overkoepelende thema's komen op onderstaande wijze aan bod in de beleidsnota: 1. In de beleidsnota worden bouwtempo en betaalbaarheid als belangrijkste beschouwd voor het nieuwbouwprogramma. 2. Jongeren en studenten vormen belangrijke aandachtsgroepen in de beleidsnota en er wordt ingezet op het realiseren van meer woonplekken voor deze groepen. Daarnaast richten we ons op het realiseren van betaalbare woningen, waaronder middenhuur en betaalbare koop. 3. Het realiseren van passende woonconcepten voor ouderen in alle prijscategorieën ten behoeve van de doorstroming is een belangrijk thema in de beleidsnota en daar zetten we sterk op in.

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
	bouwen van seniorenwoningen'. - Andere onderwerpen die de deelnemers van de internetpeiling willen meegeven zijn: 1) Utrecht is een fijne stad om in te wonen!, 2) Snel en veel bouwen, 3) Zorg ook voor faciliteiten: natuur en OV, 4) Zorg dat Utrechters in Utrecht kunnen blijven wonen, 5) Utrecht zit vol, 6) Bouw de hoogte in, 7) Eerst omgaan met leegstand, 8) Maak Utrecht autovriendelijker, 9) Zorg voor spreiding en diversiteit in wijken, en 10) Verkoop huizen niet aan particuliere verhuurders/ investeerders.		4. Utrecht is een fijne stad om in te wonen 5. Zorg voor spreiding en diversiteit in wijken 6. Eerst omgaan met leegstand 7. Bouw de hoogte in 8. Verkoop huizen niet aan particuliere verhuurders/investeerders	4. We vinden het belangrijk dat Utrechters prettig wonen in de stad. We zetten daarom, in samenwerking met andere beleidsdomeinen, in op het vergroten van de leefbaarheid in de stad. 5. Gemengde wijken is een belangrijk uitgangspunt van de beleidsnota. Daarbij respecteren we wel de karakteristieke kenmerken van de verschillende Utrechtse wijken. 6. Met de leegstandverordening en meldplicht van leegstaande panden willen we leegstand zoveel mogelijk tegengaan. 7. Dit is de realiteit anno 2025. Vrijwel alles wat gebouwd wordt, wordt de hoogte in gebouwd. 8. Met de opkoopbescherming zorgen we ervoor dat woningen niet kunnen worden gekocht om vervolgens (veel te duur) verhuurd te worden. 60% van de woningen in Utrecht is beschermd met de opkoopbescherming. Daarnaast hanteren we sinds 2020 een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor betaalbare koopwoningen. Deze maatregelen zijn ingesteld om beleggers en speculanten van de woningmarkt te weren en daarmee voor woningzoekenden de kans op een betaalbare koopwoning te bevorderen. We zien dat deze maatregelen werken en we

	Welk belangrijk[1] inhoudelijk inzicht[2] is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie[3] is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen[4]?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
			De volgende twee inzichten hebben geen betrekking op het woonbeleid: -Zorg ook voor faciliteiten: natuur en OV -Maak Utrecht autovriendelijker	houden daarom vast aan de opkoopbescherming en het toepassen van de maximale mogelijkheden voor zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding voor betaalbare koop. Derhalve vinden ze geen plek in de beleidsnota.
	- De volgende onderwerpen zijn zowel tijdens het stadsgesprek als tijdens de internetpeiling naar voren gebracht door de deelnemers: snel en veel bouwen, zorg voor faciliteiten, zorg dat Utrechters in de stad kunnen blijven wonen, bouw de hoogte in, eerst omgaan met leegstand, en zorg voor spreiding en diversiteit in wijken	Overlap hartenkreten en internetpeiling overige onderwerpen	“	“

Wat kan er geleerd worden van deze samenwerking met Utrechters? Denk hierbij aan wat we kunnen leren voor de leidende principes van houding en gedrag [link] en het kompas voor zeggenschap.

Algemene aandachtspunten voor het vervolg:

- Er zijn veel vragen gesteld tijdens het stadsgesprek hoe de samenstelling van het stadsgesprek tot stand is gekomen. Een groot deel van de deelnemers is via loting uitgenodigd. Er waren, in beperkte mate, ook professionals.
    - In de uitnodiging is uitgelegd hoe de selectie van inwoners is uitgevoerd. Hier had tijdens het Stadsgesprek zelf nog extra bij stilgestaan kunnen worden.
- Er is meermaals de vraag gesteld: wie vertegenwoordigt de mensen die graag in Utrecht willen wonen (de woningzoekenden)? Die dat dus nog niet doen? Het is goed om in de toekomst ook de woningzoekenden goed te betrekken en daar extra aandacht voor te hebben.
    - Het is inderdaad lastig om diegenen te betrekken die nog op zoek zijn naar een woning, omdat zij niet eenduidig vertegenwoordigd zijn. Wel zijn diverse organisaties uitgenodigd zoals studentenvertegenwoordiging en belangenorganisaties die verschillende groepen vertegenwoordigen. In de beleidsnota wonen hebben we aandacht voor dit punt. We stimuleren in het Utrechtse Planproces Gebiedsontwikkelingen (UPG) dat we bij projecten die voor specifieke doelgroepen worden gebouwd, vroegtijdig het gesprek met de doelgroep faciliteren. We onderzoeken ook hoe we bekende en onbekende doelgroepen/belanghebbenden kunnen betrekken. Denk aan de toekomstige gebruikers, woningzoekenden (via het platform woonzoekers) of organisaties zoals SOLGU en de Woonbond.
- Een enkeling heeft tijdens het stadsgesprek aangegeven dat de Gemeente Utrecht in Overvecht doet aan schijnparticipatie. Dit Stadsgesprek werd door persoon in kwestie als positief ervaren, maar het zou op veel grotere schaal georganiseerd moeten worden om duizenden mensen mee te kunnen laten doen. Er is een weloverwogen participatieproces doorlopen voor de beleidsnota Wonen, zowel in fase 1 als fase 2. Met de inzet van online peilingen, straatgesprekken, Stadsgesprek en 1-op1-gesprekken met partners en belangenorganisaties zijn zoveel mogelijk verschillende inwoners en partijen gesproken binnen de mogelijkheden van planning en beschikbare middelen.

Er zijn suggesties gedaan om het gesprek over wonen beter te voeren in de toekomst:

- Er had meer inhoudelijke kennis aangereikt kunnen worden omdat wonen ook een technisch vraagstuk is. Gezien de doelstelling van het Stadsgesprek hebben we er voor gekozen die kennisoverdracht beperkt te houden en juist te richten op de kennis en signalen die ze als inwoner hebben.
- Vraagstukken waren soms te abstract voor een Stadsgesprek. Een gesprek over tempo, betaalbaarheid en kwaliteit kan in de toekomst beter geïllustreerd worden met casuïstiek. Door meer op 1 concrete vraag te focussen kan de opbrengst groter zijn.

4. Opbrengsten gesprekken samenwerkingspartners

In de totstandkoming van de Beleidsnota Wonen hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met externe partners van de Gemeente Utrecht. Hierin is er bij deze partners ‘gepeild’ om zoveel mogelijk input op te halen en de belangen van de verschillende partners in beeld te brengen. In fase 2 zal er gekeken moeten worden in welke mate de gemeente de opgehaalde opgaven en zorgen kan aanpakken in de Beleidsnota Wonen. Dit document omhelst een overzicht van de verschillende partners waarmee er gesprekken hebben plaatsgevonden in fase 1 (en fase 2 in sommige gevallen). De hoofdpunten en gewenste richtingen in het kader van de beleidsnota worden beschreven in dit document.

Overzicht van partners

Development Network Utrecht (DNU)

Meetellen in Utrecht

Stichting GOUD

Stuurgroep Huren

Thirty030

U-2B Heard

Vidius

Woonbond

Federatie Huurders Commerciële Sector

SOLGU

Stichting Sleutelpersonen

U op Leeftijd

Vastgoed Belang

Wijkplatforms

Woonprotest

Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW)

Overzicht inbreng en verwerking gesprekken samenwerkingspartners

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
Development Network Utrecht (DNU) **#1 – 24 april 2024**	Marktpartijen ervaren veel geruis in projecten, veroorzaakt doordat beleidskaders niet integraal werken en hun eigen pad bewandelen.	De opgave vereist een integrale aanpak. Breng wonen, de kwaliteit van wijken, groen en mobiliteit samen.	De beleidsnota doet vanuit Wonen een voorzet tot meer integraal samenwerken binnen de gemeente.
Het Development Network Utrecht is het professionele vastgoednetwerk van marktpartijen en gemeente in de stad, waarin de binnen Utrecht actieve partners voor gebiedsontwikkeling participeren.	Marktpartijen zijn niet bekend met de doelgroepen vanuit een '(t)huis voor iedereen', wat hun onwelwillendheid verklaart.	Breng marktpartijen in contact met deze doelgroepen, zodat zij meer kunnen betekenen om dit beleidsdoel te realiseren.	We benadrukken het belang van onze partners in de stad in het realiseren van onze beleidsdoelen. We gaan met partijen in gesprek via het DNU om te onderzoeken hoe ze meer kunnen betekenen op dit vlak.
	Tijdelijk Wonen stokt omdat de gemeente en marktpartijen te traag zijn.	Zorg voor sneller handelen (besluitvorming + realisatie) in tijdelijk wonen.	De verwachting is dat er niet snel meer gemakkelijke locaties beschikbaar zullen zijn voor tijdelijk wonen en dat de inspanning (capaciteit en geld) beter besteed kan worden aan reguliere ontwikkeling. De lessen van tijdelijk wonen, o.a. in een vroeg stadium keuzes maken, intensief samenwerken met corporaties, modulaire bouw, minimale extra eisen stellen, bestuurlijke prioriteiten, etc. kunnen op selectieve reguliere projecten van toepassing zijn.
	Amendeer het Actieplan Middenhuur.	Stoel de huur niet op basis van woninggrootte, maar pas gebiedsspecifieke prijs-grootte verhoudingen toe.	Het Actieplan Middenhuur in de huidige staat komt te vervallen. Deze wordt aangepast en de gemeente gaat in grote lijnen de Wet betaalbare huur volgen, met een paar beleidsplussen.
	Gemengde wijken.	Om gemengde wijken te kunnen realiseren moeten de verhoudingen sociale huur veranderd worden, want deze houden de productie tegen.	Stadsbreed volgen we 40% sociaal. Middels het doorlopen van het afwegingskader kan het zijn dat een project hiervan afwijkt.

	Doorstroming van ouderen.	Leg voorzieningen aan en verleen voorrang aan ouderen uit dezelfde wijk.	Locaties binnen ongeveer 500 meter van voorzieningen worden bij uitstek benut voor het realiseren van woningen voor ouderen. Daarnaast wordt de buurtvoorrang voor ouderen bestendigd.
	De doorlooptijd voor het verkrijgen van een vergunning voor het kopen van een huis bedraagt 8-10 weken. Dat is killing voor je project en verlaagt het bouwproject.	Verklein de doorlooptijd voor het verkrijgen van een vergunning voor het kopen van een huurhuis.	Het verkrijgen van een vergunning voor een betaalbare koopwoning is gelijkgeschakeld met de periode tussen de koopovereenkomst en de aanneemovereenkomst.
Development Network Utrecht (DNU) **#2 – 24 september 2024**	De vele regelgeving leidt tot moeilijkere business cases, wat leidt tot vertraging (wat een negatieve impact heeft op betaalbaarheid).	Laat het Utrechtse beleid los (40-35-25) en volg het landelijke beleid.	Het Utrechtse beleid blijft het uitgangspunt, maar er komt ruimte om af te wijken als een project aantoonbaar niet uitkomt (middels het afwegingskader).
	Zoek naar maatwerk per locatie.	Op projectniveau kan er beter gekeken worden naar wat er mogelijk is.	De gemeente erkent dat elk project uniek is, maar schrijft vanuit haar volkshuisvestelijke rol stadsbreed uitgangspunten voor en per wijk beweegrichtingen. Een project mag, mits aantoonbaar, hiervan afwijken d.m.v. het doorlopen van het afwegingskader.
	Meer pragmatisme.	Woningdelen versoepelen, kleiner bouwen, verlagen van de parkeernormen.	We bestendigen het beleid rondom woningdelen en de informatievoorziening wordt verbeterd. Kleiner bouwen komt ruimte voor, met duidelijke ondergrenzen. Parkeernormen liggen buiten de bevoegdheden van Wonen.
	Zorg voor meer community building in wijken (samenwerking tussen de gemeente, corporaties en marktpartijen).	Dit zorgt ook voor meer draagvlak voor de ontwikkelingen.	We ontwikkelen met de partners op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn een visie voor gebiedsgerichte inzet op community building, waaronder wie welke rol heeft.
	Ga toekomstgericht te werk.	Denk niet alleen aan de vraag van nu, maar ook aan de vraag van de toekomst.	De beleidsnota houdt rekening met de verwachte demografische ontwikkelingen van de stad.
	Focus niet alleen op nieuwbouw, maar ook op het verbeteren van de bestaande voorraad.		Er komen meerdere maatregelen omtrent het beter benutten van de bestaande voorraad terug in de beleidsnota, waaronder woningdelen, woningsplitsen, optoppen, leegstand aanpak, transformatie en beschermen.

	Kom met een nieuw woonruimteverdeelsysteem.		Er worden mogelijkheden tot herziening van het huidige woonruimteverdeelsysteem onderzocht.
Development Network Utrecht (DNU) #3 – 19 november 2024	De 75%-betaalbaarheidseis is niet te realiseren in de business case.	Volg de landelijke koers: 1/3, 1/3, 1/3.	75% is de ambitie, maar indien de haalbaarheid van een project aantoonbaar in het geding is, dan mag er worden afgeweken van de ambitie met een ondergrens van 2/3 betaalbaar.
	Kwalitatieve mismatch tussen ouderen die wel willen verhuizen, maar voor wie er geen passend aanbod is.	Een passend seniorenconcept realiseer je in de eigen wijk tegen de juiste prijsklasse. Maak per wijk een plan van wat voor aanbod je voor de ouderen van de wijk moet realiseren.	We gaan inzetten op het realiseren van passende woonconcepten voor ouderen in alle prijscategorieën. Daarbij worden locaties binnen ongeveer 500 meter van voorzieningen bij uitstek benut voor het realiseren van woningen voor ouderen en wordt de buurtvoorrang voor ouderen bestendigd.
	Dilemma middenhuur vs. betaalbare koop.	Inzetten op betaalbare koop i.p.v. middenhuur valt aan te raden, om de segregatie binnen de stad (ook zeker op de langere termijn) tegen te gaan.	We zetten hoofdzakelijk in op middenhuur, omdat dit langjarig te borgen valt. Door het aanpassen van de regels voor middenhuur wordt dit financieel beter haalbaar. Een betaalbare koopwoning is veelal enkel betaalbaar voor de eerste koper en verdwijnt daarna uit het segment. We onderzoeken we langjarige borging van betaalbare koop.

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
Federatie Huurders Commerciële Sector	Niet alleen bouwen, benut ook de bestaande voorraad.	Optoppen, ombouwen meer toestaan.	Vanuit de beleidsnota wordt het beter benutten van de bestaande voorraad gestimuleerd, waaronder ook optoppen en transformatie.
De Federatie Huurders Commerciële sector ondersteunt huurders in de commerciële sector zowel bij grote complexen als bij kleine particulieren. De federatie helpt huurdersvertegenwoordigers in het proces of de opstart. Daarnaast lobbyen ze richting bijvoorbeeld de Tweede Kamer.	Huurders weten onvoldoende waar ze terecht kunnen met problemen.	Zorg voor een zichtbaar Huurteam in Utrecht.	Er komt één centraal gemeentelijk meldpunt: 'Klacht over Huren', zodat huurders beter weten waar ze terechtkunnen.
	Focus op middeninkomens.	Laat de middenhuur door corporaties doen, niet door investeerders. Investeerders zien woningen als winstobjecten.	Onze visie is dat corporaties op termijn een grotere rol krijgen in de middenhuur.
	Doorstromers komen vaak terecht in de middenhuur.	Korting op huur kan helpen voor doorstroming.	We volgen met de beleidsnota de wet betaalbare huur.

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
Meetellen in Utrecht	Maak verhuizen laagdrempeliger.	Bekijk wat je kunt doen om kosten gelijk te houden en/of zorg voor een goede overgangsregeling die mensen stimuleert om toch in beweging te komen op de woningmarkt.	Met maatregelen als de verhuispremie, de Woonadviseur Ouderen en de verbetering van de communicatie en informatievoorziening over doorstroming proberen we de stap om te verhuizen laagdrempeliger te maken.
Meetellen is een onderzoeksbureau voor én door mensen die wat extra ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld omdat ze langdurig werkloos zijn, psychische of lichamelijke problemen hebben, in de schulden zitten of eenzaam zijn.	Maak (het aanvragen van) aanpassingen aan de woning makkelijker.	Creëer een fysiek loket waar je heen kunt met je woonvragen en –behoeften.	We brengen de informatievoorziening samen op één centraal punt, zodat de inwoners beter weten waar ze terechtkunnen met hun woonvragen en -behoeften. Een fysiek loket wordt niet gecreëerd.
	Zorg voor een spreiding van huurders met en zonder een begeleidingsbehoefte.	Momenteel worden mensen met een begeleidingsbehoefte vaak bij elkaar gehuisvest. Hierdoor stapelen problemen zich op, raken meer mensen overbelast en ontstaan er probleemwijken. Voorkom dat problemen zich opstapelen door groepen meer gemixt te huisvesten en sociale en vrije sector huurwoningen te spreiden.	Met de beleidsnota zetten we in op gemengde wijken met meer menging tussen verschillende sociaal-economische groepen. Hierbij streven we een gezonde balans na tussen mensen in een kwetsbare positie en regulier woningzoekenden.

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
SOLGU	Alle nieuw gebouwde woningen moeten minimaal ‘bezoekbaar’ zijn voor iedereen. Beschouw ‘bezoekbaar’ als de ondergrens.	Zet de NeN-norm Toegankelijk Bouwen in de beleidsnota.	We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat de woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nultredenwoning uitgevoerd. Het college betrekt uitgangspunten over de fysieke toegankelijkheid (rolstoel- en rollatortoegankelijk) in toekomstige tenderprocessen.
Het Solgu werkt in het belang van mensen met een lichamelijke beperking en/of chronische ziekte in de stad Utrecht. Het Solgu wil een Utrecht waar het vanzelfsprekend is dat iedereen gewoon zijn leven kan leiden. En waar je gewoon op bezoek kan. Een Utrecht dat goed is ingericht voor ons allemaal. Dus ook voor mensen met een beperking.	Niet iedereen wil in een woonzorginstelling terechtkomen. Velen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ook als ze een beperking krijgen.	Ook bij reguliere woningen moet rekening gehouden worden met de toegankelijkheid	Nieuwbouwwoningen worden zo veel mogelijk als nultredenwoning uitgevoerd, zodat mensen met een beperking zelfstandig in de wijk kunnen wonen.

	Ondanks de landelijke normen van het bouwbesluit zijn veel woningen in Utrecht niet toegankelijk. Door aan de voorkant bij het ontwerp en uitvoering rekening te houden met de toegankelijkheid, kunnen grote uitgaven achteraf voorkomen worden	Ervaringsdeskundigen kunnen en willen graag bijdragen aan het verbeteren van toegankelijkheid bij nieuwbouwontwikkelingen. Ze hebben waardevolle kennis die ze kunnen delen met de gemeente, ontwikkelaars en bouwers.	We bevorderen de uitwisseling van ervaring tussen ervaringsdeskundigen, de gemeente en het DNU-netwerk en corporaties zodat deze kennis benut kan worden bij nieuwbouw. Daarnaast stimuleren we in het Utrechtse Planproces Gebiedsontwikkelingen (UPG) dat we bij projecten die voor specifieke doelgroepen worden gebouwd, vroegtijdig het gesprek met de doelgroep faciliteren zoals ouderen, mensen met een beperking of jongeren.

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
Stichting GOUD	Dakloosheid is een huisvestingsprobleem.	Formuleer het als een huisvestingsprobleem en zet de bestrijding van dakloosheid als een topprioriteit bovenaan het woonbeleid.	Dakloosheid is een woonprobleem. In de beleidsnota focussen wij primair op de mensen die het het zwaarst hebben in het wonen, waarbij het helpen van mensen zonder (t)huis als een van de belangrijkste pijlers wordt gezien.
Stichting GOUD is een belangenbehartigingsorganisatie voor dak- en thuislozen voor de stad en regio Utrecht. De stichting streeft ernaar het imago en de leefsituatie van de dak- en thuisloze mens te verbeteren. De hoofdtaken zijn het inventariseren van knelpunten in de bestaande zorg in Utrecht, onafhankelijke cliëntondersteuning en collectieve belangenbehartiging.	Contacten met gemeente over dakloosheid gaat bijna altijd via WMO.	Trek dakloosheid weg uit het raakvlak Wonen en Zorg. Stop met het onderscheid tussen daklozen met een zorgvraag en zonder een zorgvraag.	Deze lijn wordt steeds meer ingezet binnen de gemeente.
	Hoe voorkom je dat mensen dakloos raken?	Zet een breed preventiebeleid op.	Dakloosheid kent meerdere oorzaken. Niet alleen vanuit Wonen, maar gemeentebreed zetten we in op het voorkomen van dakloosheid.

	Housing First is een goed principe, maar wordt op dit moment niet juist uitgevoerd. De Housing First locaties worden nu als laatste redmiddel beschouwd.	Draai de uitvoering van Housing First om. Geef degenen die het kortst geen dak boven hun hoofd hebben als eerste dat dak boven hun hoofd.	We onderschrijven Housing First en nemen dan ook in de nota op dat we de focus willen verleggen naar Wonen Eerst. Mensen moeten met zo min mogelijk tussenstappen een woning kunnen krijgen. Het is echter wel zo dat voor een deel van de mensen de route van opvang – zorg – uitstroom naar een woning blijft bestaan. De doelgroep is divers en daar willen we recht aan doen.
	Jarenlange opvang is een ondermijning van de zelfstandigheid en daarnaast ook nog financieel ongunstig.	Voorkom dat dakloze mensen het destructieve traject van jarenlange opvang ingaan.	Door dak- en thuislozen zoveel mogelijk een woonplek te bieden proberen we dit traject zo veel mogelijk tegen te gaan.
	Daklozen en woningdelen, is dat een optie?	Zou kunnen, maar ligt eraan. Er is variatie binnen de groep daklozen: Minder kwetsbaren beter geschikt voor het woningdelen dan meest kwetsbaren.	In tijden van woningnood zijn creatieve oplossingen vereist. Ook voor deze doelgroep zien we woningdelen als een potentiële oplossing om een woonplek aan te bieden, maar we wegen dit wel goed af.
	Behoefte aan realisme zin.	Zet de eerste stappen in de goede richting. Het uiteindelijke doel is systeemverandering/paradigma shift, maar alle betrokkenen realiseren zich dat dat niet zomaar te bereiken valt.	We spreken de ambitie uit in de beleidsnota, maar houden hierbij wel een realistische toon aan.

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
Stuurgroep Huren #1 – 7 mei 2024	De gemeente moet zich harder inzetten voor de bouw van sociale huurwoningen.		In de beleidsnota richten we ons primair op de lage en middeninkomens en mensen in een kwetsbare positie. We bestendigen de lijn uit het coalitieakkoord met als uitgangspunt 40% sociaal.
In de participatie met huurders komen de gemeente, de huurdersorganisaties van en de bestuurders van woningcorporaties Woonin, Portaal, Bo-Ex, Cazas Wonen, SSH en Habion zes keer per jaar samen in de Stuurgroep Huren.	Momenteel is er veel eenvormigheid, zijn kwetsbare groepen vaak te veel geconcentreerd, en zijn er wijken met te weinig sociale huurwoningen.	Meer verschillende soorten woningen en mensen in de wijken. Wijken moeten gemengder worden. Leidt ook tot betere leefbaarheid.	Het uitgangspunt is gemengde wijken en daar sturen we op. We geloven dat gemengde wijken de leefbaarheid verhogen.
	Studenten.	Realiseer meer onzelfstandige woningen voor studenten.	Conform het Actieplan studentenhuisvesting zal er meer ingezet worden op het realiseren van onzelfstandige woningen voor studenten.
	Weerstand kwetsbare doelgroepen.	Houd rekening met het sentiment in de stad dat zich tegen de voorrang van (in het bijzonder) statushouders t.o.v. starters keert.	We beschouwen statushouders als aandachtsgroep en zetten erop in om jaarlijks de wettelijke taakstelling te behalen.
	Idealen gemeente hangt te erg boven de grond.	Bewaak het realisme gehalte in de beleidsnota.	De beleidsnota spreekt ambities uit, maar houdt daarbij rekening met de realiteit waarin we leven.

	Volledige doorstroomketen zit klem.	Zet in op doorstroming, met name richting starterswoningen.	Er wordt vol ingezet op doorstroming, te beginnen bij het realiseren van passende woningen voor ouderen omdat een verhuisbeweging van deze groep de grootste verhuisketen in gang zet. Daarbij profiteert er altijd een starter.
	Focus op het tegengaan van obstakels die bouwprojecten in de weg staan.	Verlaag stedenbouwkundige eisen (lagere parkeernorm).	Dit ligt niet bij Wonen.
	Flexibiliteit in projecten.		Door middel van de introductie van het afwegingskader wordt er voor specifieke projecten meer flexibiliteit geboden.
Stuurgroep Huren **#2 – 3 oktober 2024**	Woonzorgopgave.	Er is veel achterstallig zorgvastgoed. Zorgpartijen kloppen aan bij corpo's. Haal zorgaanbieders uit het vastgoed en laat het over aan corpo's om het beter te behouden.	In de gebiedsadvisering wordt erop gestuurd dat corporaties vastgoed overnemen en het daarna verder ombouwen zodat het voor zorg geschikt is. Echter, als gemeente zetten we niet in op vastgoed dat alléén voor zorg geschikt is. Zoals opgenomen in de beleidsnota stimuleren we de realisatie van zorggeschikte woningen.
	Doorstroming.	Faciliteer een van Klein naar Groter regeling (met urgentie waar kinderen in het spel zijn) om overbewoning en overlast te voorkomen.	Om woningzoekenden met een grotere ruimtevraag beter te faciliteren in de middenhuur en betaalbare koop is voorrang o.b.v. huishoudgrootte mogelijk.
		Doorstromers moeten erop vooruitgaan, er iets extra's bij krijgen (bijv. community).	We zetten in op het realiseren van passende woonconcepten (bijv. met meer oog voor gemeenschapszin) en we bestendigen de Verhuispremie.
		Stimuleer regionale wooncoaching.	We bestendigen de Woonadviseur Ouderen.

		Ouderen hebben ook behoefte aan kwaliteit.	We zetten in op passende ouderenconcepten in álle prijscategorieën.
	Zet in op slim sturen van doorstroming.	Doorstroompunten opbouwen & verhuizen binnen de wijk faciliteren	We bestendigen de buurtvoorrang, evenals de voorrangsgronden in de middenhuur en betaalbare koop voor doorstromers vanuit de sociale huur. Ook bevorderen we de communicatie en informatievoorziening omtrent doorstroming om de bewustwording te vergroten, vooral bij de oudere doelgroep.
	Rol van de regio.	Betrek de regio bij de bouwopgave en vraag ze hun verantwoordelijkheid te nemen, ook in woonzorgopgave en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.	Met de U10 gemeenten spreken we af dat we de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen evenwichtig verdelen o.b.v. inwoneraantal.
	Woningdelen.	Inzet op woningdelen en dat aantrekkelijk maken (kostendelersnorm hindert).	We stimuleren woningdelen en bestendigen de inzet hierop.
	Middenhuur kan helpen bij het bevorderen van de doorstroming en het aanbrengen van meer balans.	Realiseer voldoende middenhuur.	Het uitgangspunt per project is 35% middensegment, waarvan minimaal 25% middenhuur.

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
Thirty030	De alleenstaande starter zit helemaal klem. Er is behoefte aan woonvormen waar alleenstaanden samen kunnen wonen.	Maak woningdelen mogelijk. Ook woongroepen zijn een goede uitkomst voor de drukke levens van jongeren en de toenemende eenzaamheid onder deze doelgroep.	We continueren het vergunningvrij woningdelen t/m 3 personen. Ook in de nieuwbouw stimuleren we woningdelen door kwalitatief aantrekkelijke concepten te ontwikkelen. Daarnaast bieden we meer ruimte voor woongroepen en andere vormen van collectief wonen.
Thirty030 is een groep stadsambassadeurs die de stem van jongeren (onder de 30) in beeld brengt.	Discriminatie op de woningmarkt richting mannen.		We geven uitvoering aan de algemene regels uit de Wet goed verhuurderschap, zoals algemene regels die toezien op discriminatie en we zetten de samenwerking met het Huurteam Utrecht en de Antidiscriminatievoorziening van de provincie Utrecht voort om huurders van gepaste ondersteuning te blijven voorzien.
	Gemengde wijken slim mengen.	Ga als gemeente slim te werk bij het mengen van wijken. Bouw bijvoorbeeld voor jongeren betaalbare woningen in wijken met een goede OV-verbinding.	Per wijk kijken we welke concepten in de nieuwbouw goed aansluiten bij de behoefte van de wijk en bepalen we beweegrichtingen.
	Betaalbaarheid is belangrijker dan duurzaamheid.		Beide thema's zijn belangrijk voor de toekomst van de gemeente Utrecht. We streven naar het realiseren van beide doelstellingen. Daar waar we moeten kiezen zullen we weloverwogen afwegen waar de nadruk op komt te liggen per project.
	Er is behoefte aan informatievoorzieningen voor het vinden van middenhuurwoningen.		We onderzoeken op welke wijze we het aanbod van betaalbare woningen op één plek kunnen bundelen. We streven niet naar vervanging van woningnet / dak.

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
U op Leeftijd	Het idee dat de groep ouderen in zijn geheel zorg nodig heeft is een farce, reguliere groep is vele malen groter en diverser.	Behandel de ouderen niet als enkel een woonzorgopgave.	Dit strookt met de richting van de beleidsnota, waarin we inzetten op het realiseren van passende woonconcepten voor ouderen (zowel met als zonder zorgvraag).
U op leeftijd staat voor het seniorenbelang in Utrecht-Stad. De organisatie zet zich in om alle senioren in de gemeente Utrecht een volwaardige plek te geven. Want senioren zijn van grote waarde voor de samenleving.	Te weinig gestuurd op het bouwen van seniorenwoningen en willen daarom graag meer betrokken worden wanneer het over projecten gaat. Daarbij kunnen ze vanuit hun achterban meedenken over de juiste woningen.	Samenspraak met ouderen over het bouwen van passende seniorenwoningen.	Conform de afspraken uit het UPG werken we samen met bewoners vanaf de start van een project. Daarnaast schrijft de beleidsnota een wijkgerichte koers voor, waarbij er voor iedere wijk beweegrichtingen worden gesteld.
	Nadenken over huursprong. Groot aantal senioren wonen heel lang in de sociale huur, als ze eenmaal verhuizen krijgen ze met enorme huurverhoging te maken. De huursprong is te groot.	Doorstroming van ouderen bevorderen door huursprong te verkleinen.	De corporaties doen uit zichzelf aan huurgewenning indien ouderen een grotere sociale huurwoning achterlaten, zodat zij stapsgewijs aan de nieuwe huurprijs kunnen wennen. Tevens bestaat er de Van Groot naar Beter-regeling van de corporaties in de regio Utrecht, waarbij ouderen voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning evenals een korting op de netto huurprijs in sommige gevallen.

	Er is behoefte aan collectief wonen, maar door financiële ingewikkeldheden worden dit soort woonconcepten niet gerealiseerd.	Faciliteer woongemeenschappen beter.	Er wordt meer ruimte geboden aan collectieve woonvormen (zoals wooncoöperaties, woongroepen, CPO en hofjeswoningen). Dit wordt beter gefaciliteerd door het verzachten van de financiële ingewikkeldheden middels het verstrekken van subsidies en/of door middelen uit het landelijke fonds van het Rijk in te zetten.

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
U-2B Heard	Deze groep behelst veel jongeren die niet goed met veel prikkels kunnen omgaan. Het bieden van rust is het allerbelangrijkste voor hen.	Er is ook behoefte aan woningen buiten het centrum, omdat ze dan de rust kunnen opzoeken en niet continu getriggerd worden. De stad wordt alleen maar drukker en wordt moeilijker om een rustige plek te vinden, zo ga je van een chaos thuissituatie naar een drukke stad.	Jongeren en jongeren in een kwetsbare positie worden als aandachtgroep benoemd in de beleidsnota. We zetten dan ook in op het realiseren van passende woonconcepten voor jongeren. Dit betreft alle jongeren, zo ook jongeren die behoefte hebben aan prikkelarm wonen. Deze groep wordt echter niet specifiek vermeld in de beleidsnota.
U-2B Heard zijn jongeren die zich inzetten om de situatie van andere Utrechtse jongeren in een kwetsbare positie te verbeteren. U-2B Heard geeft gevraagd en ongevraagd advies aan de gemeente over onderwerpen waar zij zelf ervaring mee hebben om het beleid en de hulpverlening beter te maken.	De wachttijden zijn veel te lang.	Tussenoplossing wachttijden verkorten: tussenwoningen.	Jongeren onder de 24 jaar in een kwetsbare positie worden specifiek genoemd in de nota, omdat zij het extra moeilijk hebben. We spannen ons maximaal in om een (tijdelijke) woonoplossing te vinden voor deze groep.
	Kleine woonplekken zijn prima, zolang de jongeren maar een dak boven het hoofd hebben en de omgeving niet te druk is.		Om woningen voor jongeren te stimuleren is het voor deze doelgroep mogelijk om kleinere woningen te realiseren.

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
Vastgoed Belang	Het geplande aantal nieuwbouwwoningen is te laag om iedereen te huisvesten.	Ga op zoek naar locaties buiten de stad (denk aan Rijnenburg).	De Beleidsnota Wonen en Volkshuisvesting heeft een looptijd van 2025-2030. In deze periode zullen er stappen gemaakt worden voor de invulling van Rijnenburg.
Vastgoed Belang is de branchevereniging van de particuliere verhuurders in vastgoed en werkt nauw samen met de overheid en andere partners in het kader van de integriteit en de professionalisering van de particuliere (ver)huursector.	In veel VvE's (vaak alle vrijwilligers) is onvoldoende kennis aanwezig over het verduurzamen en optoppen van woningen.	Creëer een "optop- en verduurzamingsdesk" waar VvE's en particuliere verhuurders de kennis en informatie over de mogelijkheden tot optoppen en verduurzamen kunnen vergaren.	We voeren met de woningcorporaties enkele pilots uit voor optoppen en uitplinten. Daarmee brengen we knelpunten in kaart en bepalen hoe de gemeente kan bijdragen aan het verzilveren van de potentie voor optoppen, aanplakken en uitplinten. De ervaringen uit de pilots stellen we beschikbaar voor andere initiatiefnemers. Waar nodig borgen we de 'optop-werkwijze' binnen de organisatie en activeren we eigenaren om op te toppen of uit te plinten.
	Voorkom dat particuliere verhuurders gaan verkopen en dat dit segment in de stad krimpt wat weer kan leiden tot nog hogere huurprijzen.	Pas de nieuwe wetgeving rondom middenhuur aan zodat de financiële exploitatie van huurwoningen weer aantrekkelijker wordt.	Het gaat hier om landelijk wetgeving die we ondersteunen, aangezien we het belangrijk vinden dat middenhuurwoningen juist betaalbaar zijn voor middeninkomens. Wel steunen we de lobby om de fiscale wetgeving zo aan te passen dat verhuur aantrekkelijk blijft.

	Splitsen en verkopen is alleen nog maar interessant. Splitsen en verhuren is niet meer haalbaar door middenhuurregeling.	Stop met de stapeling van fiscale belemmeringen en huurregelgeving.	Steunen inzet om fiscale belemmeringen weg te nemen. Huurregelgeving blijft nodig om de balans tussen leefbaarheid en beter benutten te bewaken. We delen de mening niet dat splitsen en verhuren niet haalbaar is door de middenhuurregeling. Hierin is enkel een verduidelijking opgenomen wanneer sprake is van onzelfstandige woonruimte en zelfstandige. In beginsel is er inhoudelijk op dit vlak niets veranderd.

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
Vidius	Er moeten scherpere keuzes gemaakt worden om het tekort aan studentenwoningen aan te pakken.	Ontdek de flexibiliteit van studenten omtrent locatie en woonvorm, maar zoek niet de ondergrens op.	Dit is in lijn met de beleidsnota. Ook voor studenten staan we open voor creatieve oplossingen voor het toevoegen van woonplekken, maar hierbij zakken we niet door de ondergrens.
VIDIUS is de centrale belangenbehartiger voor iedereen die in Utrecht studeert. Ze komt op voor de belangen van studenten in alle facetten van het leven als student. Bijvoorbeeld op het gebied van studentenhuisvesting, openbaar vervoer of onderwijs.		Zorg voor meer jongerencontracten om de doorstroom te bevorderen.	We zetten in op het realiseren van jongerenwoningen. Jongerenwoningen zijn (kleine) sociale huurwoningen die verhuurd worden met een jongerencontract. Het jongerencontract duurt vijf jaar. Daarna kan het contract met maximaal twee jaar worden verlengd.
		Zorg voor studentenwoningen op plekken met een goede verbinding naar de binnenstad en USP.	We realiseren de belangen van studenten. Daarom kijken we wijk- en buurtgericht naar geschikte locaties voor studentenhuisvesting.
		Hospita kunnen een uitkomst bieden voor studenten met een beperking.	We verbeteren de informatievoorziening omtrent hospita verhuur en houden een campagne ter stimulans. Hospita verhuur biedt een mogelijkheid voor alle alleenstaande woningzoekenden, zo ook voor studenten, en niet uitgezonderd voor één groep.

	Bouw onzelfstandige woningen voor studenten.	Studio's waren altijd lucratiever voor verhuurders, maar met de invoering van het puntensysteem verandert dit misschien.	We streven naar ten minste 70% kamers en 30% studio's per project waar studentenhuisvesting gerealiseerd wordt (voorheen 50/50). Kamers hebben hierbij een oppervlakte van 12-14m2 met 3m2 gemeenschappelijk ruimte (let op: mogelijkheid om af te wijken in het geval van tijdelijk wonen of modulair bouwen). Studio's zijn minimaal 19 m2 met 2 m2 gemeenschappelijk ruimte.
	Meer hulp vanuit de gemeente om studenten te informeren en juridisch bij te staan bij geschillen met de verhuurder.		Ter verbetering van de informatievoorziening over geschillen tussen huurders en verhuurders kunnen huurders in het vervolg terecht bij één centraal meldpunt van de gemeente: meldpunt 'Klacht over huren'.
	Clusteren vs. verdeling over de stad.	Voor de woningvoorraad is het beter om studentenwoningen te clusteren.	Op specifieke plekken in de stad (bijv. USP en IBB) wordt er meer ingezet op het realiseren van studentenwoningen dan elders. Dit bevordert de sociale cohesie in de stad.
		Voor menging met de wijk is verdeling over de stad beter.	Met bovengenoemde specifieke inzet vormen studenten enigszins een uitzondering op het uitgangspunt 'gemengde wijken' van de beleidsnota.

Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
Woonprotest	Gemengde wijken komt neer op gentrificatie, waarbij de sociale huur wordt afgebroken en huurders zijn aangewezen op andere wijken/steden.	Wees terughoudend met de inzet op gemengde wijken.	Elke Utrechtse wijk heeft haar eigen karakter. Hoewel we streven naar meer menging op wijk-, subwijk- of buurtniveau houden we ook rekening met dit karakter. Daarom gebruiken we het Utrechts afwegingskader om de uitwerking in de projecten te spiegelen aan onze stedelijke ambitie maar ook afwijkingsmogelijkheden op een lager schaalniveau te behouden.
	De gemeente bepaalt te veel top-down en verliest het oog voor de bewoners.	Toon vertrouwen in bewoners en neem bewonersinitiatieven serieus.	We sluiten we aan bij de vernieuwing van ons participatiebeleid waarin de wijk en de buurt het startpunt is. Daarnaast schrijft de beleidsnota een wijkgerichte koers voor, waarbij er voor iedere wijk beweegrichtingen worden gesteld.
	Versterken van gemeenschapskracht.	Benader de mensen op de wachtlijsten voor de nieuwbouw in bijv. Merwedekanaalzone zodat je al buurten creëert voordat ze gebouwd worden.	In de beleidsnota besteden we aandacht aan het versterken van de gemeenschapskracht. Het vooraf benaderen van mensen voordat de buurten gebouwd zijn is echter in de praktijk lastig uitvoerbaar. De behoeften van mensen veranderen namelijk naarmate de tijd vordert. Wat we als gemeente wel doen is het peilen van woonwensen op regelmatige basis via het woonbehoefteonderzoek.
	Ontwikkelaars die grond bezitten willen het liefst zo lang mogelijk praten zodat de waarde van de grond stijgt.	Werk met deadlines (bouwplichten), zodat de gemeente een betere onderhandelingspositie heeft.	We blijven lobbyen bij het Rijk om de gereedschapskist verder aan te vullen en betaalbare woningbouw te versnellen. Dat gaat bijvoorbeeld om een bouwplicht, planbatenheffing en wijziging van de inbrengwaarde.
	Actieve rol gemeente.	Actief grondbeleid, grondonteigening, lobby richting Rijk en EU.	Met de beleidsnota Grondbeleid 2024 is een koerswijziging ingezet naar afgewogen actief grondbeleid. De koerswijziging betekent eerder en

			vaker inzet van actief instrumentarium binnen de gereedschapskist van het grondbeleid.
	Structurele huisvesting van dak- en thuislozen.	Sterk voor een ‘housing first’-aanpak.	Dakloosheid vinden wij niet passen bij Utrecht als stad van de mensenrechten. We beschouwen dak- en thuisloosheid als een woonprobleem. De ‘housing first’-aanpak bij dak- en thuislozen kan veel problemen in het sociaal domein voorkomen.
	Informatievoorziening doorstroming van ouderen.	Communiceer veel meer en beter met deze doelgroep. Stuur brieven over de doorstroommaatregelen van de gemeente, zet het in advertenties en kranten.	Wij zetten in op het beter informeren van inwoners over bovenstaande doorstroommogelijkheden. Bijvoorbeeld door de inzet van de Woonadviseur Ouderen, door informatie op websites en door het gericht infomeren van specifieke projecten over de diverse (doorstromings)regelingen. Ook vinden wij het belangrijk dat er een goed beeld is over welke woningen voor ouderen er in de stad zijn.
	Weg met huisjesmelkers.	Verdrijf malafide verhuurders uit Utrecht.	Met de wet Goed verhuurderschap proberen we huurders zo goed mogelijk te beschermen tegen malafide verhuurders. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid voor een verhuurvergunning
	Weg met leegstand en handen af van krakers.	Decriminaliseer kraken, het aankaarten van leegstand en acties voor huisvesting.	We blijven leegstand van bestaande woningen tegengaan, onder andere via de leegstandverordening en de meldplicht van leegstaande woningen. Het kraken van een woning is strafbaar en wordt ontmoedigd door de gemeente.
	Stop het monopolie/de kartelvorming van de grote corporaties.	Niet de STUW, maar de gemeente moet verantwoordelijk zijn voor de verdeling van de bouw.	De gemeente kan niet alles op zichzelf bepalen, maar heeft haar partners in de stad hard nodig. Jaarlijks maken we prestatieafspraken met de corporaties waarbij we sturen op netto groei van de sociale huurvoorraad.

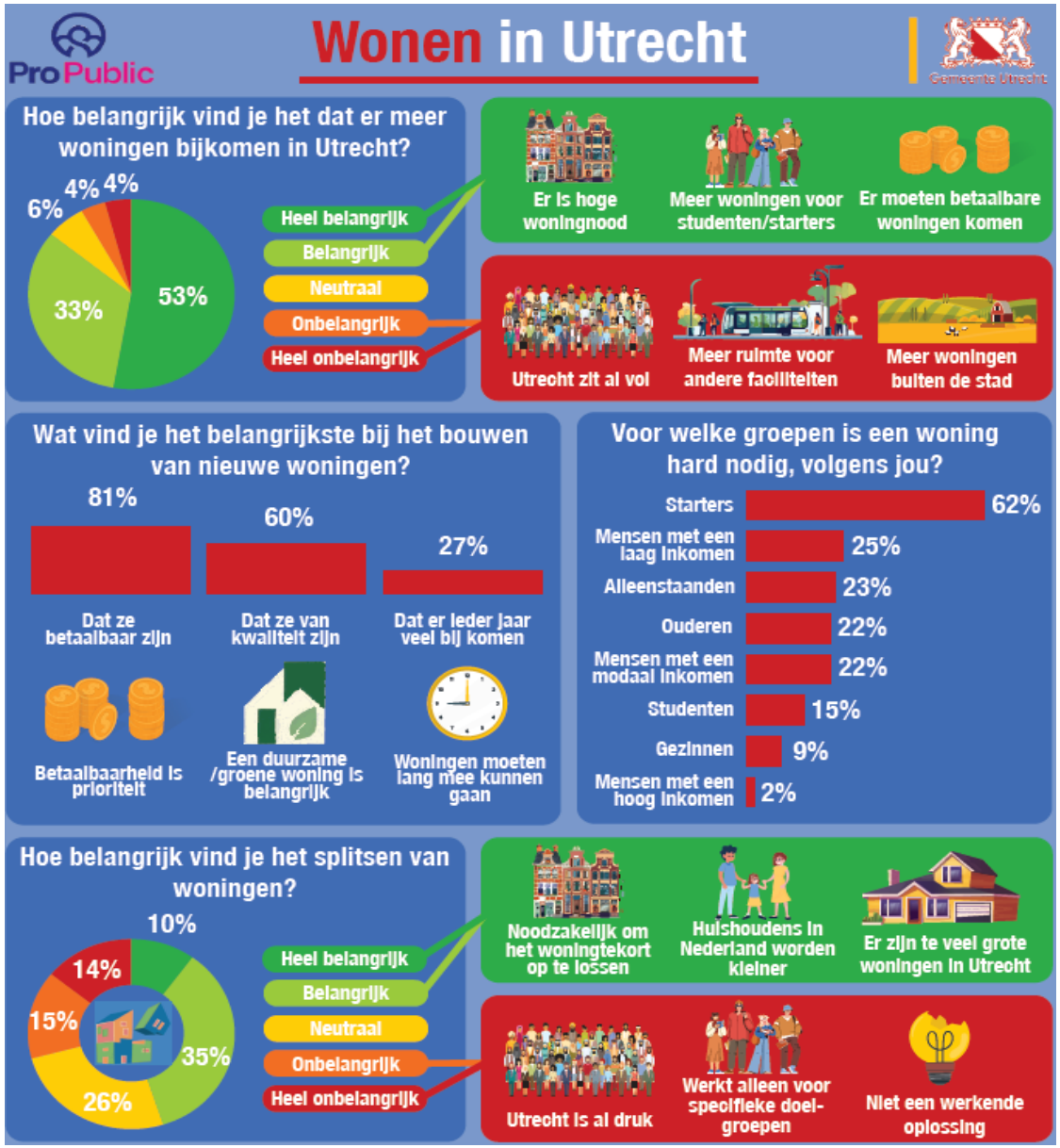
Partner	Hoofdpunten	Gewenste richting	Richting beleidsnota
STUW **#2 – 27 april 2024** STUW (Stichting Utrechtse Woningcorporaties) is een samenwerkingsverband tussen de zes grootste woningcorporaties in Utrecht: Woonin, Portaal, Bo-Ex, Cazas Wonen, SSH en Habion.	Bouwtempo sociale huurwoningen stagneert door aanpalende eisen gemeente rondom groen en grond.	Scherpere afweging vanuit de gemeente wat betreft de eisen aan woningbouw (denk aan oppervlakte, buitenruimte, mobiliteit etc.) en verduurzaming. De hoge ambities zetten de financiële haalbaarheid van bouwproductie onder druk. Een alternatief is om meer hoogbouw toe te staan.	De beleidsnota doet vanuit Wonen een voorzet tot meer integraal samenwerken binnen de gemeente.
Met de STUW worden prestatieafspraken gemaakt over ieders bijdrage aan het woonbeleid van de gemeente Utrecht, zowel op stedelijk niveau als per corporatie. Het overleg met de strategen van de STUW vormt de voorbereiding op de Stuurgroep Huren.	Leefbaarheid in buurten en complexen.	Scherpere afweging hoe om te gaan met gemengde wijken en leefbaarheid in kwetsbare complexen en wijken.	Het uitgangspunt is gemengde wijken en daar sturen we op. We geloven dat gemengde wijken de leefbaarheid verhogen. Ook bij de toewijzing van woonplekken aan kwetsbare doelgroepen wordt er rekening gehouden met de draagkracht en leefbaarheid van buurt en complex.
	Rol van de gemeente.	Inzet van actief grondbeleid, projectmanagement en partnerschap gemeente-corporaties om projecten te doen slagen en te versimpelen.	Met de beleidsnota Grondbeleid 2024 is een koerswijziging ingezet naar afgewogen actief grondbeleid. De koerswijziging betekent eerder en vaker inzet van actief instrumentarium binnen de gereedschapskist van het grondbeleid. Meer dan in het verleden voeren we dit beleid, als dat helpt om de bouw van betaalbare woningen te faciliteren en het bijdraagt aan de brede doelstelling van de RSU 2040.
	Sociale huur is corporatiehuur.	Creëer meer partnerschap tussen gemeente en corporaties door het sociale segment exclusief over te laten aan de corporaties.	Dit is overeenkomstig de lijn die we met de beleidsnota inzetten.

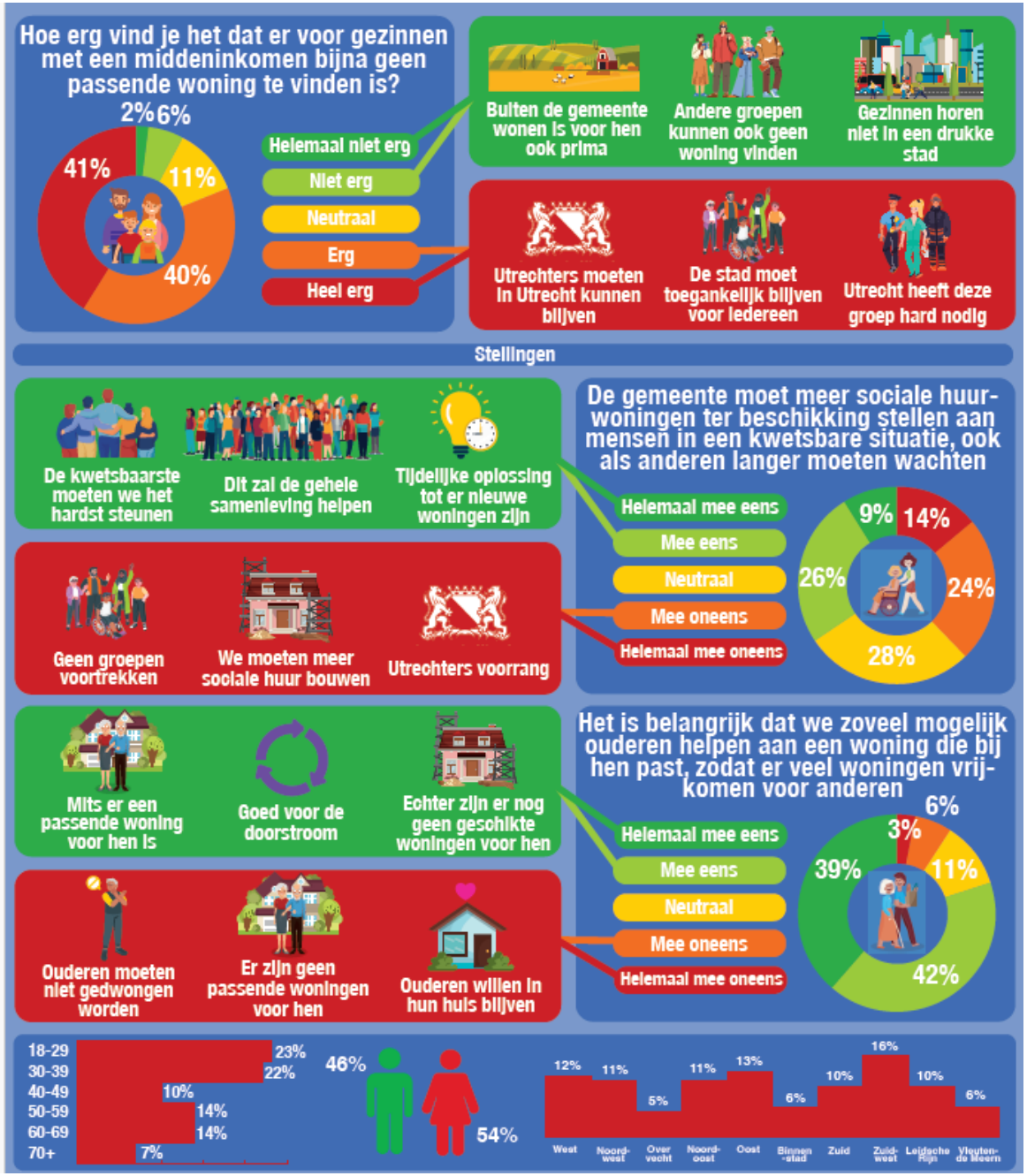
	Bespreek en benadruk de maatschappelijke tendensen.	Focus vooral op de uitstroom van de maatschappelijke opvang/begeleidend wonen en de ontwikkelingen in de ouderenzorg.	We erkennen de realiteit dat instellingen voor maatschappelijke opvang/beschermd wonen vol zitten. Hierom ligt in onze prioritering tussen kwetsbare doelgroepen de focus o.a. op het toewijzen van woonplekken aan uitstromers uit de maatschappelijke opvang.
	Faciliteer goede zorgnetwerken (als gevolg van de decentralisatie van de zorg).	Voeg zorgpartijen toe aan de bestaande samenwerkingsdriehoek tussen gemeente-corporaties-huurders.	Corporaties, zorg- en ondersteuningspartijen en gemeente zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor een leefbare woonstad. Iedere partij vanuit de eigen rol: van volkshuisvestelijk vakmanschap tot individuele ondersteuning en werken aan een sterke community. We stimuleren een goede samenwerking in de keten.
	Rol van de regiogemeenten.	Gemeente moet zorgen voor een goede samenwerking met regiogemeenten, Corporaties moeten zorgen voor regionale afstemming i.r.t. huisvesting aandachtsgroepen.	Utrecht zet in op bindende regionale en landelijke verdeelafspraken waarbij alle gemeenten in de regio een evenwichtig aandeel leveren in het realiseren van sociale huisvesting voor kwetsbare groepen. Met de U10 gemeenten spreken we af dat we de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen evenwichtig verdelen op basis van inwoneraantal. Daarnaast maken we afspraken over het huisvesten van aandachtsgroepen zoals arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en ouderen. Op deze manier dragen we bij aan een evenwichtige verdeling in de regio en benutten we de voorzieningen en kwaliteiten per gemeente.
STUW **#3 – 3 oktober 2024**	Tempo-Betaalbaarheid-Kwaliteit.	Maak keuzes en prioriteer. Wat de STUW strategen betreft is Tempo prioriteit één. Kleine woningen liggen in lijn met de vraag binnen de sociale huur.	In de beleidsnota wordt Tempo verheven tot prioriteit één in de nieuwbouw, gevolgd door Betaalbaarheid.

	Behoefte aan duidelijkheid en consistentie.	Maak keuzes en stel prioriteiten. Dit biedt duidelijkheid voor de corpo's en bouwers.	Naargelang de wens van de partners van de gemeente proberen we met de beleidsnota een duidelijk woonbeleid te verschaffen en veel verschillende 'losse' beleidsdocumenten te bundelen.
		Programmeer meer sociale huur (en plaats meer kwetsbaren) in sterke wijken.	We bestendigen de lijn uit het coalitieakkoord (40% sociaal) en we sturen wijkgericht door per wijk beweegrichtingen vast te stellen in de totstandkoming van de nieuwbouwplannen om zo de balans in de wijken beter te waarborgen.
	Middenhuur.	Faciliteer corpo's in de middenhuur. Corpo's brengen EGW naar middenhuur zonder meerwaarde afdracht.	Onze visie is dat corporaties een grotere rol gaan vervullen in de middenhuur als de investeringscapaciteit van corporaties toeneemt.
STUW **#4 – 20 november 2024**	Beter Benutten van de bestaande voorraad kun je goed richten op ouderen.	Betere informatievoorziening (van bijv. hospitaverhuur).	De gemeente verbetert de informatievoorziening en communicatie over de mogelijkheden tot het beter benutten van de bestaande voorraad. Zo zijn er campagnes over o.a. doorstroming, woningdelen en hospitaverhuur.
	Passende ouderenconcepten moet je inrichten vanaf 50+ (niet 65+), zodat er een goede mix blijft tussen zelfredzaam en niet meer zelfredzaam.	Benut locaties in wijken nabij voorzieningen optimaal voor ouderen.	Gelet op de diversiteit van de aandachtgroep ouderen qua inkomen en vitaliteit differentiëren we bij de realisatie van passende woon(zorg)concepten voor ouderen naar behoefte en leeftijd. We proberen hier zo veel mogelijk rekening mee te houden door locaties die dichtbij (binnen 500 meter van) voorzieningen zijn als kansrijk voor het bouwen voor ouderen te bestempelen.

	Jongerenhuisvesting: Zorg dat niet alleen onzelfstandig mag worden gebouwd voor jongeren, maar ook studio's. Het exploiteren en beheren van studio's is namelijk beter te regelen dan van kamers.	Belangrijke voorwaarde: De huisvestingsverordening moet dan wel dusdanig worden aangepast dat de studio's daadwerkelijk ook verhuurd worden aan jongeren (dus niet ouderen). Logische oplossing zou zijn een jongerencontract.	Naast woningdelen is onze inzet gericht op het realiseren van jongerenwoningen. Jongerenwoningen zijn (kleine) sociale huurwoningen die met een jongerencontract worden verhuurd. Het jongerencontract duurt vijf jaar. Daarna kan het contract met maximaal twee jaar worden verlengd. Jongerenwoningen zijn veelal studio's of kleine tweekamerappartementen.
	Jongeren meer huisvesten in de sociale huur: Meer jongeren huisvesten in de sociale huur houdt in dat je bij ouderen een vermogenstoets moet instellen bij toewijzing (op die manier help je de écht 'minder welvarende' ouderen wel, maar maken de 'welvarendere' ouderen geen kans meer waardoor meer jongeren meer kans hebben).	Stel een vermogenstoets voor ouderen in bij toewijzing in de sociale huur.	In de sociale huur stimuleren we de corporaties een aandeel van de voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens te realiseren voor jongvolwassenen. Het invoeren van een vermogenstoets vergt veel middelen en er zijn vraagtekens over de effectiviteit van dit middel. Het vindt daarom geen plaats in de beleidsnota.

5. Opbrengsten Internetpeiling (Infographic)




Hoe erg vind je het dat er voor gezinnen met een middeninkomen bijna geen passende woning te vinden is?
2%
6%
41%
11%
40%
Helemaal niet erg
Niet erg
Neutraal
Erg
Heel erg
Buiten de gemeente wonen is voor hen ook prima
Andere groepen kunnen ook geen woning vinden
Gezinnen horen niet in een drukke stad
Utrechters moeten in Utrecht kunnen blijven
De stad moet toegankelijk blijven voor iedereen
Utrecht heeft deze groep hard nodig
Stellingen
De kwetsbaarste moeten we het hardst steunen
Dit zal de gehele samenleving helpen
Tijdelijke oplossing tot er nieuwe woningen zijn
De gemeente moet meer sociale huurwoningen ter beschikking stellen aan mensen in een kwetsbare situatie, ook als anderen langer moeten wachten
Helemaal mee eens
Mee eens
Neutraal
Mee oneens
Helemaal mee oneens
9%
14%
26%
24%
28%
Geen groepen voortrekken
We moeten meer sociale huur bouwen
Utrechters voorrang
Mits er een passende woning voor hen is
Goed voor de doorstroom
Echter zijn er nog geen geschikte woningen voor hen
Het is belangrijk dat we zoveel mogelijk ouderen helpen aan een woning die bij hen past, zodat er veel woningen vrijkomen voor anderen
Helemaal mee eens
Mee eens
Neutraal
Mee oneens
Helemaal mee oneens
6%
3%
39%
11%
42%
Ouderen moeten niet gedwongen worden
Er zijn geen passende woningen voor hen
Ouderen willen in hun huis blijven
18-29
30-39
40-49
50-59
60-69
70+
23%
22%
10%
14%
14%
7%
46%
54%
12%
11%
5%
11%
13%
6%
10%
16%
10%
6%
West
Noord-west
Over vecht
Noord-oost
Oost
Binnen-stad
Zuid
Zuid-west
Leidsche Rijn
Vleuten-de Meern

Bijlagen: Hartenkreten tijdens Stadsgesprek

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



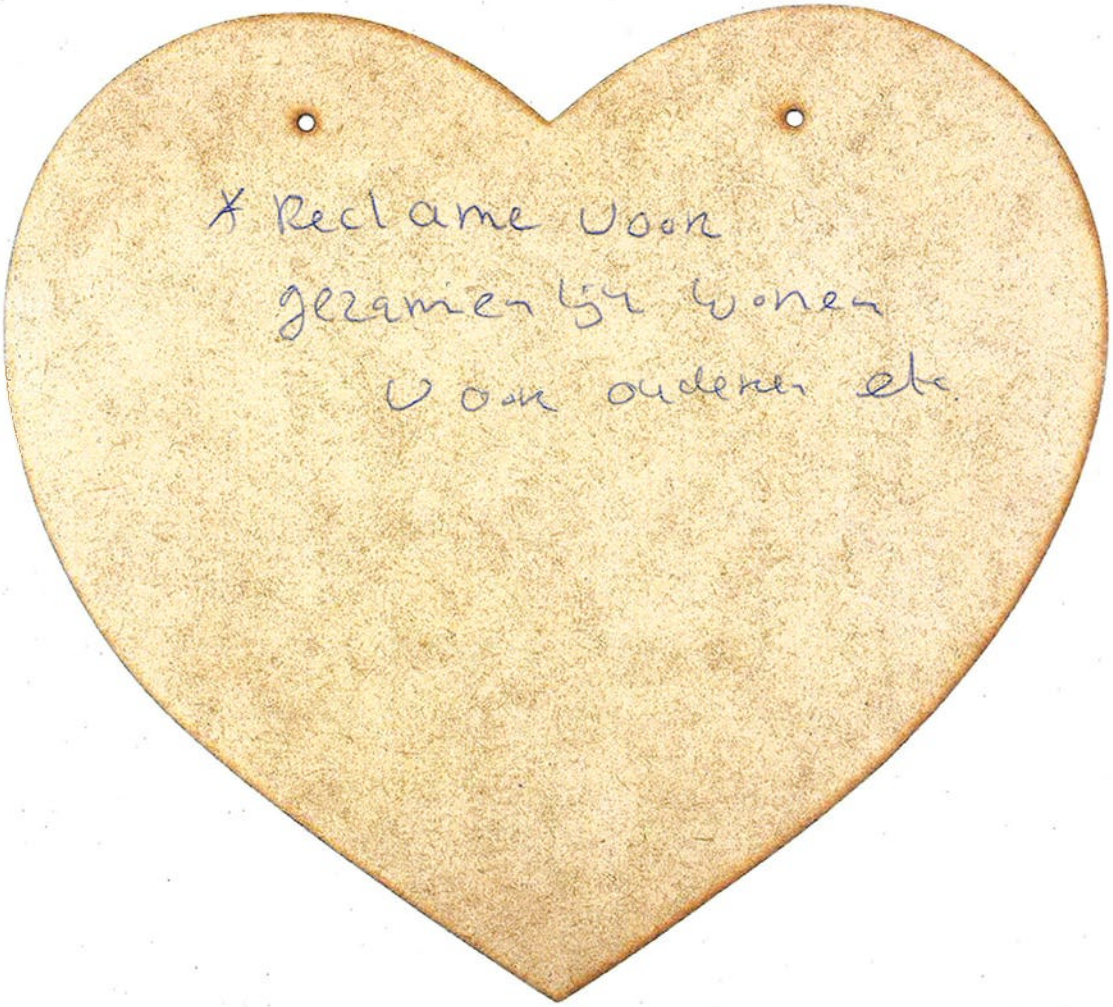
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



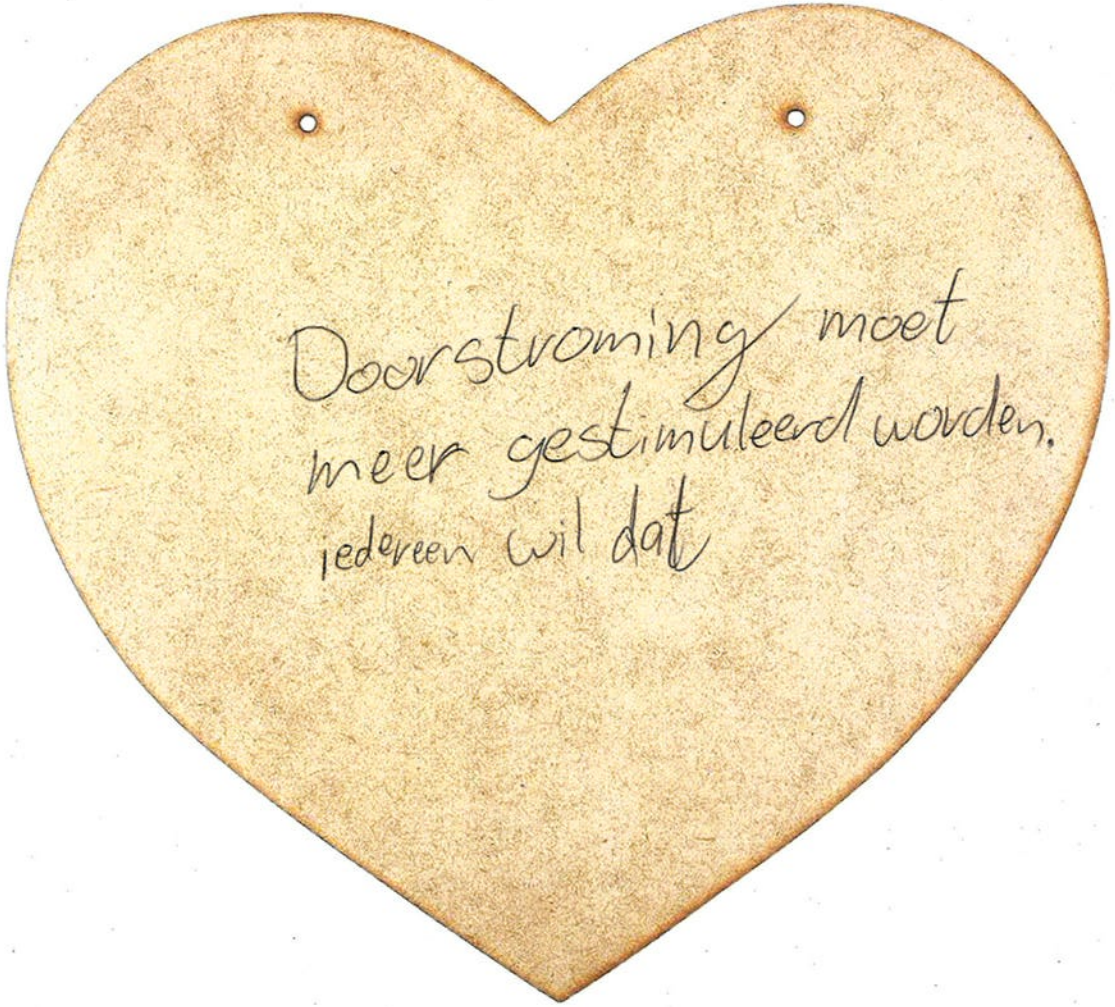
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



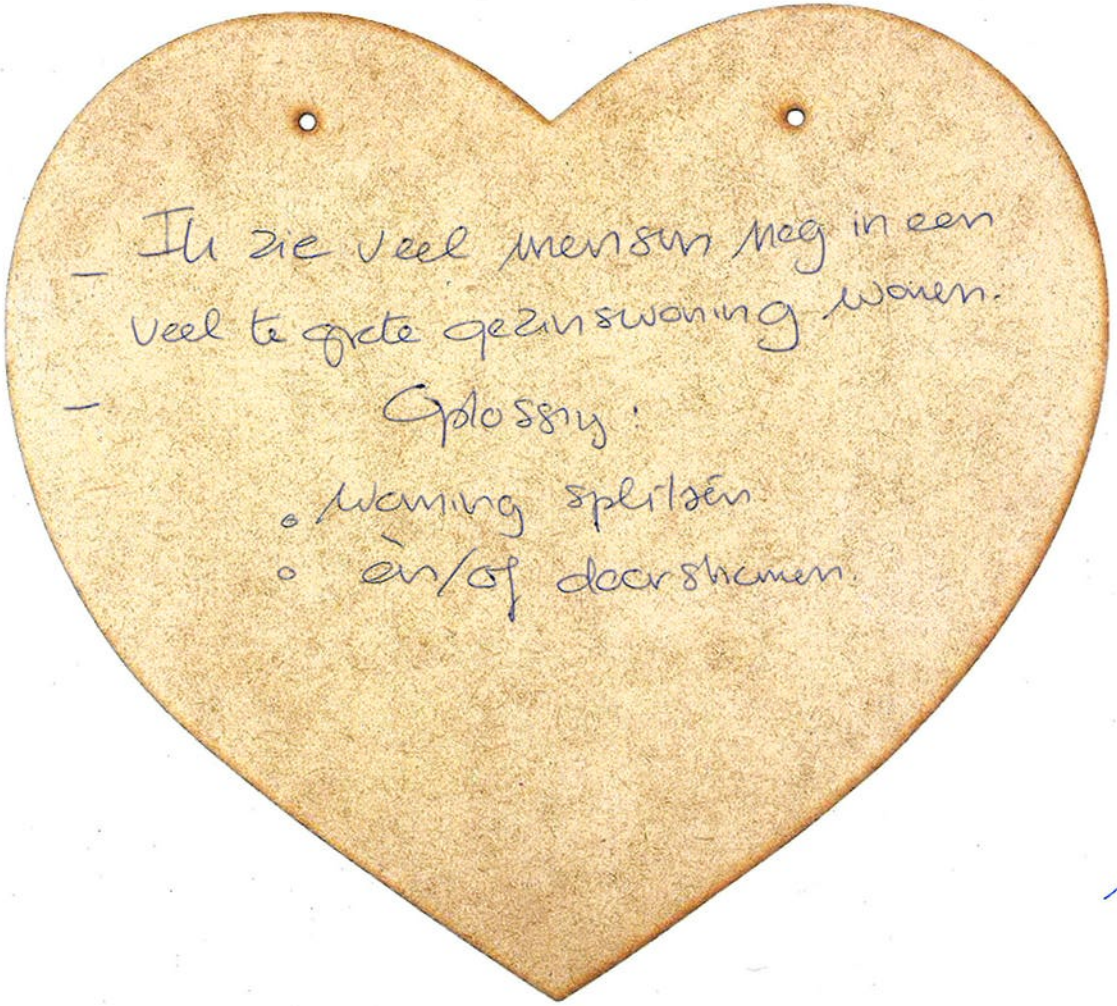
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

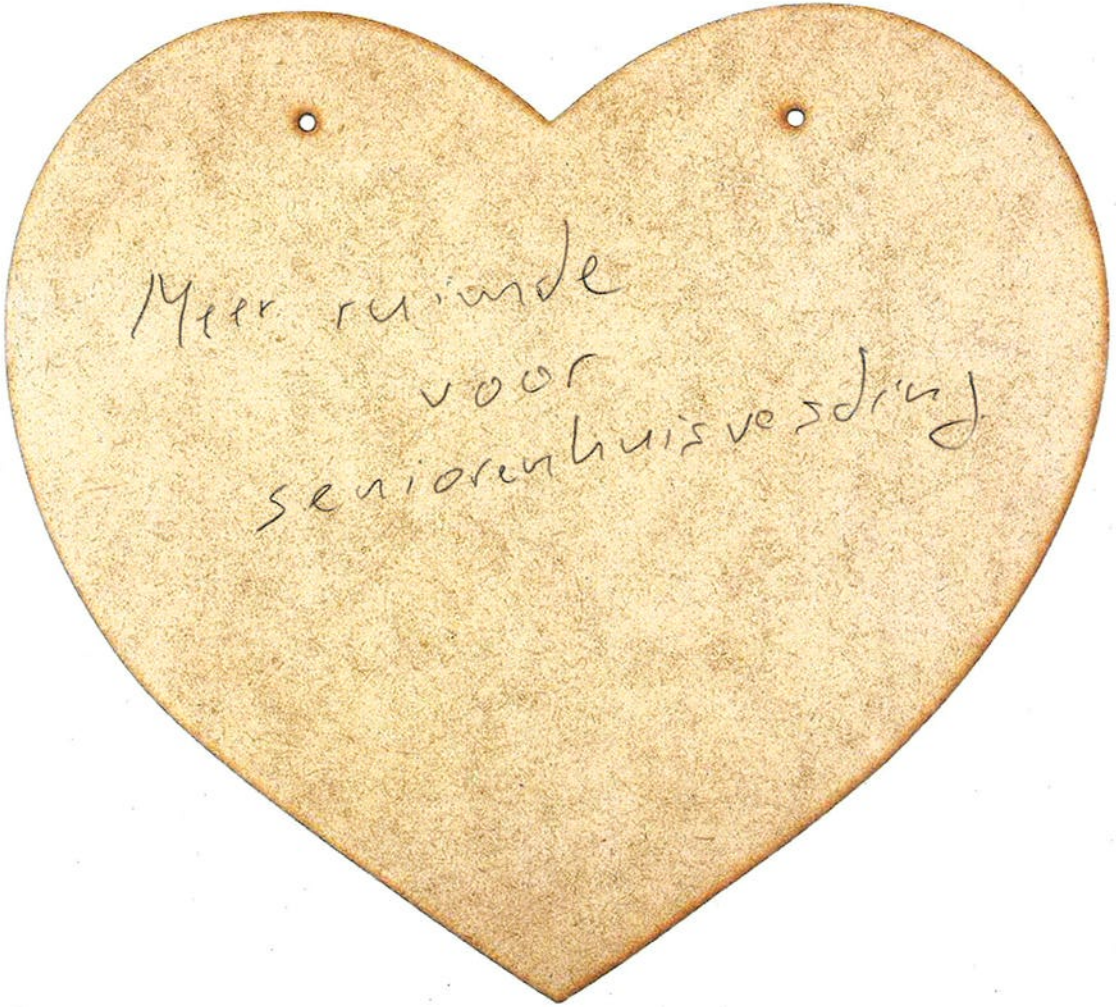
- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Ik begrijp niet waarom groen etc. niet meegenomen wordt.

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



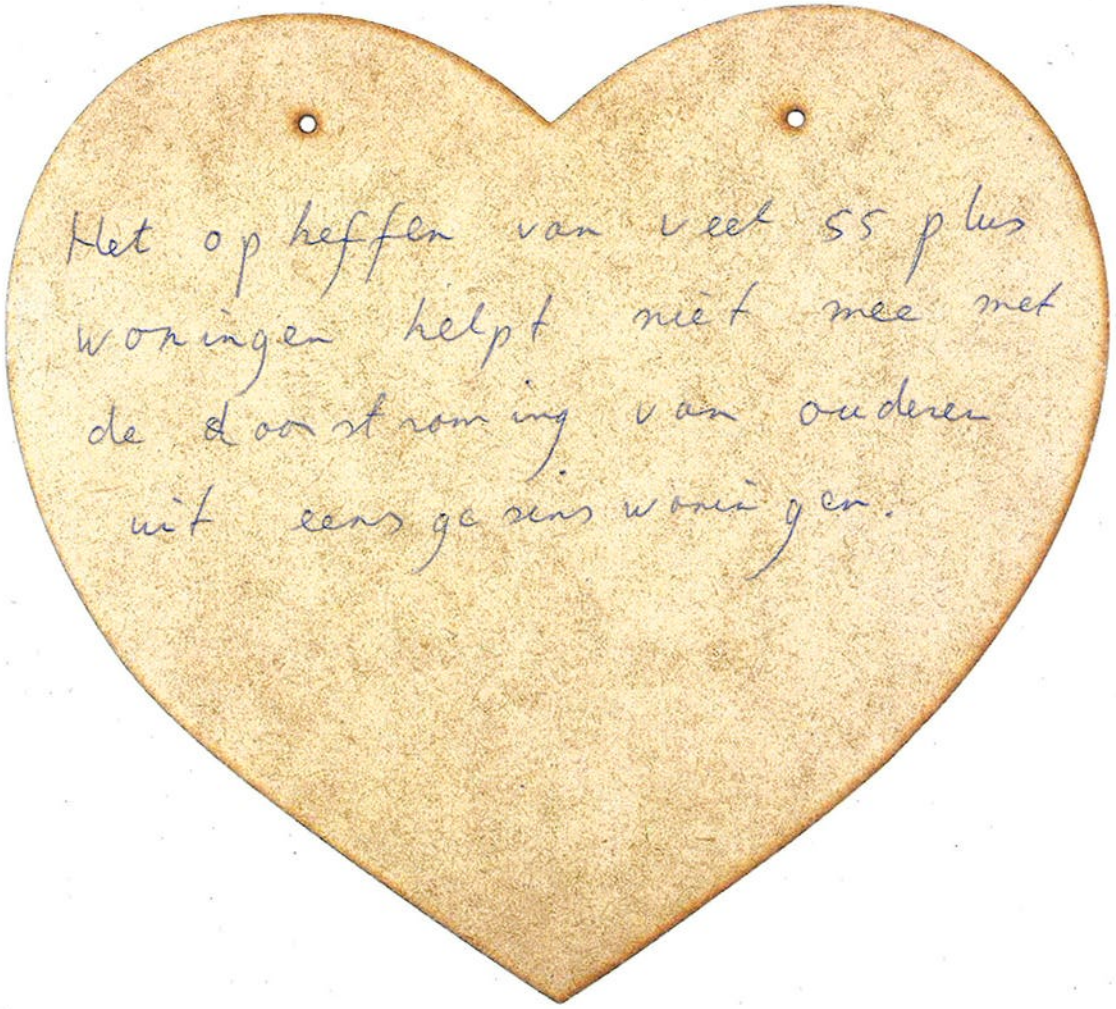
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



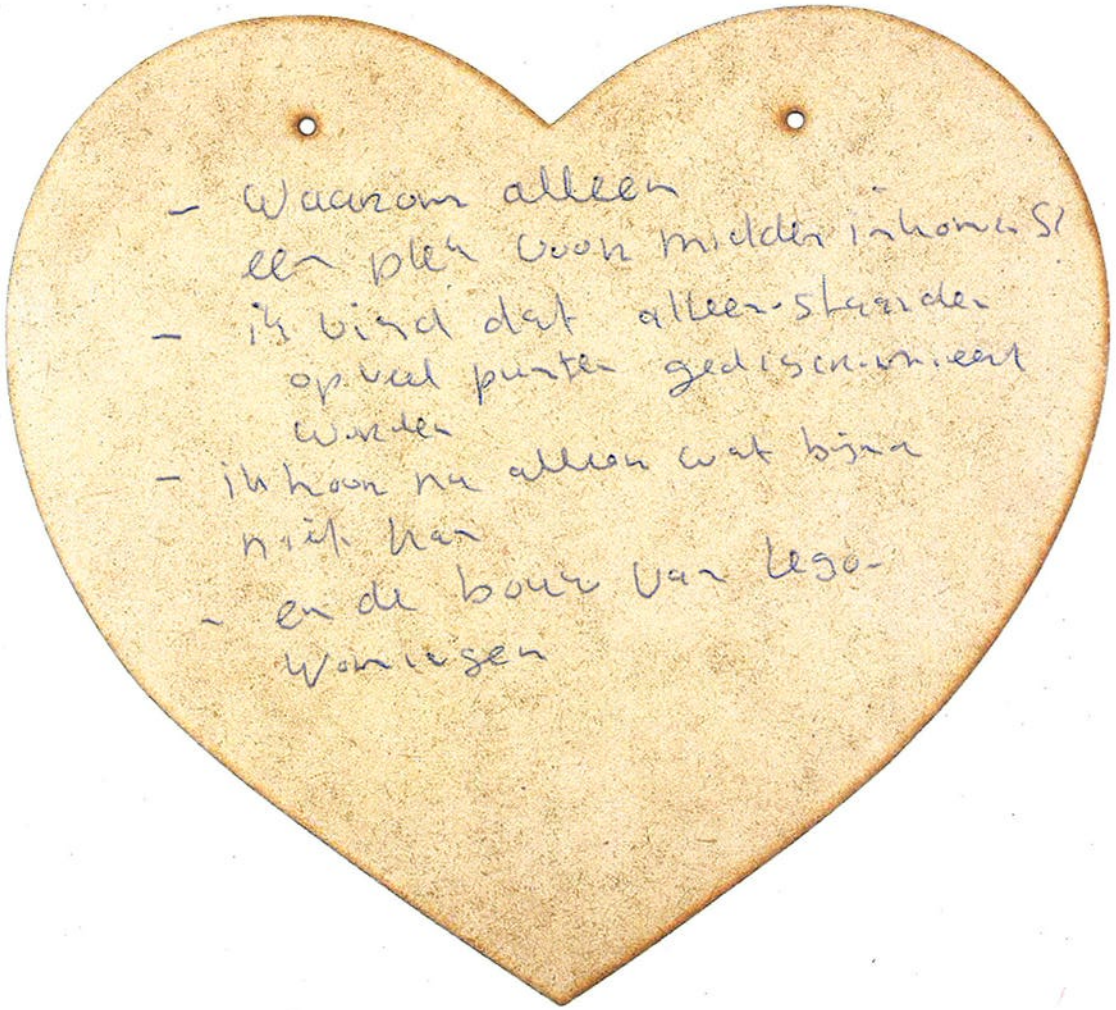
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ■ Doorstroming

of

- ■ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



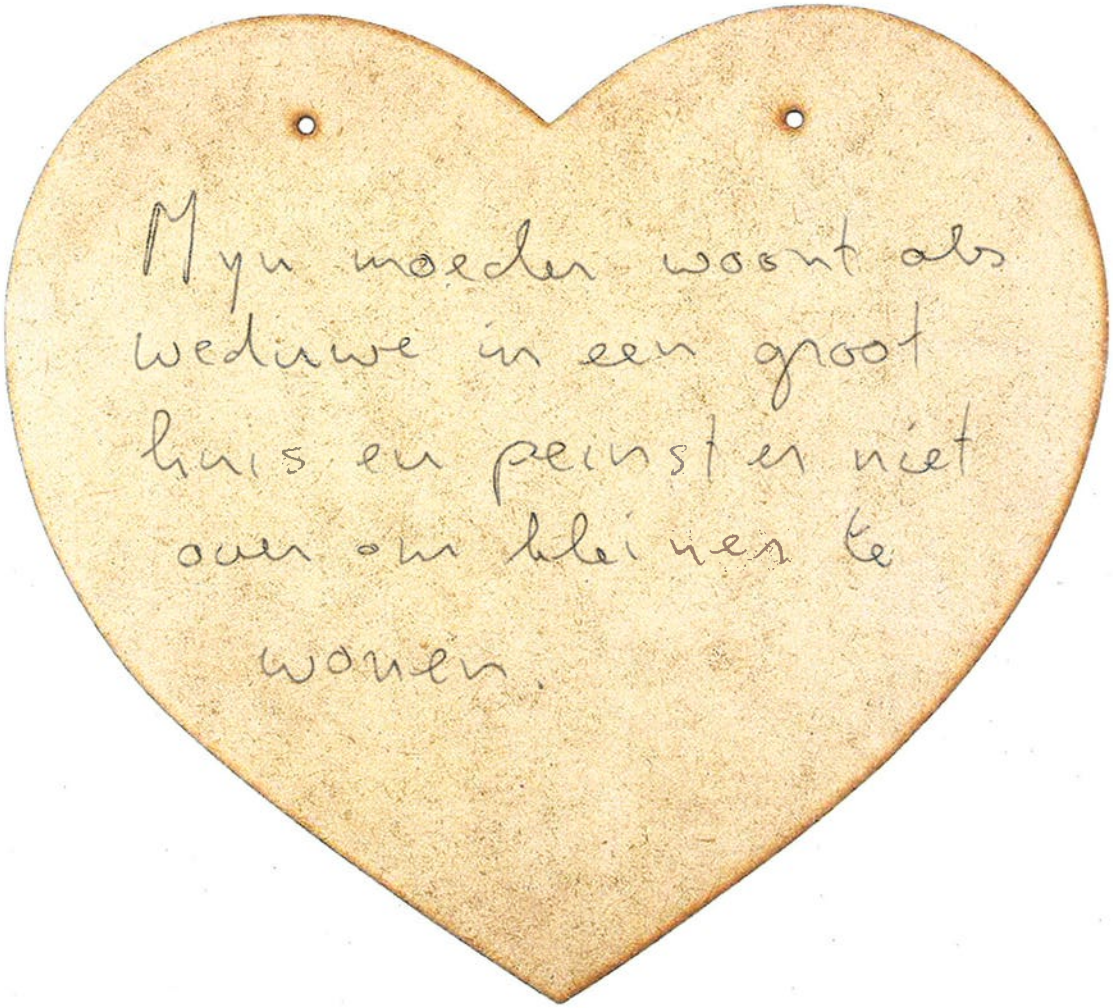
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ■ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

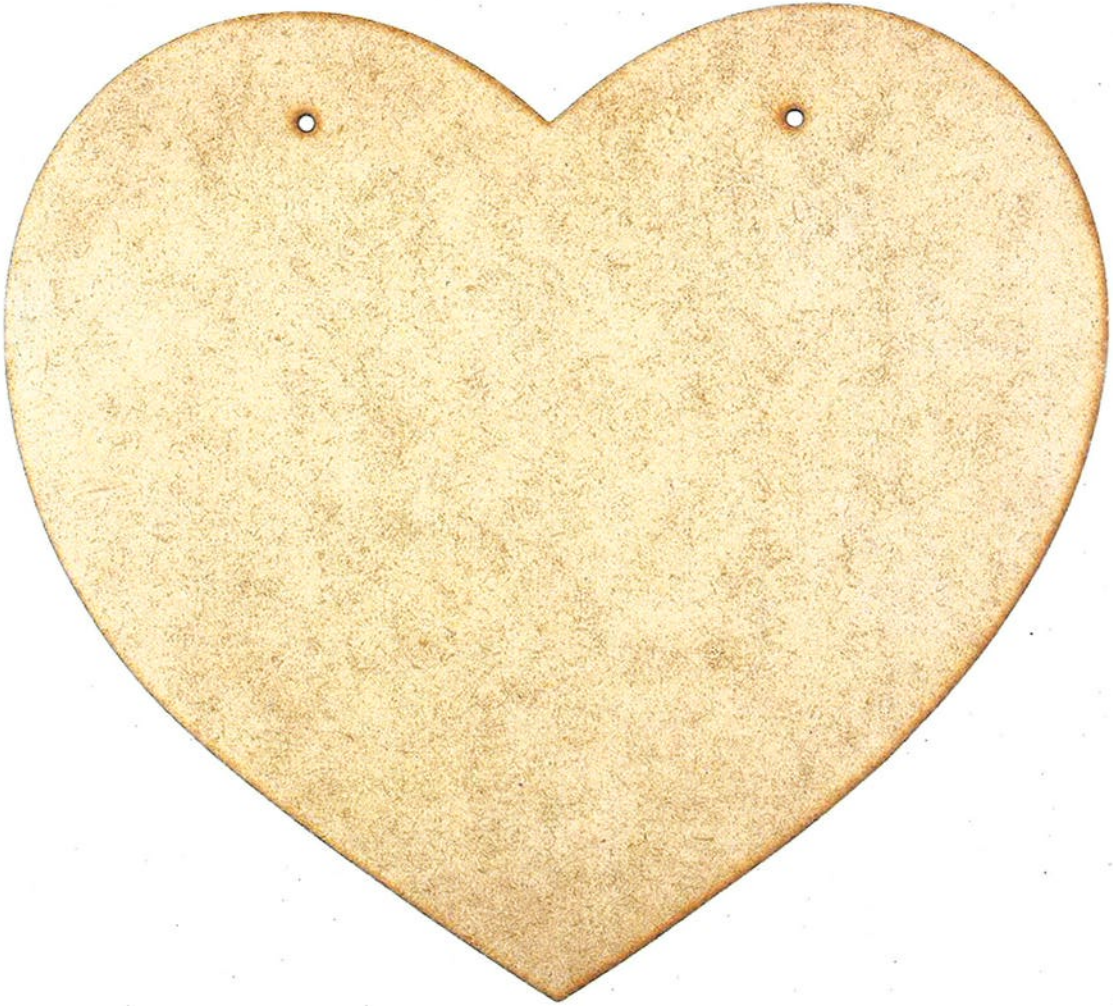
- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

Woning nee
Kamers

of

- ☑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



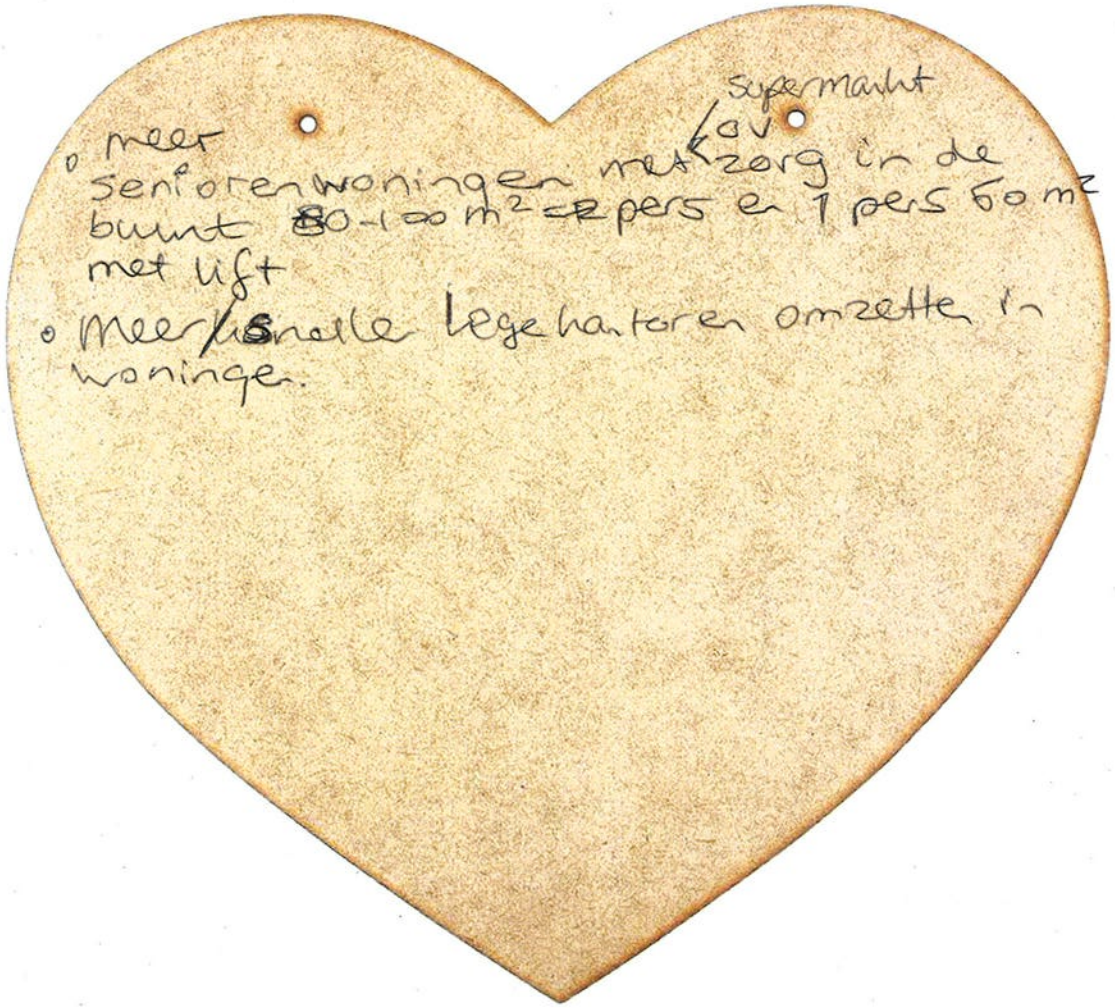
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

artenkreet over Wonen in Utrecht



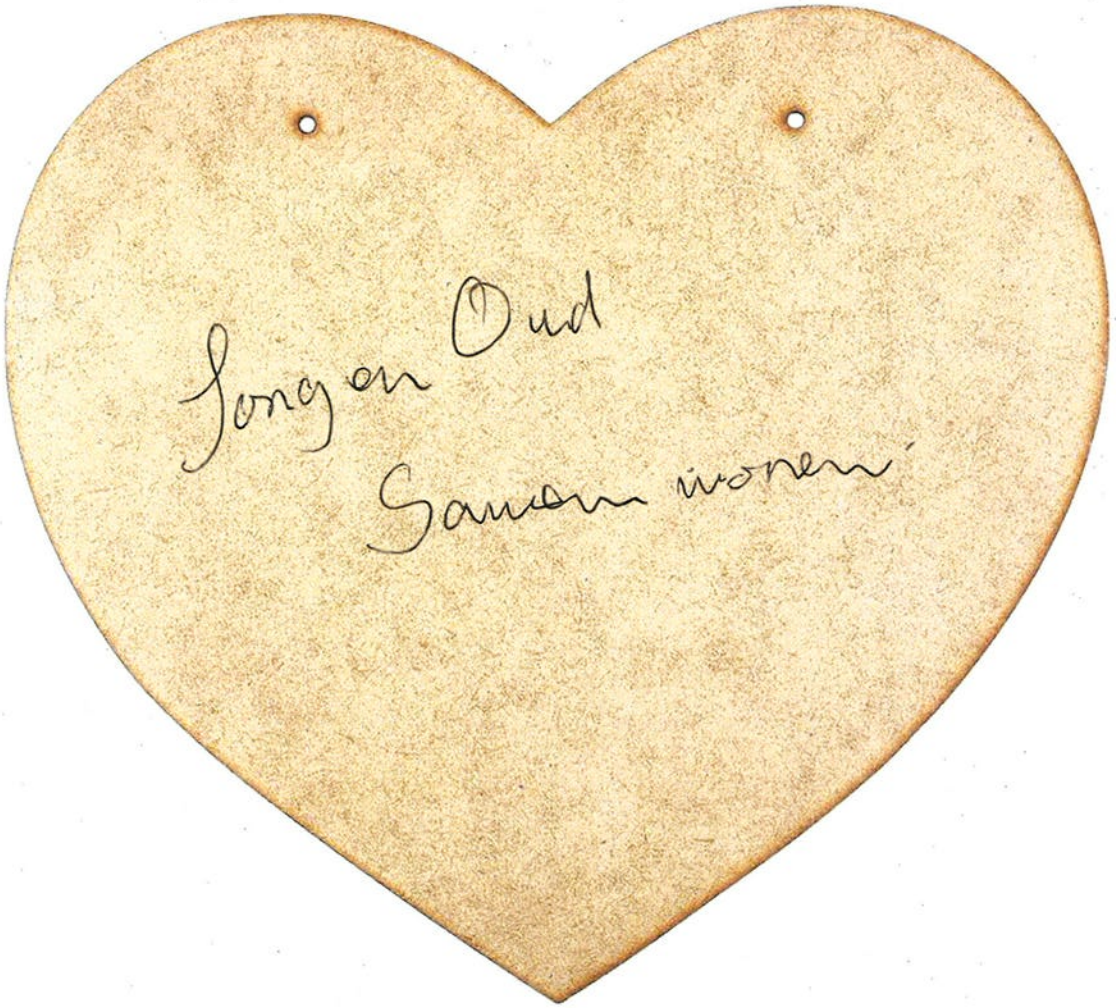
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming ouderen/jongeren naar...

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



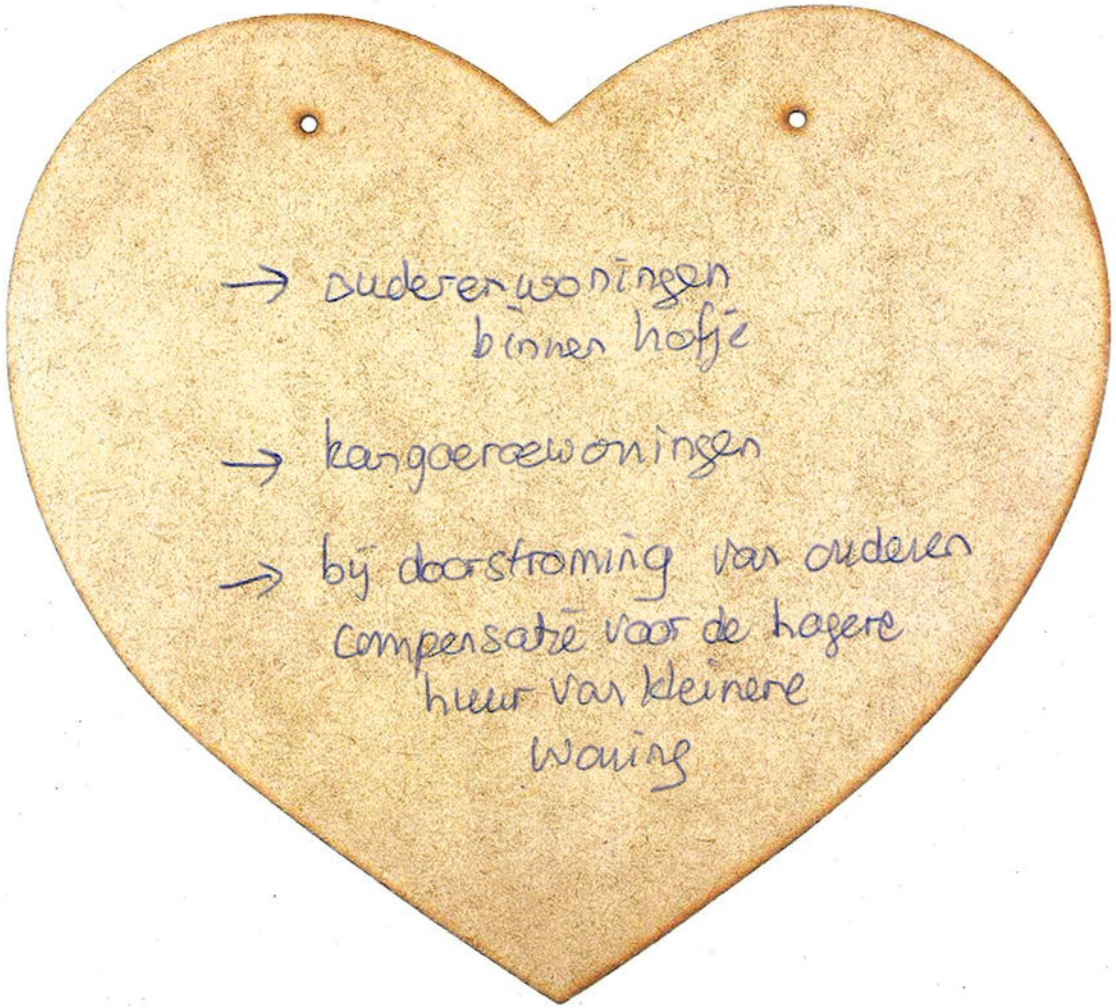
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ◙ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



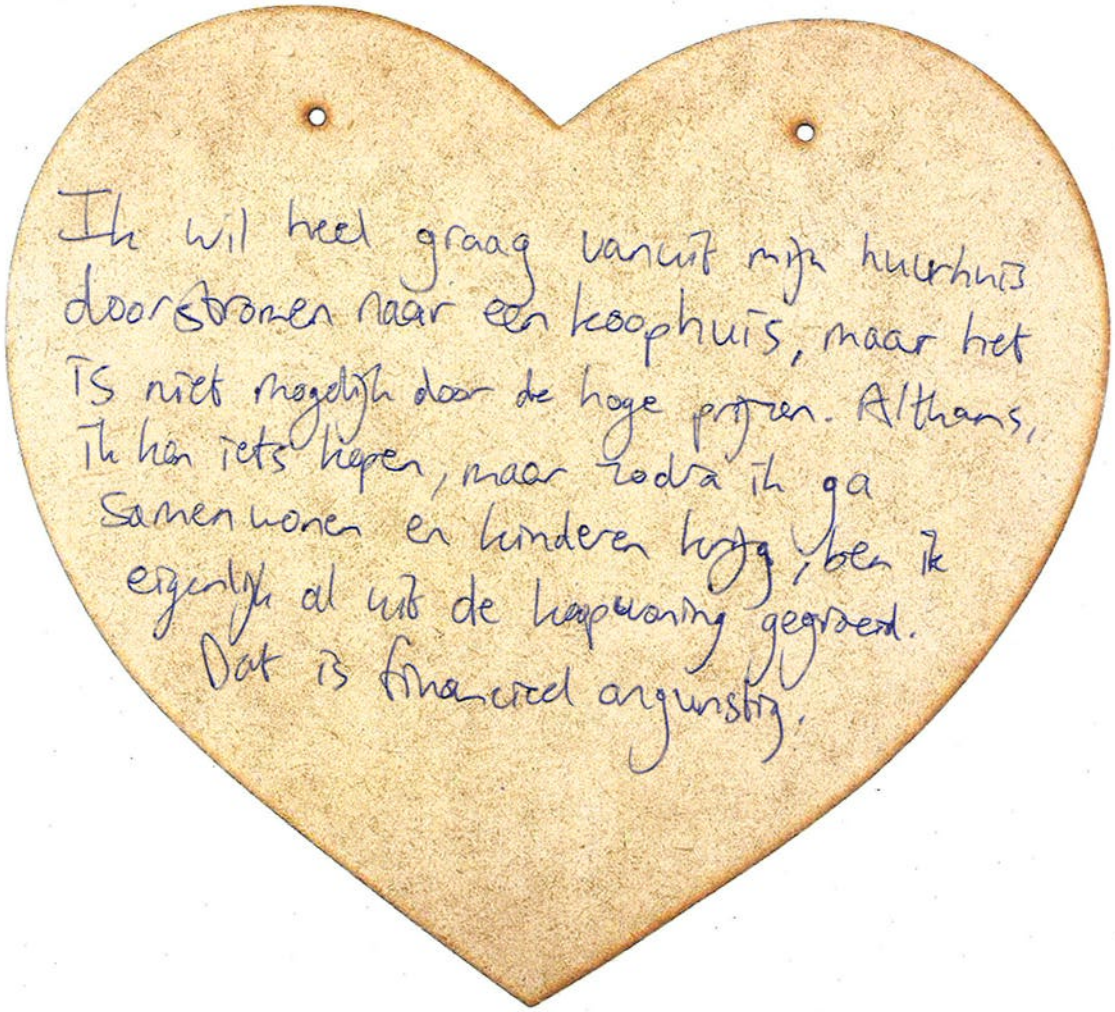
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



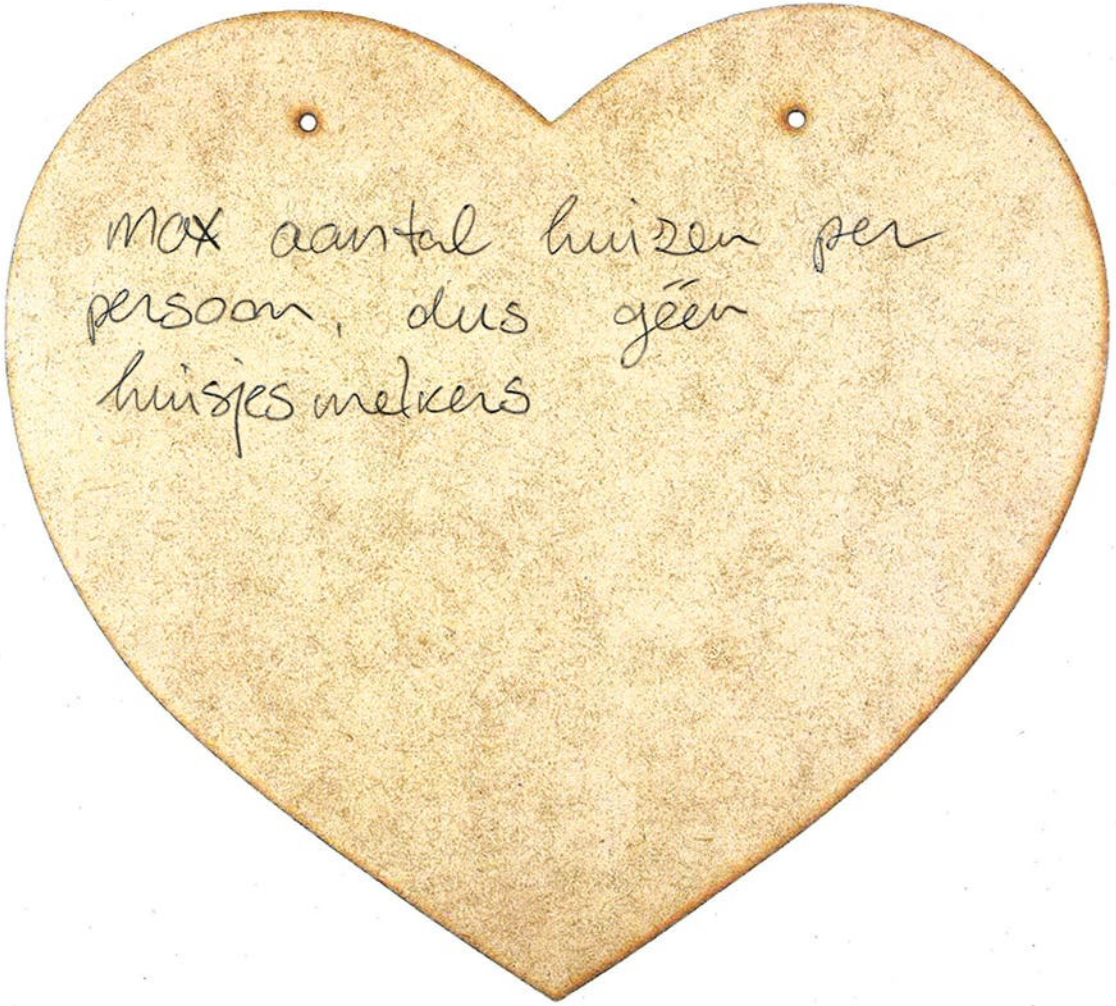
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



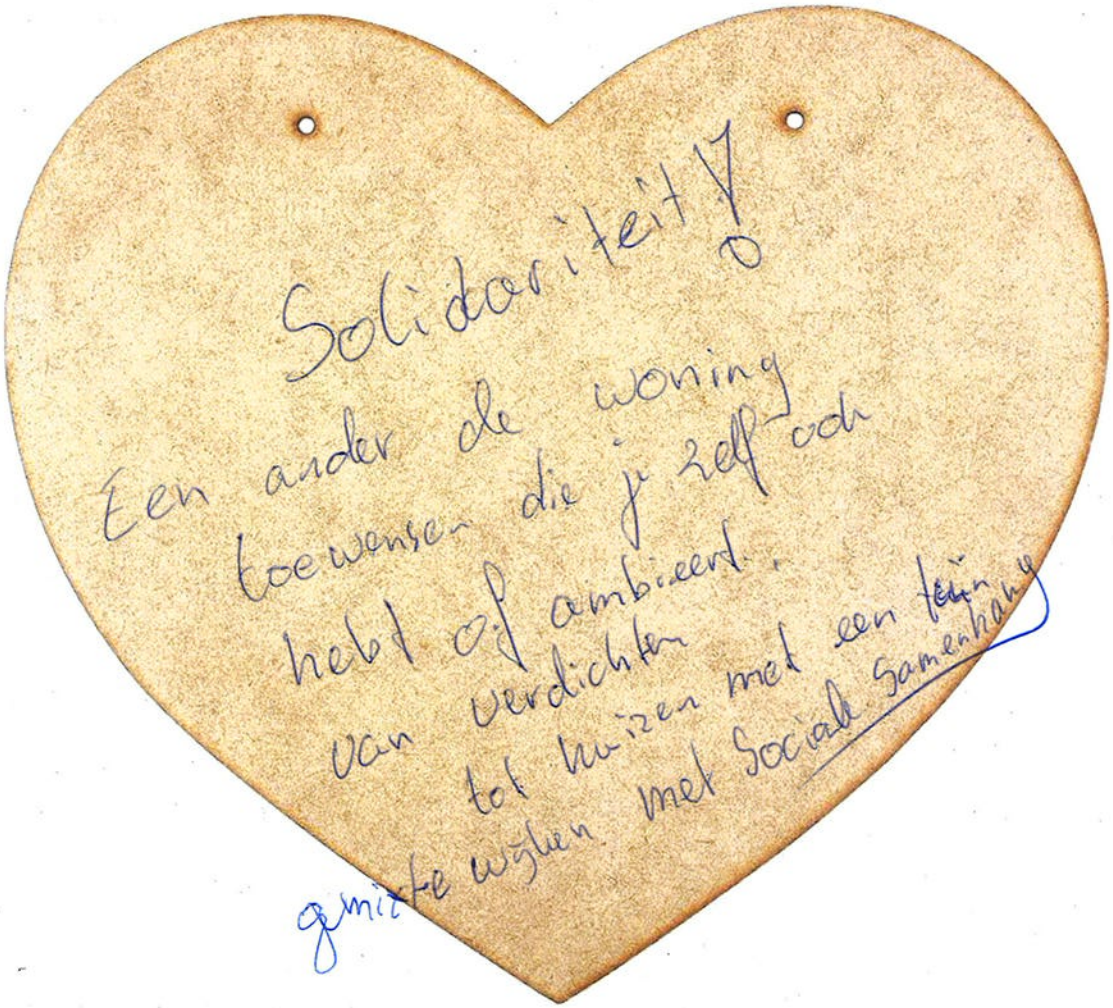
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



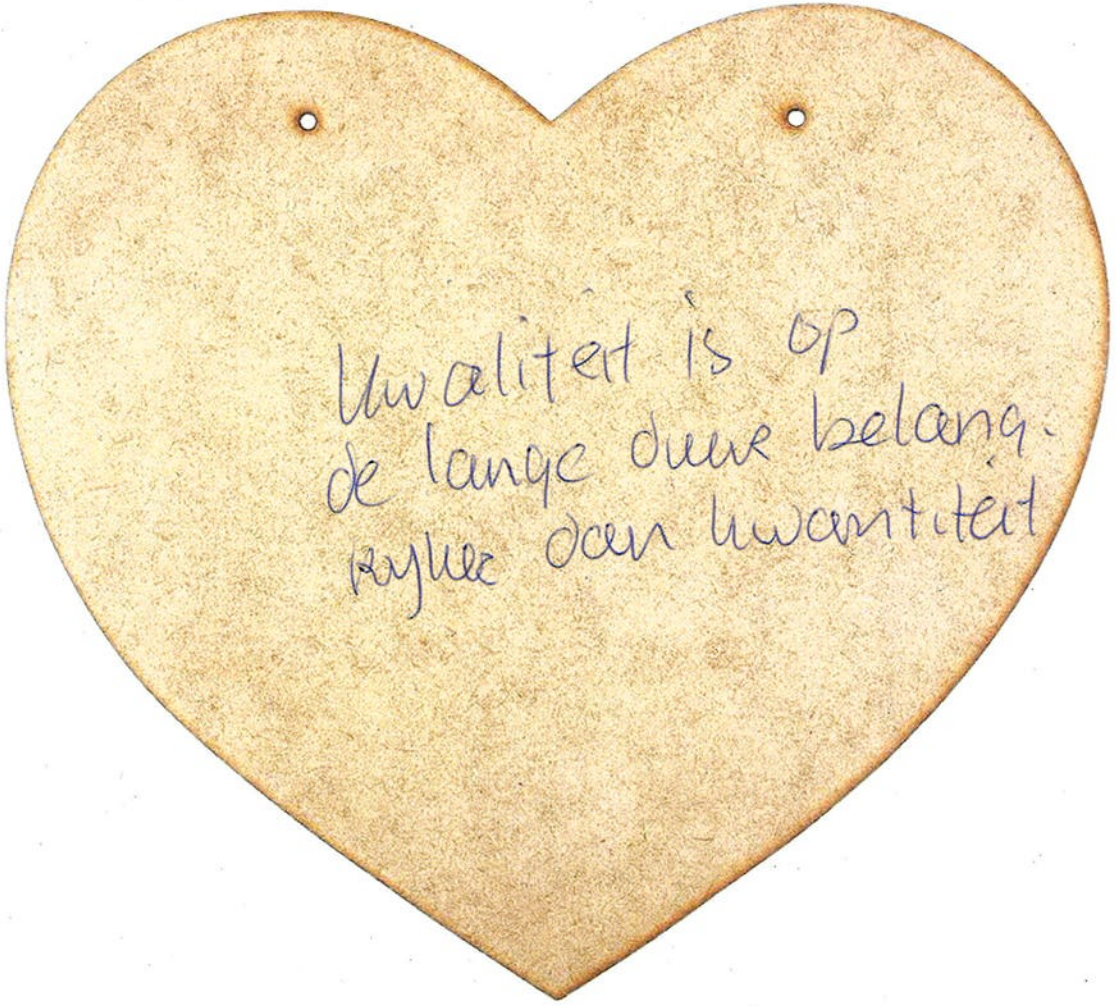
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [ ] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [ ] Doorstroming

of

- [ ] Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



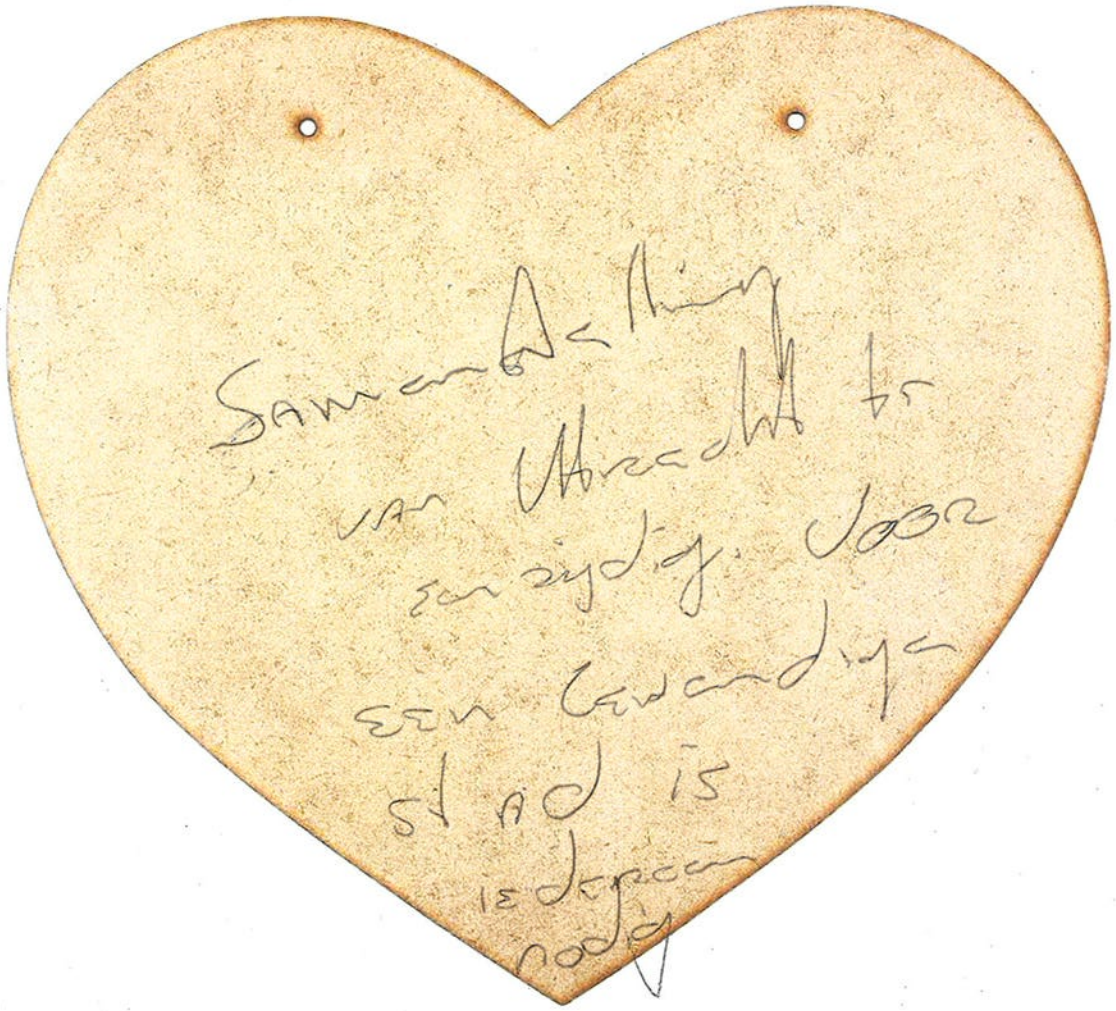
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [ ] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [ ] Doorstroming

of

- [ ] Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [x] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [ ] Doorstroming

of → stop verkoop sociale huurwoningen

- [ ] Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



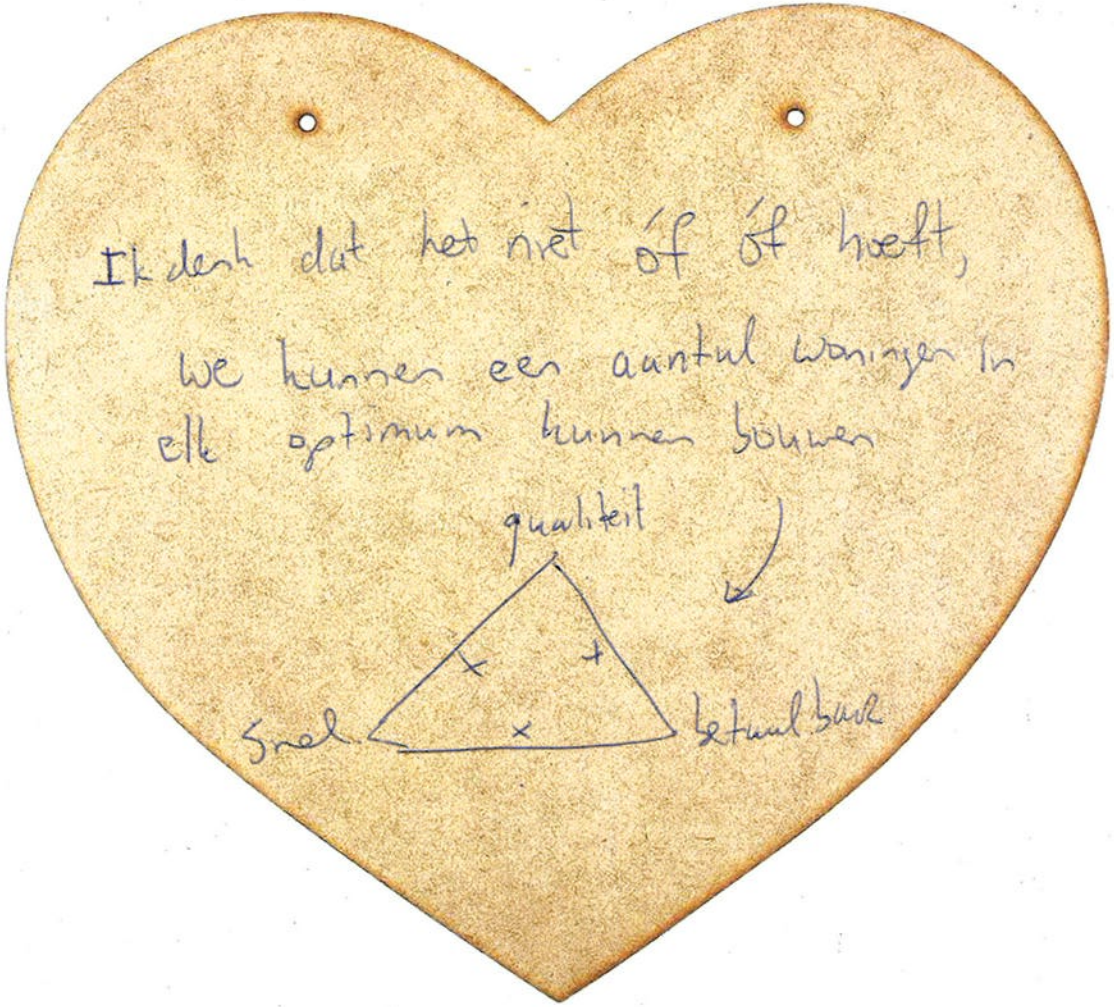
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



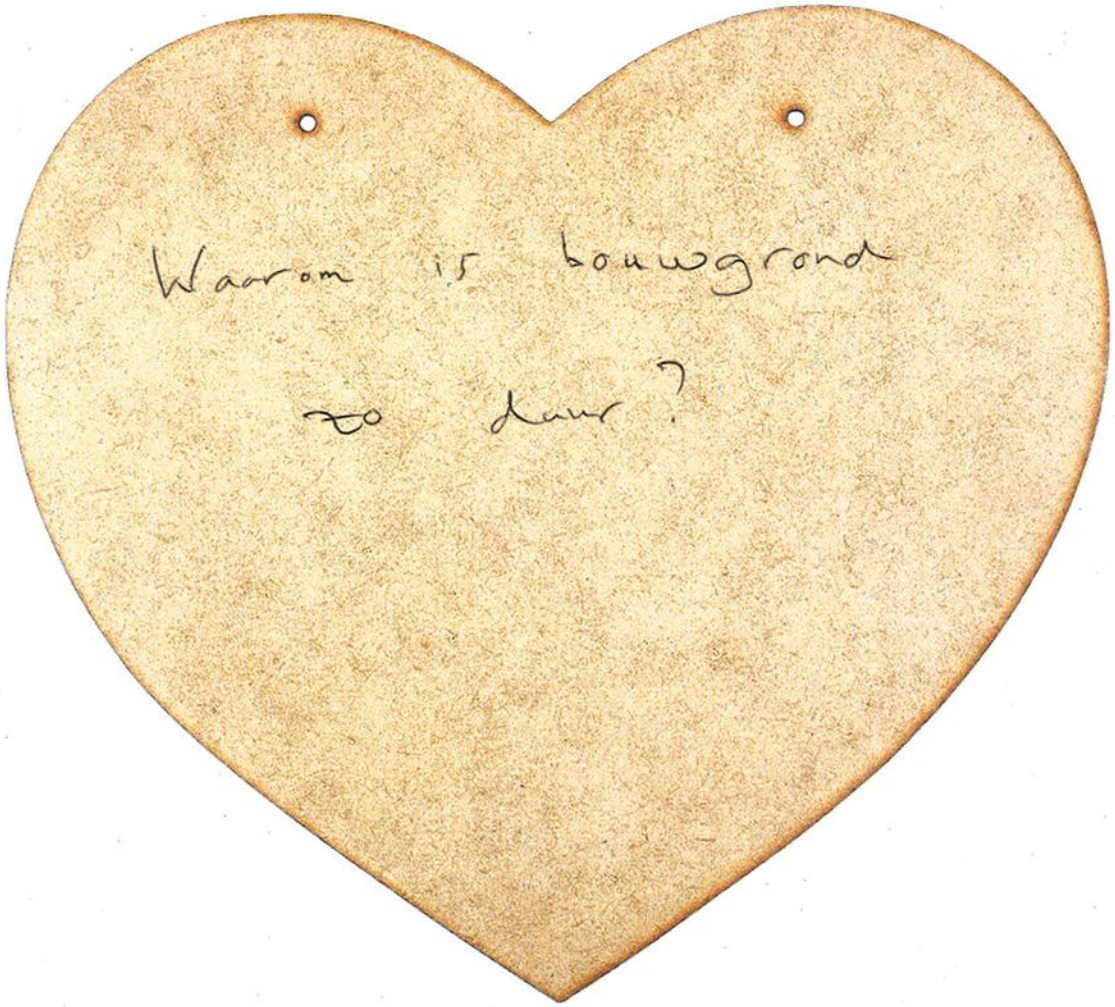
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [ ] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [ ] Doorstroming

of

- [ ] Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



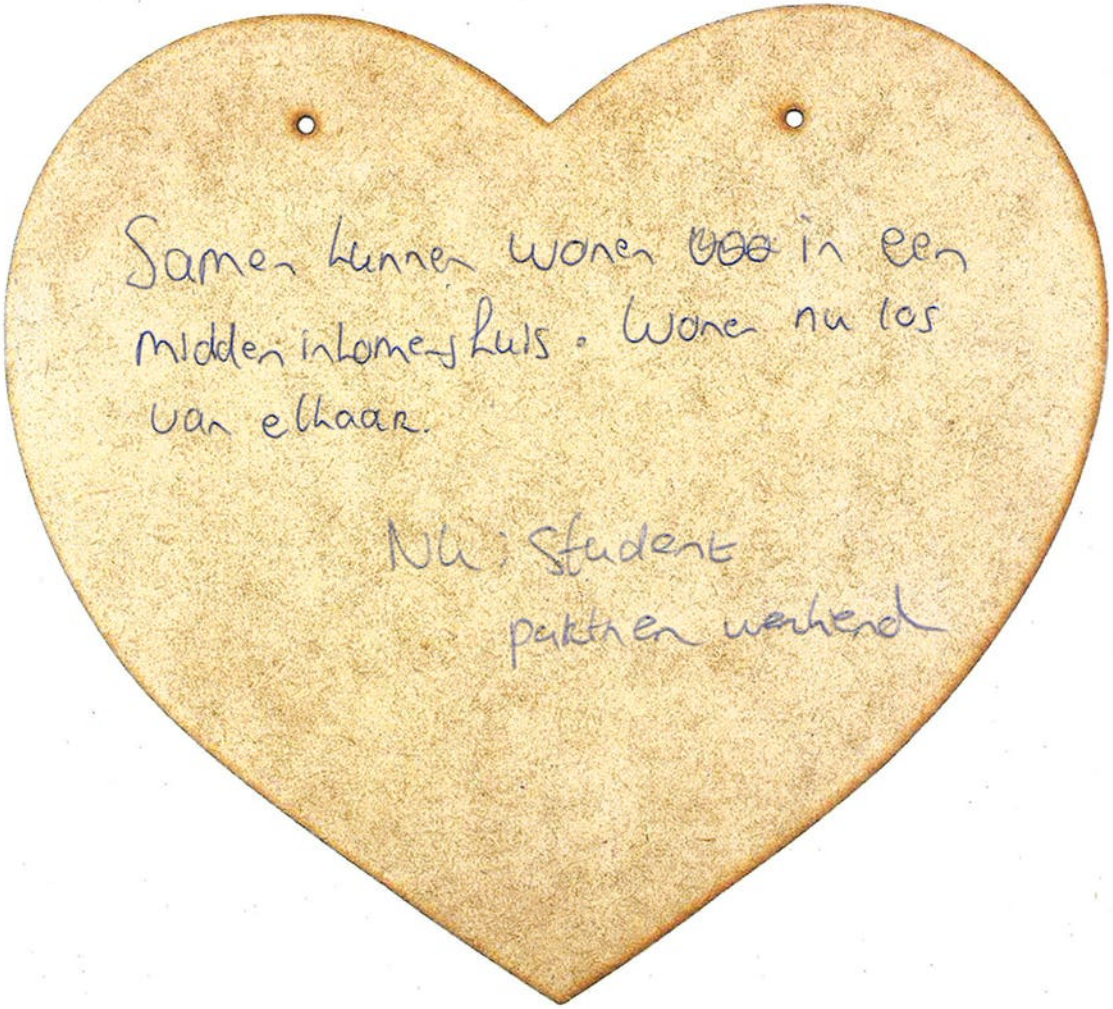
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



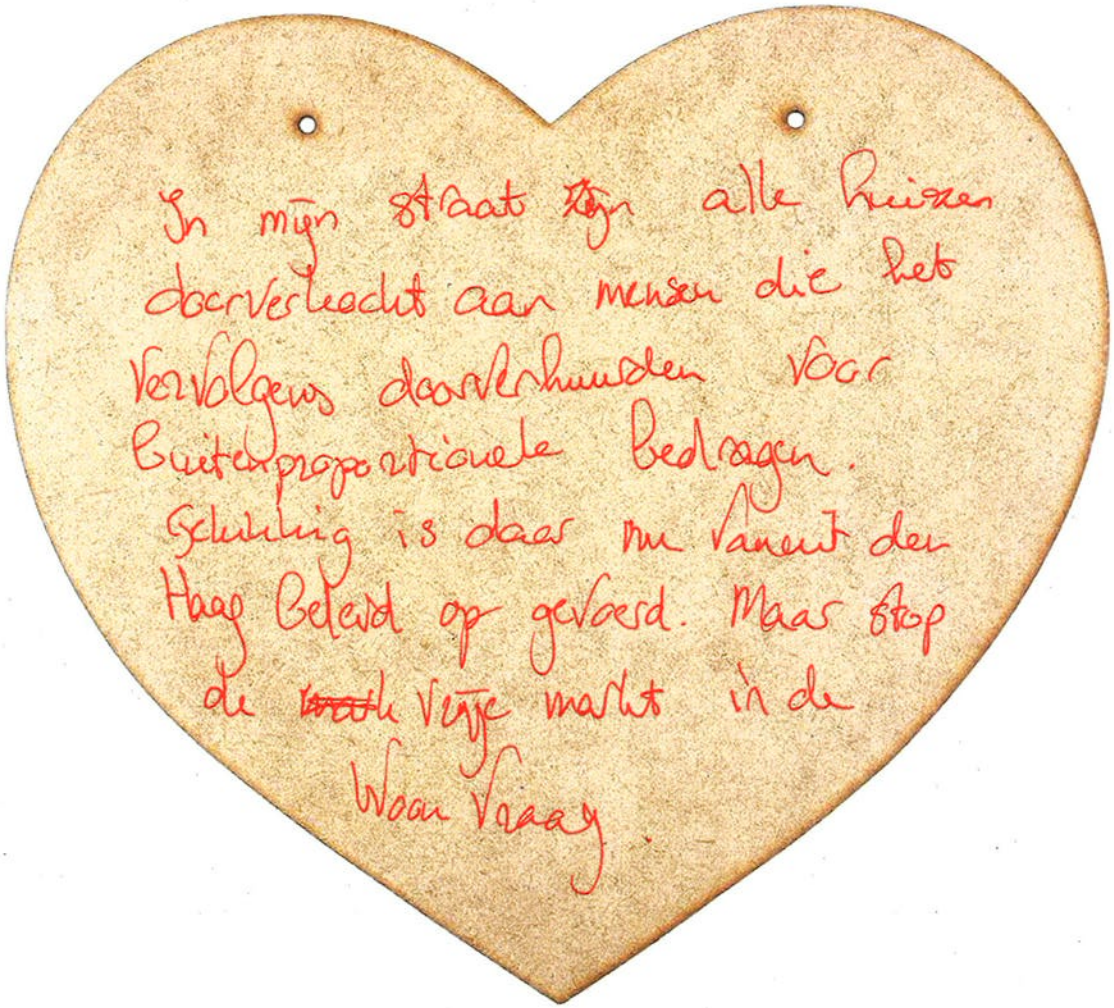
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



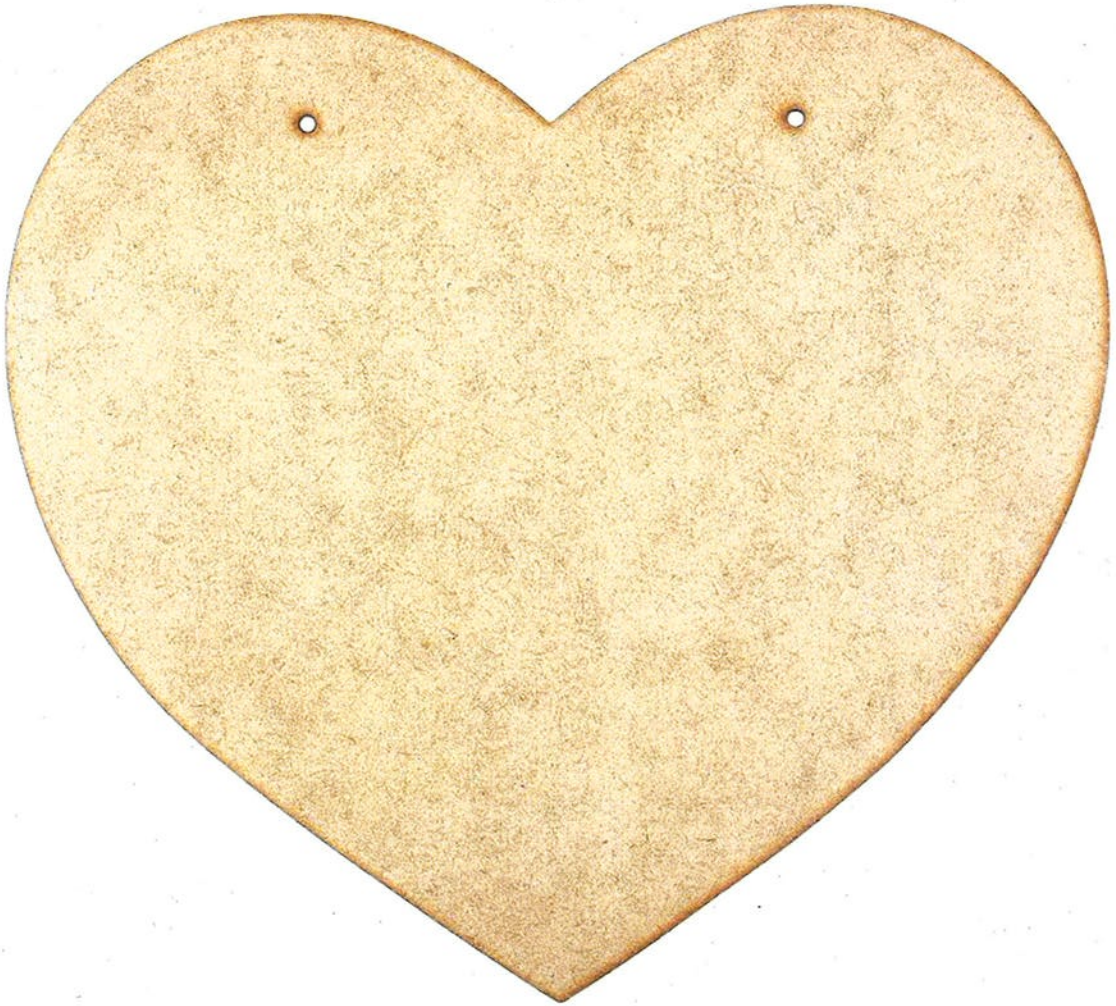
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



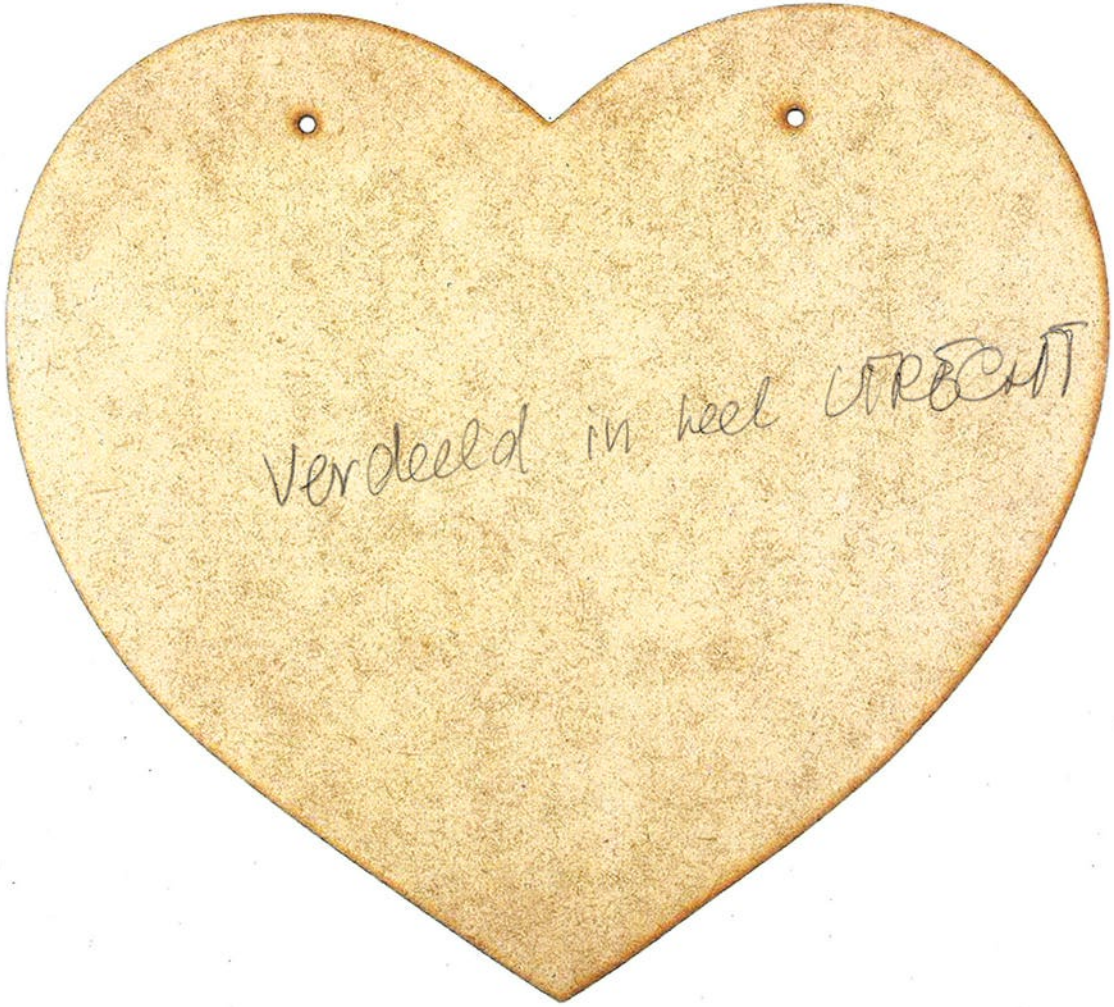
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ▨ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



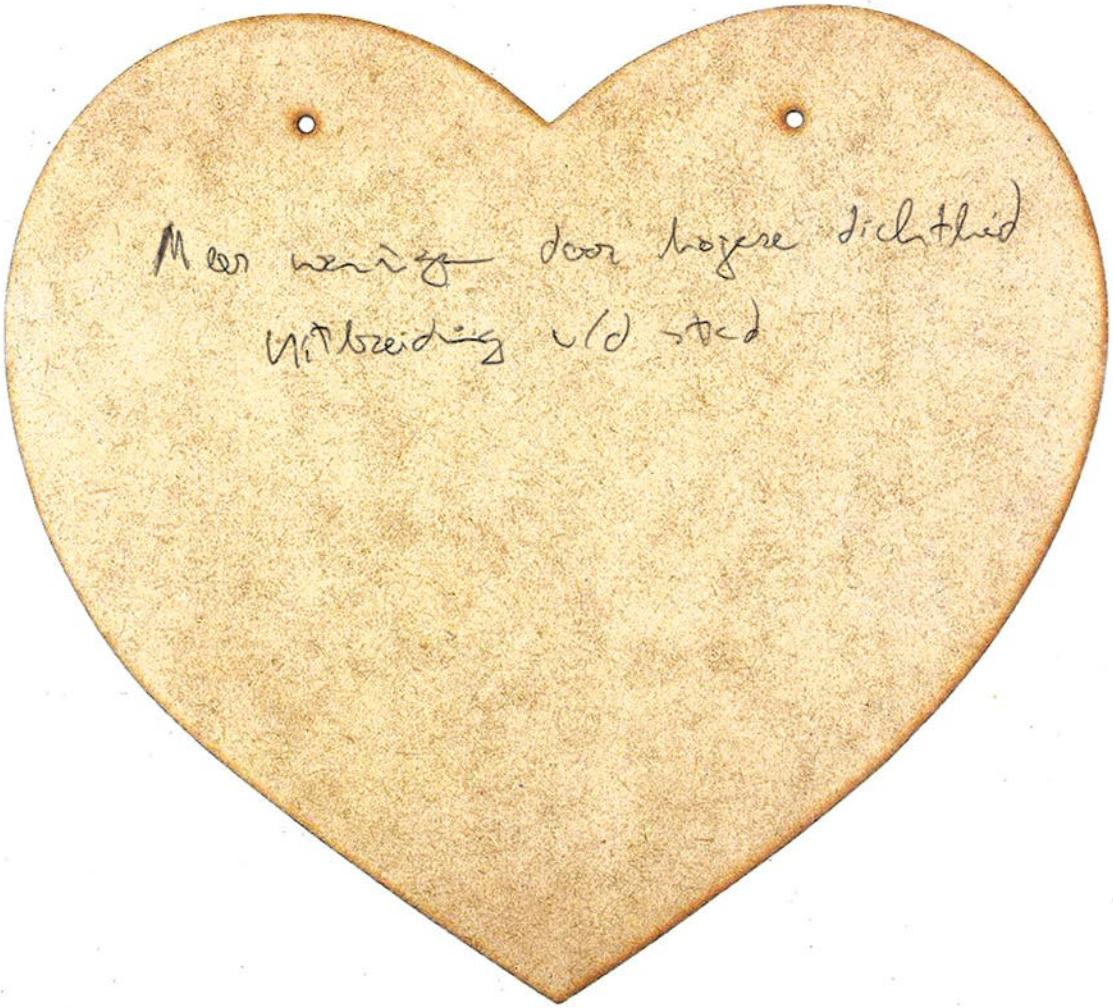
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



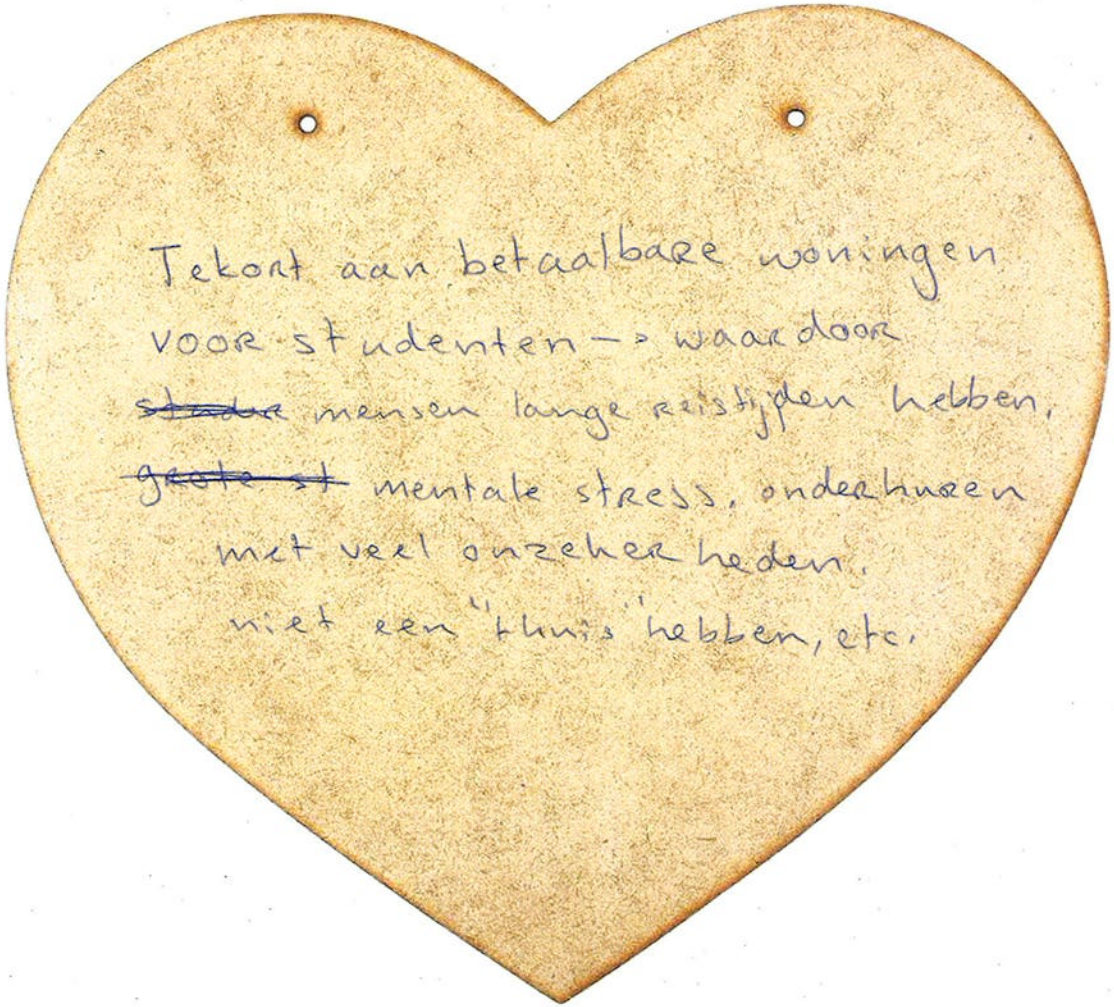
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



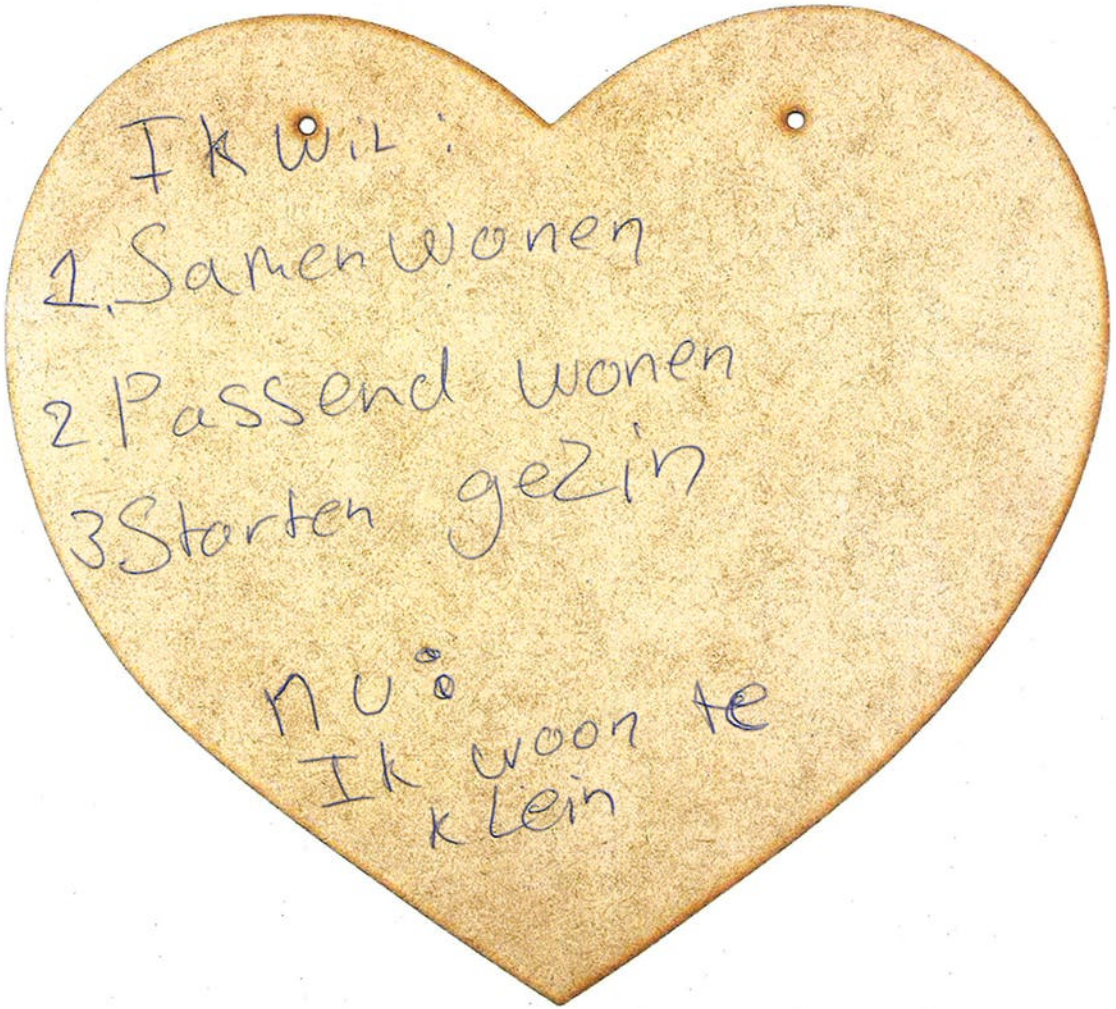
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



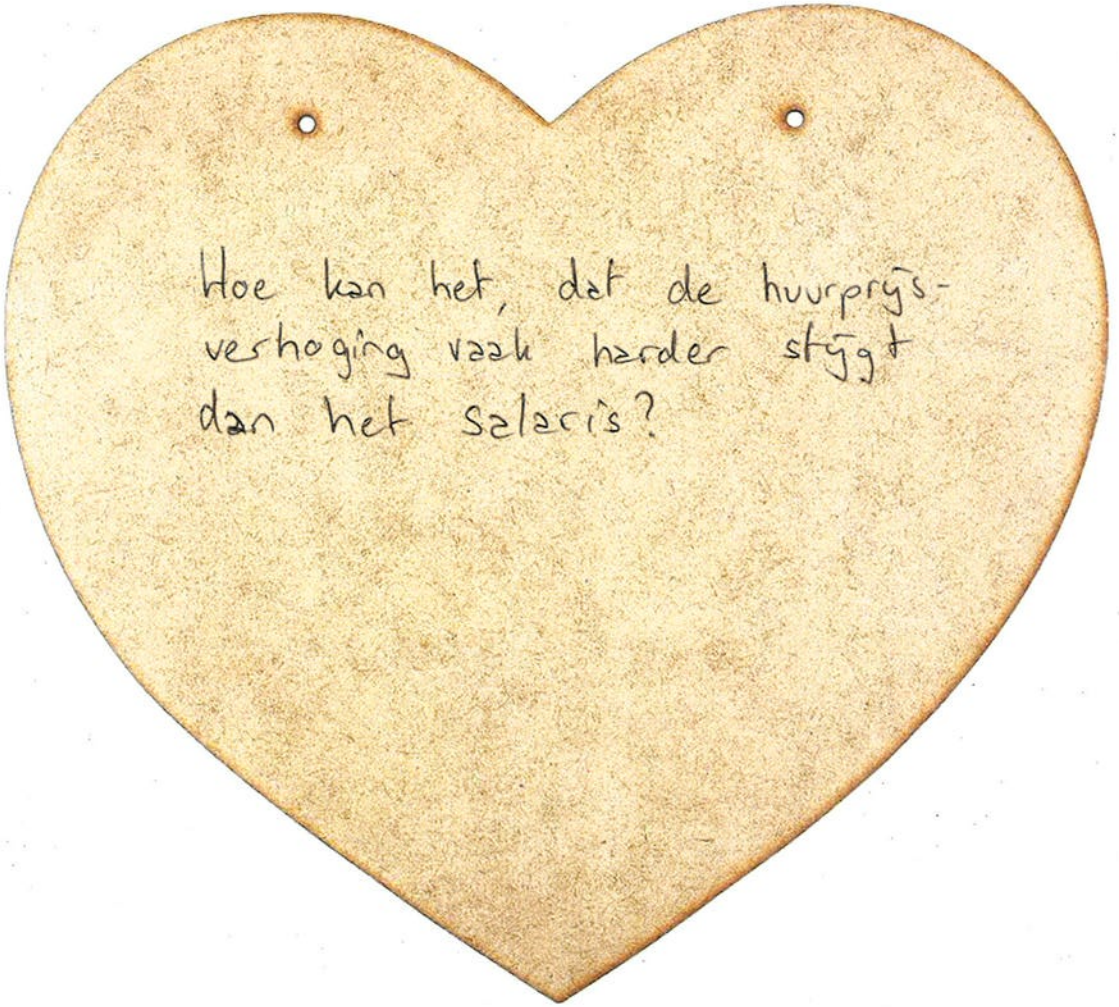
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



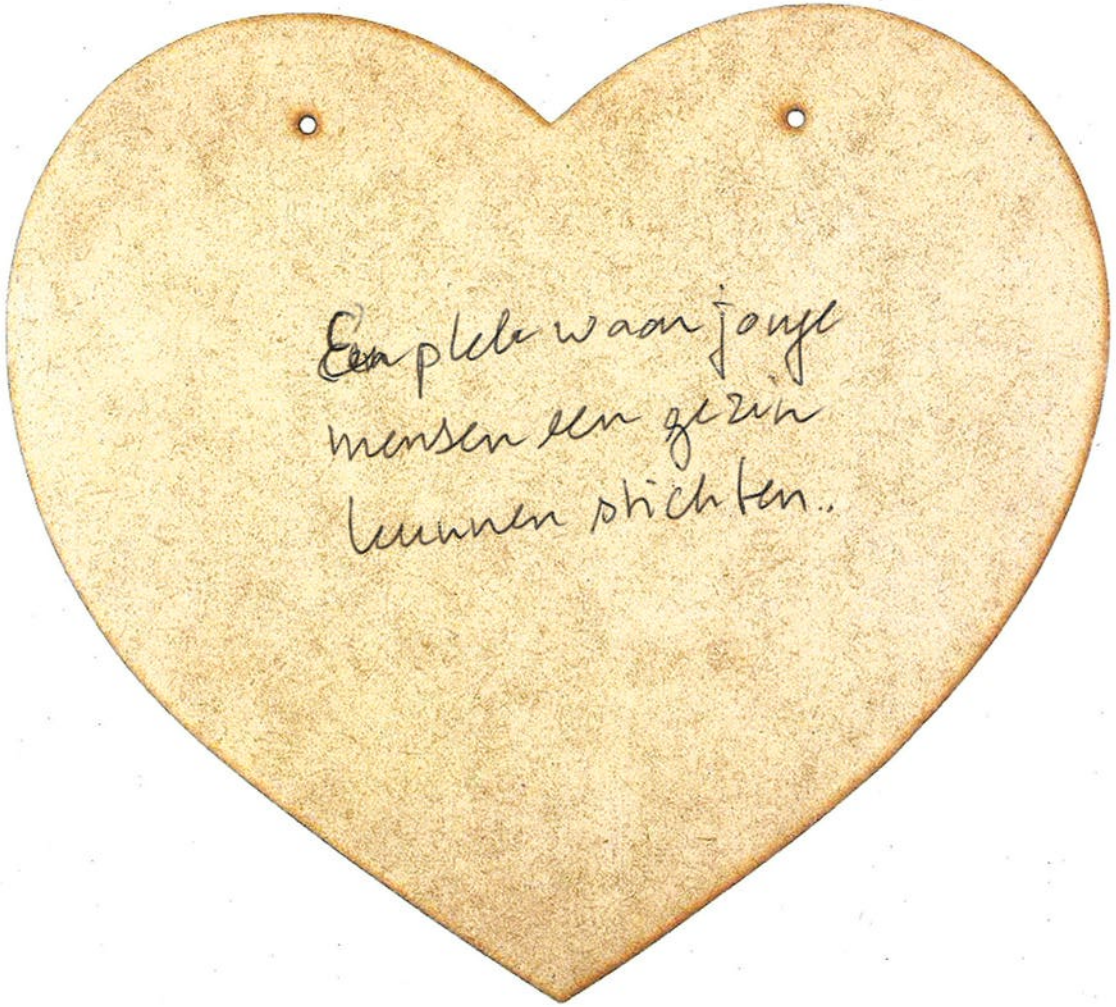
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



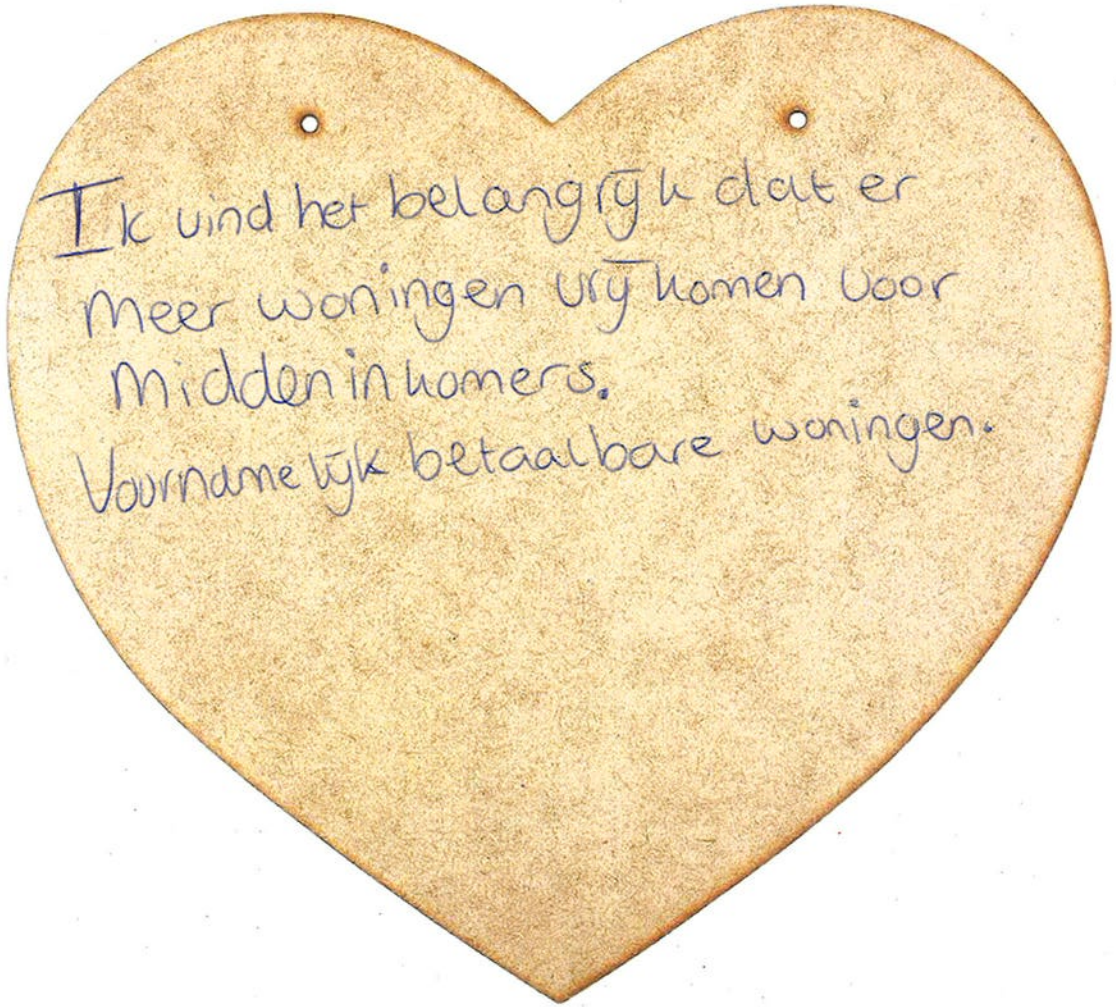
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



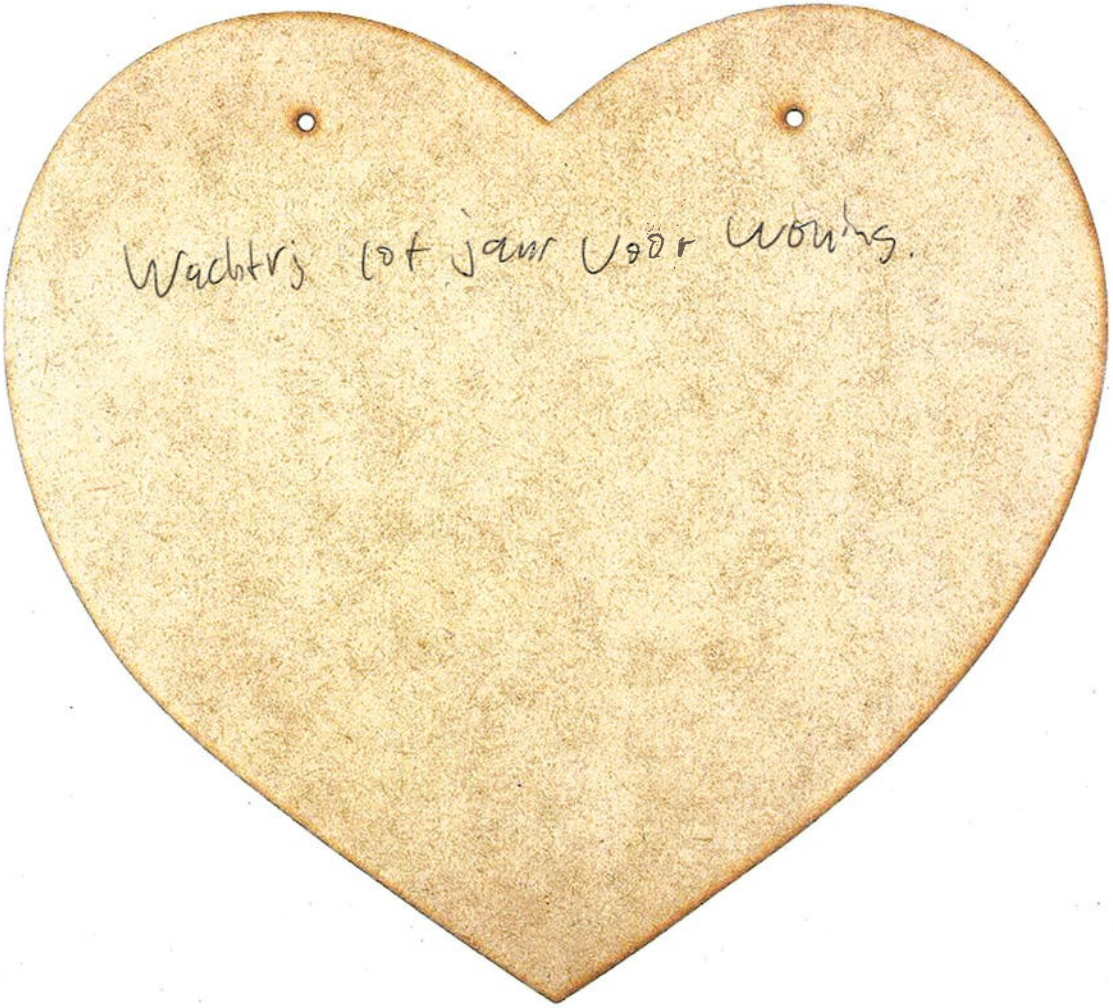
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



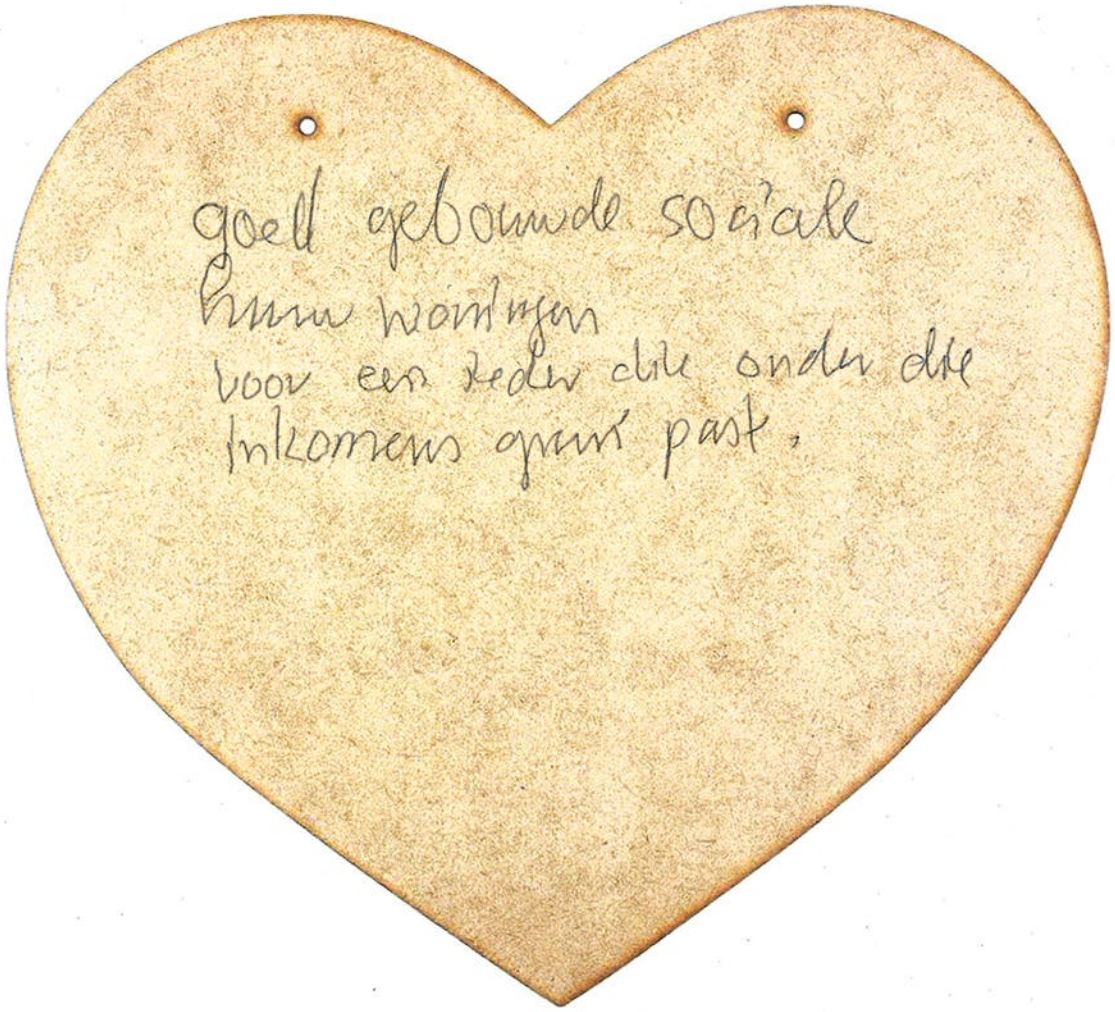
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



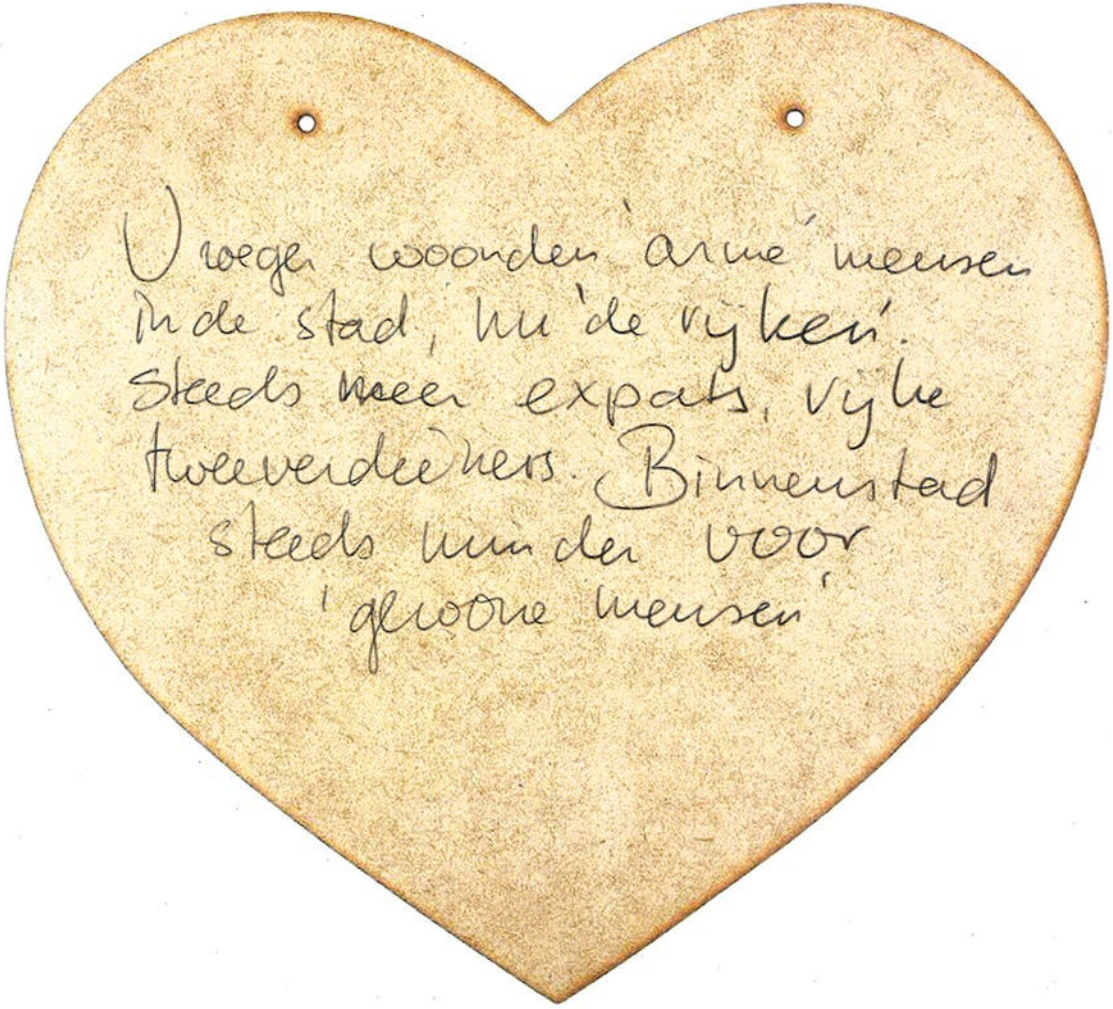
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



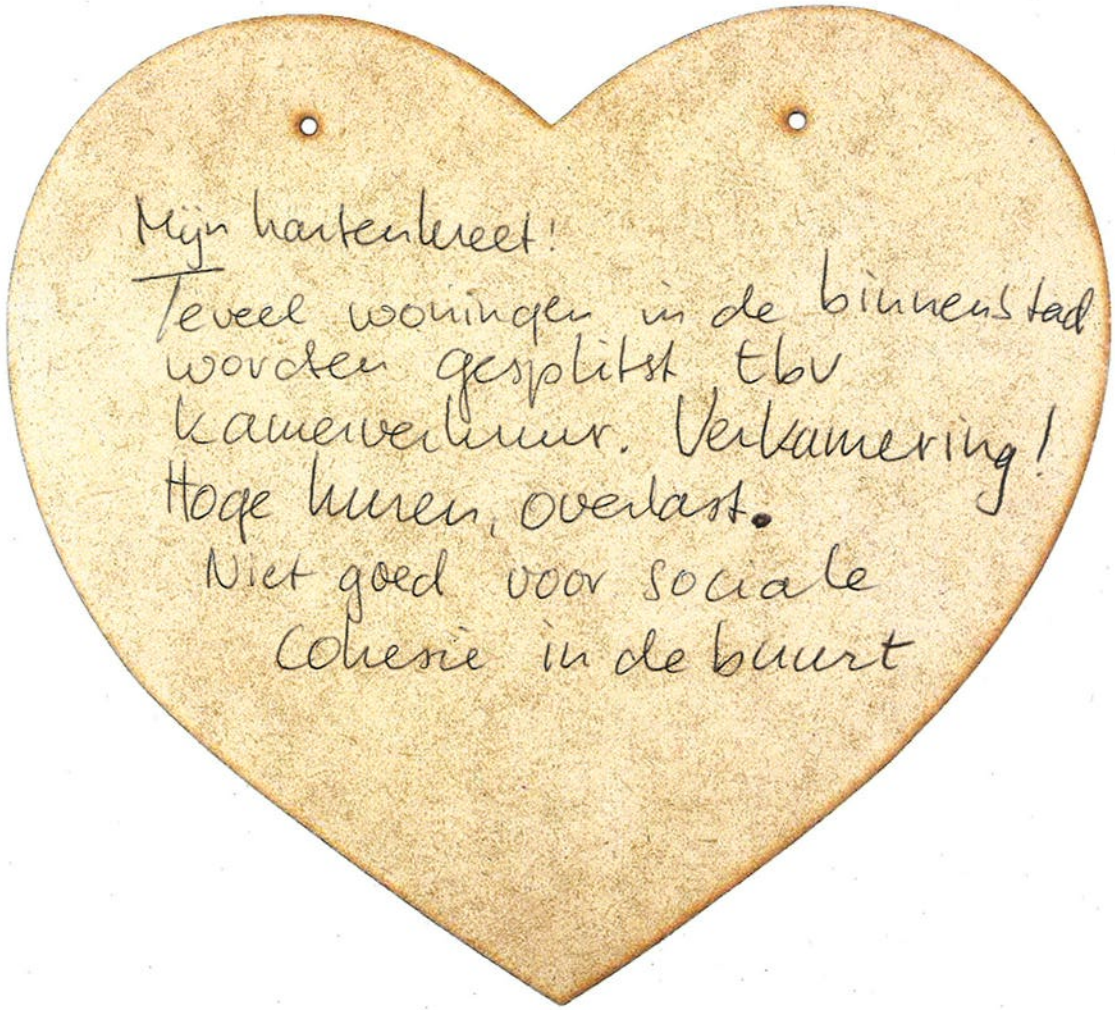
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



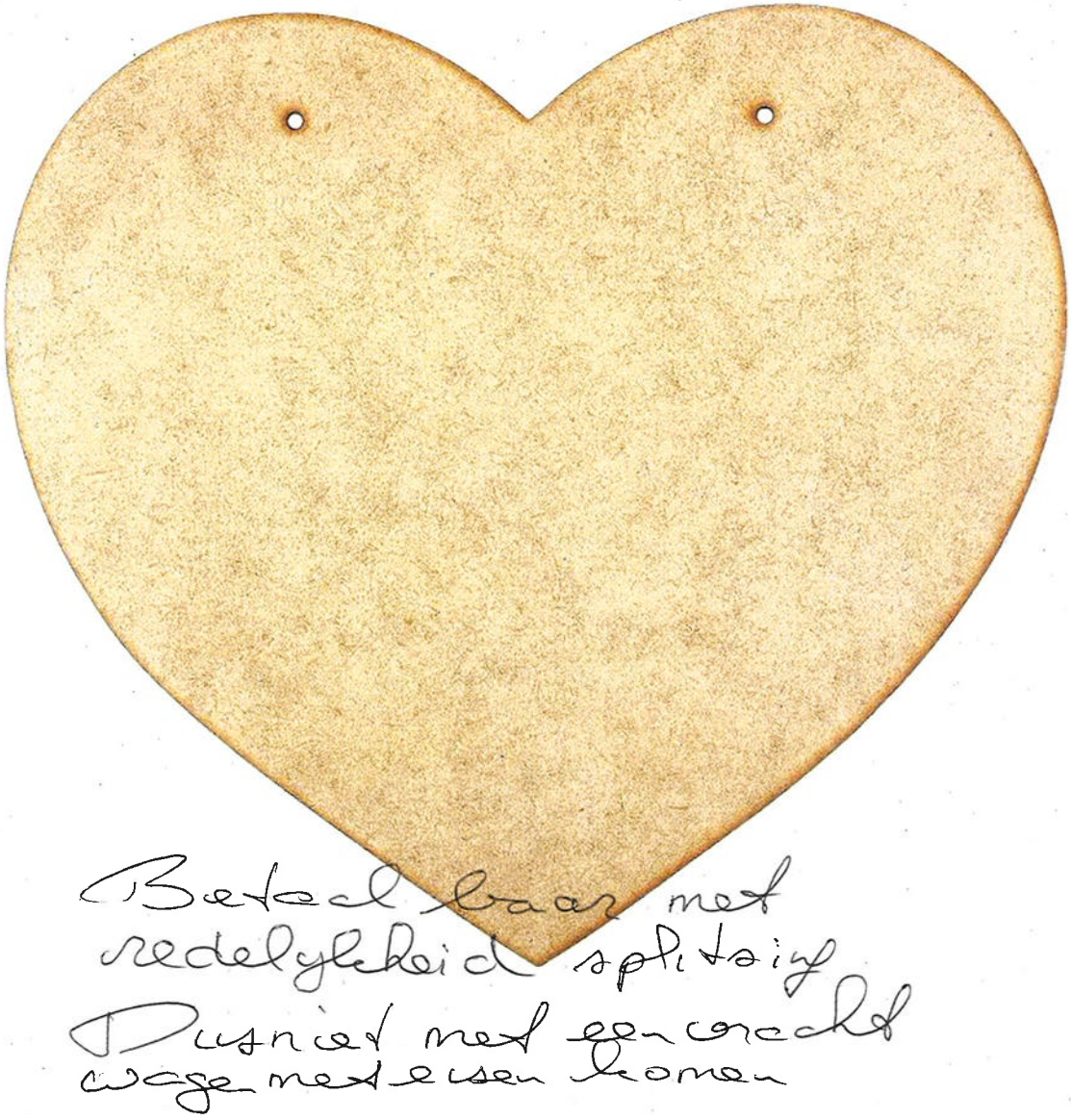
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



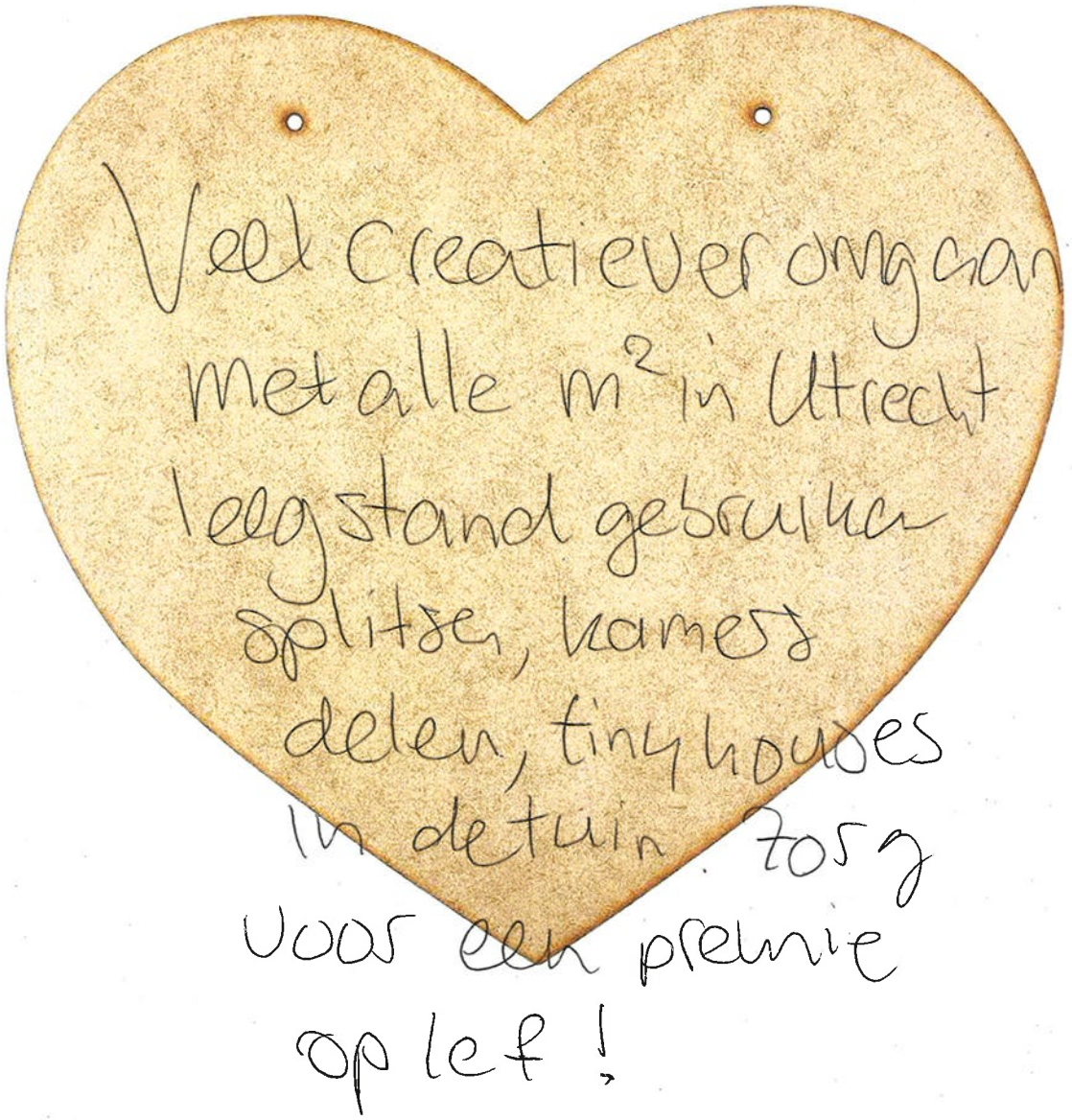
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ◙ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



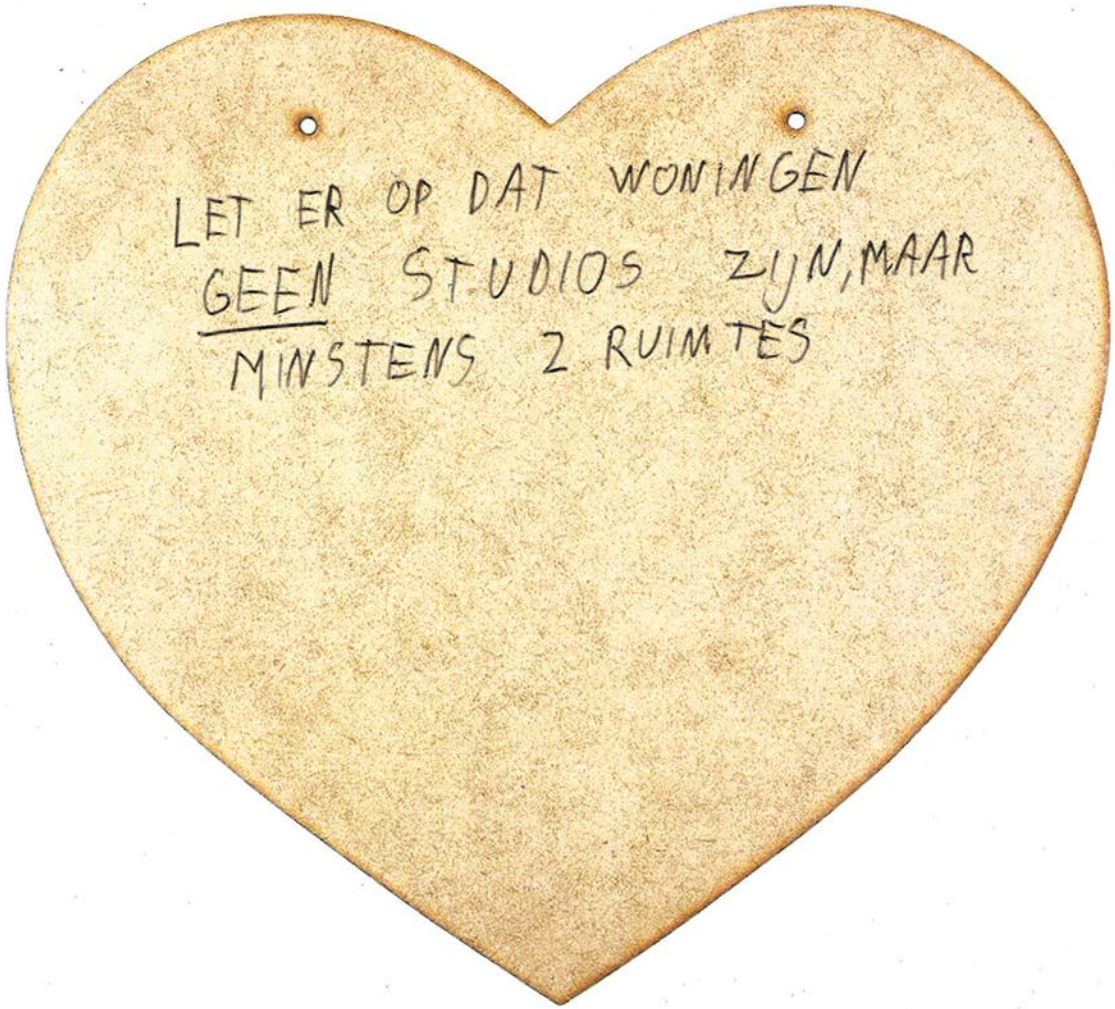
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen ~~door splitsing~~
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



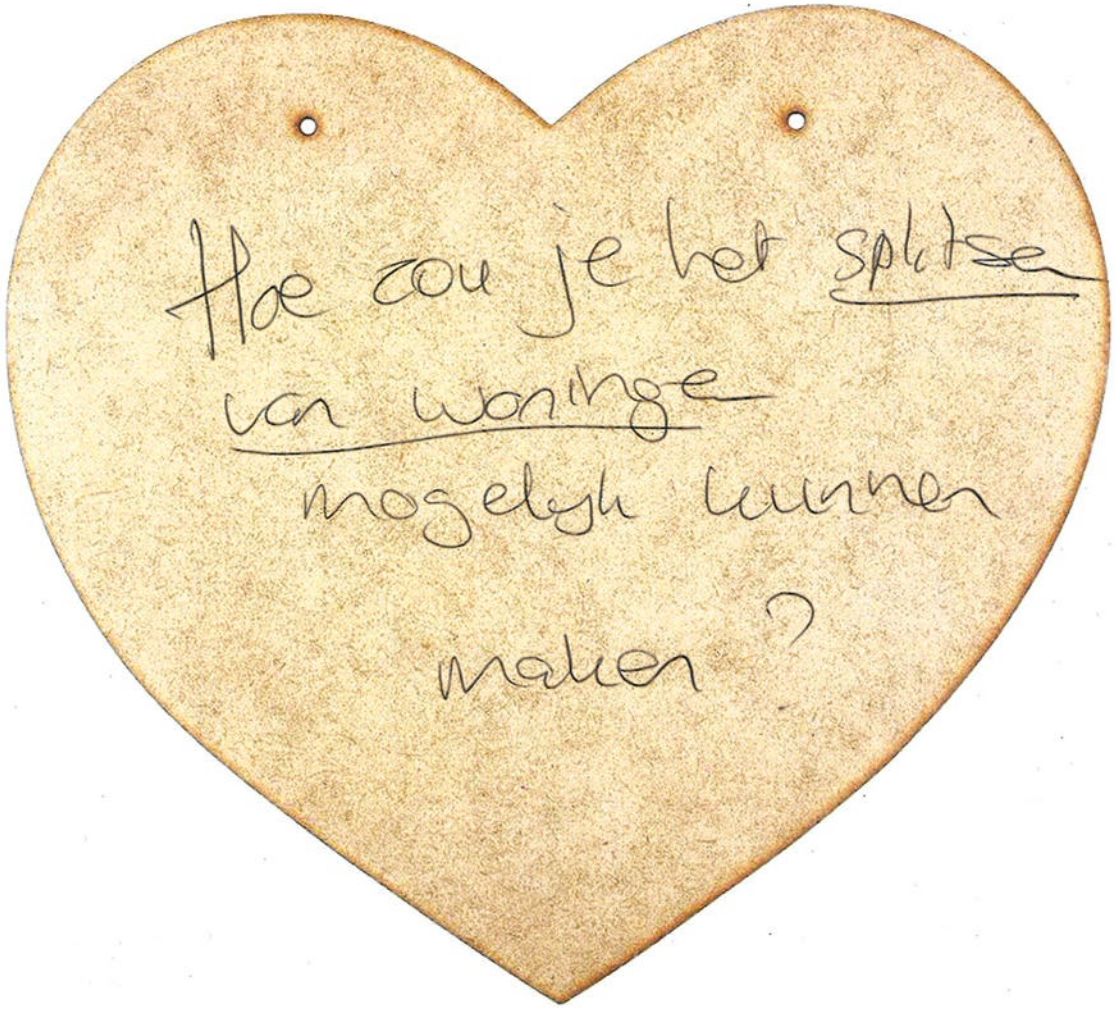
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



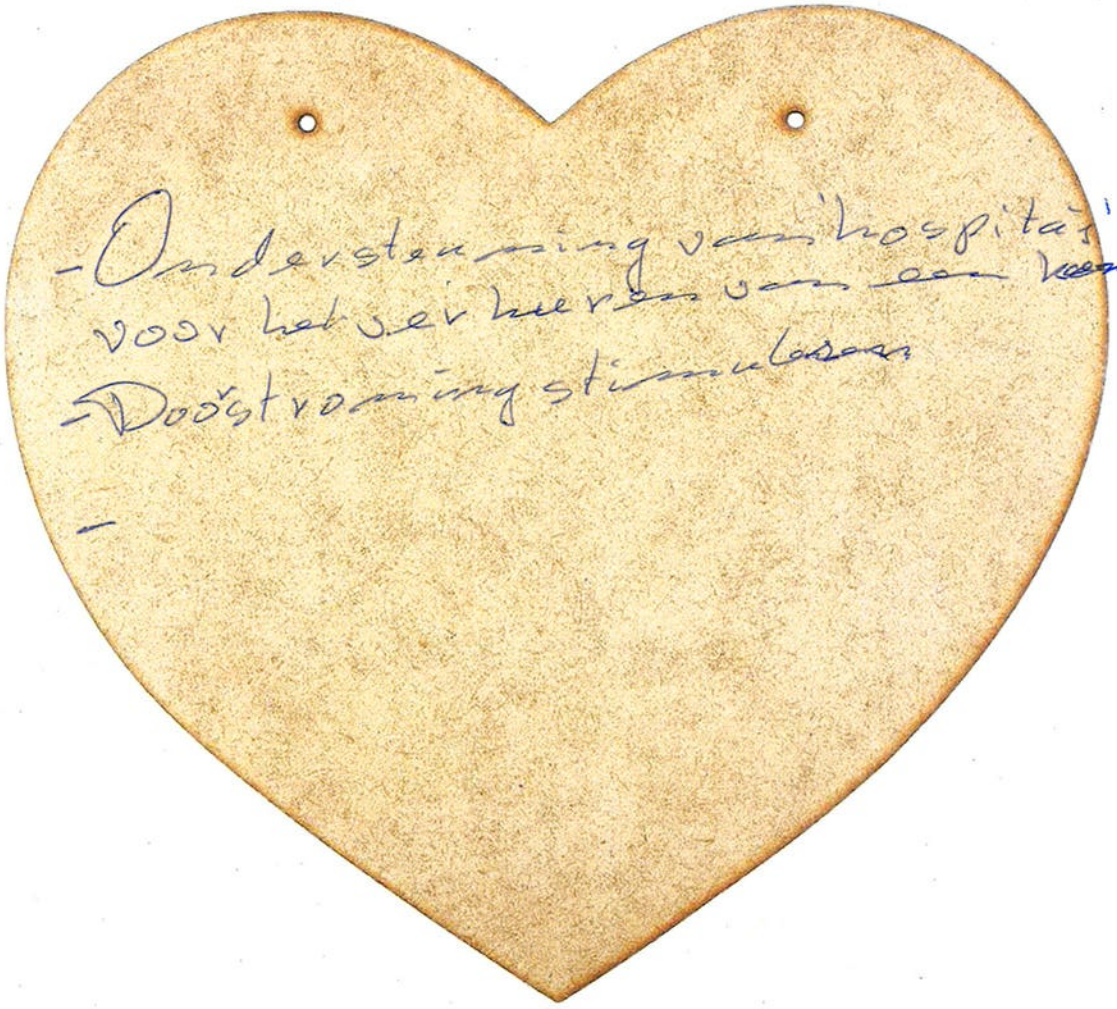
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



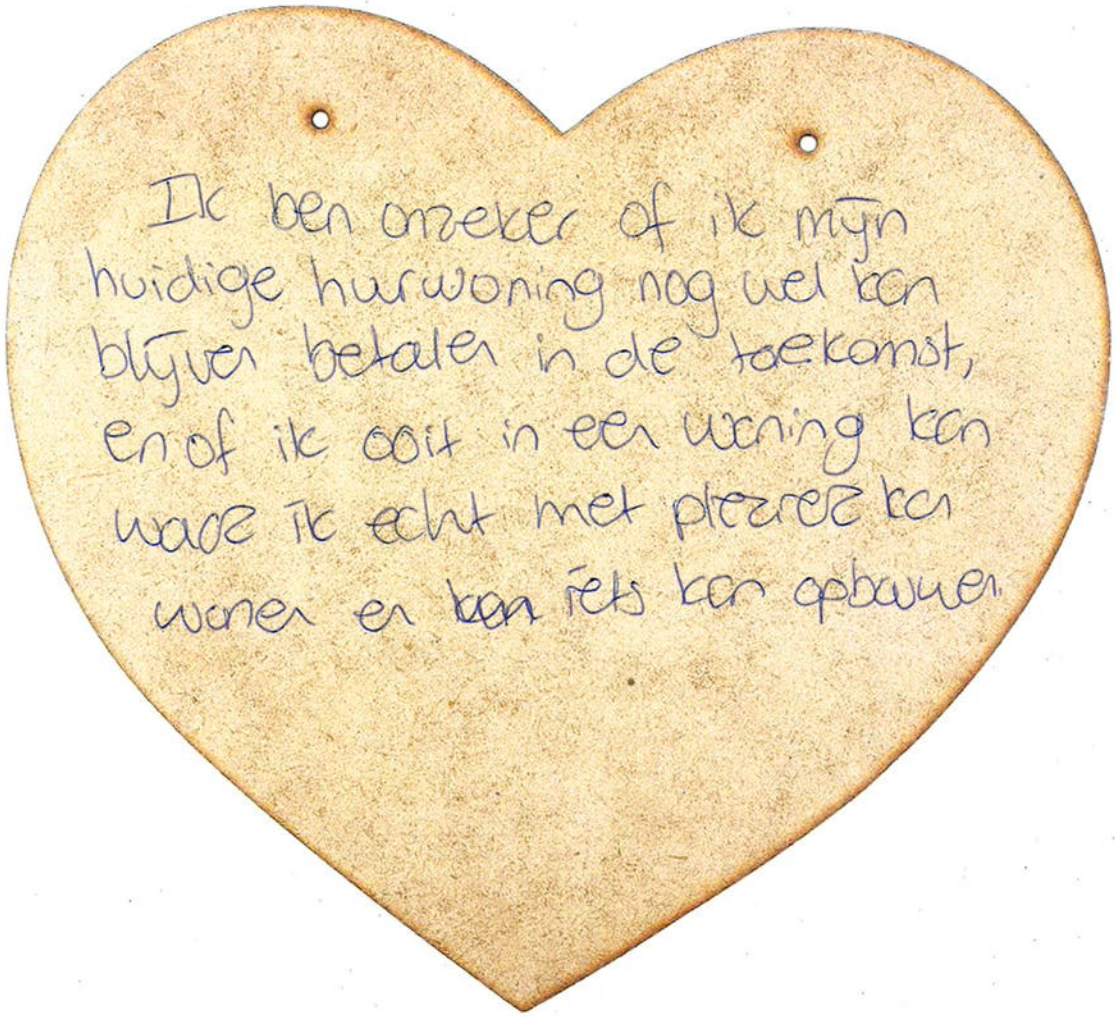
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



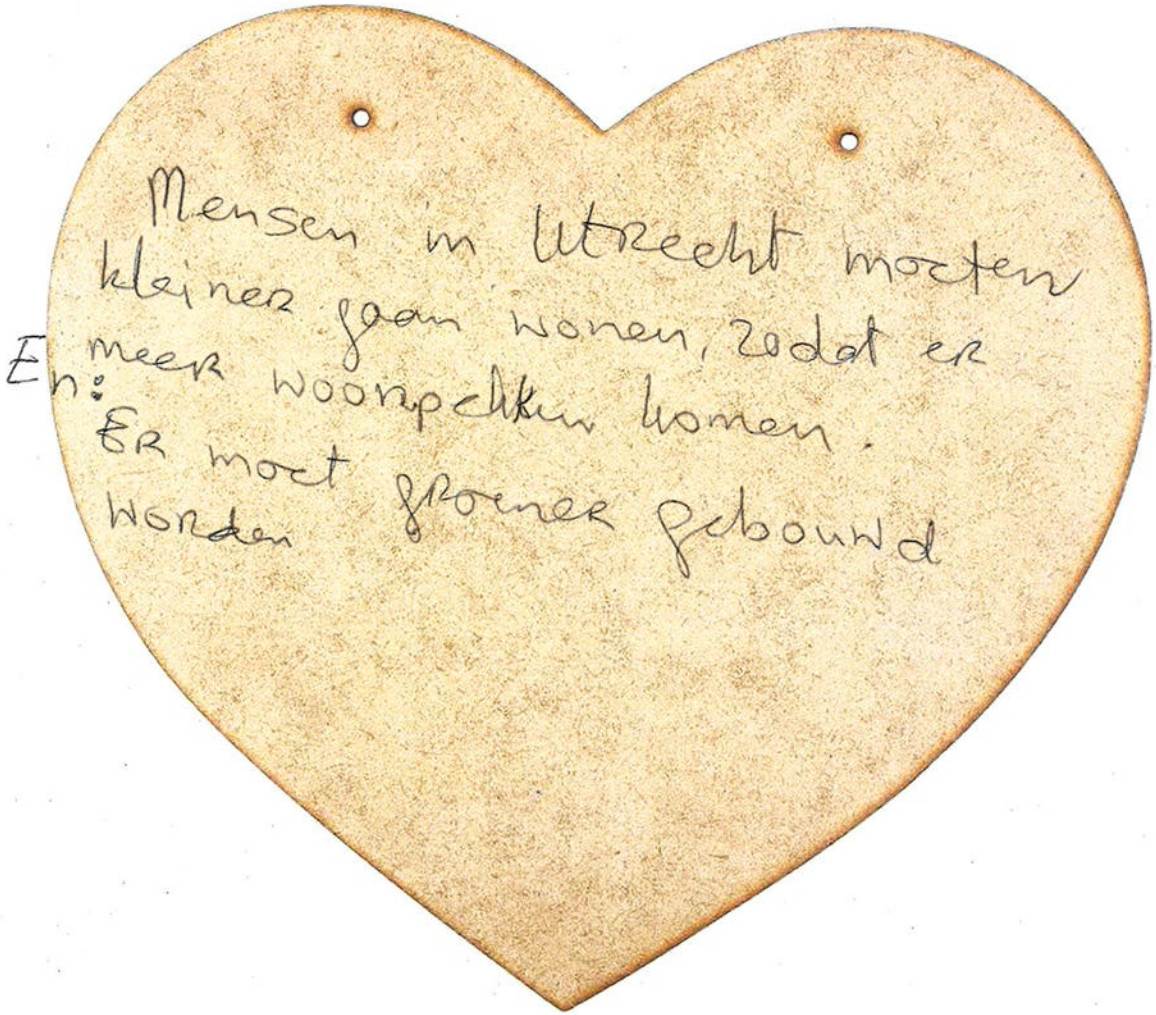
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



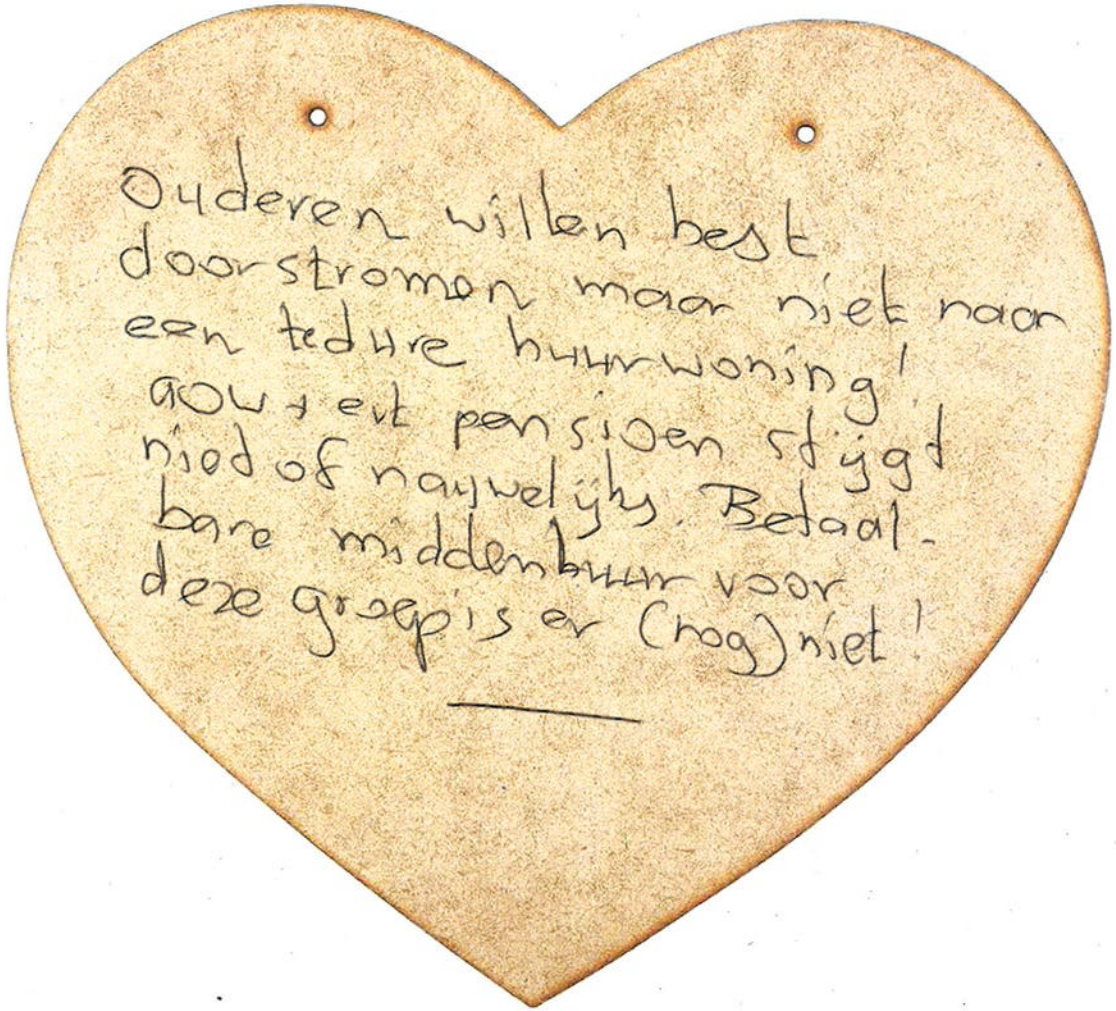
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

betaalbaarheid
middeninkomens
doorstroming

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht

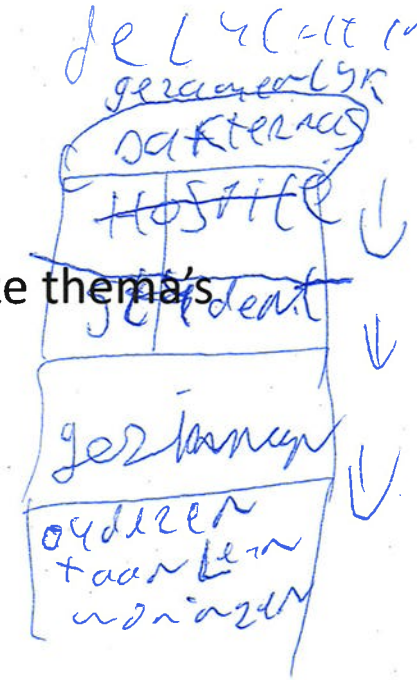


Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's



Hartenkreet over Wonen in Utrecht



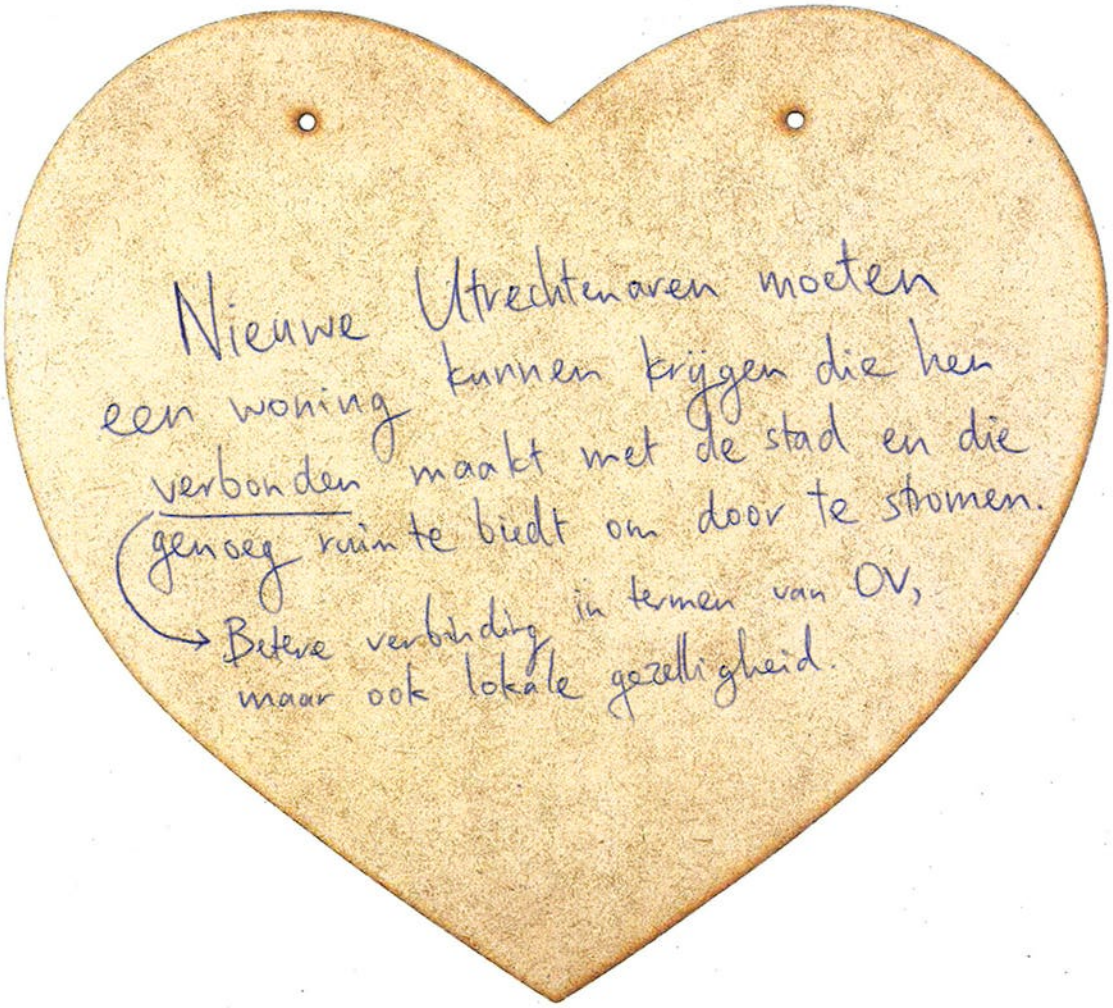
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



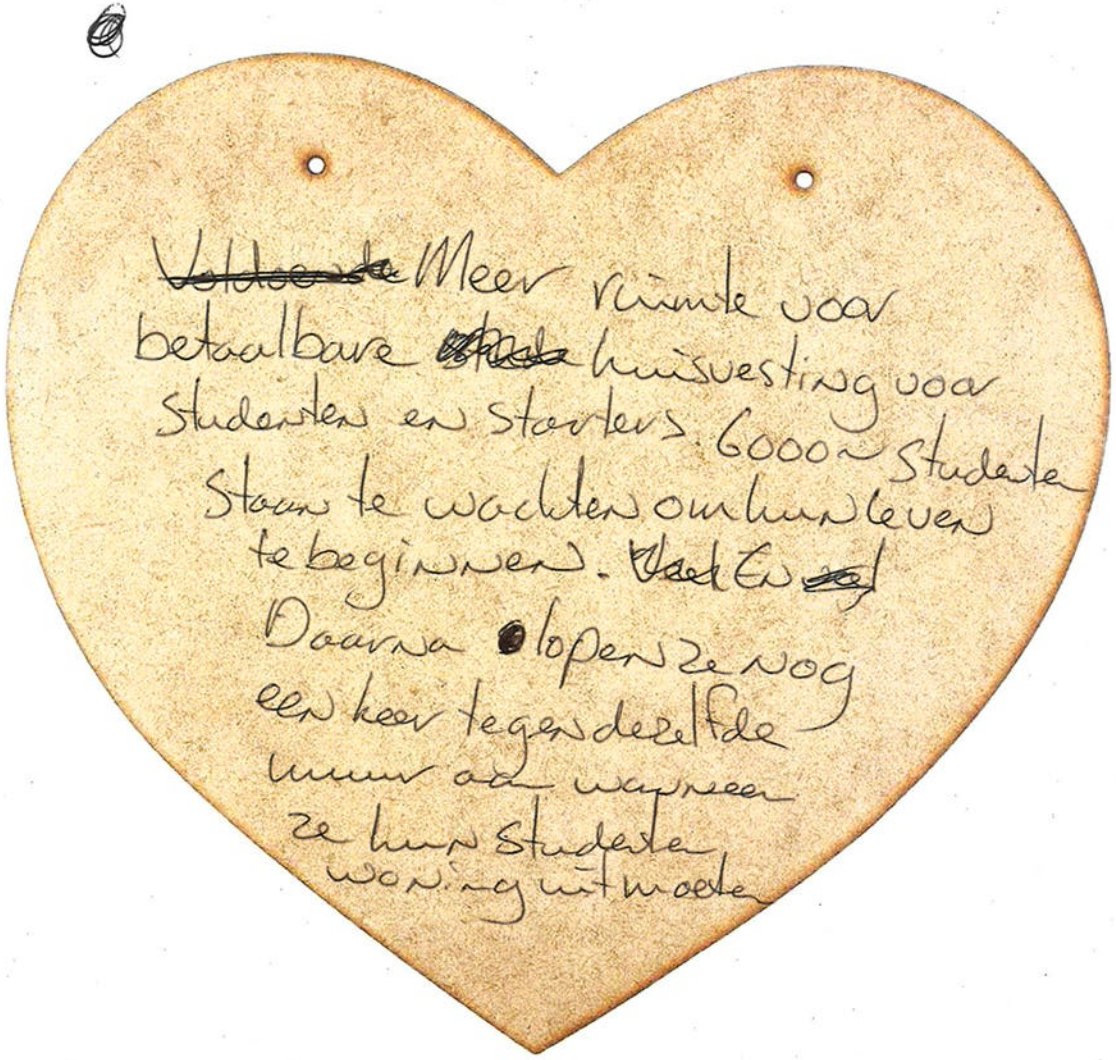
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



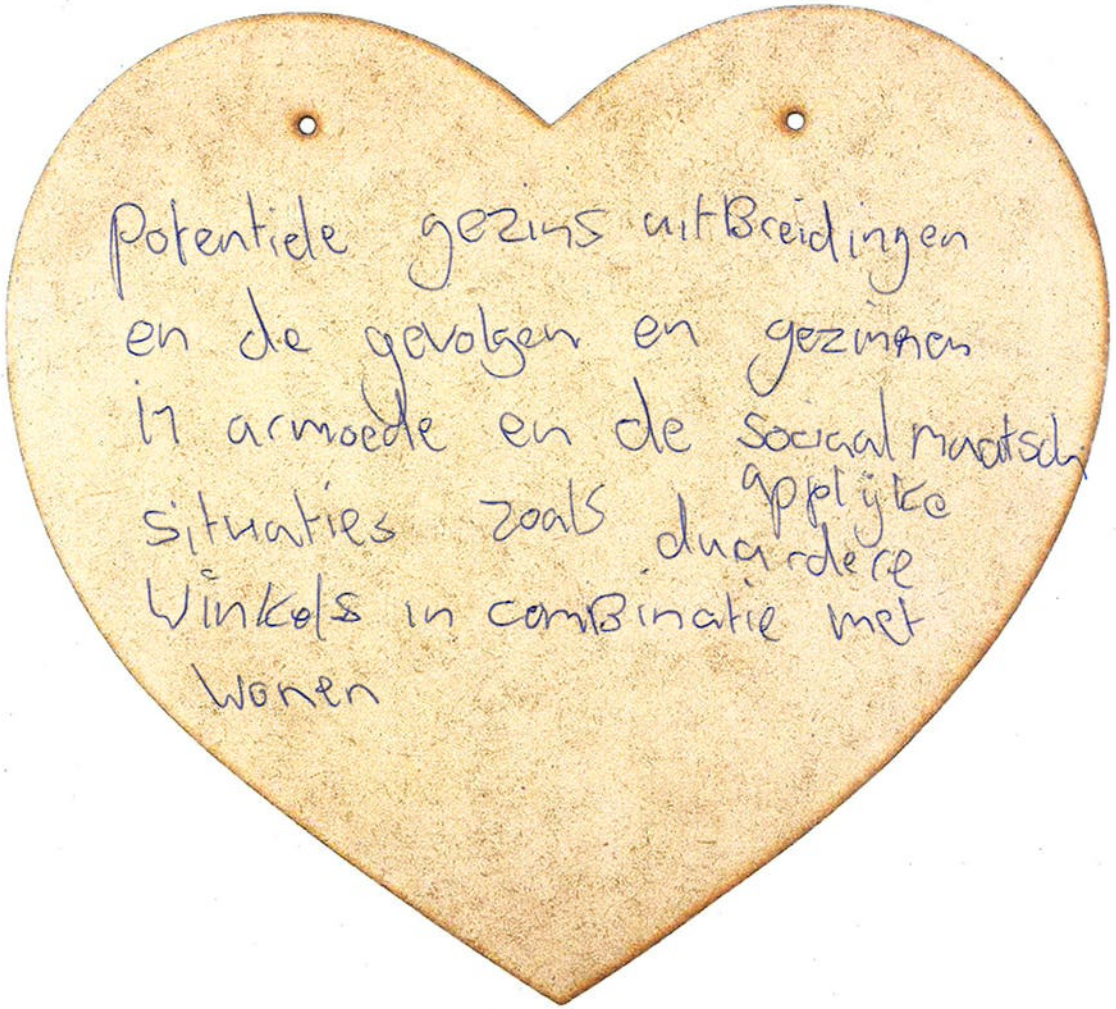
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



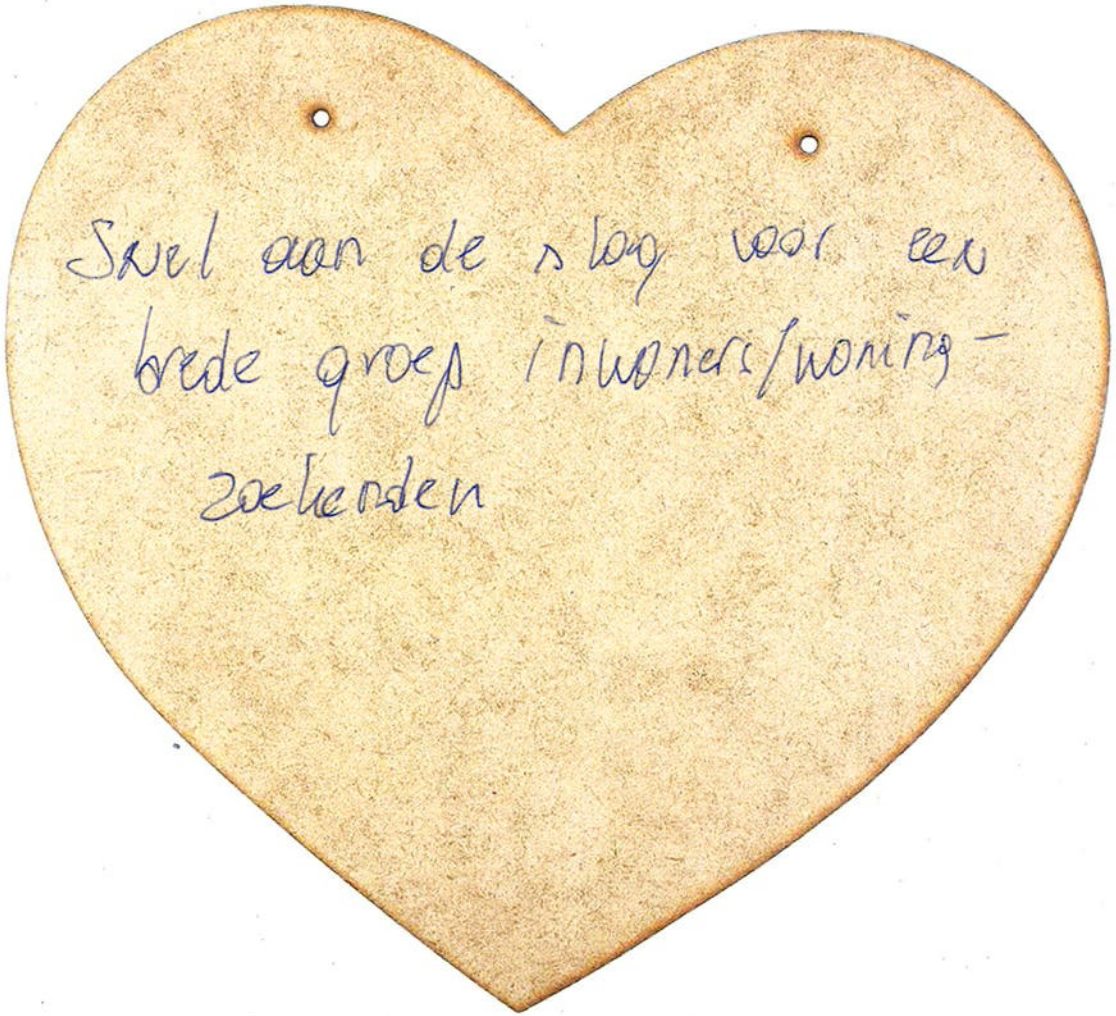
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☑ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



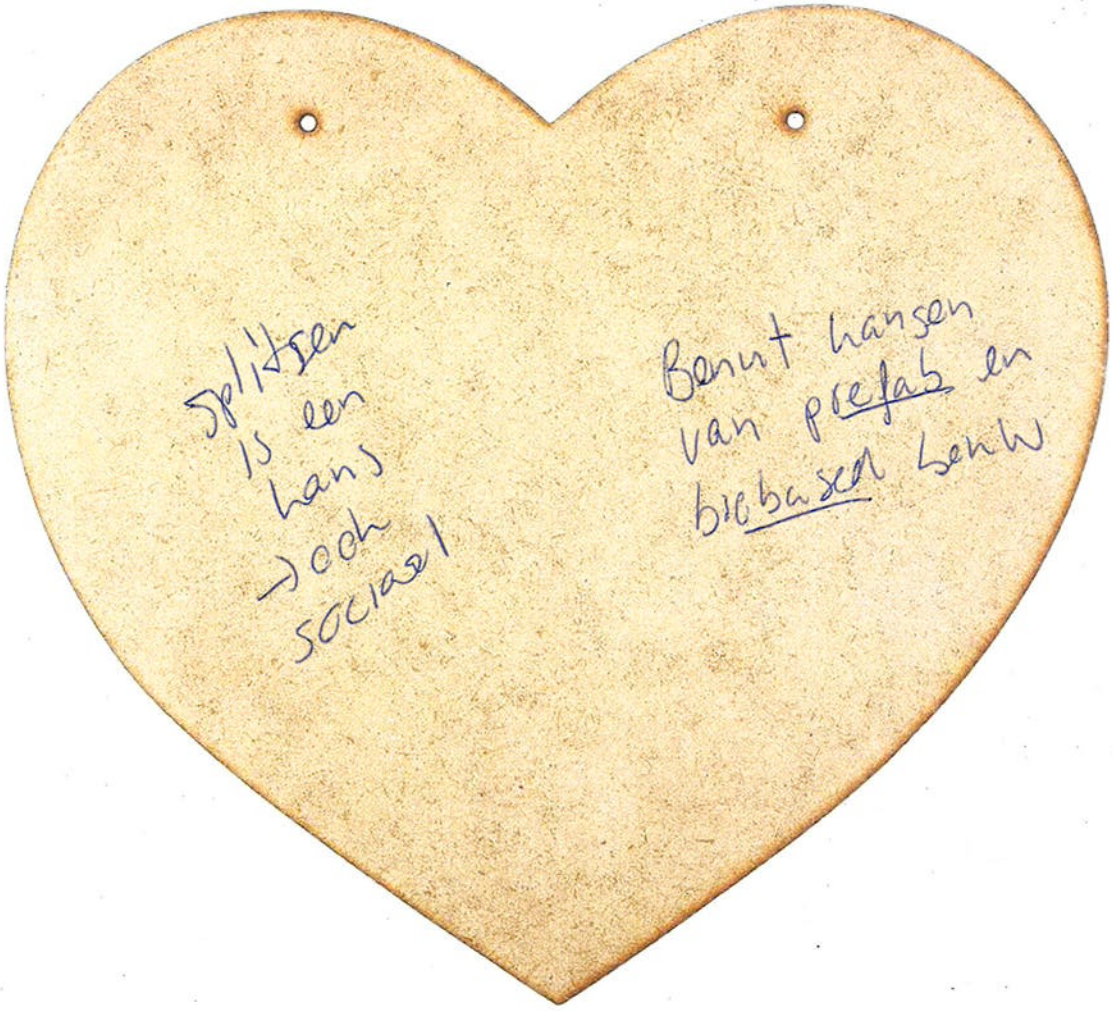
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [x] Een plek voor middeninkomens
- [x] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [ ] Doorstroming

of

- [ ] Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



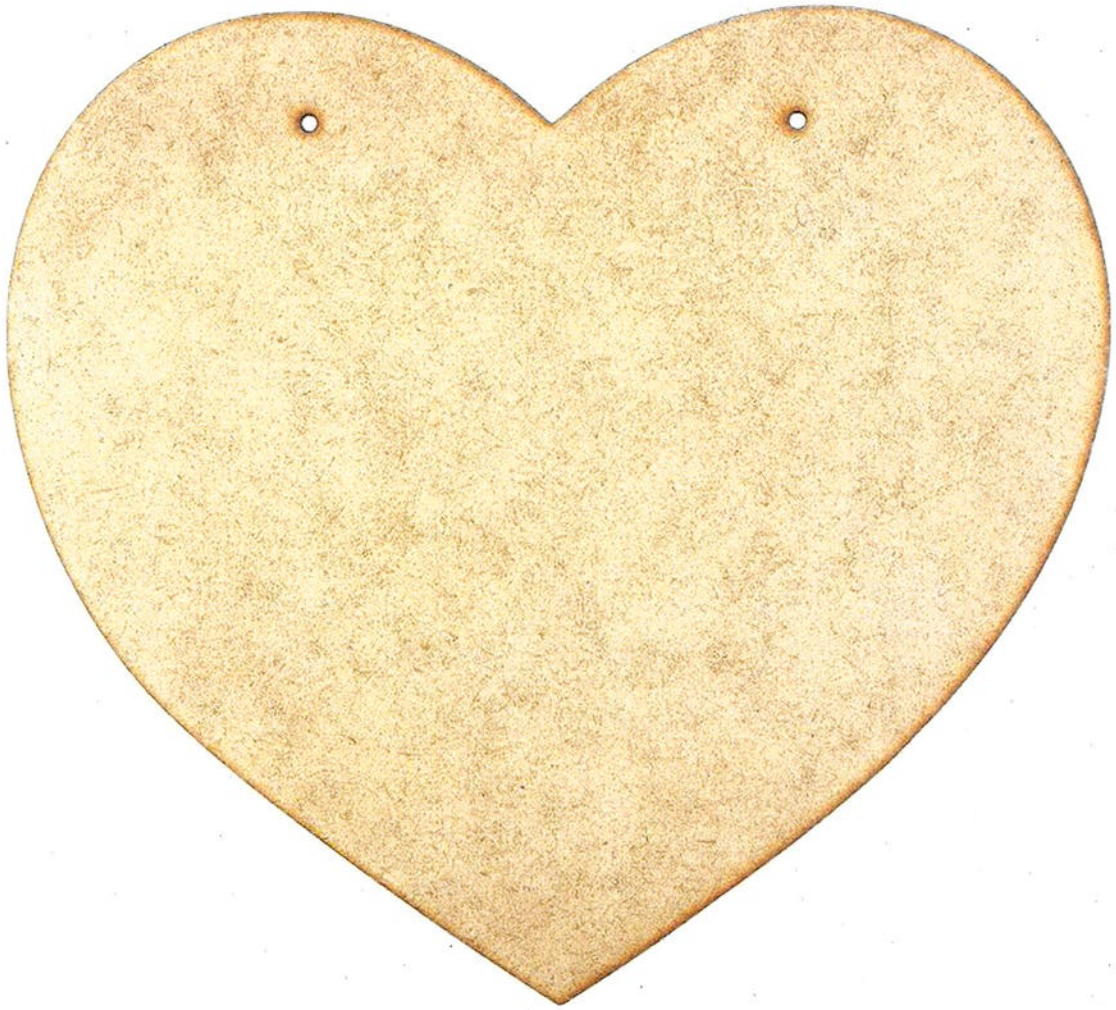
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



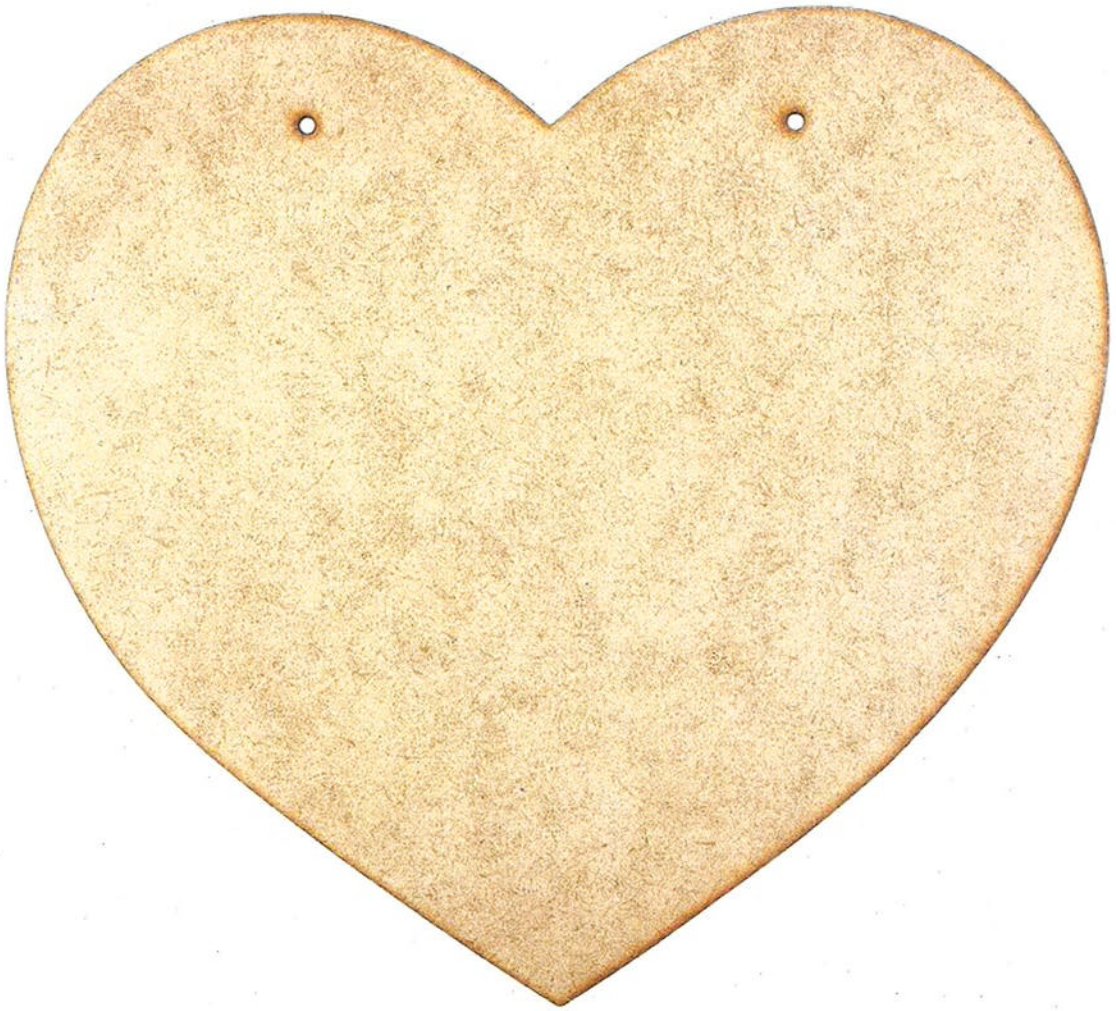
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



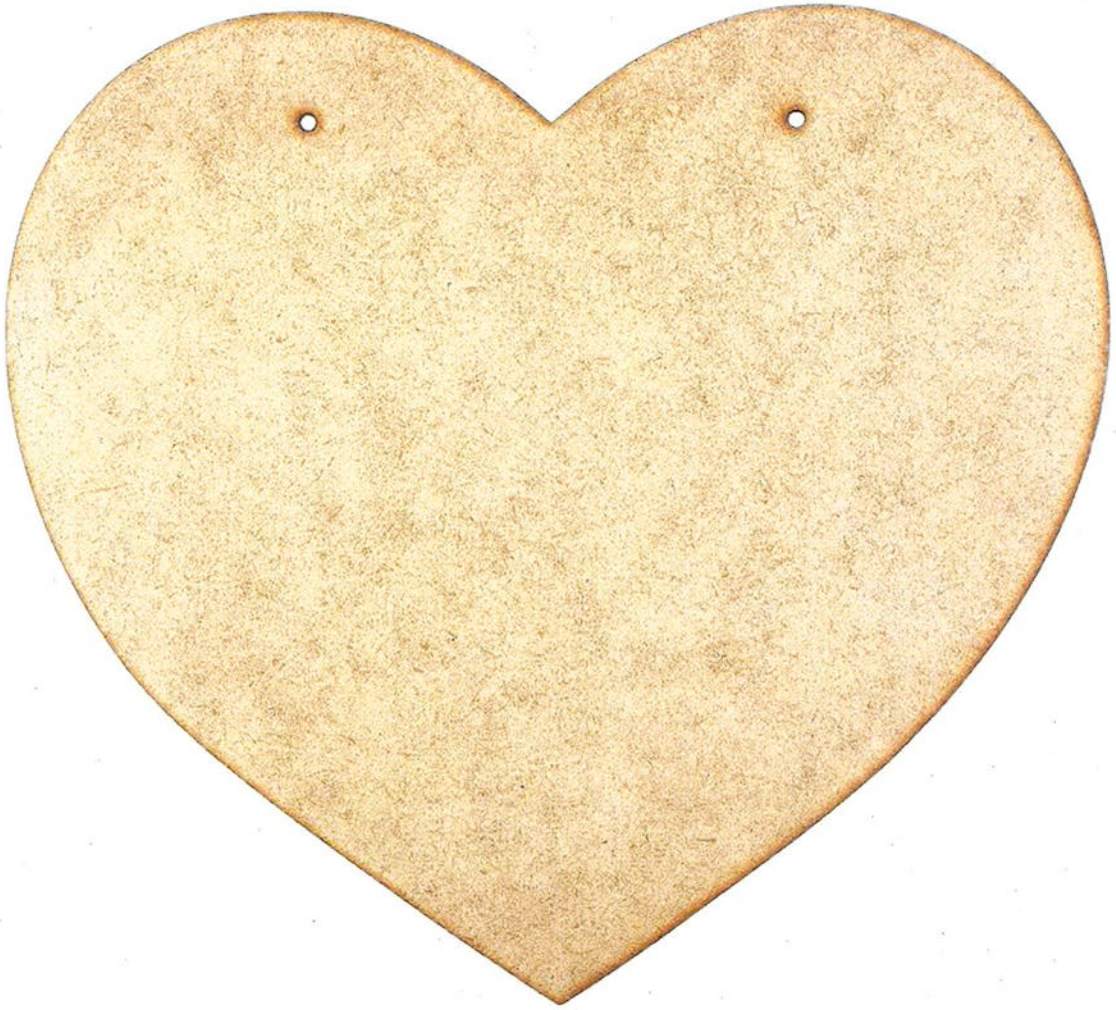
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

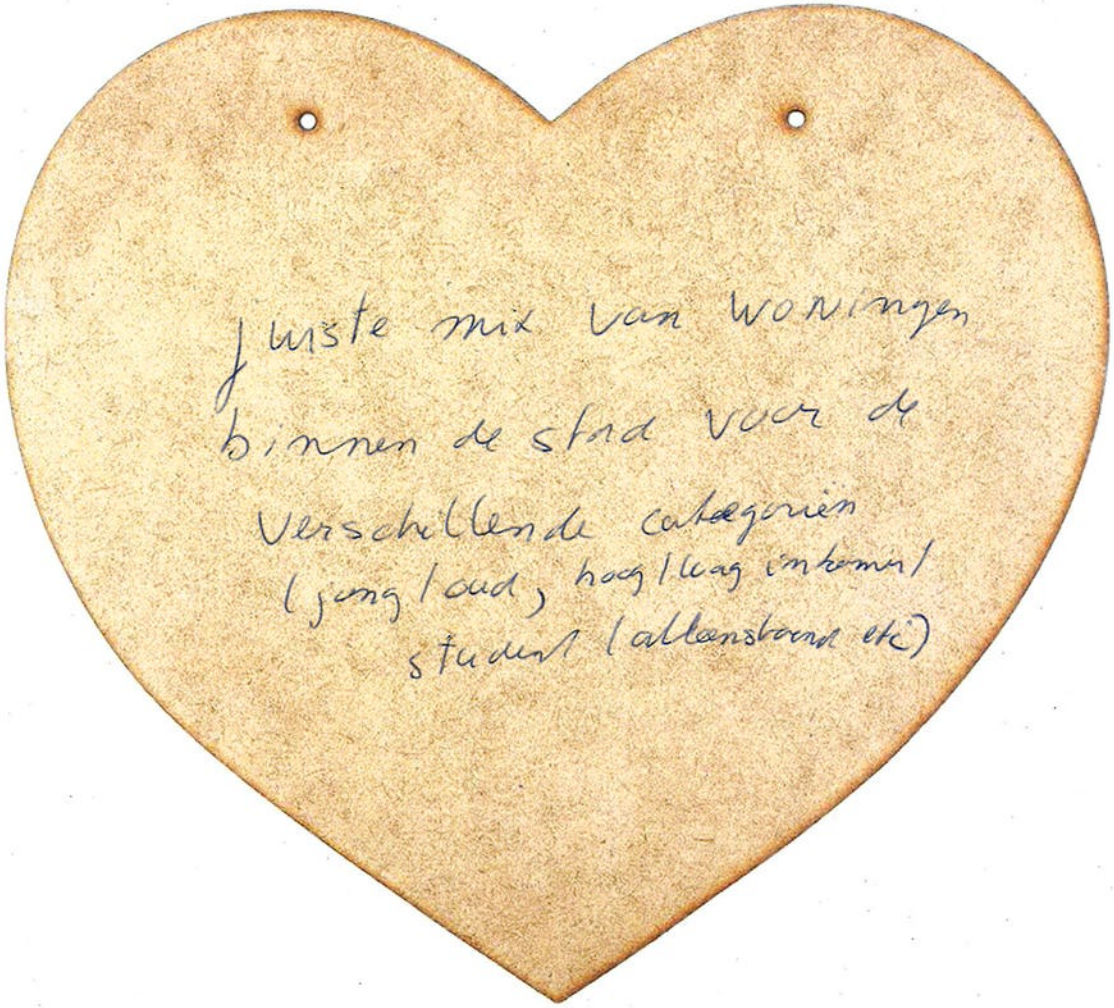
- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [x] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [x] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [x] Doorstroming
- [x] Wakantiewoningen tot gehele jaar laten bewonen.

of

- [x] Past **niet** binnen deze thema's

Financieel onaantrekkelijk worden op
't Adres

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



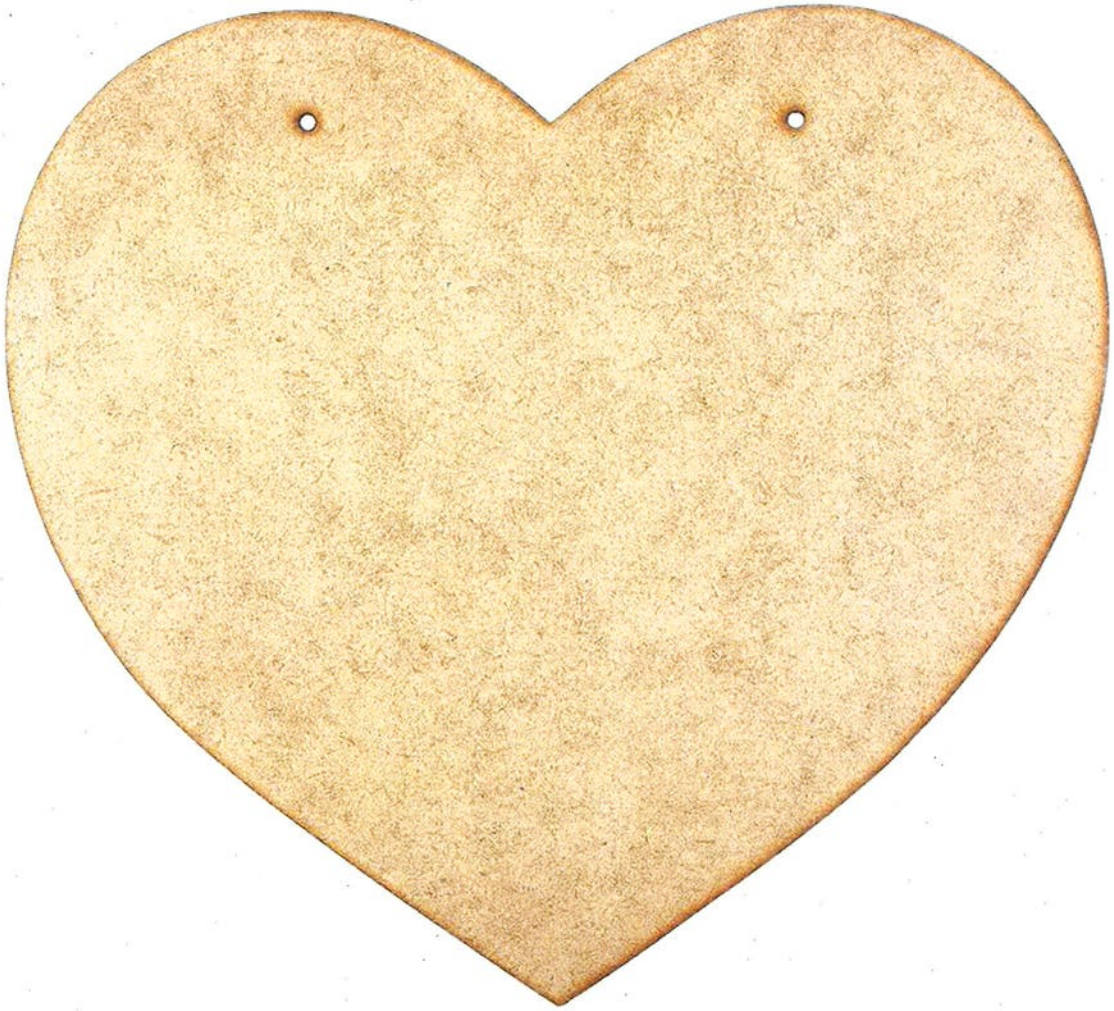
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



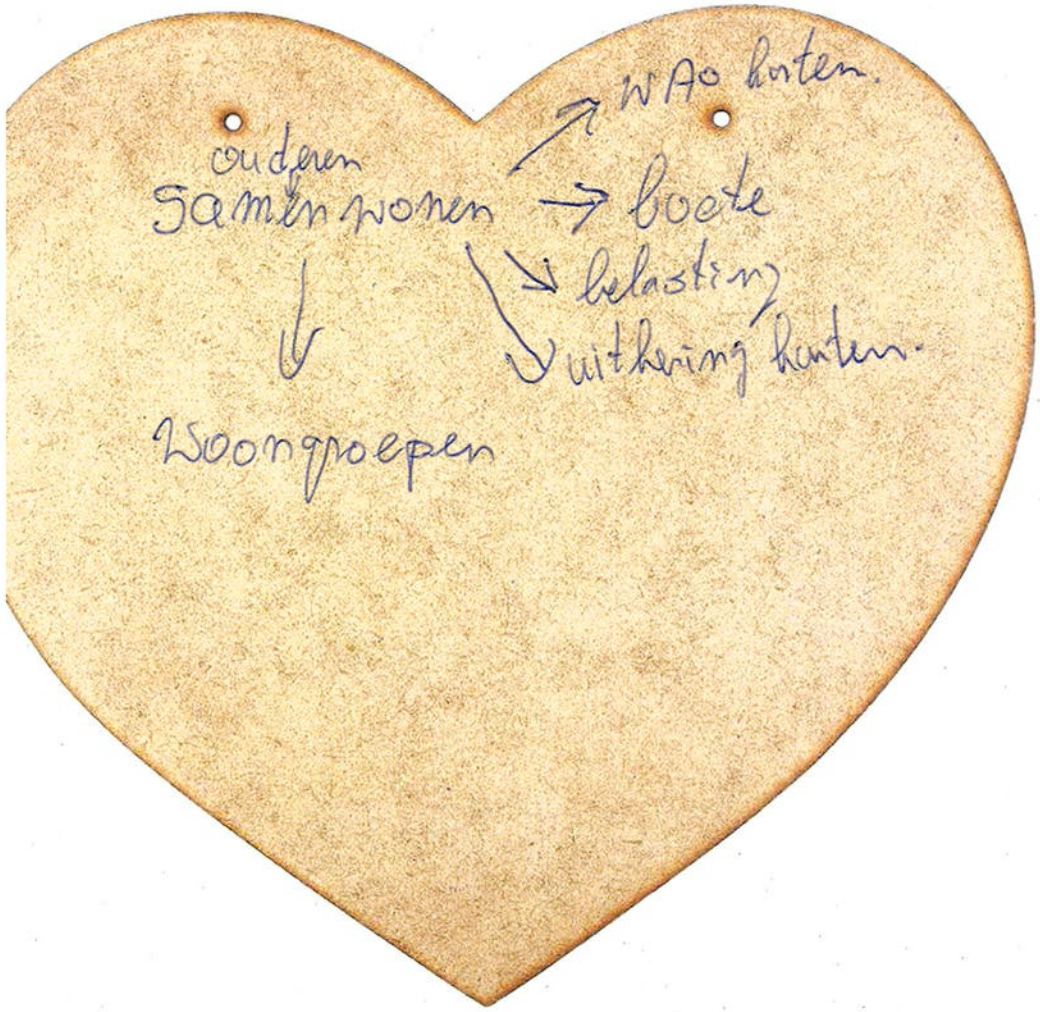
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

artenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



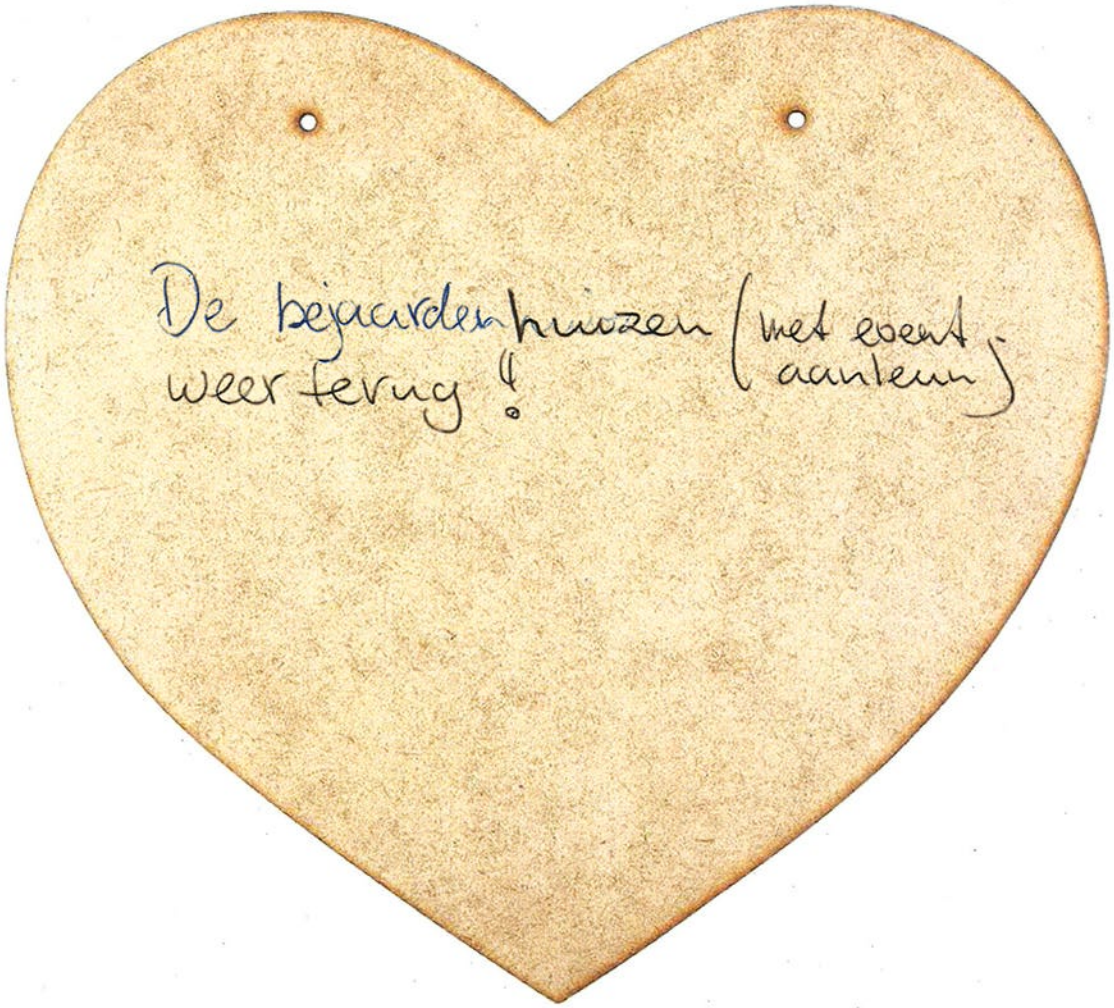
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



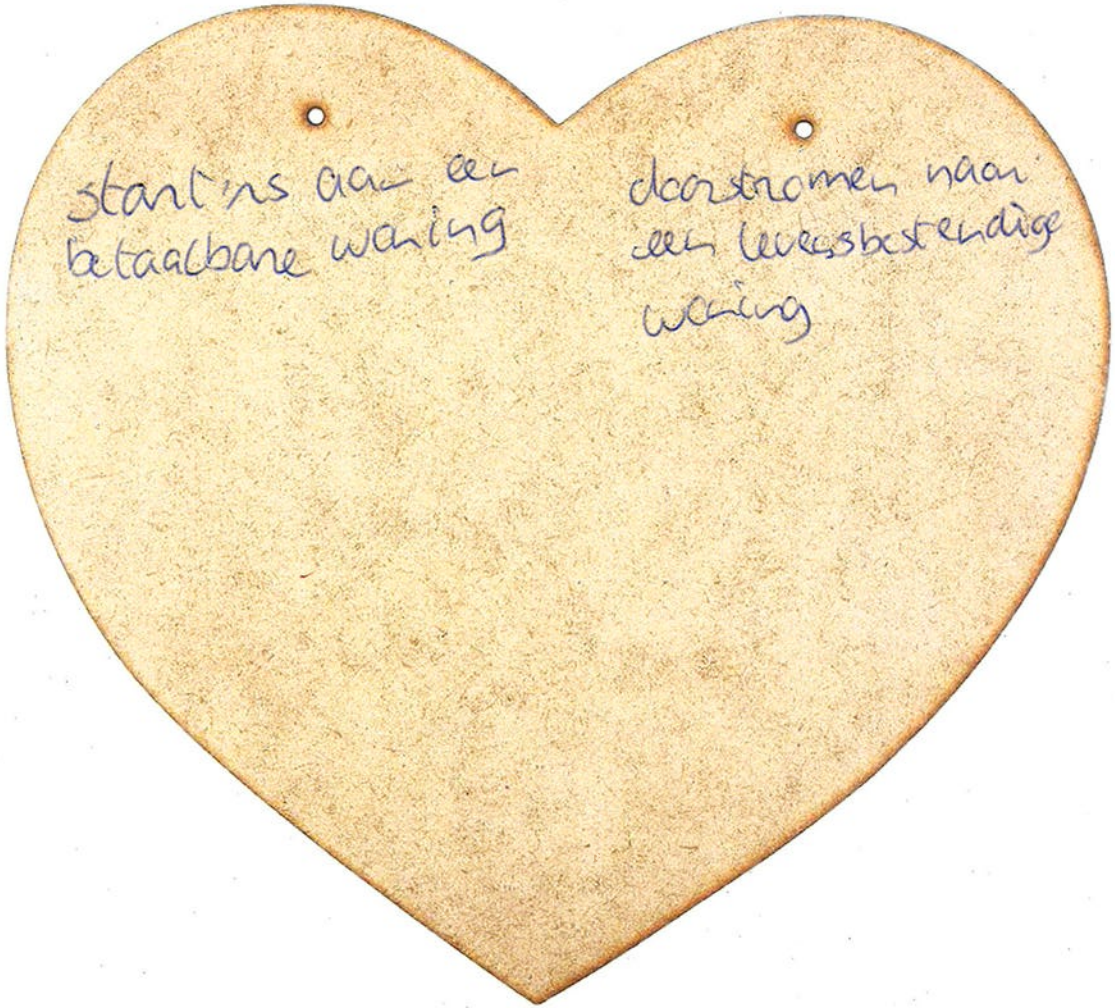
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☑ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Het startpunt van deze bijeenkomst is al een keuze.
Ja; het niet uitbreiden van de woningvoorraad heeft impact.
Maar uiteindelijk werkt dat verplaatsend naar andere regio's.

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



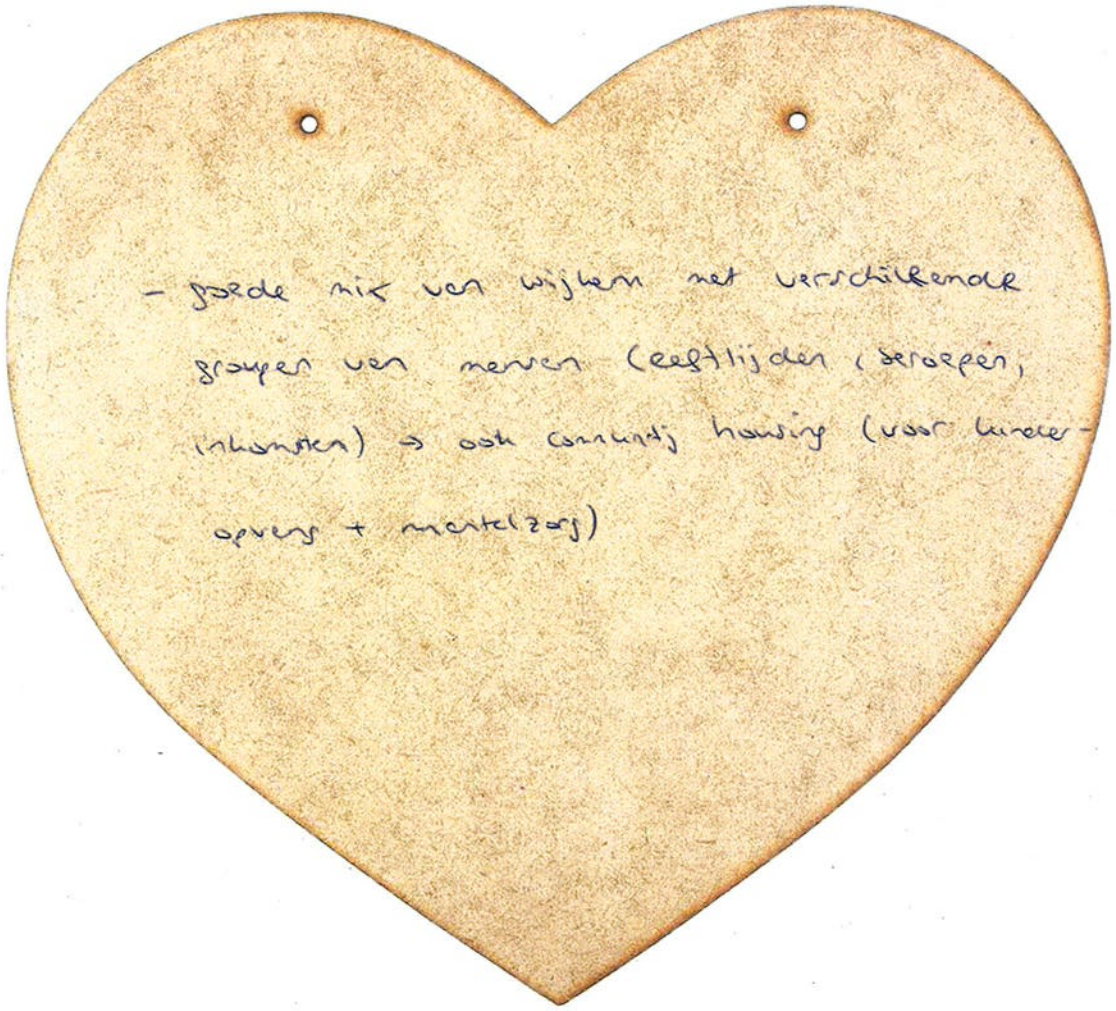
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



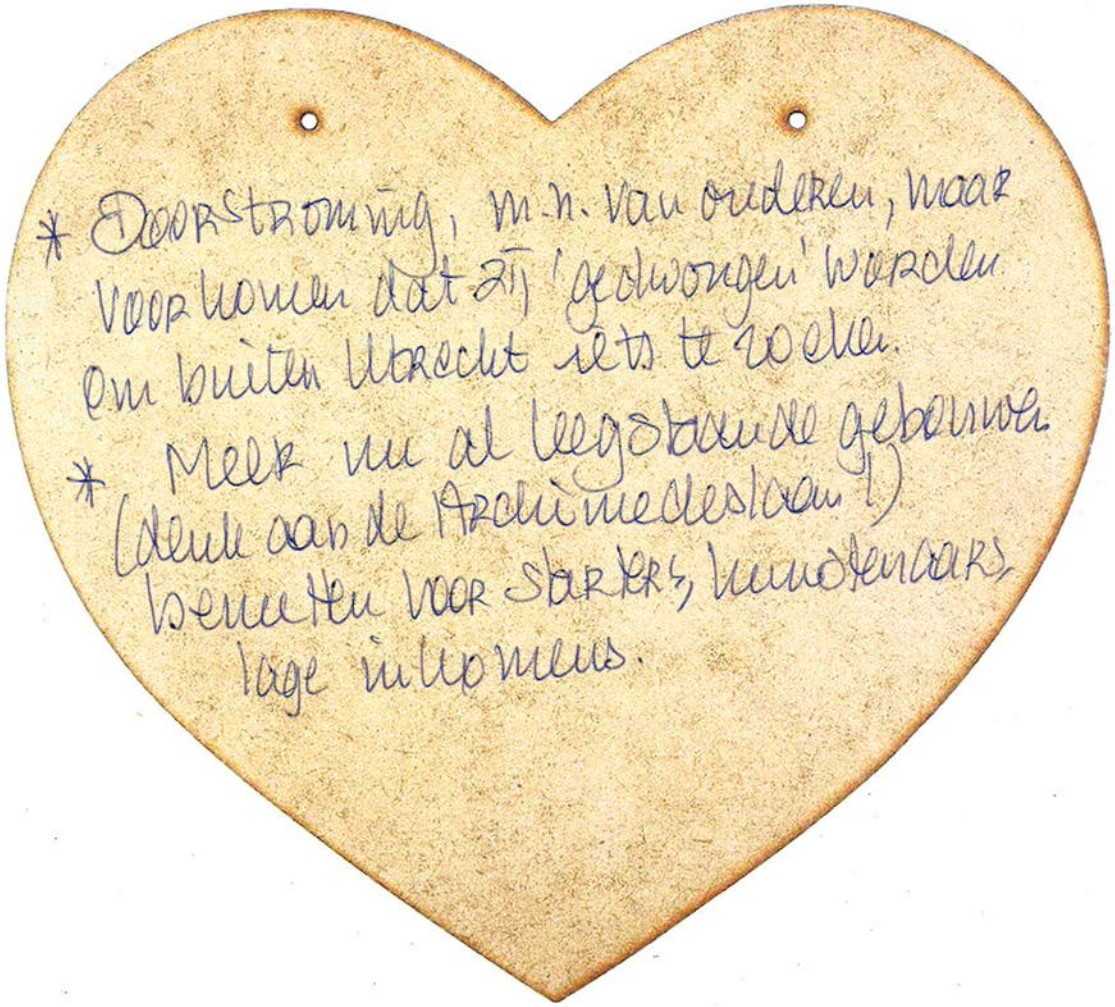
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☒ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☒ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- [x] De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- [ ] Meer woningen door splitsing
- [ ] Een plek voor middeninkomens
- [ ] Het verdelen van sociale huurwoningen
- [x] Doorstroming

of

- [x] Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☒ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☒ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



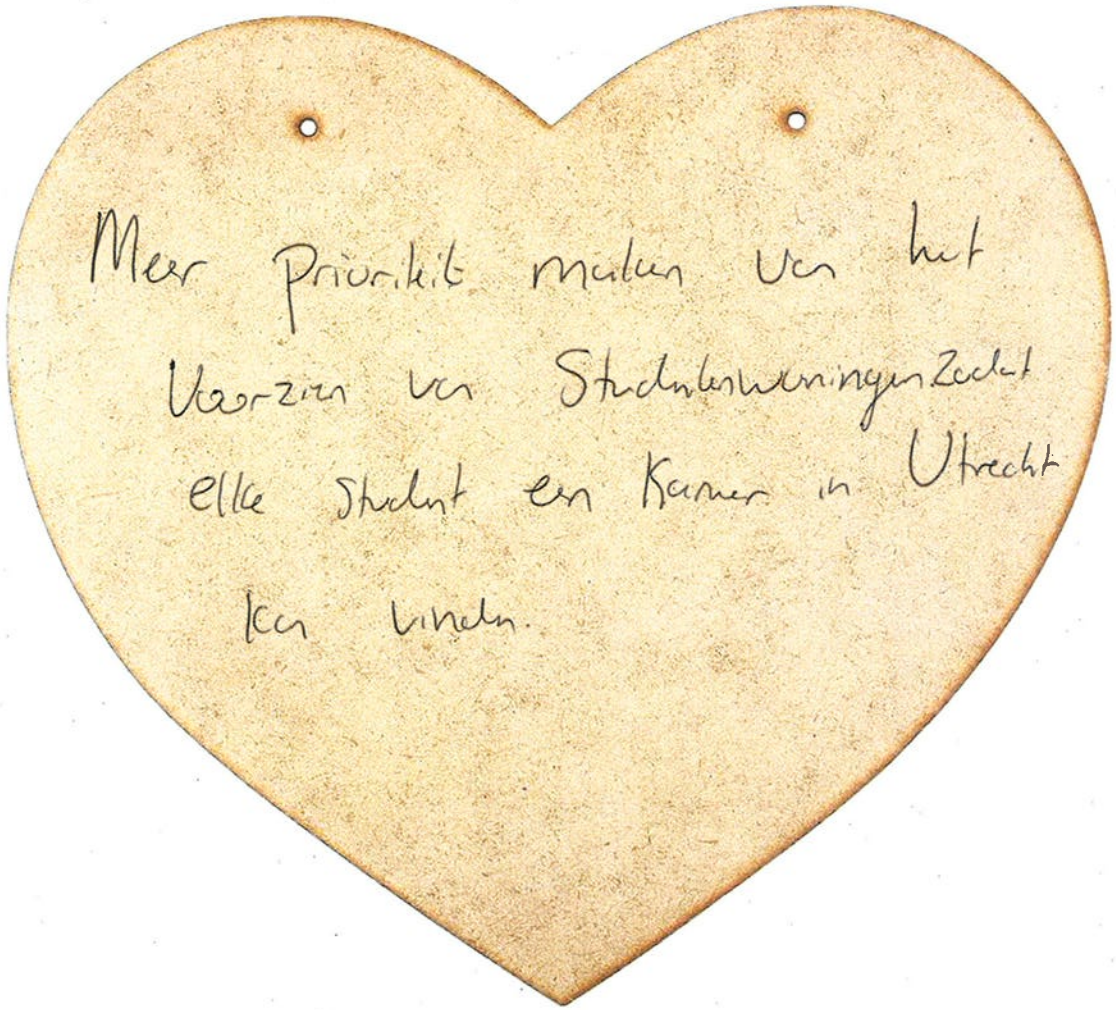
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☑ Meer woningen door splitsing
- ☑ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☑ Doorstroming

of

- ☐ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



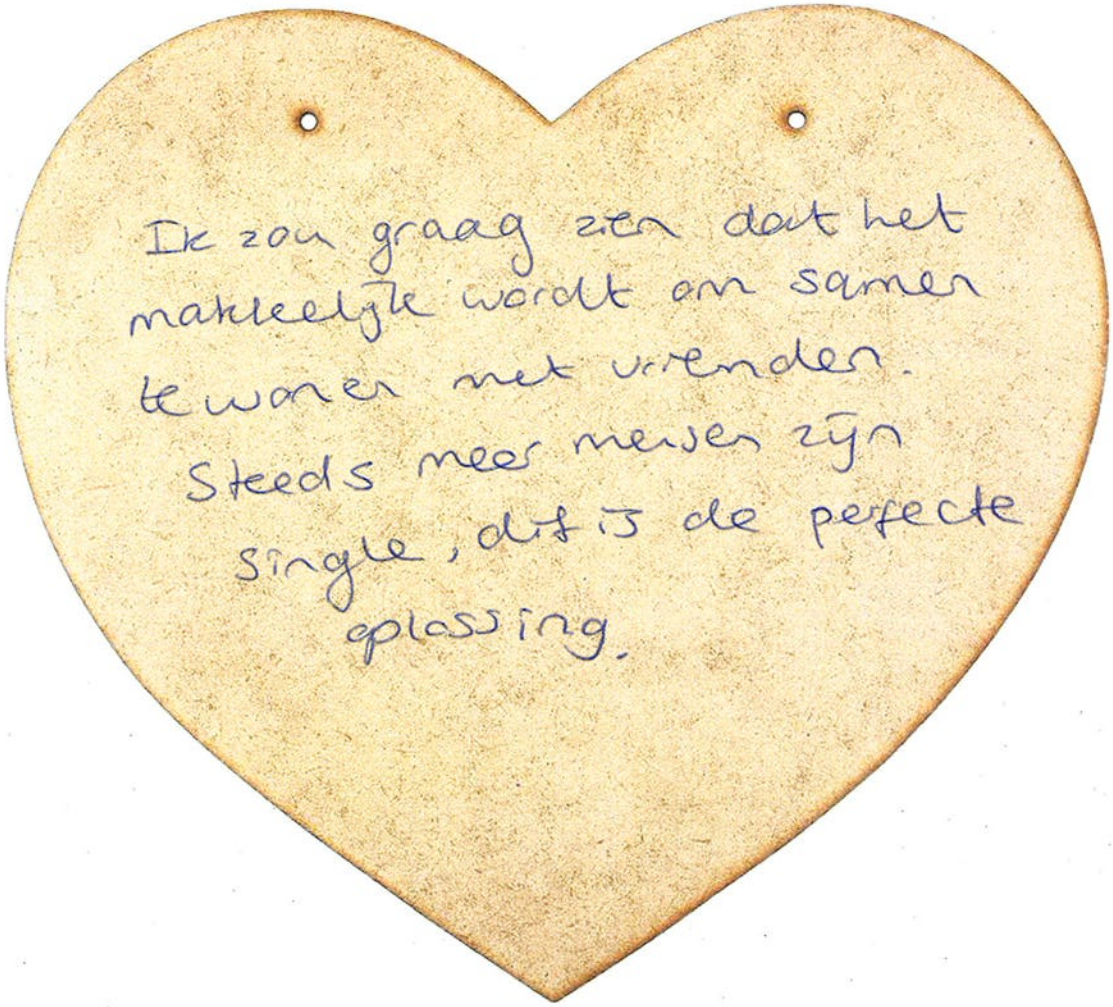
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens 40-80k (400k/huis)
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming lijst: 4 jaar / kwetsbaren
  met name winst bij ouderen

of

- ☑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



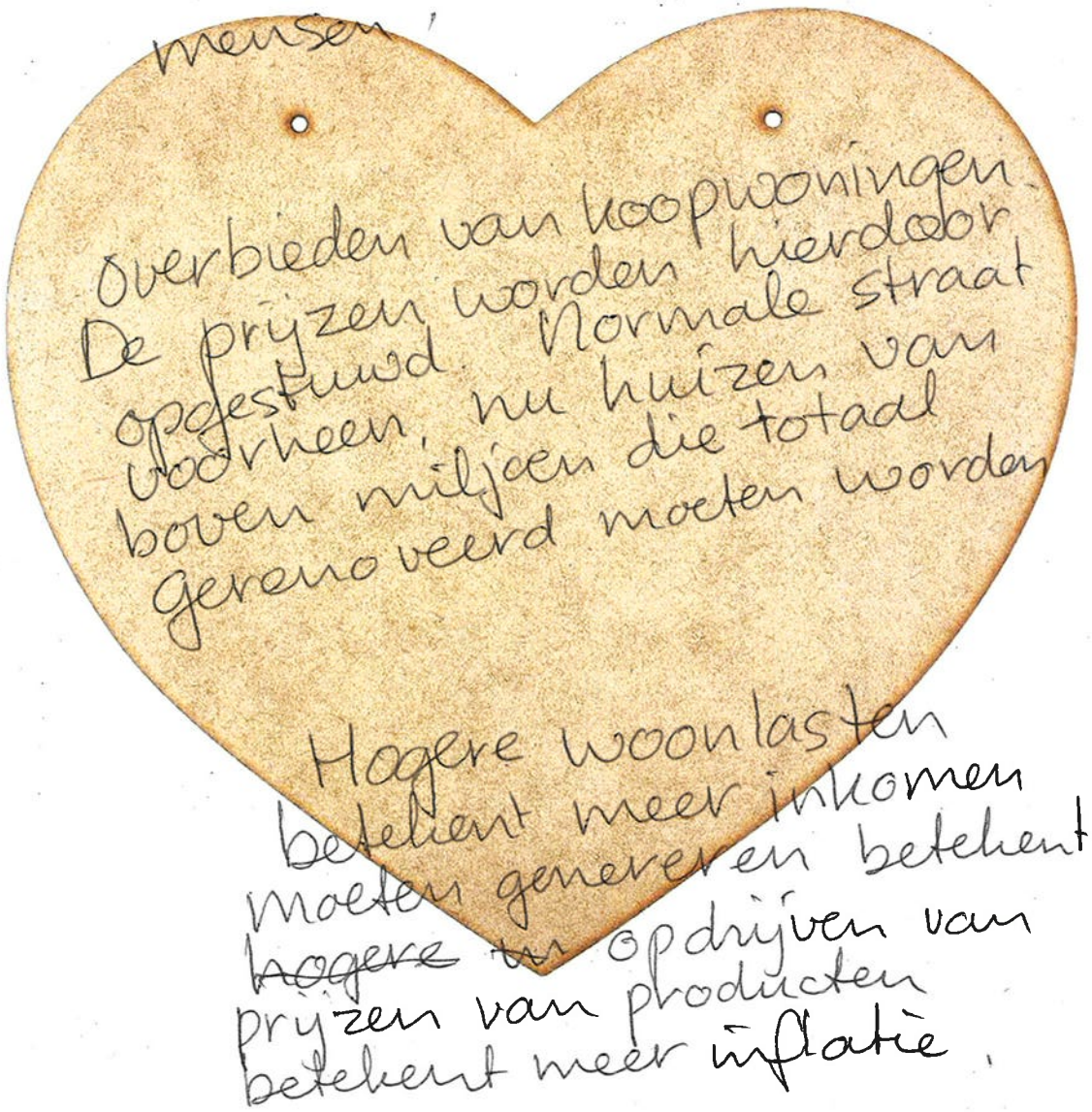
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



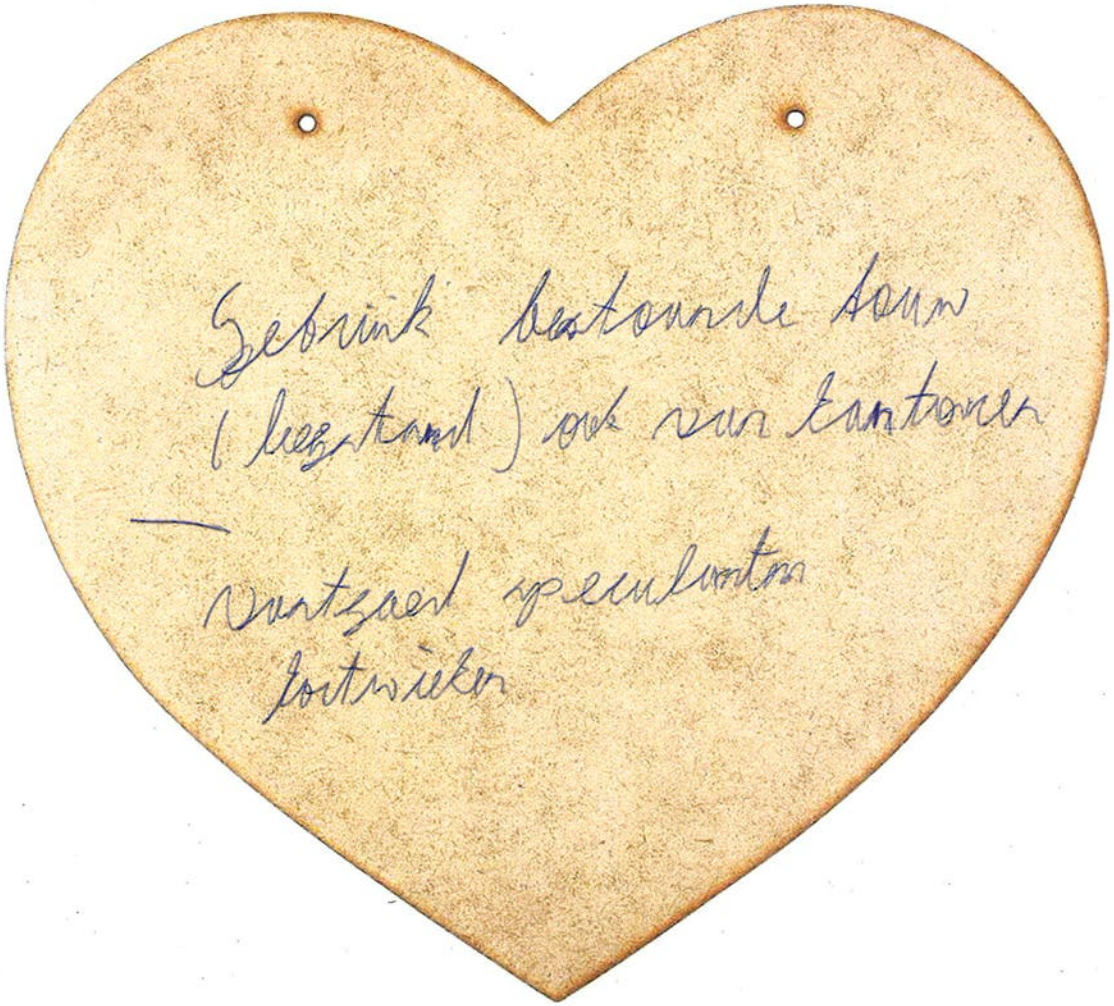
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



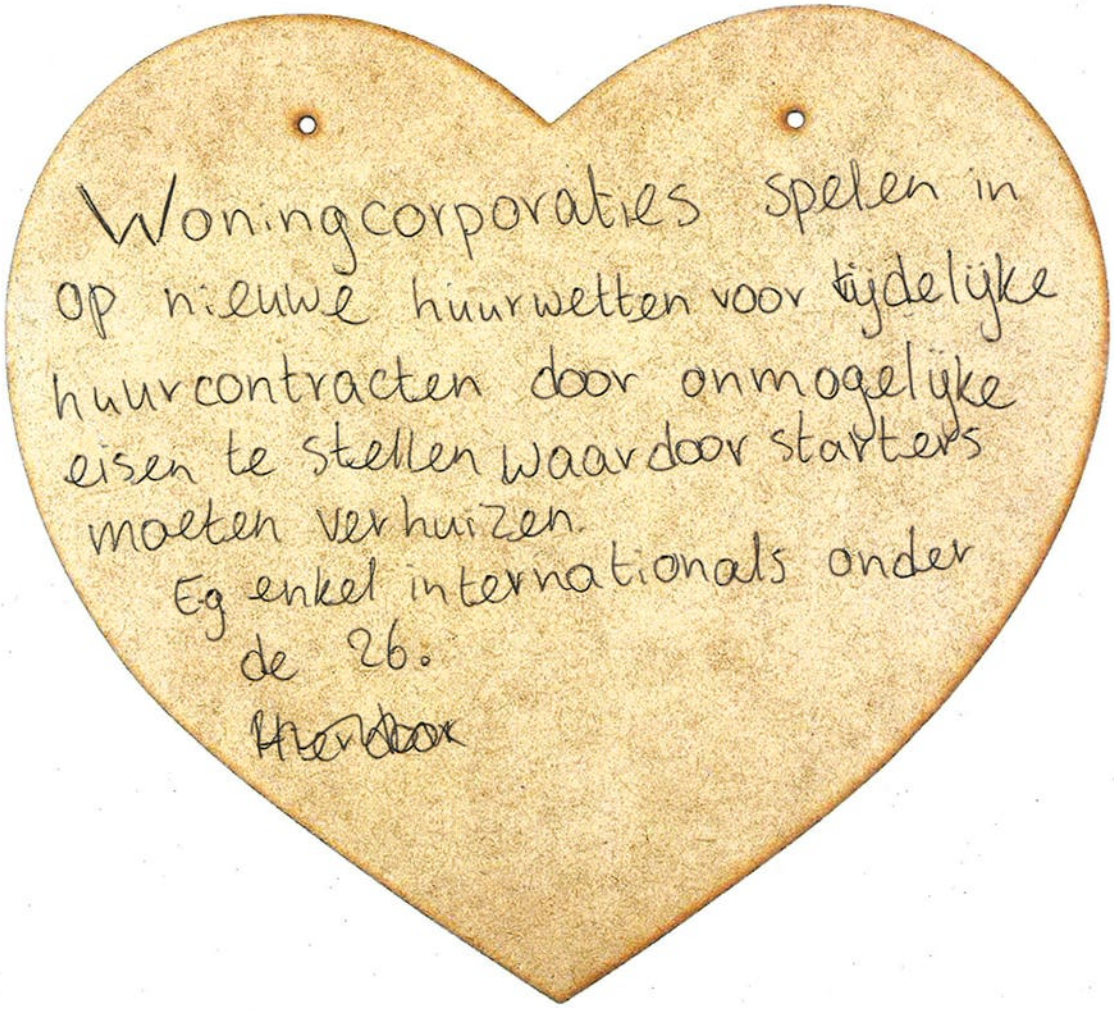
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



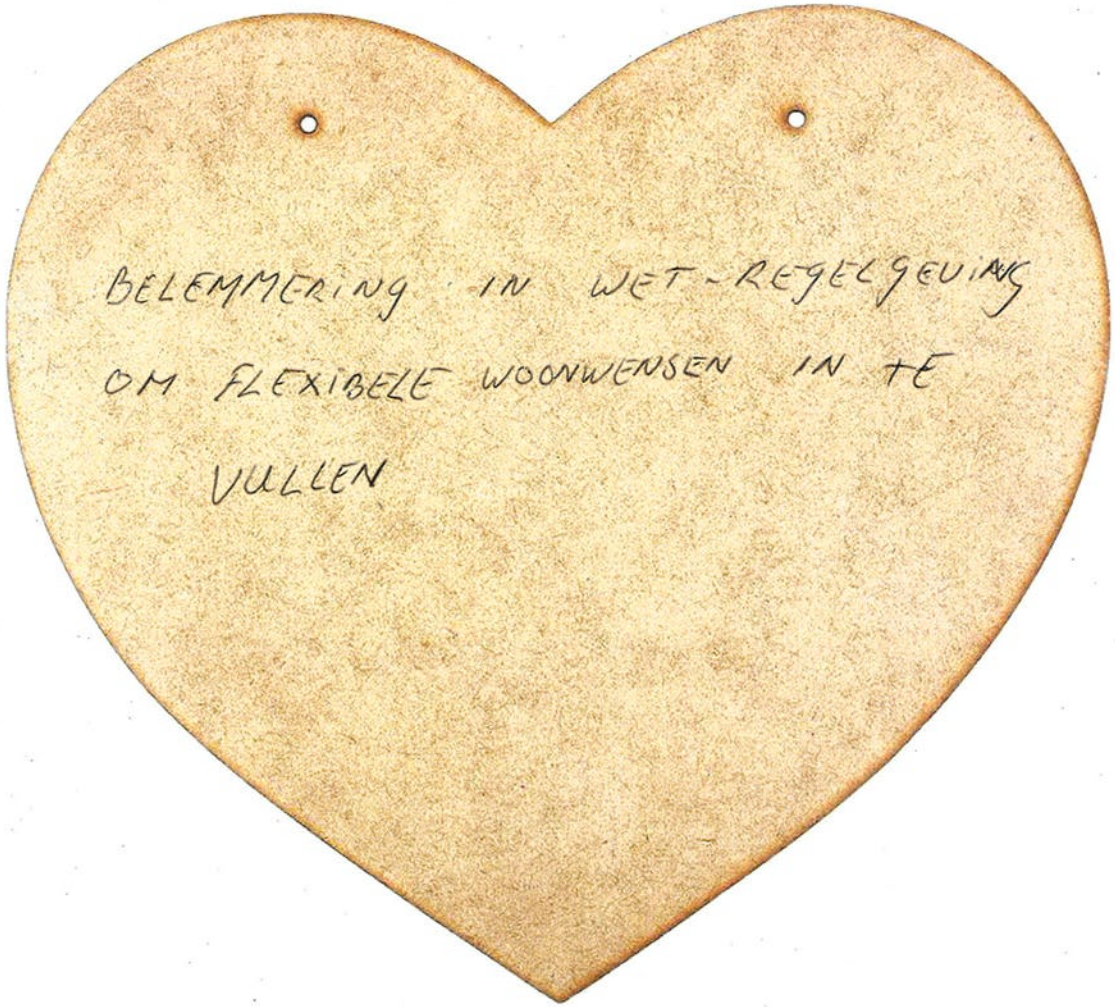
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



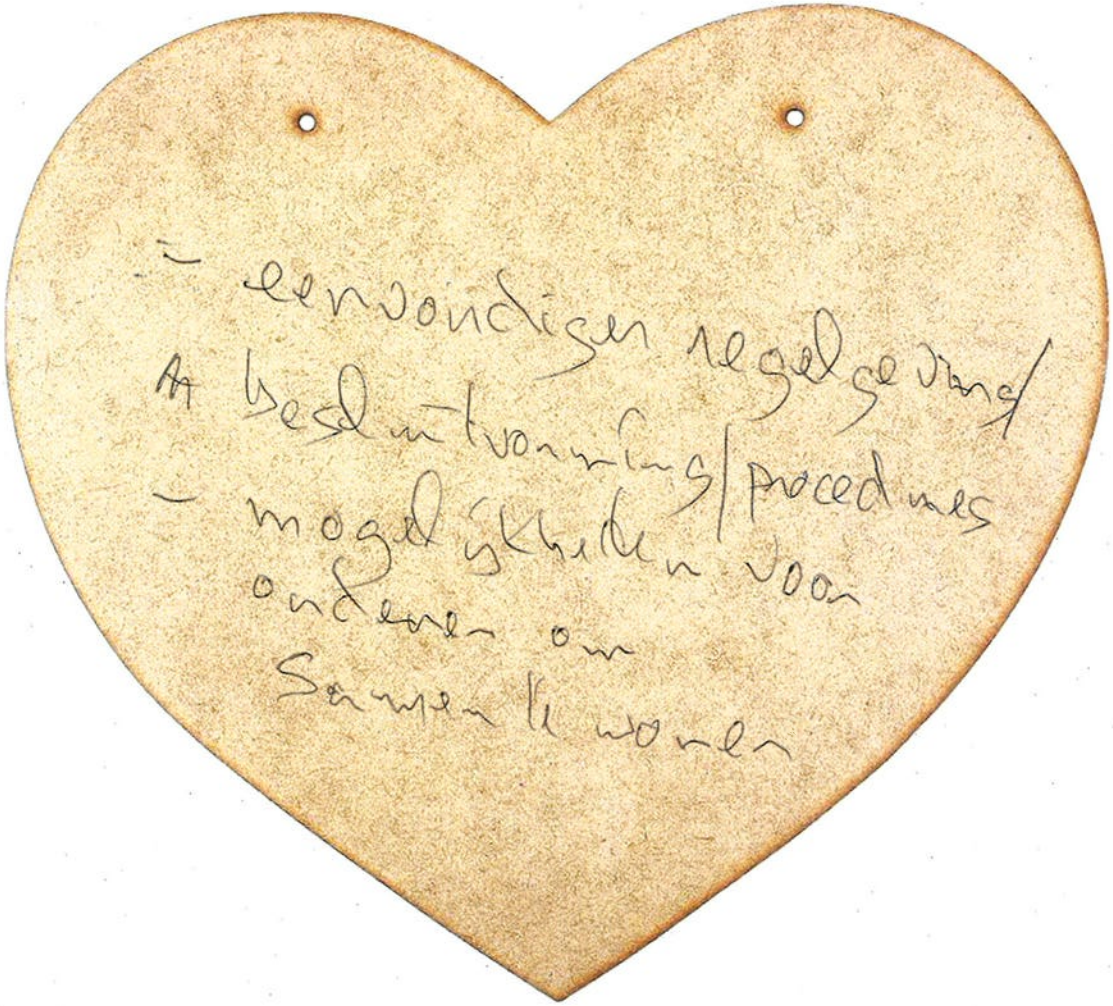
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



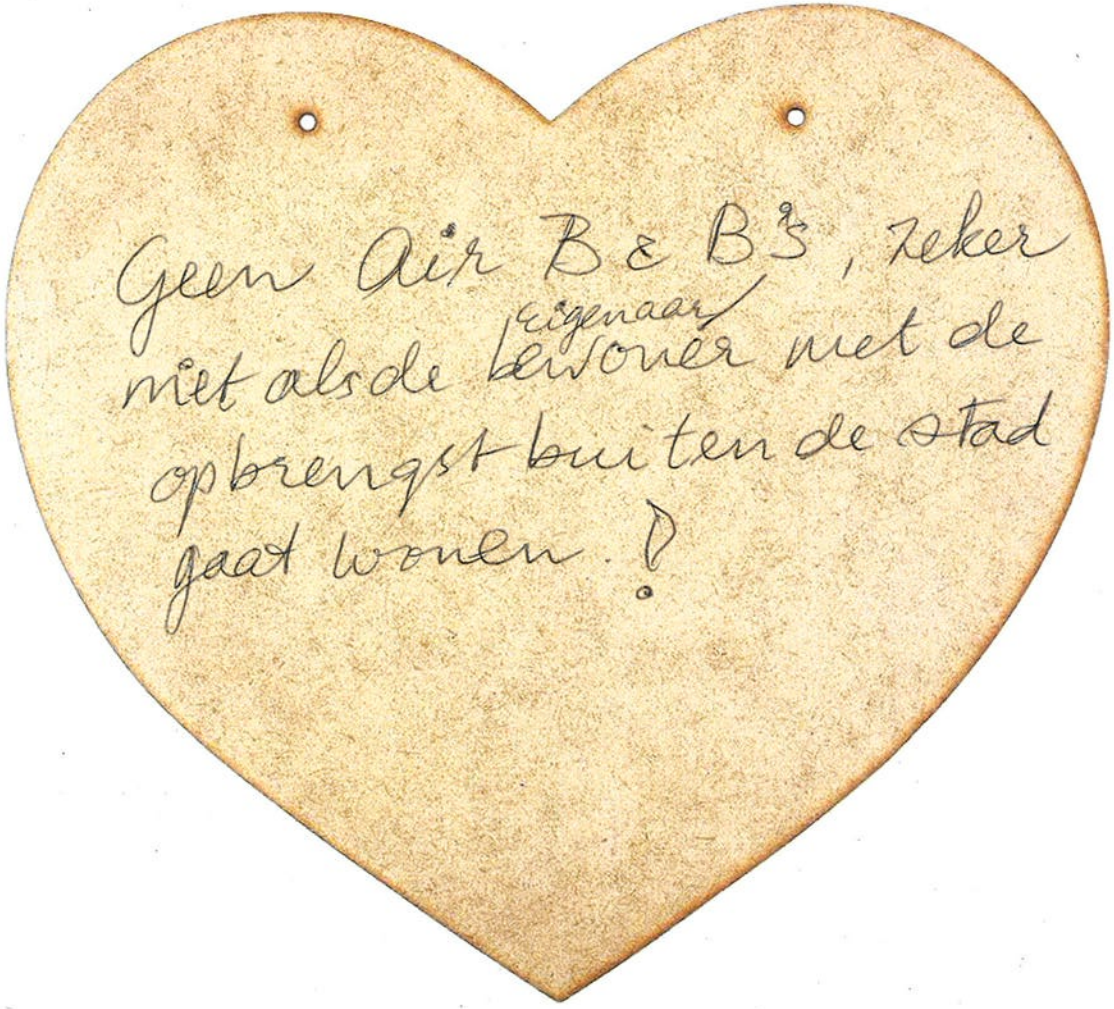
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☒ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

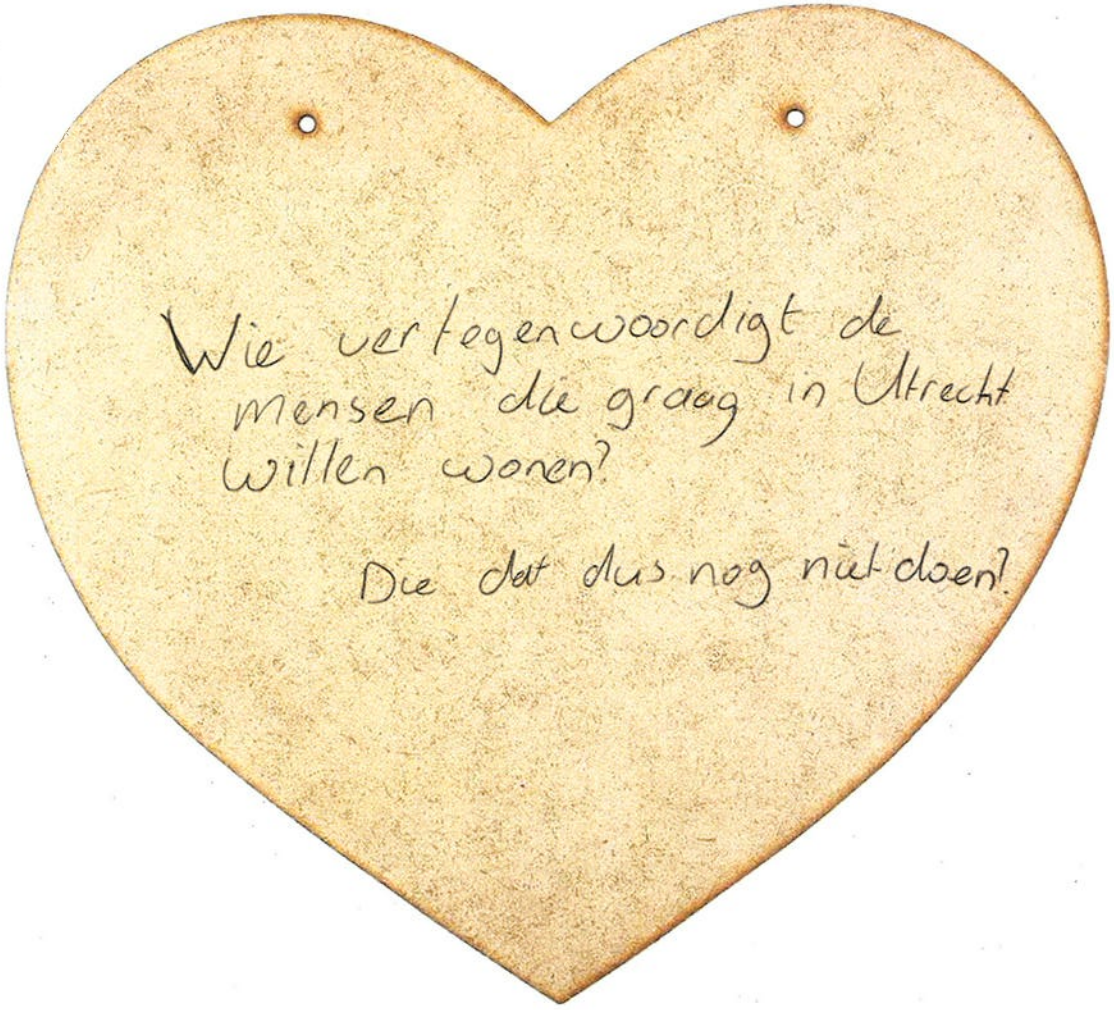
- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Een woning voor starters

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



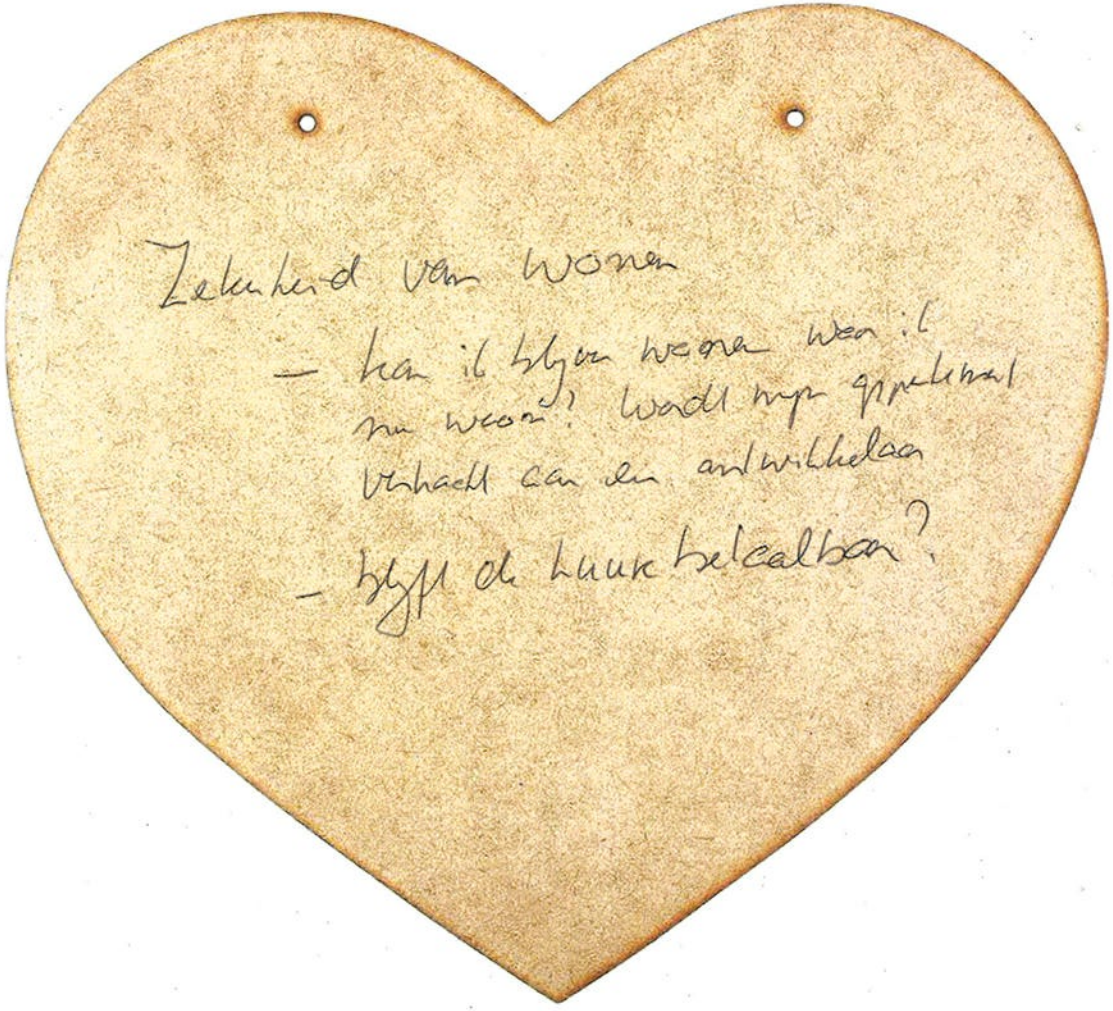
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



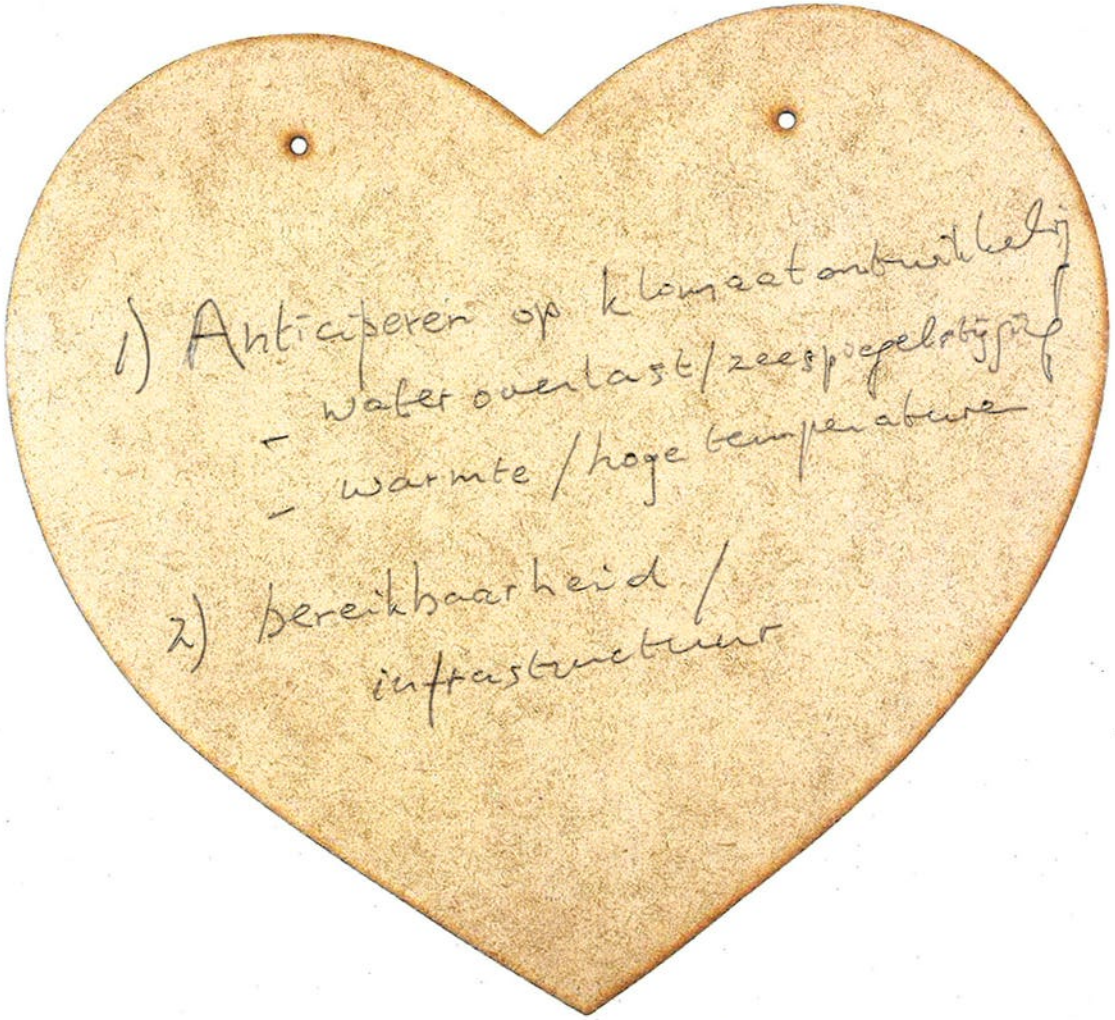
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



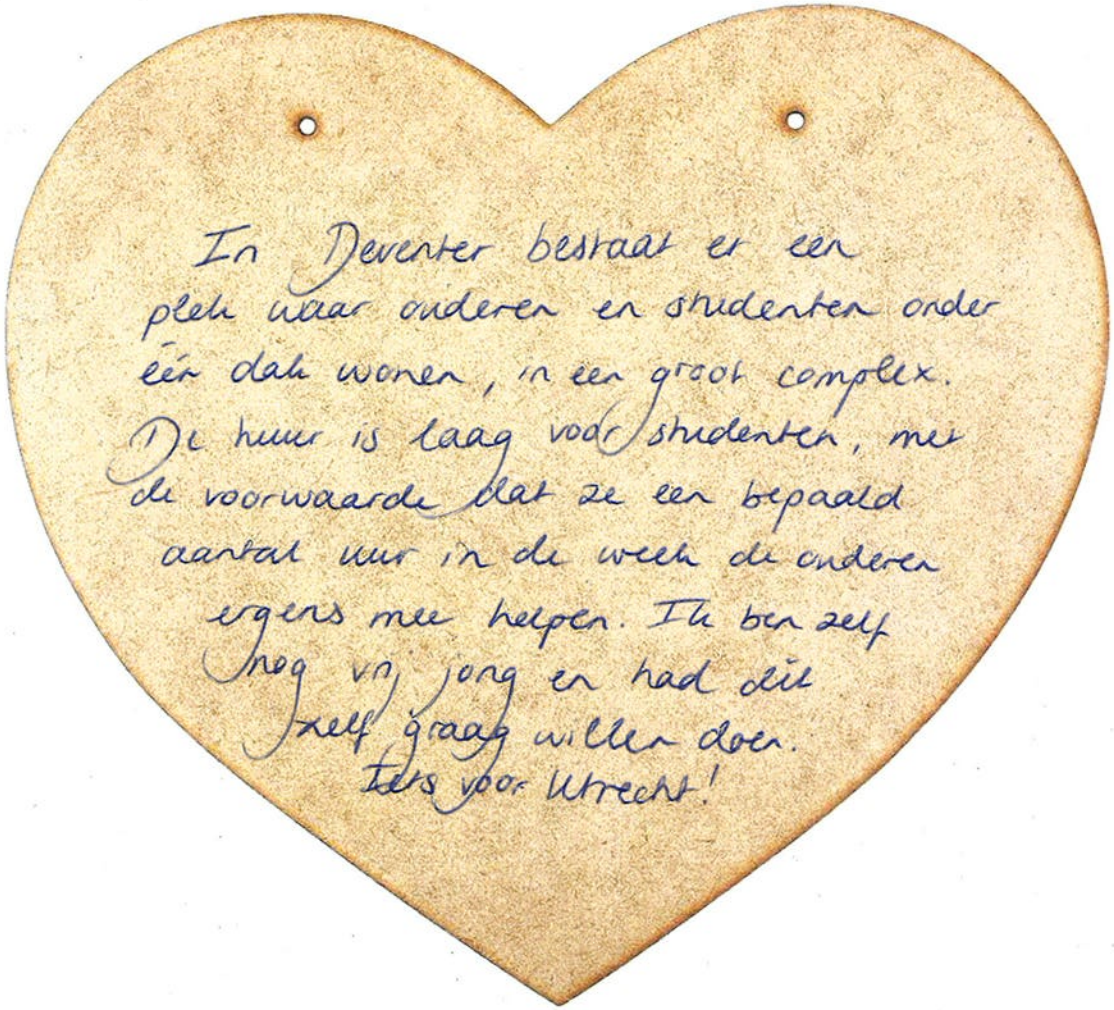
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



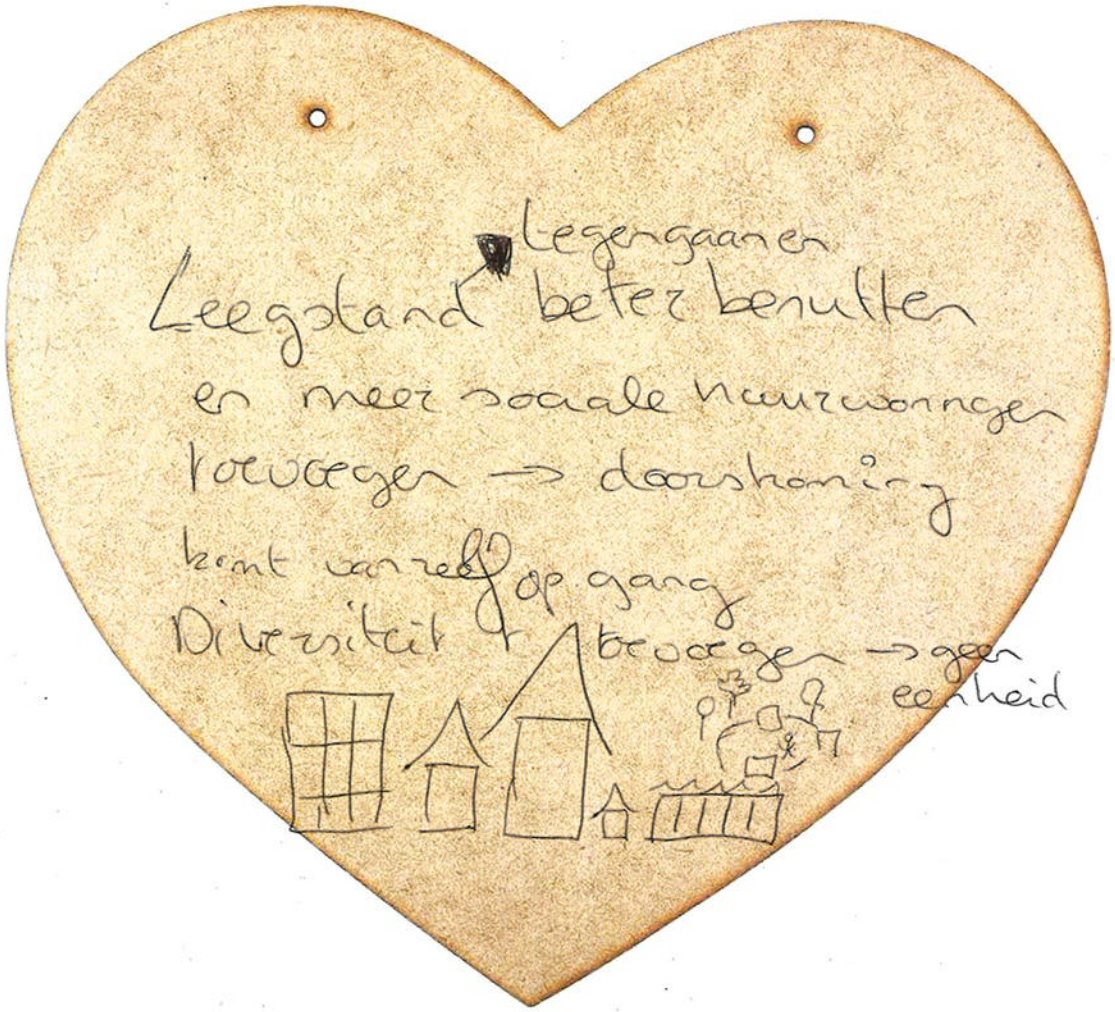
Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ☐ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ☐ Meer woningen door splitsing
- ☐ Een plek voor middeninkomens
- ☐ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ☐ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ❑ Past **niet** binnen deze thema's

Hartenkreet over Wonen in Utrecht



Mijn hartenkreet past binnen het thema:

- ❑ De juiste mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit
- ❑ Meer woningen door splitsing
- ❑ Een plek voor middeninkomens
- ❑ Het verdelen van sociale huurwoningen
- ❑ Doorstroming

of

- ☒ Past **niet** binnen deze thema's

Inhoudelijke trends en ontwikkelingen in het wonen

Beleidsnota wonen



Juni 2024

Introductie

Deze bijlage geeft duiding bij de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen rondom het wonen in Utrecht. Dit stuk is tot stand gekomen met behulp van gegevens uit de Rapportage Wonen in Utrecht en overige monitoringsdocumenten of analyses zoals de bevolkingsprognose Utrecht, Meerjarenprogramma Ruimte (MPR), het Scheidslijnenrapport en de Utrecht Monitor.

1. Demografie

Utrecht is een jonge stad met veel studenten en starters (bron: bevolkingsprognose Utrecht). Utrecht groeit al jarenlang sterk en zal dat ook in de toekomst blijven doen. In alle leeftijdsgroepen is een toename te zien. Volgens de bevolkingsprognose uit 2023 groeit het aantal inwoners van Utrecht tussen 2024 en 2040 met 26%. De procentueel sterkste groei zal plaatsvinden in de groep 65-plussers (+51% tot 2040). Dit is in lijn met de landelijke trend van 'dubbele vergrijzing': er komen meer ouderen en zij worden bovendien steeds ouder. De vergrijzing verloopt in Utrecht echter minder hard dan in de rest van het land. Na een daling in het afgelopen decennium gaat het aantal kinderen onder de 4 jaar naar verwachting ook weer sterk toenemen (+33% tot 2040). Sinds 2021 zien we ook weer een gestage toename van 18 t/m 26-jarigen in de stad. De huishoudenssamenstelling van Utrecht is de afgelopen 10 jaar stabiel: ruim de helft van de Utrechtse huishoudens is alleenstaand, 21% is een paar zonder kinderen, 20% een paar met kinderen en 6% een eenoudergezin.

Een grote studentenstad als Utrecht fungeert als maatschappelijke ladder voor jongvolwassenen. Jongeren trekken naar de grote stad voor opleiding en verhuizen – vaak in het kader van gezinsvorming – naar een ruimere woning in de regio of in de stad zelf. We zien daarom dat de meerderheid van de vestigers en vertrekkers in de leeftijd van 18-34 jaar zitten. Ten opzichte van andere studentensteden blijven veel van de nieuwe stedelingen langer in Utrecht wonen, ook als ze een gezin stichten. Dit is terug te zien in het grote aantal jonge kinderen in de stad (bron: Utrecht Monitor).

Sinds 2012 is het aandeel verhuizingen (van huishoudens in en naar Utrecht) naar particuliere huurwoningen flink gestegen (van 26% in 2012 naar 49% in 2021). Een mogelijke verklaring hiervoor is dat men voor de particuliere huursector kiest als alternatief voor de koopsector, waar sprake is van flinke prijsstijgingen in deze periode. Het aandeel verhuizingen naar huurwoningen van woningcorporaties neemt van 2012 tot 2018 juist af (van 42% in 2012 naar 18% in 2018). Na 2018 stabiliseert de verhuisstroom naar corporatiewoningen. Vanaf 2018 is een daling van de verhuizingen naar koopwoningen zichtbaar. Beide ontwikkelingen duiden erop dat de doorstroming in de sociale huur en koop daalt. Ook blijkt uit onderzoek van Kences dat 22% van de afgestudeerden na drie jaar of langer na hun afstuderen nog in de 'studentenkamer woont.

Zowel onder de Utrechtse kopers als huurders zijn relatief de meeste verhuizingen zichtbaar bij de jongeren tot 35 jaar. Onder oudere kopers en huurders (van 65 jaar en ouder) is al jarenlang een trend zichtbaar van relatief weinig verhuizingen. Als wij kijken naar verhuizingen op basis van inkomen, geldt voor Utrecht: hoe lager het inkomen, hoe minder men verhuist. In de huursector vinden relatief de meeste verhuizingen plaats door mensen met een inkomen beneden modaal. Er is in de loop van de jaren wel een daling zichtbaar in het aandeel verhuizers in deze inkomensgroep (van 69% in 2012 naar 42% in 2021). Een verklaring hiervoor is de toegenomen druk (en dus schaarste) op de huurwoningmarkt (bron: rapportage Wonen in Utrecht). Daarnaast zien we bij een vergelijking tussen woonvoorkeuren en gerealiseerde verhuizingen dat verhuizingen naar dure huur een stuk groter is dan de vraag naar dure huur. Dit laat zien dat verhuisgeneigde huishoudens vaak zijn aangewezen op vrijkomende dure huurwoningen (maandhuur > 1.000 euro), ook als ze een voorkeur hebben voor een (goedkope of betaalbare) koopwoning.

2. Ongelijkheid en armoede

In Utrecht en alle G4-steden zien we in vergelijking met de landelijke verdeling minder middeninkomens. We zien dat in vergelijking met de andere G4-steden in Utrecht meer huishoudens wonen met een hoog inkomen en minder met een laag inkomen. De inkomensverdeling in Utrecht is de afgelopen 10 jaar redelijk stabiel. In Utrecht is het aandeel huishoudens in de laagste twee inkomensgroepen de afgelopen jaren licht gedaald en in de hoogste twee inkomensgroepen licht gestegen. Het CBS geeft aan dat het armoederisico de afgelopen jaren landelijk is gedaald. Het armoederisico is het percentage huishoudens met een inkomen onder de lage-inkomensgrens. In vergelijking met de andere G4-steden is het armoederisico in Utrecht lager (5,1%), toch ligt dit boven het landelijke gemiddelde van 3,8%.

Ondanks de algemene beweging zien we dat ruim 22.000 Utrechtse huishoudens (14%) leeft van een inkomen tot 125% van het wettelijk sociaal minimum (WSM). Uit het rekenkameronderzoek Pleisters Plakken blijkt dat het percentage daalt maar dat het aantal gelijk blijft. Voor deze mensen stijgt het inkomen onvoldoende mee met de inflatie waardoor de armoede zich verdiept. Door inwoners die moeite hebben met rondkomen hebben regelmatig ook andere problemen zoals schulden, een slechte gezondheid, psychische problemen, een instabiele woonsituatie. Dit tezamen zorgt voor stress (Rekenkamerrapport Pleisters plakken, 2023). In het Scheidslijnenrapport zien wij dat deze groep ongelijk verdeeld is over de stad en correleert met de verdeling van sociale huur in de stad en relateert ook aan de gezondheid van Utrechters. Armoede en een verminderde gezondheid zet de veerkracht van buurten en wooncomplexen onder druk. In Overvecht wonen relatief de meeste huishoudens met een laag inkomen. Zo heeft bijna een derde van de huishoudens in Overvecht een inkomen tot 125% WSM. In de wijken die na Overvecht de meeste inwoners hebben met een inkomen tot 125% WSM (Zuidwest, Zuid en Noordwest) ligt dat percentage 10 procentpunten lager.

3. Leefbaarheid en woontevredenheid

Met de meeste Utrechters gaat het goed en de meeste Utrechters voelen zich gezond. Zoals hierboven beschreven laat het scheidslijnenrapport zien dat er grote verschillen bestaan tussen wijken en het verschil tussen woningeigenaren en niet-woningeigenaren.

De meeste Utrechters zijn positief over hun woning, gemiddeld beoordelen zij de woning met een 7,4. Ongeveer een vijfde (21%) geeft aan de woning te klein te vinden en 16% vindt dat de woning slecht onderhouden is. Dit is een stijging ten opzichte van 2021. Huiseigenaren zijn meer tevreden met hun woning dan huurders. Het aandeel Utrechters dat aangeeft te verwachten dat hun buurt in de toekomst beter wordt, is al vanaf 2018 aan het dalen. De daling over de afgelopen jaren is het meest zichtbaar in de wijken Binnenstad en Zuid en onder 65-plussers. Huurders hebben een positievere toekomstverwachting over hun buurt dan huiseigenaren (35% ten opzichte van 28%).

4. Ontwikkeling van de woningvoorraad

Utrecht telt op 1 januari 2024 167.123 woningen. De samenstelling van de woningvoorraad is in beweging onder invloed van bijvoorbeeld nieuwbouw, waardeontwikkeling en onttrekkingen aan de voorraad. In 2023 bestaat de Utrechtse woningvoorraad voor 33% uit sociale huur. Dit zijn met name corporatiewoningen (29%) en een kleiner deel particuliere huurwoningen (4%). Het aandeel sociale huur is de afgelopen jaren gedaald, van 35% in 2019 naar 33% in 2023. Deze daling komt voor rekening van afname in de particuliere huursector. Mede door krapte op de woningmarkt en de stijgende WOZ-waarden verschuiven de woningen in de particuliere huursector naar het hogere prijssegment. De omvang van de middenhuur in Utrecht groeit van 11% in 2019 naar 16% in 2023. In

2023 is het aandeel betaalbare koopwoningen in Utrecht echter bijna gehalveerd ten opzichte van 2019. De afname van de betaalbare koop wordt vooral veroorzaakt doordat de woningwaardes van bestaande betaalbare koopwoningen zo hard zijn gestegen dat ze nu in de duurdere prijscategorie vallen. Daarom neemt, ondanks de groei van middenhuur, de omvang van de gehele middencategorie af (van 30% in 2019 naar 26% in 2023). Het aandeel dure koop in Utrecht blijft groeien (van 26% in 2019 naar 34% in 2023) (bron: rapportage Wonen in Utrecht). Onder invloed van de op handen zijnde Wet betaalbare huur verwachten we bovendien op korte termijn een verschuiving van particuliere huurwoningen naar de koopmarkt, doordat verhuurders wiens woningen gereguleerd worden ervoor kunnen kiezen hun woning bij mutatie te verkopen. Op de langere termijn moet deze wet echter zorgen voor een groei in het aandeel betaalbare huurwoningen.

In de huidige Woonvisie (2019) is een kaart met de gewenste ontwikkelrichting per wijk opgenomen van een drietal prijssegmenten in de voorraad: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. We zien dat ondanks de inzet op betaalbare nieuwbouw (zie 7. Woningbouw) de gewenste richting in de voorraad niet overal wordt gehaald. Gezien de stedelijke cijfers zien we in de voorraad in veel wijken wel een gewenste ontwikkeling voor wat betreft middenhuur. De gewenste richting per wijk voor sociale huur en betaalbare koop blijkt lastiger te realiseren. Dat ligt voor het overgrote deel in de hierboven genoemde reden van stijgende woningwaardes in de bestaande voorraad van de afgelopen jaren.

In het aantal transacties zien we het aandeel gekochte woningen door koopstarters toenemen en het aandeel gekochte woningen door investeerders dalen tussen 2021 en 2023. In de woningvoorraad zien we tussen 2021 en 2023 een daling in het aantal aangevraagde vergunningen voor splitsingen en omzettingen.

5. Betaalbaar wonen

De betaalbaarheid van woonlasten wordt vaak uitgedrukt in de woonquote, die aangeeft welk deel van het inkomen besteed wordt aan de kosten van het wonen. De gemiddelde netto woonlasten (dat is inclusief bijkomende woonuitgaven, maar ook een eventuele hypotheekrenteaftrek en huursubsidie) per vierkante meter in Utrecht liggen bij de particuliere verhuur het hoogst en deze zijn de laatste jaren gestegen.

In algemene zin zien we de afgelopen jaren een dalende trend in de woonquote bij eigenaarbewoners en een stijging of stabilisatie bij huurders. Jongeren en ouderen in de huursector zitten het vaakst boven de 30% woonquote, in de particuliere huursector is dit het hoogst. Bij koopwoningen is de woonquote gemiddeld lager dan 30%. De verschillen tussen eigendomsvormen nemen af naarmate het inkomen toeneemt. Inkomens beneden modaal en tot 1,5 keer modaal hebben het vaakst een woonquote hoger dan 30%.

Uit de rapportage Wonen in Utrecht blijkt dat de gemiddelde koopsom per vierkante meter sinds halverwege 2023 is toegenomen in Utrecht. De betaalbaarheid van bestaande koopwoningen verschilt sterk per wijk (van € 3.663 in Overvecht tot € 6.354 in de Binnenstad). Tussen 2009 - 2023 zien we de sterkste procentuele stijging in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern, Overvecht, Zuidwest en West. Huishoudens met een middeninkomen van €60.000 en €83.000 kunnen op dit moment respectievelijk circa €260.000 en €390.000 lenen. Dit betekent dat de toegankelijkheid van grotere betaalbare koopwoningen voor middeninkomens steeds moeilijker wordt.

Door de sterke stijging van woningwaardes (uitgedrukt in WOZ-waarden) van woningen is met name het aandeel betaalbare koop sterk gedaald, waardoor middeninkomens steeds moeilijker een passende woning kunnen kopen. Daardoor zijn ze aangewezen op het particuliere huursegment. In 2023 zien wij dat ook de huurprijzen in de vrije sector zijn gestegen. Net als bij de koopprijzen zien wij

in de vrije huursector sterke verschillen per wijk. De binnenstad is het duurst en Leidsche Rijn heeft de laagste huurprijs per vierkante meter.

6. Toegankelijkheid sociale huur

Wij zien in de rapportage Wonen in Utrecht dat de krapte binnen de sociale huurvoorraad toeneemt. Diverse doelgroepen doen een beroep op dit aanbod. Het aantal actief woningzoekenden en het gemiddeld aantal reacties op een aangeboden sociale huurwoning stijgt, vooral bij de woningen die verloot worden. De gemiddelde slaagkans blijft rond de 4% liggen. Hoe jonger de woningzoekende, hoe lager de slaagkans. Jongeren hebben doorgaans een kortere inschrijftijd, terwijl woningzoekenden tot 35 jaar juist het meest actief op zoek zijn naar een woning en ouderen het minst.

Daarnaast zien we dat de sociale huur steeds meer wordt gebruikt door de doelgroep van woningcorporaties onder invloed van het rijksbeleid (passend toewijzen). Daar zien we een afname van goedkope scheefheid (huurders met een te hoog inkomen voor de sociale huur) van 12% in 2012 naar 6% in 2021 terwijl er een stijging is van dure scheefheid (huurders binnen aandachtsgroep huurtoeslag en een huurprijs boven de aftoppingsgrens) van 7% in 2012 naar 11% in 2021.

7. Toenemende vraag aandachtsgroepen en mensen met een zorgvraag

De meeste mensen kunnen gelukkig zelf voorzien in hun woonruimte. Toch zijn er verschillende kwetsbare en bijzondere groepen die dit (tijdelijk) niet kunnen en die extra aandacht behoeven zoals statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen, (jong) volwassenen in een kwetsbare positie, ex-gedetineerden, arbeidsmigranten, studenten, senioren, en woonwagenbewoners.

We zien mede door de extramuralisering en ambulantisering van de zorg een toenemende vraag naar passende woonruimte voor aandachtsgroepen, met voldoende ondersteuning en begeleiding aan huis. Ook zien we door de krapte op de woningmarkt dak- en thuisloosheid en de druk op de maatschappelijke opvang toenemen. Daarnaast doen in toenemende mate ook andere aandachtsgroepen, zoals statushouders en kwetsbare ouderen een beroep op de schaarse woningvoorraad in de stad. Voor het jaar 2023 kreeg Utrecht bijvoorbeeld de taak om 792 statushouders te huisvesten, een aanzienlijk hogere taakstelling dan in voorgaande jaren. Hiervan zijn 434 statushouders daadwerkelijk gehuisvest. Deze aandachtsroepen zijn vaak aangewezen op kleine, betaalbare woningen (de kwaliteits- en lage aftoppingsgrens). Tegelijkertijd zien we het aandeel van deze woningen dalen in de stad en regio (bron: RWU-monitor). We zien aan de ene kant dus een krapte ten aanzien van betaalbare woningen in Utrecht, terwijl de oplossing die we in het sociaal domein zien steeds meer uitgaan van sneller een dak boven het hoofd en lager thuis wonen. Daarbij komt nog dat we zien dat er in de loop der jaren een onevenredige verdeling is ontstaan in de huisvesting van kwetsbare inwoners in onze regio. Dit heeft onder andere te maken met de voormalige rol van de centrumgemeente, waar veel woning- en zorgaanbod werd gecentraliseerd. Ook zien we dat in een aantal gemeenten relatief meer sociale huurwoningen zijn en hierdoor sneller woningen vrij komen. Daardoor is in sommige gemeenten de verhouding tussen dragende en vragende inwoners in wijken uit balans geraakt.

Zoals uit de bevolkingsprognose blijkt vergrijst Utrecht: het aantal en aandeel 65-74 en 75 jaar en ouder neemt toe van 38.000 (10,5%) in 2021 naar 61.000 (13,5%) in 2040; bovendien worden ouderen steeds ouder en daardoor meer afhankelijk van zorg en ondersteuning. Met de vergrijzing zal de vraag naar zorg van (kwetsbare) ouderen groeien. Tegelijkertijd groeit het tekort aan personeel, zijn er mindermantelzorgers en krimpen de zorgbudgetten. Daarnaast van de Utrechtse 65-plussers die mantelzorg verlenen voelt 18% zich zwaar belast. Ouderen blijven langer thuis wonen. Dat willen

ze zelf, maar het is ook nodig. In het verleden konden ouderen terecht in het verzorgingshuis, met de opheffing van deze woonvorm is een gat ontstaan tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis. Ouderen wonen hierdoor langer thuis, ook bij grote kwetsbaarheid.

8. Woningbouw

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de opgave van 60.000 woningen benoemd. Sinds 2020 zijn er circa 12.000 woningen opgeleverd, circa 3.000 woningen per jaar. In 2023 is een dip in het aantal opgeleverde woningen zichtbaar. Dit kan niet los gezien worden van de veranderende marktomstandigheden, waardoor woningbouwprojecten financieel lastiger haalbaar worden en vertragen. We zien ook dat het aantal vergunde nieuwbouwwoningen sinds 2022 weer stijgt. In het aantal opleveringen van de afgelopen jaren zien we een stijgende trend naar het aantal betaalbare woningen in aanbouw. In toekomstige harde plancapaciteit van het MPR is in totaal circa 2/3 betaalbaar (38% sociaal, 11% betaalbare koop (<NHG grens) en 17% middenhuur).

Tegelijkertijd zien we dat de omvang van de middencategorie (middenhuur en betaalbare koop) daalt de afgelopen jaren. Daarnaast zien we dat nieuwe woningen (ongeacht segment) gemiddeld steeds kleiner worden in Utrecht. De gemiddelde woninggrootte van alle woningen in 2023 bedraagt 96 m². Woningen die vanaf 2015 zijn gebouwd hebben een gemiddelde grootte van 84 m².
Eengezinswoningen worden steeds groter en meergezinswoningen (appartementen) worden steeds kleiner (bron: rapportage Wonen in Utrecht).

Als we kijken naar de woningbouwopgave in de regio (bron: Woondeal U10) zien we dat er ongeveer een 50/50 verdeling is tussen de plancapaciteit in de gemeente Utrecht en in de andere U10-gemeenten. Tot en met 2030 staan er ongeveer 61.000 woningen op de planning, waarvan ruim 33.000 in de gemeente Utrecht.
Pijlenschema, beperkte invloed want bestaande voorraad

9. Toekomstbestendige woningvoorraad

We zien dat het energie- en warmteverbruik in de gebouwde omgeving een significantie bijdrage levert aan de CO2-uitstoot van Utrecht. Hierbij is sprake van een dalende trend tussen 2015 en 2022. We stimuleren de diverse doelgroepen om hun woning te verduurzamen. Met corporaties zijn daarvoor afspraken gemaakt. Eigenaar-bewoners bieden we instrumenten langs de klantreis (informatie, advies, acties, subsidies en financiering). Met name particuliere verhuurders en Verenigingen van Eigenaren blijven achter qua verduurzaming.

abf Trendsettend in cijfers

Woningbehoefte onderzoek U10 – Utrecht

In opdracht van

Regio U10

Datum

20 maart 2025

In opdracht van
Regio U10

Datum
20 maart 2025

Auteurs
Alysa Eijkelenboom en Michael Stuart-Fox

Kenmerk
r2024-0025AEI

ABF Research
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft
+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2024 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

Inhoudsopgave

Samenvatting 4

Inleiding 8

01 **Huidige situatie woningmarkt** 10

1.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens 11
1.2 Ontwikkeling en samenstelling woningvoorraad 16
1.3 Spanning op de koopwoningmarkt 21
1.4 Spanning in de sociale huursector 23

02 **Kwalitatieve woningbehoefte** 26

2.1 Toelichting consumentgericht bouwprogramma 27
2.2 Verwachte huishoudensontwikkeling 32
2.3 Consumentgericht bouwprogramma 33
2.4 Vergelijking met plancapaciteit 38

Bijlagen 41

Bijlage A: toelichting methodiek Socrates-model 42
Bijlage B: toelichting inkomens- en prijsgrenzen 45
Bijlage C: toelichting woonmilieus 47
Bijlage D: Tabellen achterliggende cijfers H1 52

Samenvatting

De regio U10[1] staat voor een grote en complexe opgave om de komende twintig jaar de groeiende woningbehoefte adequaat te faciliteren. In opdracht van de regio U10 brengt ABF in dit rapport de woningbehoefte in de gemeente Utrecht in beeld, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Daarbij gaat het om woningtypen, prijsklassen en woonmilieus. Naast dit rapport voor de gemeente Utrecht is er nog het regiorapport met de uitkomsten op regionaal niveau. Het rapport start met een overzicht van de huidige situatie qua demografie, woningvoorraad en spanning op de woningmarkt (H1). Daarna komen de woningbehoefte en de vergelijking met de bestaande woningbouwplannen aan bod (H2). Deze samenvatting geeft een overzicht van de belangrijkste bevindingen en conclusies.

Huidige situatie demografie en woningmarkt (H1)

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Utrecht is in de periode 2012-2024 met ca. 18% toegenomen. In Utrecht ligt de groei daarmee beduidend hoger dan in de regio als geheel (12%).
- De groei is naar verhouding het sterkst geweest bij huishoudens 65-74 jaar en het minst sterk bij jonge huishoudens (< 30 jaar). Met name het aantal alleenstaanden groeit sterk.
- Met name het buitenlands migratiesaldo (meer immigranten dan emigranten) draagt bij aan de groei. De groei door migratie zit met name bij jonge en middelbare leeftijdsgroepen. Er is ook sprake van groei door natuurlijke aanwas (meer geboorte dan sterfte) maar deze vertoont wel een dalende trend. Het binnenlands migratiesaldo fluctueert sterker tussen de jaren en is in een deel van de jaren negatief (meer vertrekkers dan vestigers).
- De woningvoorraad in Utrecht is in de periode 2012-2024 gegroeid met ruim 24.000 woningen (17%). De groei is in deze periode het sterkst geweest bij private huurwoningen (71%), gevolgd door koopwoningen (14%). De woningvoorraad van corporaties is per saldo weinig toegenomen (6%).
- Begin 2023 bestaat naar schatting 36% van de voorraad uit woningen in het sociale huursegment[2]. Dat is een duidelijk hoger aandeel dan het regionale gemiddelde (31%). Het aandeel betaalbare koopwoningen (< € 390.000[3]) in de totale voorraad ligt op 6% en dat is juist lager dan het regionale gemiddelde (9%).
- De spanning op de koopwoningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Een gemiddelde bestaande koopwoning in Utrecht kost in 2024[4] inmiddels € 512.400. Bij alle

[1] U10 is een netwerkorganisatie van de volgende 16 Utrechtse gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.
[2] Woningen van woningcorporaties en private verhuurders met een huurprijs onder de sociale huurgrens (€ 879,66 in 2024). De huurprijzen van woningen van private verhuurders betreffen schattingen. Er is dus sprake van een onzekerheidsmarge als het gaat om het totale aandeel woningen in de categorie ‘sociale huur’.
[3] Op basis van de WOZ-waarden van koopwoningen. De vraag- en transactieprijzen kunnen hier natuurlijk van afwijken.
[4] Eerste halfjaar van 2024.

woningtypen is de gemiddelde koopsom sterk toegenomen. Koopwoningen zijn daardoor steeds minder bereikbaar voor koopstarters en (lagere) middeninkomens.

- Ook in de sociale huursector is de krapte in de afgelopen jaren toegenomen. Dat uit zich onder andere in meer actief woningzoekenden en een stijging van de gemiddelde inschrijfduur en zoektijd.

Kwalitatieve woningbehoefte (H2)

Uitgangspunten

- Op basis van het woningmarktsimulatiemodel Socrates van ABF is de kwalitatieve woningbehoefte per gemeente in beeld gebracht. Per gemeente is daartoe een zogenoemd consumentgericht bouwprogramma berekend dat weergeeft welke woningen, gegeven de verhouding tussen vraag en aanbod per segment, idealiter aan de woningvoorraad worden toegevoegd (bruto)[5]. Hierbij wordt bewust geen rekening gehouden met de (prijs)segmentering van bestaande woningbouwplannen[6], de afspraken in de Woondeal, ruimtelijke beperkingen en de soms gebrekkige financiële haalbaarheid van woningbouw in lage prijsklassen. Het consumentgerichte bouwprogramma weerspiegelt zo zoveel mogelijk de 'zuivere' woningbehoefte. Bij de behoefte aan sociale huurwoningen per gemeente is echter geen rekening gehouden met het meer evenwichtig spreiden van aandachtsgroepen over de regiogemeenten[7]. In gemeenten die meer aandachtsgroepen gaan huisvesten zou het aandeel sociale huur in het bouwprogramma daarom hoger kunnen liggen dan in dit onderzoek is aangegeven. In hoofdstuk 2 is ook aandacht voor de kwantitatieve woningbehoefte maar omdat de kwalitatieve samenstelling van de bouwopgave de kernuitkomst is, ligt daar in deze samenvatting de focus op.

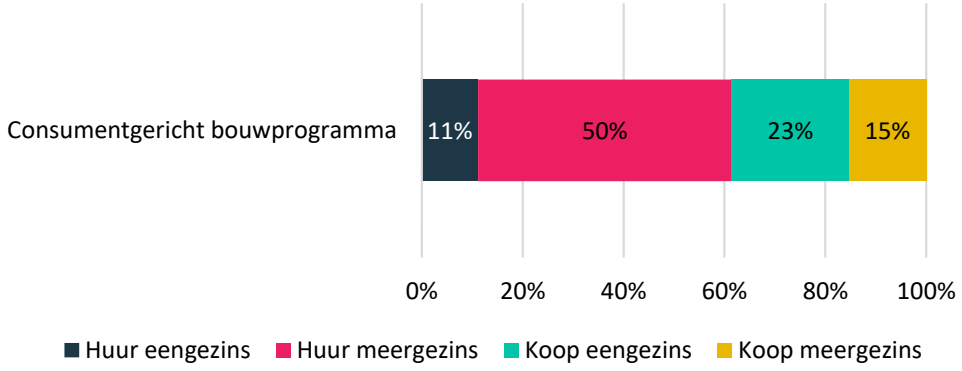
Consumentgericht bouwprogramma voor Utrecht

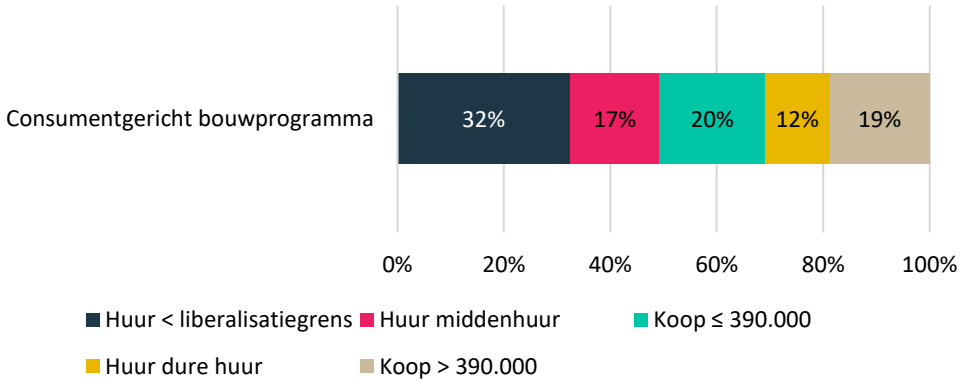
- De onderstaande figuren en tabel tonen het consumentgerichte bouwprogramma voor de gemeente Utrecht voor de periode 2024 t/m 2030. De percentages tonen van elk segment het aandeel van dat segment in de totale bouwopgave (bruto). Iets meer dan 30% van de bouwopgave bestaat uit sociale huurwoningen, 17% uit middenhuur en 20% uit betaalbare koopwoningen (tot € 390.000, prijspeil 2024). Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop zijn samen goed voor 69% van de bouwopgave. Dure huur (12%) en dure koop (19%) vormen samen het resterende een derde deel van de bouwopgave.
- Bekeken naar woningtype bestaat de woningbouwopgave in Utrecht met name uit huurappartementen (50%) en eengezinskoopwoningen (23%). Koopappartementen (15%) en eengezinshuurwoningen (11%) hebben een kleiner aandeel.

[5] Het gaat om alle bruto toevoegingen aan de woningvoorraad. Dus niet alleen om reguliere nieuwbouw maar ook om flexwoningen en overige toevoegingen zoals transformaties.
[6] De totale omvang van de plancapaciteit per gemeente speelt wel een rol bij het bepalen van de totale kwantitatieve omvang van het bouwprogramma per gemeente. Maar de verdeling van de plancapaciteit over de prijssegmenten en woningtypen speelt dus geen enkele rol bij het bouwprogramma.
[7] In het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

- In de tabel is de combinatie van prijsklassen en woningtypen opgenomen. Daaruit blijkt dat de opgave voor sociale huur en middenhuur voor het overgrote deel appartementen betreft. De opgave voor betaalbare koopwoningen bestaat uit een mix van eengezinswoningen en appartementen. Bij dure koopwoningen gaat het overwegend om eengezinswoningen.
- In de periode 2031 t/m 2040 is de (kwalitatieve) samenstelling van het consumentgerichte bouwprogramma nagenoeg gelijk aan de periode t/m 2030.

Figuur S.1.1- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma (bruto) naar eigendom x type en eigendom x prijs (prijspeil 2024) in periode 2024 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2023 (maatwerk)





Tabel S.1.1- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma (bruto) naar eigendom x prijs x woningtype (prijspeil 2024) in periode 2024 t/m 2030; bron: Socrates 2023 (maatwerk)

	Periode 2024 t/m 2030		
	Percentages		
	Eengezins	Meergezins	Totaal
Tot liberalisatiegr.	6%	26%	32%
Middenhuur (tot 1.130)	2%	14%	17%
Dure huur	2%	10%	12%
Totaal huur	**11%**	**50%**	**61%**
Koop ≤ 390 dzd	9%	11%	20%
Koop ≥ 390 dzd	14%	5%	19%
Totaal koop	**23%**	**15%**	**39%**
Totaal betaalbaar	**18%**	**51%**	**69%**
Totaal nieuwbouw	**34%**	**66%**	**100%**

Vergelijking met plancapaciteit

- De vergelijking tussen het consumentgerichte bouwprogramma en de huidige plancapaciteit (peildatum oktober 2024) kent als belangrijke kanttekening dat van een aanzienlijk deel van de woningen in plannen (nog) geen woningtype of prijsklasse bekend is. Desondanks laat de vergelijking globaal zien in welke segmenten idealiter – gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod – meer plannen worden ontwikkeld.
- Bekeken naar woningtype zou het aandeel eengezinskoop en, in mindere mate, eengezinshuur in de plancapaciteit moeten worden verhoogd. Uiteraard kunnen er beperkingen zijn vanuit de ruimtelijke ordening of financiële haalbaarheid waardoor dat niet wenselijk of mogelijk is.
- Bekeken naar prijsklasse zou met name het aandeel betaalbare koopwoningen (≤ € 390.000, prijspeil 2024) in de plancapaciteit moeten worden verhoogd.
- Het realiseren van betaalbare koop is vanwege de hoge grond- en bouwkosten vaak lastig. Ook het realiseren van voldoende sociale huur en middenhuur is onder de huidige omstandigheden niet eenvoudig. Indien in een bepaald segment minder kan worden gebouwd dan het consumentgerichte bouwprogramma aangeeft, is het wenselijk om in alternatieve segmenten meer te bouwen. Als nieuwbouw van betaalbare koop niet voldoende mogelijk is, zou extra nieuwbouw in de sociale huur en middenhuur wenselijk zijn. Deze segmenten kunnen voor een deel van de woningzoekenden die eigenlijk betaalbare koop wensen een acceptabel (tijdelijk) alternatief zijn. Als onvoldoende betaalbare koop kan worden gerealiseerd zal er bovendien minder doorstroming zijn vanuit de sociale huur en middenhuur. Ook om die reden is extra nieuwbouw in deze segmenten dan wenselijk. Bij het achterblijven van nieuwbouw in de middenhuur zou extra nieuwbouw in de sociale huur ook wenselijk zijn.

Inleiding

Aanleiding en onderzoeksvraag

De regio U10[8] staat voor een grote en complexe opgave om de komende twintig jaar de groeiende woningbehoefte adequaat te faciliteren. Om dit te kunnen doen heeft de regio behoefte aan een actueel inzicht in de woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Daarbij gaat het om woningtypen, prijsklassen en woonmilieus. Het inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte is gewenst tot 2040, met een kwantitatieve doorkijk naar 2050. De centrale onderzoeksvraag is: wat is de woningbehoefte in de regio en gemeenten naar woning- en woonmilieukenmerken en welk woningbouwprogramma draagt optimaal bij aan het oplossen van het woningtekort? Dit rapport geeft voor de gemeente Utrecht inzicht in de huidige stand van zaken op de woningmarkt en in het (kwalitatieve) bouwprogramma dat zo goed mogelijk tegemoetkomt aan de huidige en toekomstige vraag. Bij dit rapport hoort ook een regiorapport met de uitkomsten voor de regio U10 als geheel. De uitkomsten van het onderzoek kunnen worden benut voor de actualisatie van de Woondeal en voor lokale woonvisies of volkshuisvestingsprogramma's (na inwerkingtreding Wet Versterken Regie Volkshuisvesting).

Relatie met Woonzorgbehoefteonderzoek

In opdracht van de provincie Utrecht is in juni 2024 een Woonzorgbehoefteonderzoek[9] opgesteld. Dit onderzoek geeft inzicht in de verwachte ontwikkeling van de omvang en woningbehoefte van verschillende aandachtsgroepen zoals ouderen, mensen met een beperking en uitstromers uit instellingen. Het Woonzorgbehoefteonderzoek en dit rapport vullen elkaar in veel opzichten aan maar er is ook sprake van overlap. Het Woonzorgbehoefteonderzoek presenteert de opgave voor het toevoegen van nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen (voor ouderen) en tevens de woningbehoefte van verschillende specifieke groepen zoals statushouders en uitstromers uit instellingen. Daar waar het in dat onderzoek om de uitbreidingsbehoefte aan *zelfstandige woningen* (geschikt voor ouderen)[10] gaat, is er qua totale aantallen sprake van overlap met dit rapport. Dit rapport geeft inzicht in de gewenste toevoegingen van zelfstandige woningen aan de woningvoorraad (consumentgericht bouwprogramma) maar maakt daarbij geen onderscheid naar mate van geschiktheid voor ouderen. Met andere woorden: de gewenste toevoegingen van zelfstandige woningen geschikt voor ouderen zitten ook in het bouwprogramma in dit rapport. De opgave aan zelfstandige woningen uit het Woonzorgbehoefteonderzoek komt dus niet boven op de aantallen in dit rapport.

---

[8] U10 is een netwerkorganisatie van de volgende 16 Utrechtse gemeenten: Bunnik, De Bilt, De Ronde Venen, Houten, IJsselstein, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden en Zeist.
[9] Opgesteld door Companen.
[10] Zoals bijvoorbeeld nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. Deze woningen hebben doorgaans een eigen toegang en eigen voorzieningen (keuken, badkamer, toilet) en tellen daarom gewoon mee in de woningvoorraad zoals CBS die afbakent op basis van de BAG.

Leeswijzer

De uitkomsten van het onderzoek op regionaal niveau zijn opgenomen in het regiorapport en de uitkomsten voor Utrecht zijn opgenomen in dit rapport. Enkele onderdelen zijn uitsluitend in het regiorapport opgenomen. Het gaat dan met name om de overzichtstabellen waarin alle gemeenten zijn opgenomen en om de woonvoorkeuren van woningzoekenden.

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 1**: dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige stand van zaken op de woningmarkt in de gemeente. Achtereenvolgens staat dit hoofdstuk stil bij de recente ontwikkeling van bevolking en huishoudens, de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad en de spanning op de koopwoningmarkt en in de sociale huursector.
- **Hoofdstuk 2**: dit hoofdstuk brengt de verwachte demografische ontwikkelingen en de woningbouwopgave in beeld. Dat doen we op basis van de uitkomsten van het woningmarktmodel Socrates 2023. Ook maken we en vergelijking tussen de woningbouwopgave en de huidige plancapaciteit.

In de bijlagen is tot slot het volgende opgenomen.

- Bijlage A: toelichting methodiek Socrates-model
- Bijlage B: toelichting prijsgrenzen
- Bijlage C: toelichting woonmilieus
- Bijlage D: tabellen achterliggende cijfers van H1

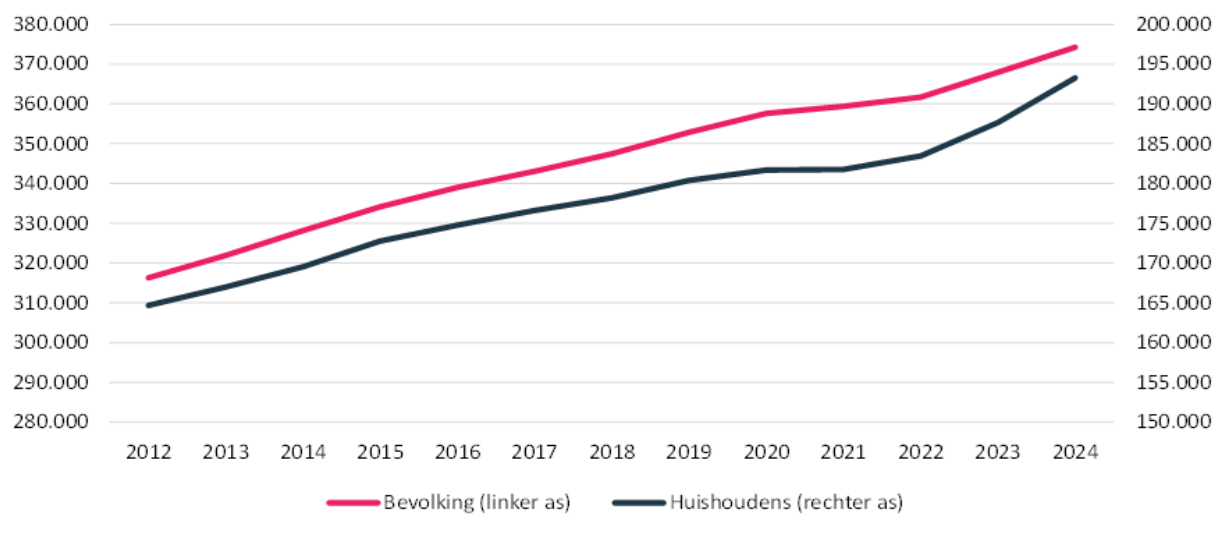
01
Huidige situatie woningmarkt

In dit hoofdstuk komen de recente ontwikkelingen en de huidige situatie op de woningmarkt in de gemeente Utrecht aan de orde. Achtereenvolgens staat dit hoofdstuk stil bij de recente ontwikkeling van bevolking en huishoudens (paragraaf 1.1), de ontwikkeling en samenstelling van de woningvoorraad (paragraaf 1.2) en de spanning op de koopwoningmarkt (paragraaf 1.3) en in de sociale huursector (paragraaf 1.4). De achterliggende cijfers van de figuren in dit hoofdstuk zijn opgenomen in bijlage D.

1.1 Ontwikkeling bevolking en huishoudens

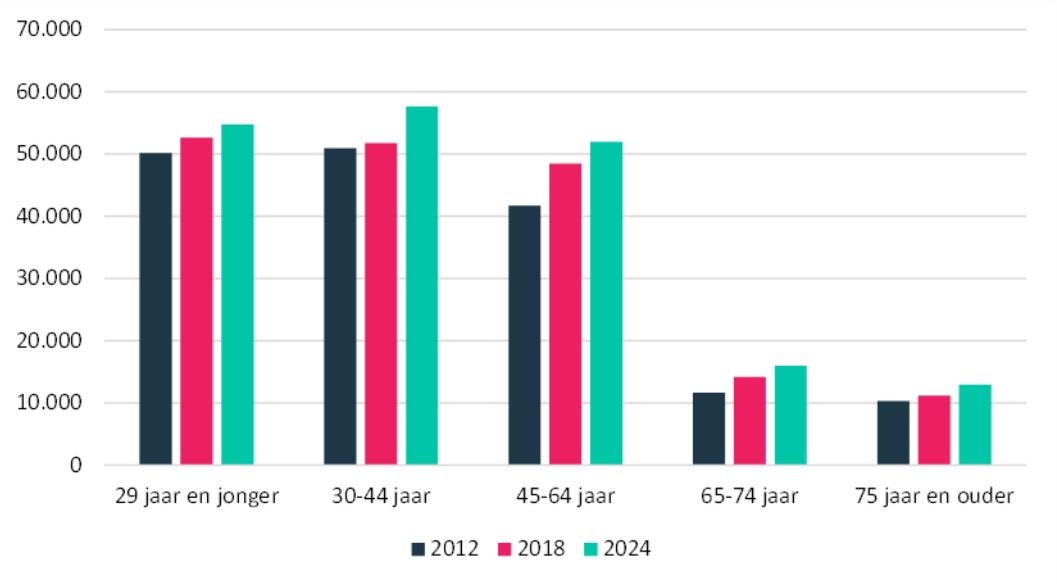
- Er is een grotendeels parallelle stijging te zien van het huishouden- (zwarte lijn) en inwoneraantal (roze lijn) door de jaren heen.
- In figuur 1.1 is te zien dat in 2024 het aantal huishoudens is gestegen tot 193.300 huishoudens. In 2024 is het aantal inwoners in de gemeente ongeveer 374.200.
- De sterke stijging in 2024 kan ten dele toegeschreven worden aan de toestroom van Oekraïense vluchtelingen.
- Sinds 2012 is er een absolute groei van 58.000 inwoners en circa 28.600 huishoudens. Dit is een procentuele stijging van respectievelijk 18% en 17%.

Figuur 1.1 - Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking (linker as) en huishoudens (rechter as), 2012-2024; bron: CBS, bewerking ABF



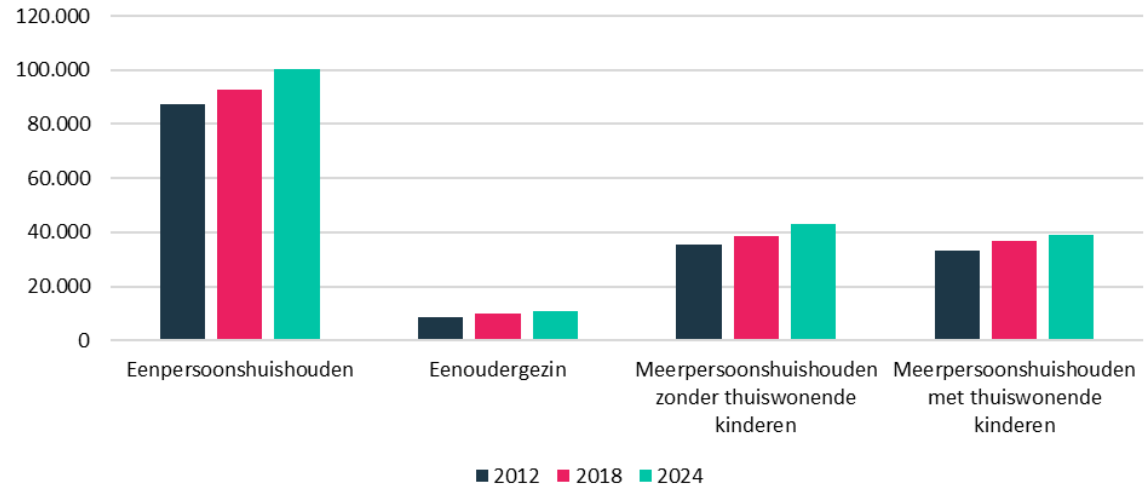
- In Utrecht stijgen alle leeftijdsgroepen door de jaren heen.
- Bij de huishoudens is met name een stijging te zien in de leeftijdsgroep 65-74 jaar (38% sinds 2012). De jongste leeftijdsgroep stijgt het minst hard (9% sinds 2012).
- De huishoudens tussen 45-64 jaar is in absolute aantallen het hardst gestegen (ca. 10.300 sinds 2012).

Figuur 1.2 - Gemeente Utrecht: huishoudens naar leeftijd, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF



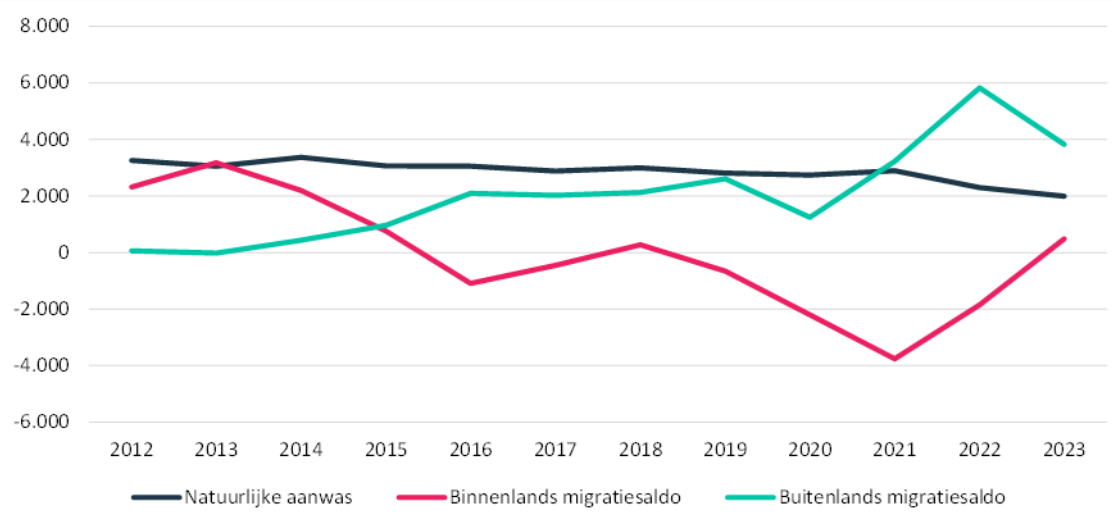
- Alle typen huishoudens zijn in aantal gegroeid door de jaren heen.
- Procentueel gezien stijgt het aantal eenoudergezinnen het hardst in Utrecht (van ongeveer 8.700 in 2012 naar circa 9.900 in 2018 en ca. 10.900 in 2024). Dit is een toename van ongeveer 26%. Deze toename is veel sterker dan bij de eenpersoonshuishoudens (toename van 15%). De meerpersoonshuishoudens stijgen ongeveer even hard.

Figuur 1.3 - Gemeente Utrecht: huishoudens naar samenstelling, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF



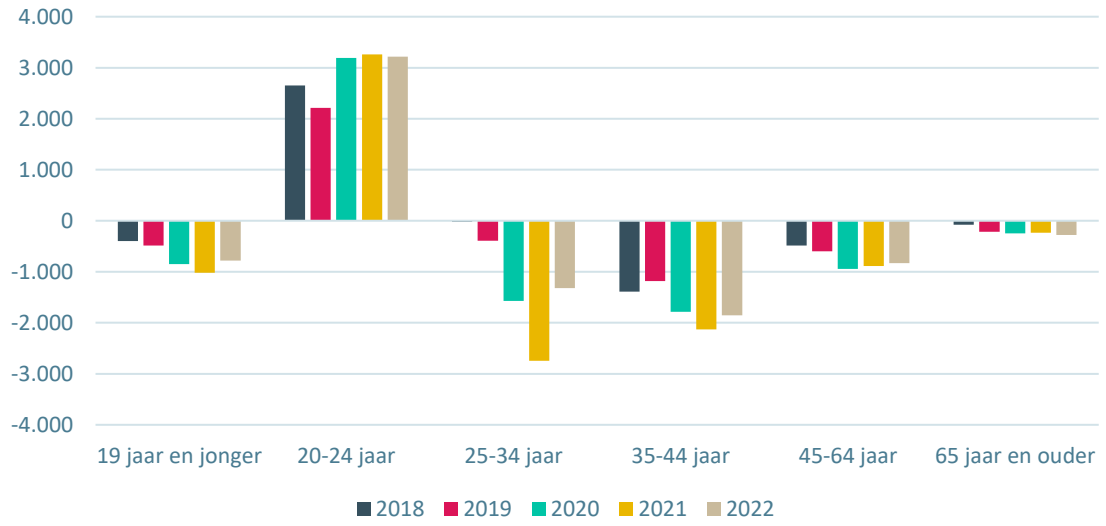
- Utrecht is in de periode sinds 2012 met name gegroeid door een positief buitenlands migratiesaldo. Het binnenlands migratiesaldo daalt na 2013 en heeft vanaf 2016 een negatief saldo. De natuurlijke aanwas kent een positief saldo maar wel een licht neerwaartse trend.
- Er is een piek in 2022 in het buitenlands migratiesaldo. In 2022 zijn er dus veel inwoners vanuit het buitenland naar Utrecht toe verhuisd. Deels betrof dit de instroom van Oekraïners.

Figuur 1.4 - Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking naar component, 2012-2023; bron: CBS, bewerking ABF



- In Utrecht is voor bijna alle leeftijdsgroepen een structureel negatief binnenlands migratiesaldo te zien.
- Er is alleen een positief saldo voor de leeftijdsgroep 20-24 jaar. Deze leeftijdsgroep omvat veel studenten die in de stad gaat studeren.
- Voor de leeftijdsgroepen 19 jaar en jonger, 25-34 jaar, 35-44 jaar, 45-64 jaar en 65 jaar en ouder geldt dat er meer mensen vertrekken uit de gemeente Utrecht dan dat er mensen naar Utrecht toe verhuizen.

Figuur 1.5 - Gemeente Utrecht: binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF



- In onderstaande tabel worden de verhuizingen naar en binnen Utrecht weergegeven voor de grootste tien gemeenten.
- Wanneer wordt gekeken vanuit welke gemeente inwoners richting Utrecht verhuizen valt op dat dit niet alleen omliggende gemeenten zijn. De meeste personen die naar Utrecht toe verhuizen wonen al wel in Utrecht (69%). Een ander groot deel komt uit Amsterdam. Daarnaast zijn er ook mensen die vanuit Groningen en Rotterdam naar Utrecht toe verhuizen.

Tabel 1.1 - Gemeente Utrecht: verhuizingen in personen naar en binnen de gemeente tussen 2012-2023, naar gemeente van herkomst, top 10 gemeenten; bron: CBS, bewerking ABF

Vestiging in Utrecht	Aantal gemiddeld per jaar	Totaal 2012-2023	% van totaal
Utrecht	29.123	349.473	69%
Amsterdam	2.088	25.051	5%
Zeist	894	10.722	2%
Nieuw egein	794	9.522	2%
Stichtse Vecht	774	9.291	2%
Rotterdam	567	6.805	1%
De Bilt	562	6.747	1%
Groningen	554	6.647	1%
Amersfoort	527	6.323	1%
Den Haag	506	6.069	1%
Totaal (alle gemeenten)	**50.395**	**503.945**	

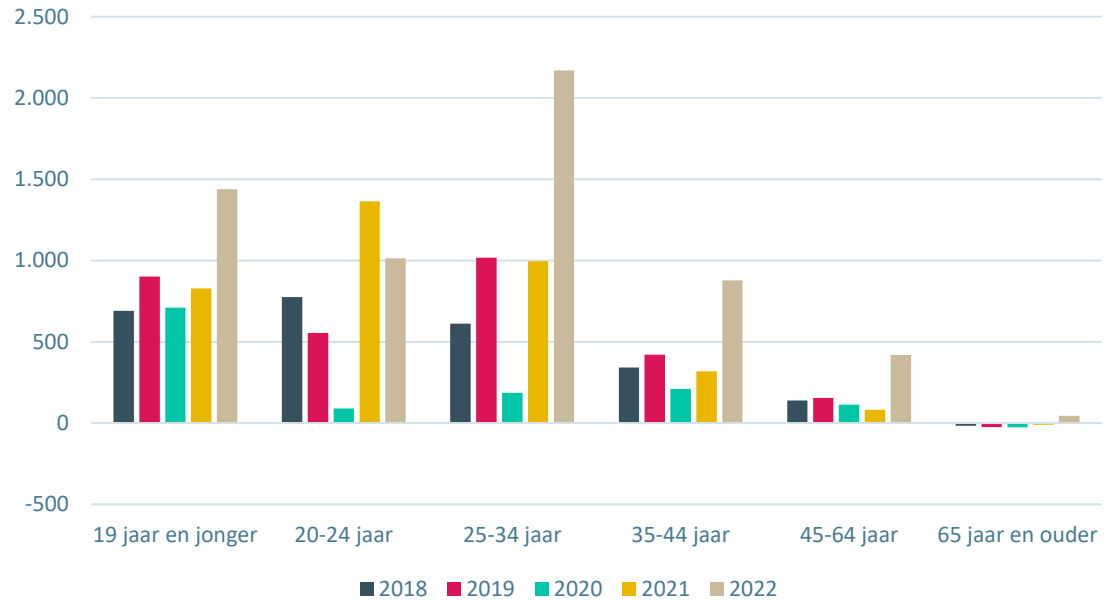
- Wanneer wordt gekeken naar welke gemeente mensen vanuit Utrecht verhuizen valt op dat dit met name omliggende gemeenten zijn. De meeste huishoudens verhuizen binnen Utrecht. Hierna volgt de gemeente Amsterdam. Ook zijn er mensen die naar Rotterdam en Den Haag verhuizen.

Tabel 1.2 - Gemeente Utrecht: verhuizingen in personen binnen en weg uit de gemeente tussen 2012-2023; bron: CBS, bewerking ABF

Vertrek uit Utrecht naar	Aantal gemiddeld per jaar	Totaal 2012-2023	% van totaal
Utrecht	29.123	349.473	57%
Amsterdam	2.243	26.916	4%
Nieuw egein	1.139	13.663	2%
Zeist	1.138	13.659	2%
Stichtse Vecht	1.036	12.429	2%
De Bilt	948	11.374	2%
Amersfoort	680	8.154	1%
Houten	664	7.967	1%
Rotterdam	657	7.886	1%
Utrechtse Heuvelrug	538	6.455	1%
Totaal (alle gemeenten)	**50.774**	**609.290**	

- In de periode 2018-2022 is voor de meeste leeftijdsgroepen in Utrecht een positief buitenlands migratiesaldo te zien. De oudste leeftijdsgroep kent een heel klein positief dan wel negatief saldo. Een negatief aantal betekent dat meer mensen naar het buitenland vertrokken dan dat er migranten vanuit het buitenland in Utrecht kwamen wonen.
- Er is een grote stijging te zien in het buitenlands migratiesaldo in 2022 voor alle leeftijdsgroepen, dit is met name het geval voor de leeftijdsgroep 25-34 jaar.
- In vergelijking met binnenlandse migratie is er meer buitenlandse migratie.

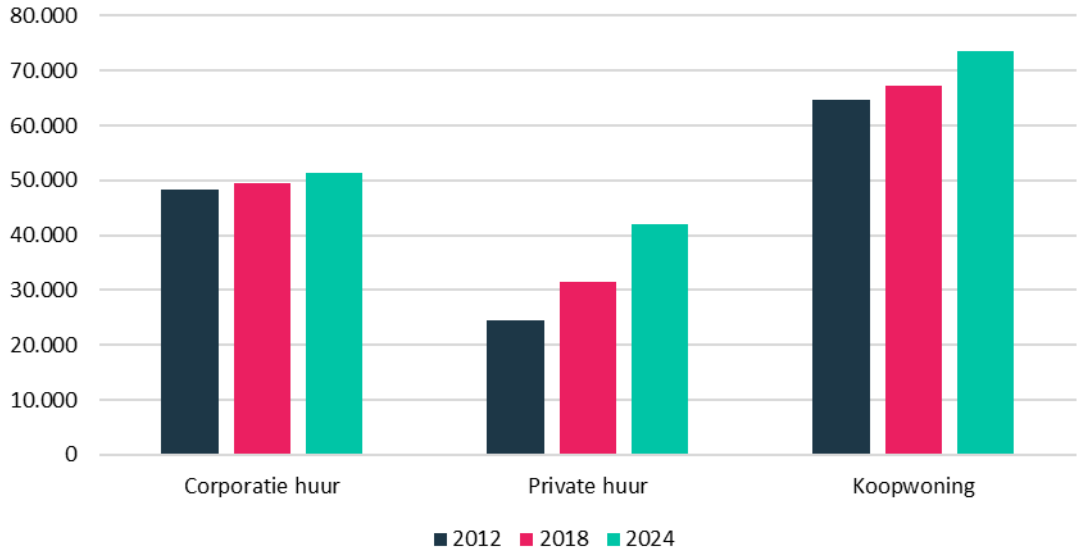
Figuur 1.6 - Gemeente Utrecht: buitenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF



1.2 Ontwikkeling en samenstelling woningvoorraad

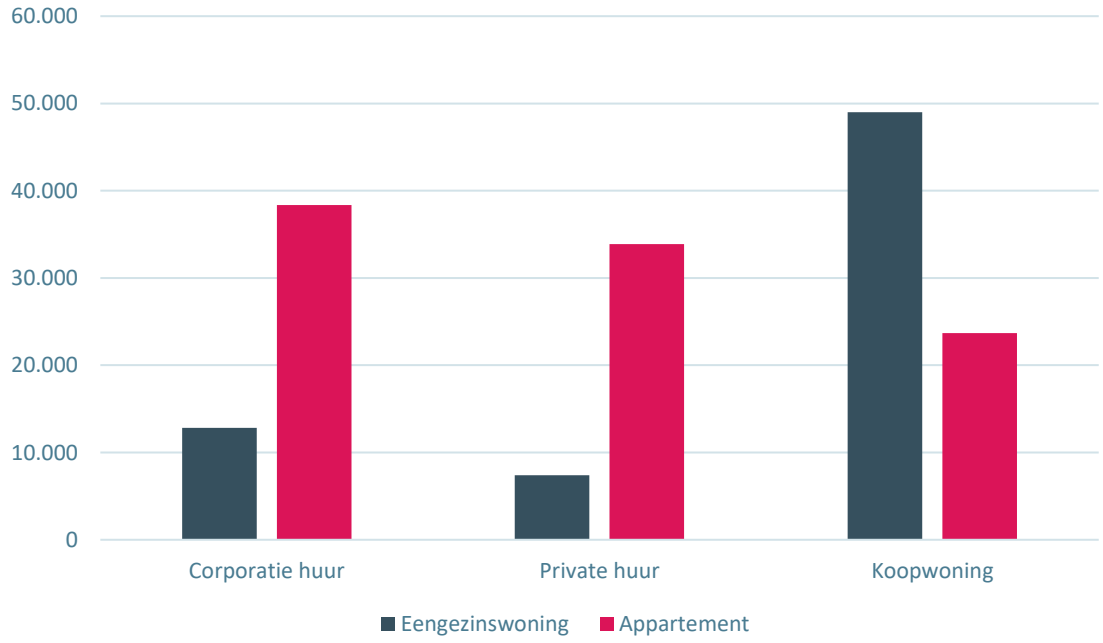
- De woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, corporatiehuurwoningen en private huurwoningen. Deze laatste categorie omvat alle huurwoningen die niet van corporaties zijn. Het gaat dan dus zowel om kleine particuliere investeerders als om grote bedrijfsmatige investeerders.
- De gehele woningvoorraad is toegenomen tussen 2012 en 2024, van 143.000 in 2012 tot ongeveer 167.100 in 2024. Voor de corporatiehuur gaat het per saldo om een toevoeging van circa 3.000 huurwoningen, voor koopwoningen is dit ruim 8.800 woningen. Het aantal private huurwoningen is het meest gestegen: met circa 17.400 woningen.

Figuur 1.7 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad, 2012, 2018, 2024; bron: CBS, bewerking ABF[11]



- In Utrecht zijn er meer appartementen dan eengezinswoningen. Binnen de koopsector zijn er meer eengezinswoningen dan appartementen. Binnen de huursector zijn er juist meer huurappartementen.

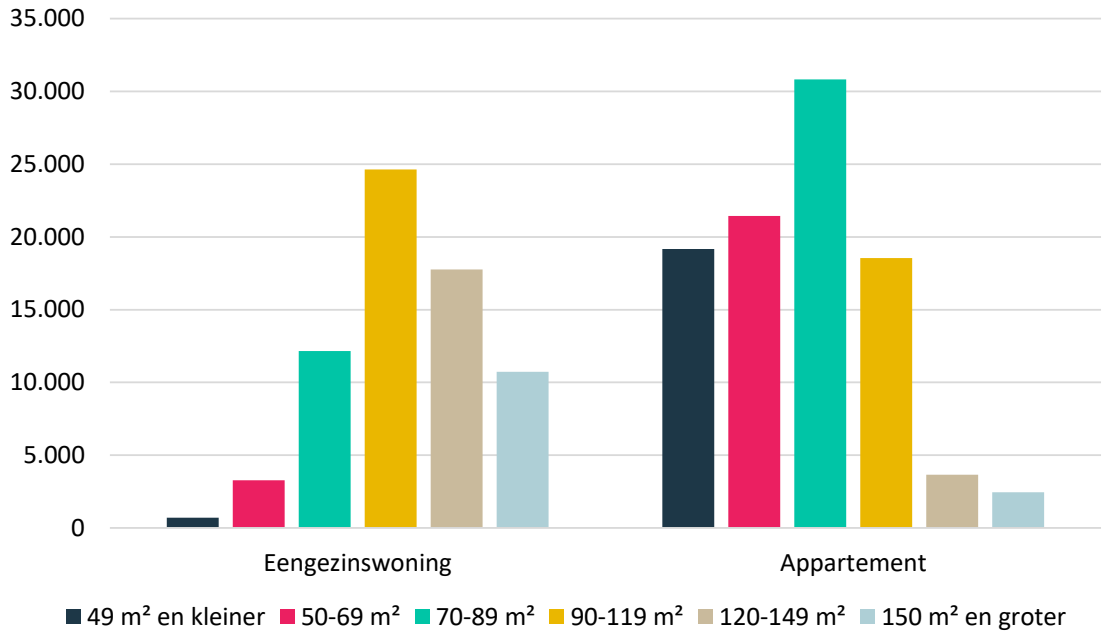
Figuur 1.8 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad uitgesplitst naar type woning, 2023; bron: CBS, bewerking ABF[12]



[11] Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.
[12] Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

- Zoals eerder ook duidelijk werd, kent Utrecht met name eengezinskoopwoningen en huurappartementen. Eengezinswoningen hebben over het algemeen een grotere oppervlakte dan appartementen.

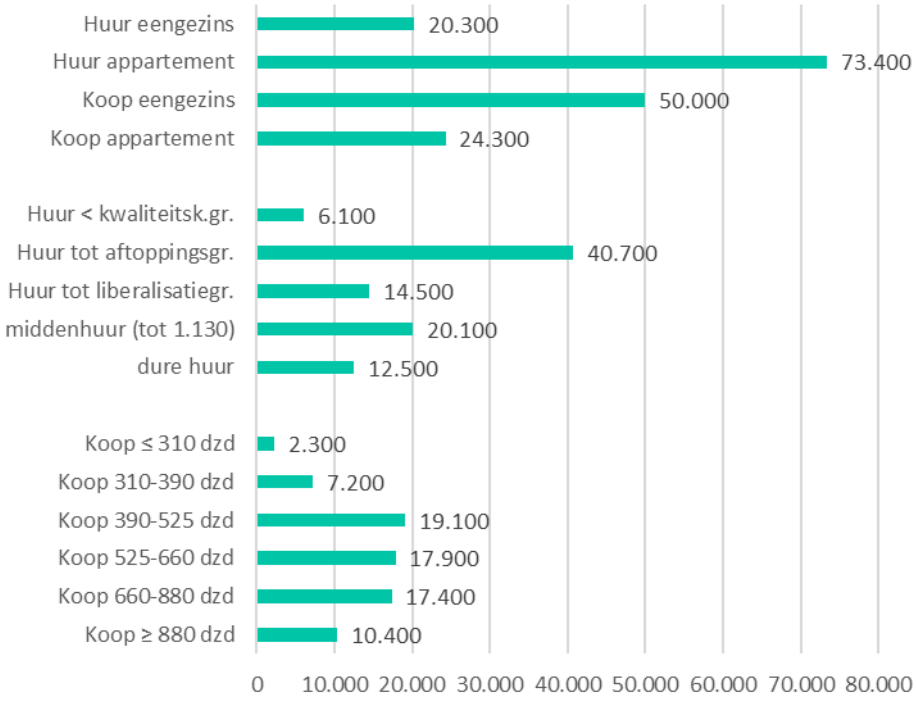
Figuur 1.9- Gemeente Utrecht: type woningen uitgesplitst naar woonoppervlakte, 2023; bron: CBS, bewerking ABF[13]



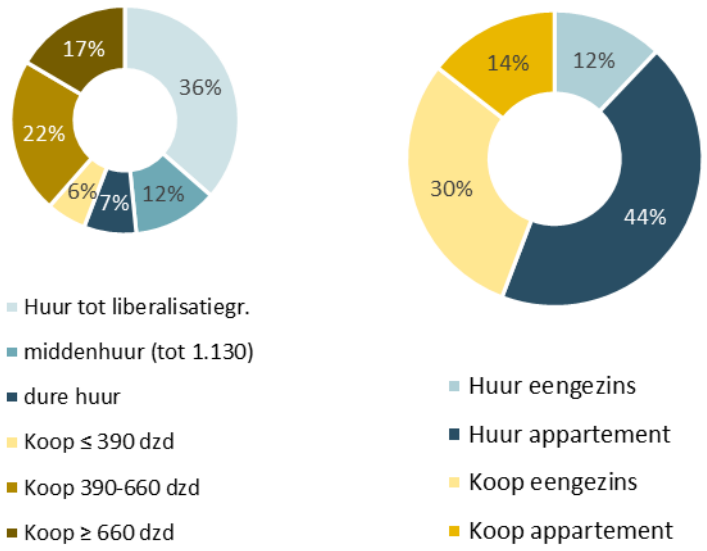
- De woningvoorraad in Utrecht bestaat vooral uit huurappartementen. Naar procenten omgerekend bestaat Utrecht voor ongeveer 56% uit huurwoningen. 44% van de totale woningvoorraad bestaat uit huurappartementen.
- De huurvoorraad bevat met name huurwoningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens (ongeveer 43% van alle huurwoningen).
- De koopvoorraad bevat weinig betaalbare koopwoningen (tot €390.000) maar juist veel koopwoningen in het midden- en hogere segment.
- Voor zowel de huur- als de koopsector geldt dat er weinig huizen zijn in het goedkoopste segment (respectievelijk 6% en 3%).

[13] Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

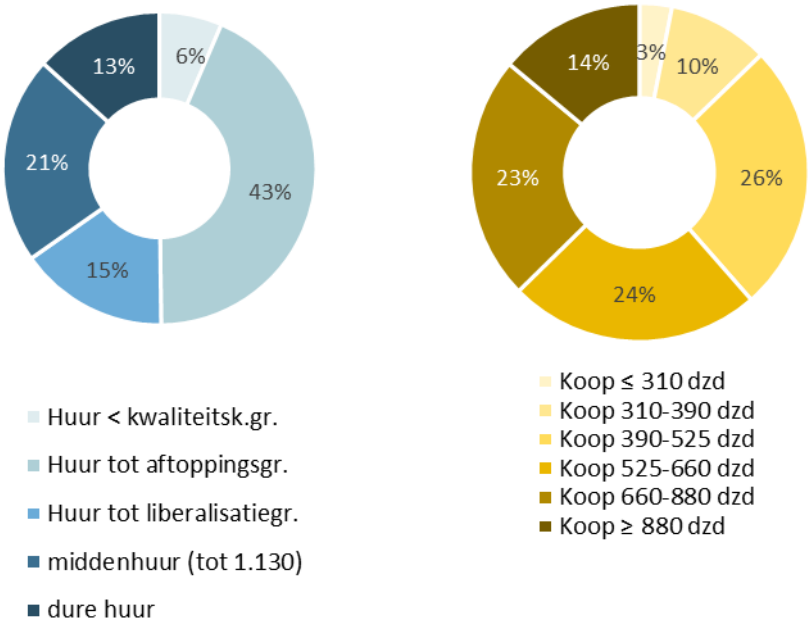
Figuur 1.10- Gemeente Utrecht: woningvoorraad in 2023 (koop: WOZ-waarden), prijspeil 2024, bron: ABF Socrates 2023



Figuur 1.11- Gemeente Utrecht: woningvoorraad uitgesplitst naar eigendom, type en prijsklasse[14], 2023 (koop: WOZ-waarden), prijspeil 2024, bron: ABF Socrates 2023



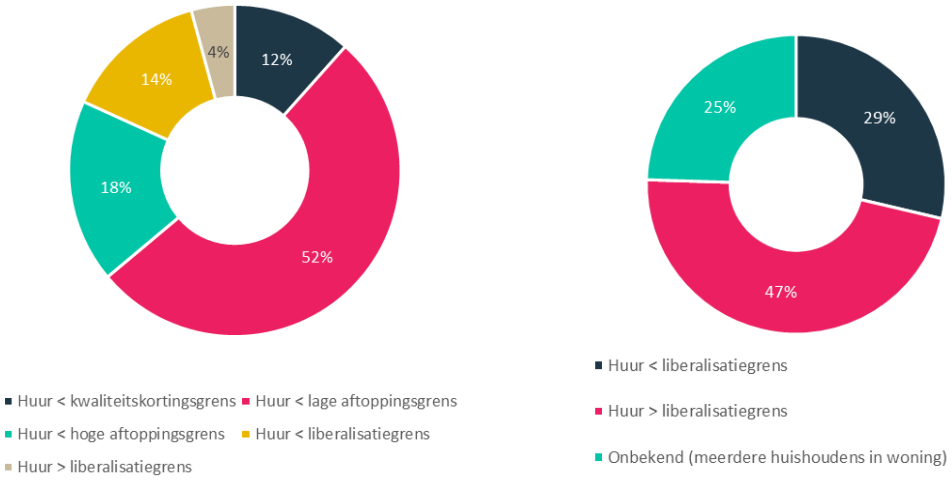
[14] Met "aftoppingsgrens" wordt hier de hoge aftoppingsgrens bedoeld (€ 697,07 volgens prijspeil 2024). Zie ook de toelichting op de gehanteerde prijsgrenzen in bijlage B.



- Het grootste deel van de corporatievoorraad van Utrecht bestaat in 2023 uit huurwoningen tussen de kwaliteitskortings- en lage aftoppingsgrens. De corporatiesector heeft weinig huurwoningen boven de liberalisatiegrens.
- De private huurvoorraad kent vooral huurwoningen boven de liberalisatiegrens in 2021[15]. Van een kwart van de huurwoningen is de huurprijs onbekend: hier wonen meerdere huishoudens in de woning waardoor de prijs niet berekend kan worden.

[15] Deze cijfers zijn schattingen voor het jaar 2021 en zijn afkomstig uit de Lokale Monitor Wonen (LMW). Recentere cijfers uit de LMW zijn niet beschikbaar.

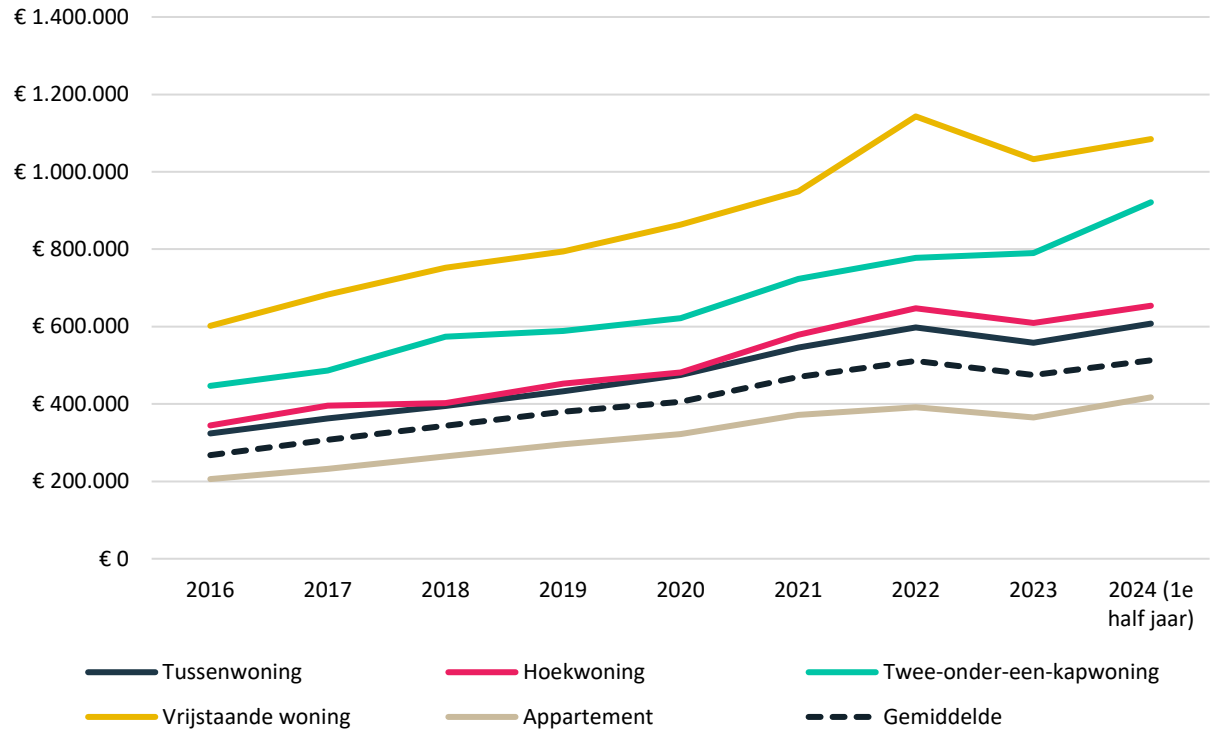
Figuur 1.12- Gemeente Utrecht: Woningvoorraad corporatiehuur uitgesplitst naar prijsklasse, 2023 (links) en woningvoorraad private huur uitgesplitst naar prijsklasse, 2021 (rechts); bron: RWU resp. Lokale Monitor Wonen, bewerking ABF Research



1.3 Spanning op de koopwoningmarkt

- Voor alle woningtypen is een stijging te zien in de gemiddelde koopsom in de periode 2016 tot en met de eerste helft van 2024. De prijs voor twee-onder-één-kap-woningen is het meest gestegen met 106%. De prijs van vrijstaande woningen is het minst gestegen met 80%.
- In 2022 is er een piek te zien voor vrijstaande woningen, tussenwoningen en appartementen. In 2023 dalen de prijzen voor deze woningen licht. Inmiddels is weer sprake van een stijging van de prijzen.
- Vrijstaande woningen zijn in de eerste helft van 2024 met ongeveer €1.084.5500 het duurst, appartementen het goedkoopst met €417.300.
- Een bestaande koopwoning kost in de eerste helft van 2024 in Utrecht gemiddeld genomen rond de €512.400. In 2016 was dit ongeveer €267.600. Dit is hoger dan de prijs voor een betaalbare woning. Ter vergelijking, in de regio U10 kost een koopwoning in de eerste helft van 2024 gemiddeld €521.300. In 2016 was dit €285.900.

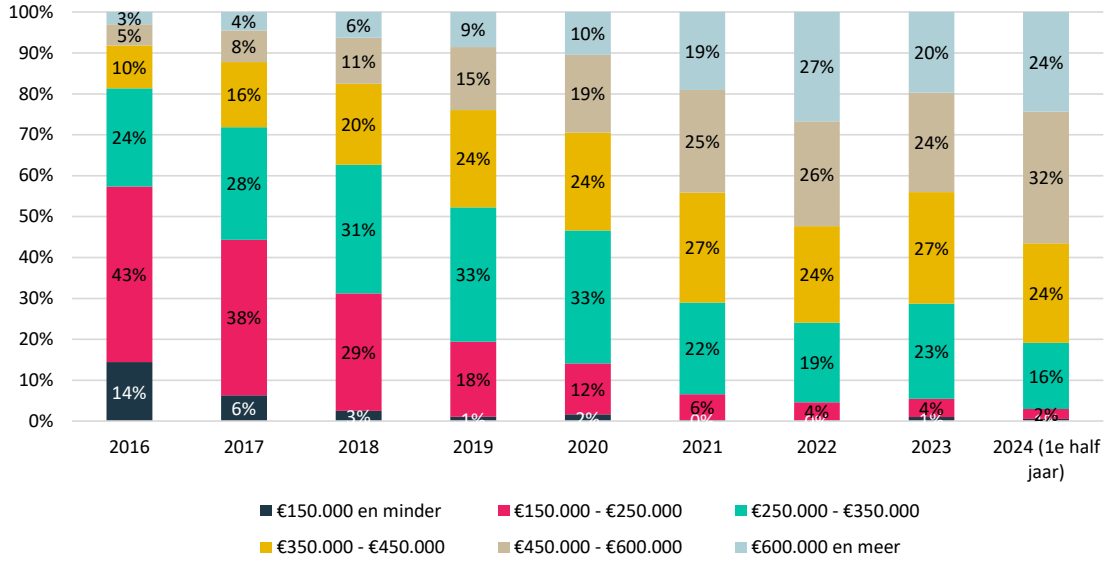
Figuur 1.10- Gemeente Utrecht: gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen uitgesplitst naar type woning, 2016-2024 (eerste helft); bron: Kadaster, bewerking ABF[16]



- In Utrecht worden jaarlijks rond de 4.300-5.500 bestaande koopwoningen verkocht.
- In de periode vanaf 2016 is een gestage afname te zien in de verkoop van betaalbare koopwoningen (woningen tot €350.000).
- Vanaf 2021 stijgt de verkoop van woningen vanaf €450.000 en daalt de verkoop van woningen tussen de €250.000-€350.000 sterk.
- In de eerste helft van 2024 valt 2% van de verkochte woningen in de prijsklasse €150.000-€250.000. In 2016 was dit 43%. Andersom valt in 2016 3% van de verkochte woningen in de duurste prijsklasse en 24% in de eerste helft van 2024 in diezelfde prijsklasse.

[16] Noot. In de data is ook de categorie 'onbekend' opgenomen. Deze categorie bevat echter weinig data, waardoor deze niet in de figuur is opgenomen.

Figuur 1.11- Gemeente Utrecht: totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen per prijsklasse in percentages, 2016-2024 (eerste helft); bron: Kadaster, bewerking ABF



1.4 Spanning in de sociale huursector

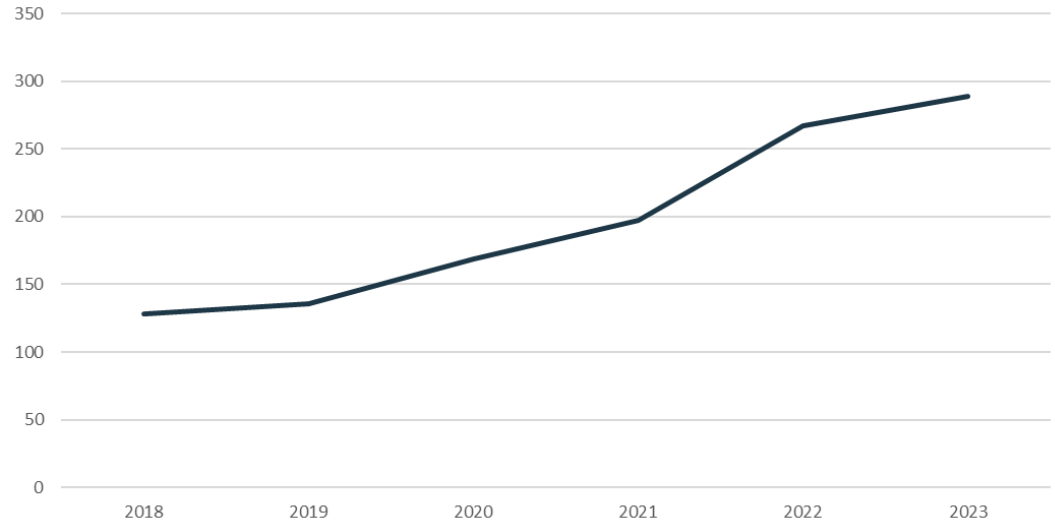
Voor de spanning in de sociale huursector kijken we naar enkele indicatoren uit WoningNet Regio Utrecht[17].

- In de gemeente is het gemiddeld aantal reacties per aangeboden sociale huurwoning sinds 2018 meer dan verdubbeld[18].
- Als recenter wordt gekeken dan is er sprake van een stijging van 8% van het aantal reacties per woning tussen 2022 en 2023.

[17] De meeste sociale huurwoningen in de Utrechtse regio worden verhuurd via de website van WoningNet. Corporaties plaatsen hun aanbod op deze site en woningzoekenden die zijn ingeschreven kunnen daarop reageren. Het kan gaan om woningen die op basis van inschrijfduur of urgentie worden toegewezen. Dat noemen we het aanbodmodel. Er worden via de website van WoningNet ook woningen verloot. Een deel van de sociale huurwoningen wordt direct bemiddeld door de corporaties. Dit gebeurt vooral bij bijzondere aandachtsgroepen, zoals statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Deze toewijzingen worden in de regel wel geregistreerd bij WoningNet. Er vinden ook verhuringen plaats buiten WoningNet om: den deel van de zelfstandige corporatiewoningen wordt toegewezen door derden, zoals zorg- en welzijnsorganisaties, aan hun cliënten. Dit wordt de intermediaire verhuur genoemd. En de SSH wijst woningen kleiner dan 30 m2 zelf toe, buiten WoningNet om. Deze verhuringen zitten niet in de cijfers in deze paragraaf.

[18] Deze stijging wordt, behalve door een daadwerkelijke toename van de woningvraag, vermoedelijk ook deels verklaard doordat het eenvoudiger is geworden voor ingeschrevenen om te reageren op een geadverteerde woning.

Figuur 1.12- Utrecht: gemiddeld aantal reacties per sociale huurwoning (via aanbodmodel), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

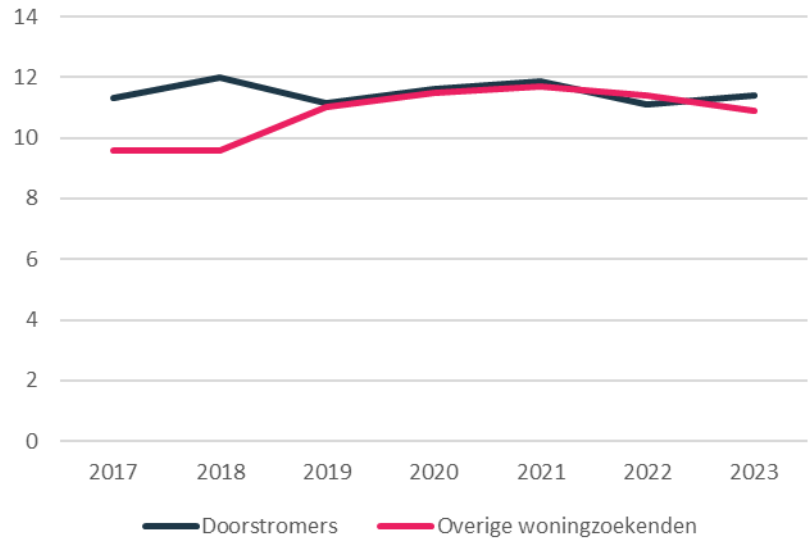


Gangbare indicatoren voor de spanning in de sociale huursector zijn de inschrijfduur en zoekduur. De inschrijfduur is de periode tussen het moment van inschrijven bij WoningNet en het moment dat de verhuring plaatsvindt. De zoektijd is de periode tussen het moment van de eerste reactie bij WoningNet en het moment dat de verhuring plaatsvindt. Dit is dus de periode waarin men actief op zoek is naar een woning. Deze indicatoren worden berekend voor de groep woningzoekenden die zijn geslaagd en een woning hebben betrokken. Binnen de groep geslaagde woningzoekenden kan onderscheid kan worden gemaakt tussen doorstromers en overige woningzoekenden. Een doorstromer is een huishouden dat een sociale huurwoning in de regio Utrecht achterlaat. Een huishouden dat afkomstig is uit de koopsector, uit een private huurwoning of uit een andere regio wordt dus als overige woningzoekende[19] gezien, net als iemand die geen woning achterlaat (een jongere die het ouderlijk huis verlaat, een vergunninghouder, etc.).

- De gemiddelde inschrijfduur is door de jaren heen redelijk gelijk gebleven voor de doorstromers. Doorstromers staan gemiddeld bijna 12 jaar ingeschreven voor een sociale huurwoning voordat ze een woning betrekken.
- De gemiddelde inschrijfduur voor overige woningzoekenden is ook redelijk gelijk gebleven in de periode 2017-2023. In 2023 is de gemiddelde inschrijfduur voor deze groep toegenomen tot ongeveer 11 jaar.

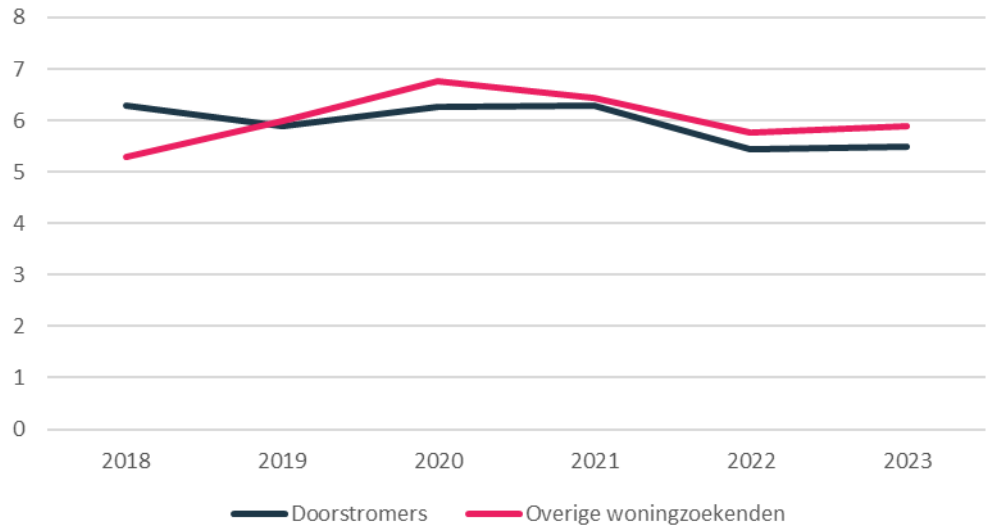
[19] In de publicatie “Regionale Corporatie Monitor” van RWU wordt deze groep ‘starters’ genoemd.

Figuur 1.13- Utrecht: gemiddelde inschrijfduur in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2017-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF



- De gemiddelde zoektijd voor doorstromers is in de periode 2018-2023 licht afgenomen.
- De zoektijd voor overige woningzoekenden is licht toegenomen sinds 2018: van ongeveer vijf jaar in 2018 naar zes jaar in 2023.

Figuur 1.14- Utrecht: gemiddelde zoektijd in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en starters (in jaren), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF



02
Kwalitatieve woning-behoefte

In dit hoofdstuk brengen we de kwalitatieve woningbehoefte in Utrecht voor de periode 2024-2040 in beeld. Dat doen we op basis van de uitkomsten van het woningmarktmodel Socrates 2023.

2.1 Toelichting consumentgericht bouwprogramma

In dit hoofdstuk geven we inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte door aandacht te besteden aan de verwachte huishoudensontwikkeling en het zogeheten 'consumentgericht bouwprogramma' te presenteren dat het best past bij vraag en aanbod op de woningmarkt. Het consumentgerichte bouwprogramma wordt berekend op basis van de tekorten per woningmarktsegment – zowel nu als in de toekomst – en geeft antwoord op de vraag: welke kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma sluit het best aan op vraag en aanbod (nu en in de toekomst)? We spreken in dit hoofdstuk over '(consumentgericht) bouwprogramma' of 'bouwopgave' maar hieronder worden verstaan alle bruto[20] toevoegingen aan de woningvoorraad. Dus niet enkel nieuwbouw (permanent en flexwoningen) maar ook overige toevoegingen zoals transformaties.

Methodiek consumentgericht bouwprogramma

Het consumentgerichte bouwprogramma wordt berekend met behulp van het woningmarktsimulatiemodel Socrates 2023 van ABF. In dit model wordt de huidige en toekomstige woningmarkt nagebootst door de vraag (van huishoudens) en het aanbod (van woningen) van jaar op jaar en per segment te simuleren en tegen elkaar af te zetten. De **vraag** wordt berekend mede op basis van de verhuis- en woonwensen die woningzoekenden opgeven in het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2021[21]. Het **aanbod** wordt berekend door een inschatting te maken van welke woningen vrijkomen als gevolg van verhuizingen van doorstromers, verhuizingen naar instellingen, sterfte en emigratie. Bij het aanbod wordt ook rekening gehouden met (trendmatig ingeschatte) verkopen van corporatiewoningen[22], sloop en huurprijsaanpassingen.

Door vraag en aanbod tegen elkaar af te zetten simuleert het model verhuisketens. Daarbij wordt dus rekening gehouden met het vrijkomende aanbod (doorstroming) dat er vanuit de bestaande woningvoorraad is. De bestaande voorraad is echter niet in alle segmenten groot genoeg om aan de vraag te kunnen voldoen. In de segmenten waar de tekorten het grootst zijn, berekent het model vervolgens een bouwopgave. Het model kleurt de kwantitatieve bouwopgave (totale aantallen woningbouw) die volgt uit de Primos-prognose (zie verderop) dus als het ware kwalitatief in. Met andere woorden: de meest optimale verdeling van de bouwopgave over de verschillende segmenten. 'Meest optimaal' wil hierbij zeggen: gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod die over de jaren ontstaat als gevolg van de demografische ontwikkelingen en de woonvoorkeuren van (startende) huishoudens. Dit noemen we het consumentgerichte bouwprogramma. Meer informatie over de werking van het Socratesmodel is te vinden in bijlage A. Een toelichting op de gehanteerde inkomens- en prijsgrenzen (huur en koop) is opgenomen in bijlage B.

[20] 'Bruto' wil zeggen: zonder sloop of andere onttrekkingen aan de woningvoorraad mee te rekenen. De netto groei van de woningvoorraad zal vanwege sloop en andere onttrekkingen lager liggen dan de bruto toevoegingen.
[21] Het WoON 2021 is in sommige opzichten inmiddels alweer enigszins gedateerd. Daarom houden we rekening met de sindsdien gestegen hypotheekrente en de als gevolg daarvan gedaalde leencapaciteit.
[22] Het gaat hierbij om verkopen van corporatiewoningen aan particulieren. Deze verkochte woningen komen in de koopsector terecht.

Kwantitatief bouwprogramma voor regio en per gemeente

Elk consumentgericht bouwprogramma telt een totaal aantal toevoegingen: dit noemen we het *kwantitatieve* woningbouwprogramma. Deze is afkomstig uit de Primos-prognose 2024 van ABF. Hiermee bedoelen we: het totaal aantal woningen dat per prognoseperiode en per gemeente (zonder onderverdeling naar segment) aan de woningvoorraad wordt toegevoegd. In onderstaande tabel zijn de aantallen opgenomen (Tabel 2.1). Op regioniveau (16 gemeenten samen) komt het kwantitatieve programma tot en met 2030 ongeveer overeen met de bouwopgave die in de regionale Woondeal van de U10 (maart 2023) is afgesproken[23]. Op gemeenteniveau kan het kwantitatieve bouwprogramma zoals in dit onderzoek gehanteerd in meer of mindere mate afwijken van de ambities en/of verwachtingen in de huidige woningbouwprogramma's van gemeenten[24]. Voor de *kwalitatieve* samenstelling van het consumentgerichte bouwprogramma maakt dat echter niet zo veel uit. Met andere woorden: als we voor het onderzoek in bepaalde gemeenten qua *totale aantallen woningbouw* waren uitgegaan van andere aantallen (in plaats van de veronderstellingen in Primos 2024) dan zou dat in de consumentgerichte bouwprogramma's tot ongeveer tot dezelfde kwalitatieve verdeling over de verschillende segmenten hebben geleid. Het kwantitatieve bouwprogramma per gemeente (hoeveel woningen) is ook niet het primaire doel van dit onderzoek, in tegensteling tot de woningbouwopgave in *kwalitatieve* zin (welke woningen). Ons advies is daarom om in dit hoofdstuk met name te kijken naar de kwalitatieve samenstelling van de consumentgerichte bouwprogramma's – dus de procentuele verdeling over de woningtypen en prijsklassen – en niet zozeer naar de totale aantallen woningbouw per periode.

In de periode 2024 t/m 2030 omvat het bouwprogramma in dit onderzoek 45.700 woningen. Dat betekent zeker niet dat dit de maximale woningbehoefte in deze periode is. Met dit aantal woningen kan weliswaar de verwachte huishoudensgroei worden opgevangen maar wordt het bestaande woningtekort nauwelijks ingelopen[25]. Substantieel meer bouwen in de eerste periode is dus wenselijk om het woningtekort sneller te reduceren maar dat is vermoedelijk nauwelijks haalbaar. Als het wel lukt om meer te bouwen in de periode t/m 2030 dan in dit rapport aangegeven dan zou de bouwopgave in de perioden daarna lager kunnen liggen. Het totale bouwprogramma in de periode 2024 t/m 2040 is namelijk wel voldoende om het bestaande woningtekort sterk te verminderen[26]. Met andere woorden: een andere **fasering** dan aangenomen in Primos 2024 kan zeker wenselijk zijn.

Andere keuzes zijn ook mogelijk als het gaat over de **geografische verdeling** van de regionale opgave over de 16 gemeenten. In de Primos-prognose wordt de regionale opgave verdeeld over regiogemeenten en bij die verdeling is de plancapaciteit van gemeenten een belangrijke bouwsteen. Dat

[23] Voor de periode 2024 t/m 2030 gaat het in de Woondeal (maart 2023) om 46.247 bruto toevoegingen en in dit rapport om 45.700 bruto toevoegingen.
[24] Zoals bijvoorbeeld opgenomen in de Woondeal (maart 2023), de Planregistratie Wonen of in vigerende woonvisies.
[25] Het statistisch woningtekort in de regio U10 volgens Primos 2024 bedraagt in 2024 ca. 27.000 woningen (6,6% van de woningvoorraad). Het is wenselijk om het woningtekort te reduceren naar 2%.
[26] Met het bouwprogramma van Primos 2024 wordt het regionale woningtekort gereduceerd van 6,6% (van de woningvoorraad) in 2024 tot 5,9% in 2031 en vervolgens tot 3,1% in 2041 en 2,6% in 2050.

wil zeggen: gemeenten met relatief veel woningen in plannen (volgens de Planregistratie Wonen, peildatum maart 2024) krijgen in de Primos-prognose ook een relatief groot deel van het regionale woningbouwprogramma toebedeeld[27]. Zodoende wordt in de bouwprogramma's op gemeenteniveau zo goed mogelijk rekening gehouden met de huidige woningbouwplannen. Een aanzienlijk deel van de plannen is nog zacht. Een andere verdeling dan in Primos 2024 is aangenomen is daarom ook mogelijk, zeker in de periode 2031 t/m 2040. De woningmarkt functioneert immers op regionaal niveau dus het is met name van belang dat op regionaal niveau in totaal voldoende woningen worden toegevoegd. Omdat een andere verdeling over regiogemeenten ook mogelijk is, zijn de cijfers op gemeenteniveau minder 'hard' dan de totale opgave op regionaal niveau. Het woningbouwprogramma per gemeente weerspiegelt daarom niet per se de maximale lokale behoefte. De woningaantallen in onderstaande tabel zijn overigens exclusief de gewenste 30% overprogrammering waar de provincie Utrecht en het Rijk van uitgaan.

Tabel 2.1: Totaal kwantitatief bouwprogramma per gemeente per periode; bron: Primos 2024

	Totaal toevoegingen (bruto)			
	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041 t/m 2050	Totaal 2024 t/m 2040
Bunnik*	1.780	1.090	290	2.870
De Bilt	1.340	1.320	570	2.660
De Ronde Venen	1.930	1.750	980	3.680
Houten	2.200	2.540	740	4.740
IJsselstein	890	1.050	340	1.940
Lopik	470	650	450	1.120
Montfoort	470	620	180	1.090
Nieuwegein	3.360	5.490	2.030	8.850
Oudewater	400	560	410	960
Stichtse Vecht	2.300	3.310	1.000	5.610
Utrecht	23.400	31.100	24.100	54.500
Utrechtse Heuvelrug	990	1.260	470	2.250
Vijfheerenlanden	1.910	2.530	840	4.440
Wijk bij Duurstede	680	850	260	1.530
Woerden	1.440	1.850	750	3.290
Zeist	2.120	2.640	1.000	4.760
Regio totaal	**45.700**	**58.600**	**34.400**	**104.300**
Regio excl. Utrecht	22.300	27.500	10.300	49.800

** Primos 2023*

Uitgangspunten bij kwalitatieve invulling van bouwprogramma

Het consumentgerichte bouwprogramma is qua totale woningbouwaantallen (kwantitatief bouwprogramma) per gemeente gebaseerd op Primos 2024 (zie bovenstaande toelichting) en is qua gewenste kwalitatieve invulling (verdeling over prijsklassen en woningtypen) gebaseerd op het

[27] Het is overigens niet zo dat de plancapaciteit (Planregistratie Wonen) per gemeente één op één wordt overgenomen.

woningmarktmodel Socrates 2023 van ABF. Het betreft daarmee maatwerkuitkomsten die specifiek voor dit onderzoek zijn samengesteld[28].

Belangrijke uitgangspunten bij het berekenen van het consumentgerichte bouwprogramma worden hieronder besproken.

- **Huishoudensgroei en kwantitatief woningbouwprogramma**: qua huishoudensontwikkeling[29] en kwantitatief woningbouwprogramma wordt uitgegaan van de standaardprognose van Primos 2024.

- **Inkomensontwikkeling**: qua veronderstelde inkomensontwikkeling is uitgegaan van het middelste inkomensscenario van Socrates 2023. Daarin wordt voor de eerste jaren de verwachte inkomensontwikkeling van CPB overgenomen en daarna wordt uitgegaan van de langjarig gemiddelde toename van de huishoudinkomens[30]. De inkomensontwikkeling is natuurlijk erg onzeker en hangt sterk samen met de ontwikkeling van de economie. Mocht de inkomensontwikkeling tegenvallen (ten opzichte van de veronderstelde ontwikkeling) dan zou het aandeel betaalbare nieuwbouw idealiter moeten worden verhoogd. Als het economisch heel goed gaat zou het aandeel duurdere woningen in de bouwopgave kunnen worden verhoogd. Meer informatie over de inkomensontwikkeling is te vinden in het landelijke rapport bij Socrates 2023[31].

- **Bouwen voor starters én doorstromers**: het model kijkt bij het berekenen van het consumentgerichte bouwprogramma naar zowel de woningvraag van starters als die van doorstromers. Deze groepen worden *naar verhouding* (naar rato) in gelijke mate meegenomen. Zo wordt op de meest evenwichtige wijze tegemoetgekomen aan de woningvraag[32].

Bij het berekenen van het consumentgerichte bouwprogramma wordt bewust **geen** rekening gehouden met:

- Kwalitatieve samenstelling van de bestaande woningbouwprogrammering en plancapaciteit in de regio U10. Het model trekt zich dus in kwalitatief opzicht niks aan van bestaande plannen.

[28] Hier is voor gekozen omdat tijdens het onderzoek bleek dat het kwantitatief woningbouwprogramma per gemeente in Primos 2024 beter aansluit bij de ambities en verwachtingen van gemeenten dan het woningbouwprogramma in Primos 2023. In oktober 2024 is Socrates 2024 gepubliceerd. Voor de kwalitatieve invulling van het consumentgericht bouwprogramma is hier geen gebruik van gemaakt omdat dit voor dit onderzoek te laat beschikbaar kwam. Overigens zijn de verschillen in uitkomsten tussen beide versies van het Socrates-model over het algemeen heel beperkt, zeker op regioniveau.
[29] Op regionaal niveau. Op gemeenteniveau kunnen er (doorgaans kleine) verschillen ontstaan tussen de huishoudensontwikkeling volgens de Primos-prognose en volgens het Socrates-model.
[30] Het gaat om een jaarlijkse gemiddelde toename van de besteedbare huishoudinkomens van 0,3% per jaar. Dit betreft de toename boven inflatie (reële stijging). Er wordt daarbij rekening gehouden met verschillen tussen huishoudtypen (naar leeftijd en samenstelling).
[31] De rapportage is te downloaden via https://abfresearch.nl/2023/11/30/abf-woningmarktverkenning-2023-2038/.
[32] Er wordt rekening gehouden met 'substitutie': het fenomeen dat woningzoekenden hun woonvoorkeuren aanpassen om toch te kunnen verhuizen.

- Eventuele bestaande woningbouwafspraken in de regio en/of met de provincie en de Rijksoverheid (bijvoorbeeld de Woondeal).
- Ruimtelijke beperkingen die er in de praktijk kunnen zijn, bijvoorbeeld de mogelijk beperkte ruimte voor toevoegingen van grondgebonden woningen door de beleidsmatige focus op verdichting en de bouw van appartementen.
- Financiële beperkingen bij betaalbare nieuwbouw**:** voor het samenstelen van het consumentgerichte bouwprogramma mag het model in elk segment/prijsklasse een bouwopgave berekenen, ook als dat doorgaans in financiële zin niet of beperkt haalbaar is. Het gaat dan met name om betaalbare koopwoningen. Het is vanwege de hoge grond- en bouwkosten vaak lastig om deze te realiseren maar het model trekt zich dus daar dus niets van aan.

"Geen rekening houden met" wil zeggen dat bovenstaande punten niet vooraf als randvoorwaarden aan het model zijn opgelegd. Met andere woorden: het consumentgerichte bouwprogramma weerspiegelt zoveel mogelijk de 'zuivere woningbehoefte' zonder zich al te veel te laten leiden door praktische en beleidsmatige beperkingen en afspraken. Het is wel zo dat de uitkomsten in dit hoofdstuk, bijvoorbeeld het aandeel "betaalbaar"[33] in de bouwopgave, vaak op hoofdlijnen overeenkomen met bestaande afspraken en ambities.

Aandachtspunten bij consumentgericht bouwprogramma

Er zijn enkele belangrijke aandachtspunten bij de prijssegmentering (procentuele verdeling over de prijsklassen) binnen de consumentgerichte bouwprogramma's.

- Het programma is één geheel: het consumentgericht bouwprogramma is een samenhangend geheel. Dat wil zeggen: het aandeel (%) van elk afzonderlijk segment in het totaal is passend indien de rest van het bouwprogramma wordt uitgevoerd zoals aangegeven. Indien in een bepaald segment in de praktijk minder kan worden gerealiseerd dan zou het aandeel van andere segmenten moeten toenemen. Dat geldt bijvoorbeeld voor betaalbare koop: indien deze opgave niet voldoende wordt gerealiseerd dan zou meer nieuwbouw moeten worden gerealiseerd in de sociale huur en middenhuur.
- Evenwichtige spreiding aandachtsgroepen: er is geen rekening gehouden met een meer evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen over de gemeenten[34]. In gemeenten die in de toekomst meer woningzoekenden uit de aandachtsgroepen gaan huisvesten zou het aandeel sociale huur in het bouwprogramma daarom hoger kunnen liggen dan is aangegeven. In deze gemeenten kan het aandeel sociale huur in het consumentgerichte bouwprogramma daarom als een minimaal aandeel worden gezien.
- Actuele beleidsontwikkelingen: in het woningmarktmodel Socrates 2023 zijn nieuwe ontwikkelingen die zich in 2024 hebben voorgedaan niet meegenomen. Dat geldt dus ook voor dit onderzoek. Het gaat bijvoorbeeld om de invoering van de Wet betaalbare huur (per 1 juli 2024). Al

[33] Tot het segment "betaalbaar" behoren de volgende segmenten: sociale huur (< liberalisatiegrens), middenhuur en betaalbare koop (< € 390.000).
[34] In het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

enige tijd wordt gesignaleerd dat het aantal woningen dat van huur naar koop gaat (uitponden) toeneemt, met name als gevolg van de stapeling van beleid vanuit de Rijksoverheid. Indien deze trend zich sterk én voor langere tijd doorzet, kan een groter aandeel midden- en dure huur dan het consumentgerichte programma aangeeft wenselijk zijn.

Vanwege bovenstaande punten kunnen er goede redenen zijn voor gemeenten (zeker met afstemming in regionaal verband) om in beleidskeuzes af te wijken van wat het consumentgerichte bouwprogramma aangeeft.

2.2 Verwachte huishoudensontwikkeling

Onderstaande tabel (Tabel 2.2) toont de verwachte huishoudensontwikkeling in Utrecht volgens de Primos-prognose 2024. Deze huishoudensprognose sluit aan bij de veronderstelde woningbouwaantallen die immers ook uit Primos 2024 afkomstig zijn (zie vorige paragraaf). Aan de huishoudensontwikkeling (vraagzijde) kunnen niet direct conclusies worden verbonden over de woningbouwopgave. Deze opgave wordt namelijk berekend op basis van zowel vraag als aanbod en komt vanaf de volgende paragraaf (2.3) aan bod.

- De tabel laat een stijging zien in het aantal huishoudens in Utrecht in de gehele periode van 2024-2051.
- Er is met name een stijging te zien van het aantal huishoudens ouder dan 75 jaar. Daarnaast groeien ook de huishoudensgroepen van 30-44 jaar en van 45-64 jaar hard.
- Het aantal jonge huishoudens (tot 30 jaar) blijft naar verwachting ongeveer gelijk. Dit betekent niet dat de woningbouwopgave voor jongeren beperkt is: juist in segmenten die voor jongeren geschikt zijn (betaalbare prijsklassen) is de opgave groot, zoals verderop in dit hoofdstuk blijkt.
- Kijkend naar de samenstelling van de huishoudens valt op dat met name het aantal alleenstaande huishoudens sterk toeneemt. Dit hangt onder meer samen met de vergrijzing.
- Het overgrote deel van de huishoudensgroei (ca. 50%) betreft alleenstaanden. Dit betekent niet dat een even groot aandeel van bouwopgave moet worden gericht op deze groep (bijvoorbeeld appartementen). Dat komt onder meer omdat lang niet deze hele groep actief een vraag uitoefent op de woningmarkt.

Tabel 2.2- Gemeente Utrecht: huishoudens naar leeftijd en samenstelling; bron: ABF Primos 2024

	Aantal huishoudens				Mutatie		
	2024	2031	2041	2051	2024-2031	2031-2041	2041-2051
Leeftijd							
< 30	52.800	52.800	51.000	52.700	0	-1.800	1.700
30-44	58.400	65.400	66.400	67.200	7.000	1.100	800
45-64	52.300	56.100	61.600	69.900	3.800	5.500	8.400
65-74	16.100	20.000	23.800	24.100	3.900	3.800	300
≥ 75	12.900	15.600	22.300	29.200	2.800	6.700	6.900
Samenstelling							
Alleenstaand	98.100	106.500	114.300	123.800	8.400	7.800	9.500
Eenouder	10.900	11.900	12.700	13.900	1.000	800	1.100
Paar zonder thuiswonend kind(eren)	43.300	48.600	52.100	55.500	5.300	3.500	3.300
Paar met thuiswonend kind(eren)	40.000	42.800	45.900	49.900	2.800	3.100	4.000
Totaal	**192.400**	**209.900**	**225.100**	**243.100**	**17.500**	**15.200**	**18.000**

2.3 Consumentgericht bouwprogramma

Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom en prijs

Onderstaande tabel toont het consumentgericht bouwprogramma (bruto), in zowel absolute aantallen als percentages. Het toont de ideale verdeling van de nieuwbouw en overige toevoegingen op basis van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het gaat dus om de bouwopgave.

- In de periode 2024 t/m 2030 en 2031 t/m 2040 zou ruim 30% van de toevoegingen een sociale huurwoning (tot de liberalisatiegrens[35]) moeten zijn. Middenhuur is goed voor ca. 17% van de bouwopgave en dure huur kent een lager aandeel. In totaal zou ca. 60% van de toevoegingen aan de voorraad in de huursector moeten plaatsvinden.
- 20% van de bouwopgave bestaat uit betaalbare koopwoningen (tot € 390.000, prijspeil 2024) en nog eens ca. 20% betreft duurdere koopwoningen. In totaal zouden koopwoningen ongeveer 40% van het bouwprogramma moeten uitmaken. Dat is ongeveer even veel als in de bestaande woningvoorraad (39%).
- Sociale huur, middenhuur en betaalbare koop zijn samen goed voor ca. 70% van de bouwopgave en dat aandeel ligt daarmee iets hoger dan de landelijke doelstelling van twee derde betaalbaar bouwen.

[35] In dit rapport wordt de term 'liberalisatiegrens' overal nog gebruikt als aanduiding van de sociale huurgrens (€ 879,66 in 2024) en dus niet als bovengrens van het totale gereguleerde huursegment (incl. gereguleerde middenhuur).

Tabel 2.3- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs[36] (prijspeil 2024) in perioden; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

	Aantal toevoegingen			Percentages		
	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041 t/m 2050	2024 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041 t/m 2050
Totaal huur	**14.400**	**18.700**	**14.200**	**61%**	**60%**	**59%**
< kwaliteitsk.gr.	1.000	1.500		4%	5%	
tot aftoppingsgr.	5.800	7.800		25%	25%	
tot liberalisatiegr.	800	1.000		3%	3%	
middenhuur (tot 1.130)	3.900	5.400		17%	17%	
dure huur	2.800	3.100		12%	10%	
Totaal koop	**9.000**	**12.400**	**9.900**	**39%**	**40%**	**41%**
≤ 310 dzd	2.300	3.000		10%	10%	
310-390 dzd	2.400	3.100		10%	10%	
390-525 dzd	2.000	2.600		8%	8%	
525-660 dzd	800	1.100		3%	4%	
660-880 dzd	1.000	1.600		4%	5%	
≥ 880 dzd	700	1.000		3%	3%	
Totaal sociale huur	**7.600**	**10.300**		**32%**	**33%**	
Totaal betaalbaar	**16.200**	**21.800**		**69%**	**70%**	
Totaal nieuwbouw	**23.400**	**31.100**	**24.100**	**100%**	**100%**	**100%**

Uit het consumentgerichte bouwprogramma blijkt een aanzienlijke behoefte aan betaalbare koopwoningen. Om deze behoefte nader te duiden wordt in het regiorapport (par. 3.4) een profiel geschetst van de woningzoekenden in dit segment. De belangrijkste bevindingen zijn als volgt.

- De huishoudens die een woning zoeken in het betaalbare koopsegment (totaal koop t/m € 390.000) zijn een diverse groep. Het gaat om een mix van starters, doorstromers binnen de koopsector en doorstromers uit een huurwoning. Alleenstaanden en jonge huishoudens (< 35 jaar) vormen grote groepen. Het gaat relatief vaak om middeninkomens.
- Bij ca. 30% van de woningzoekenden in de regio U10 in de prijsklasse tussen € 310.000 en € 390.000 lijkt volgens het WoON het huishoudinkomen ontoereikend om de gewenste woning te financieren (zonder eigen geld). Het gaat in dit segment grofweg om woningzoekenden met een inkomen tot 1,5 x modaal. Als deze woningzoekenden voldoende eigen vermogen kunnen inbrengen (spaargeld, schenking, overwaarde) dan kan de gewenste woning wel bereikbaar zijn. Om deze reden en omdat inkomensgegevens soms achterlopen kan op basis van de WoON-analyse dan ook niet met zekerheid worden gesteld dat een deel van de vraag naar betaalbare koop niet realistisch is. Wel lijkt er een groep te zijn waarbij de financiële haalbaarheid twijfelachtig is. Deze huishoudens zouden dan aangewezen zijn op sociale huur of middenhuur of moeten hun verhuiswens uitstellen. Vanwege de genoemde onzekerheden kunnen hier echter geen harde conclusies aan worden verbonden voor de nieuwbouwopgave in het betaalbare koopsegment.

[36] Met “aftoppingsgrens” wordt in dit hoofdstuk telkens de hoge aftoppingsgrens bedoeld (€ 697,07 volgens prijspeil 2024). Zie ook de toelichting op de gehanteerde prijsgrenzen in bijlage B.

Meer uitkomsten en toelichting zijn te vinden in het regiorapport (par. 3.4).

Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom, prijs en woningtype

Onderstaande tabel toont nogmaals het consumentgericht bouwprogramma voor Utrecht maar dan met een uitsplitsing naar woningtype (eengezins en meergezins[37]). Het gaat om de periode 2024 t/m 2030. De percentages tonen van elk segment het aandeel van dat segment in de totale bouwopgave.

- Wanneer er wordt gekeken naar de gewenste woningtypen wordt duidelijk dat de vraag naar meergezinshuurwoningen veel groter is dan naar eengezinshuurwoningen. Binnen de koopsector is er juist meer vraag naar eengezins- dan naar meergezinswoningen maar is het verschil tussen beide woningtypen kleiner.
- Het grootste aantal woningen (in absolute zin) wordt gewenst in de huursector tot de aftoppingsgrens (29%). Hier is met name vraag naar meergezinswoningen.
- Binnen de koopsector is er vooral veel vraag naar eengezinswoningen. Dit geldt met name voor woningen tussen de € 310.000 en € 525.000.
- Het totale aandeel eengezinswoningen (huur + koop) is 34% van de totale bouwopgave. De rest van de bouwopgave bestaat uit appartementen.

Tabel 2.4- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs x woningtype (prijspeil 2024) in 2024 t/m 2030; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

	Periode 2024 t/m 2030					
	Toevoegingen			Percentages		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
< kwaliteitsk.gr.	200	900	**1.000**	1%	4%	4%
Tot aftoppingsgr.	900	4.800	**5.800**	4%	21%	25%
Tot liberalisatiegr.	400	400	**800**	2%	2%	3%
Middenhuur (tot 1.130)	600	3.400	**3.900**	2%	14%	17%
Dure huur	600	2.300	**2.800**	2%	10%	12%
Totaal huur	**2.600**	**11.800**	**14.400**	**11%**	**50%**	**61%**
≤ 310 dzd	900	1.400	**2.300**	4%	6%	10%
310-390 dzd	1.200	1.100	**2.400**	5%	5%	10%
390-525 dzd	1.400	600	**2.000**	6%	2%	8%
525-660 dzd	600	200	**800**	2%	1%	3%
660-880 dzd	800	200	**1.000**	3%	1%	4%
≥ 880 dzd	500	100	**700**	2%	1%	3%
Totaal koop	**5.500**	**3.600**	**9.000**	**23%**	**15%**	**39%**
Totaal sociale huur	**1.500**	**6.100**	**7.600**	**6%**	**26%**	**32%**
Totaal betaalbaar	**4.200**	**12.000**	**16.200**	**18%**	**51%**	**69%**
Totaal nieuwbouw	**8.100**	**15.400**	**23.400**	**34%**	**66%**	**100%**

[37] De termen 'meergezins' en 'appartement' betekenen hetzelfde en worden in dit rapport door elkaar heen gebruikt. Met 'eengezins' worden grondgebonden woningen bedoeld.

- In de periode 2031-2040 worden ook meer meergezinshuurwoningen gewenst dan eengezinshuurwoningen. Binnen de koopsector geldt dat er meer vraag is naar eengezinswoningen.
- In de huursector tot de aftoppingsgrens is de bouwopgave het grootst (30% van totale opgave). Hier is met name vraag naar meergezinshuurwoningen.
- Binnen de koopsector is er met name veel vraag naar eengezinskoopwoningen tussen de € 390.000 en € 525.000 en naar meergezinskoopwoningen tot € 310.000.

Tabel 2.5- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x prijs x woningtype (prijspeil 2024) in 2031 t/m 2040; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)

	Periode 2031 t/m 2040					
	Toevoegingen			Percentages		
	Eengezins	Meergezins	Totaal	Eengezins	Meergezins	Totaal
< kwaliteitsk.gr.	200	1.300	**1.500**	1%	4%	5%
Tot aftoppingsgr.	1.300	6.500	**7.800**	4%	21%	25%
Tot liberalisatiegr.	500	500	**1.000**	2%	2%	3%
Middenhuur (tot 1.130)	800	4.500	**5.400**	3%	15%	17%
Dure huur	700	2.400	**3.100**	2%	8%	10%
Totaal huur	**3.500**	**15.200**	**18.700**	**11%**	**49%**	**60%**
≤ 310 dzd	1.100	1.800	**3.000**	4%	6%	10%
310-390 dzd	1.600	1.500	**3.100**	5%	5%	10%
390-525 dzd	2.100	600	**2.600**	7%	2%	8%
525-660 dzd	900	200	**1.100**	3%	1%	4%
660-880 dzd	1.200	300	**1.600**	4%	1%	5%
≥ 880 dzd	800	200	**1.000**	3%	1%	3%
Totaal koop	**7.800**	**4.600**	**12.400**	**25%**	**15%**	**40%**
Totaal sociale huur	**2.000**	**8.300**	**10.300**	**6%**	**27%**	**33%**
Totaal betaalbaar	**5.500**	**16.100**	**21.800**	**18%**	**52%**	**70%**
Totaal nieuwbouw	**11.300**	**19.800**	**31.100**	**36%**	**64%**	**100%**

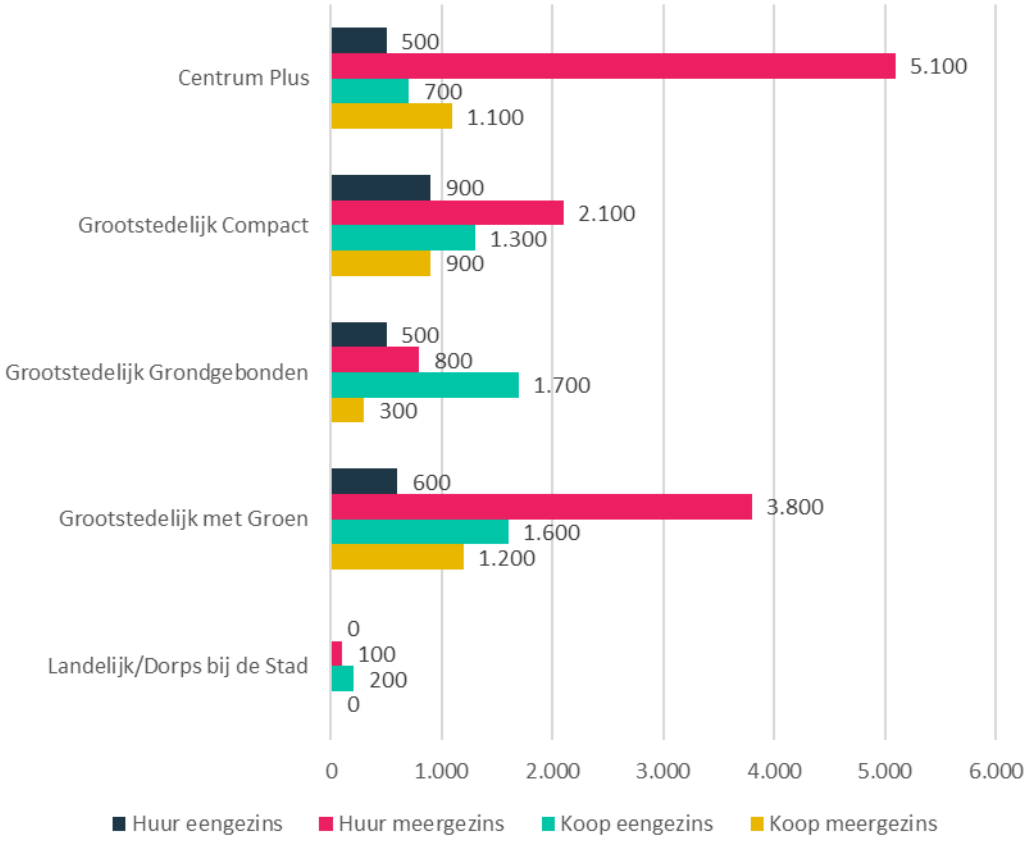
Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom, woningtype en woonmilieu

Onderstaande figuren tonen het bouwprogramma voor de gemeente Utrecht voor de periode 2024-2030 maar dan uitgesplitst naar woonmilieu. Toelichting op de woonmilieutypologie is te vinden in bijlage C van het regiorapport.

- De gemeente Utrecht kent vijf verschillende woonmilieus. Er is met name vraag naar meergezinshuurwoningen. Dit geldt met name voor de woonmilieus Centrum Plus, Grootstedelijk Compact en Grootstedelijk met Groen.
- In het woonmilieu Grootstedelijk Grondgebonden is met name vraag naar eengezinskoopwoningen.

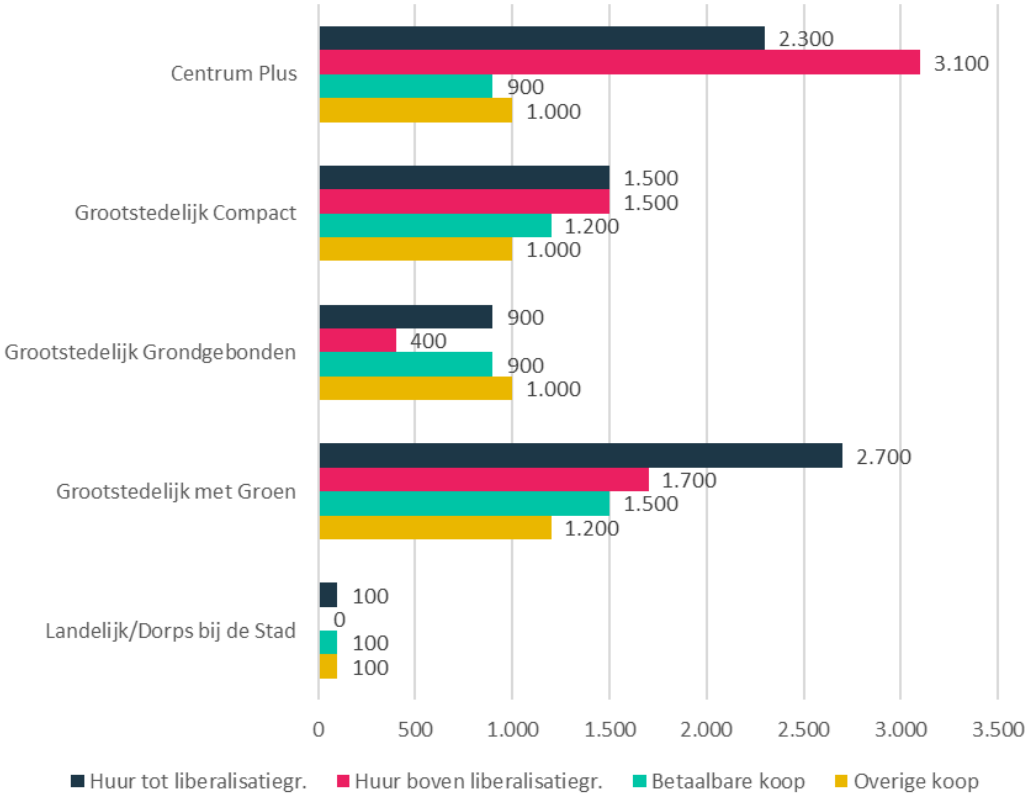
- Het woonmilieu Landelijk/Dorps bij de Stad kent de kleinste vraag.

Figuur 2.1- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom x type en woonmilieu, periode 2024 t/m 2030 in absolute aantallen; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)



- Binnen het woonmilieu Centrum Plus is er naar verhouding veel vraag naar huurwoningen boven de liberalisatiegrens.
- In het woonmilieu Grootstedelijk Compact is er ongeveer even veel vraag naar alle vier prijsklassen.

Figuur 2.2- Utrecht: Consumentgericht bouwprogramma naar eigendom, prijsklassen en woonmilieu (prijspeil 2024), periode 2024 t/m 2030 in absolute aantallen; bron: ABF Primos 2024 en Socrates 2023 (maatwerk)



2.4 Vergelijking met plancapaciteit

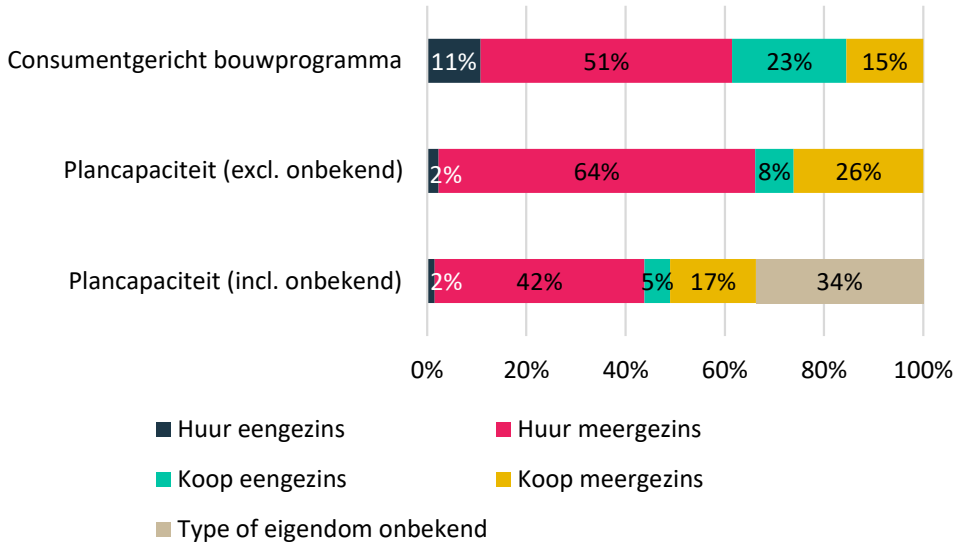
In de voorgaande paragraaf is het consumentgericht bouwprogramma in gepresenteerd. In deze paragraaf maken we de vergelijking met de plancapaciteit. We zetten daarbij de kwalitatieve invulling van het consumentgerichte bouwprogramma in de periode 2024 t/m 2030 af tegen de aanwezige plancapaciteit volgens de Planregistratie Wonen[38] (peildatum oktober 2024) in diezelfde periode. De plancapaciteit betreft de totale plancapaciteit, dus de optelsom van harde en zachte plannen en zowel openbare als vertrouwelijke plannen. Van een aanzienlijk deel van de plannen is (nog) geen woningtype of prijsklasse bekend. Dit betreft merendeels de vertrouwelijke plannen maar ook van openbare plannen die pas later (vooral 2026 t/m 2030) worden ontwikkeld. Het aanzienlijke aandeel 'onbekend' maakt de vergelijking met het consumentgerichte bouwprogramma lastig. Daarom maken we de vergelijking voor zowel de cijfers inclusief als exclusief de categorie 'onbekend'. Bij de vergelijking moet worden bedacht dat, zoals aangegeven in par. 2.1, het consumentgerichte

[38] De cijfers zijn gekopieerd vanuit https://monitorwonen.provincie-utrecht.nl/pages/plancapaciteit

bouwprogramma geen rekening houdt met beperkingen ten aanzien van ruimtelijke ordening. Het bouwprogramma is puur het resultaat van de confrontatie van vraag naar en aanbod van woningen. Ook moet worden bedacht dat de plancapaciteit een momentopname (oktober 2024) is. Er worden doorlopend plannen toegevoegd, aangepast – bijvoorbeeld qua aantallen, segmentering of fasering – of geschrapt. Met name in gemeenten met relatief weinig plannen kunnen daardoor verschuivingen ontstaan (tussen peildata). De verwachting is dat de hieronder opgenomen plancapaciteit zeker bruikbaar is voor een globale vergelijking met het consumentgerichte bouwprogramma.

- In het consumentgerichte bouwprogramma voor de gemeente Utrecht is het aandeel eengezinswoningen aanzienlijk hoger dan in de plancapaciteit. Dat geldt voor zowel huur- als koopwoningen.
- Omgekeerd zijn de aandelen huurappartementen en koopappartementen lager in het consumentgerichte programma dan in de plancapaciteit.
- In vergelijking met de gehele regio U10 is globaal hetzelfde beeld te zien. Over het algemeen zijn de verschillen tussen consumentgericht bouwprogramma en plancapaciteit groter bij (het totaal van) de overige regiogemeenten dan de gemeente Utrecht.

Figuur 2.3: Gemeente Utrecht: Consumentgerichte bouwprogramma (bruto) versus plancapaciteit voor periode 2024 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2023 en Planregistratie Wonen (peildatum oktober 2024)

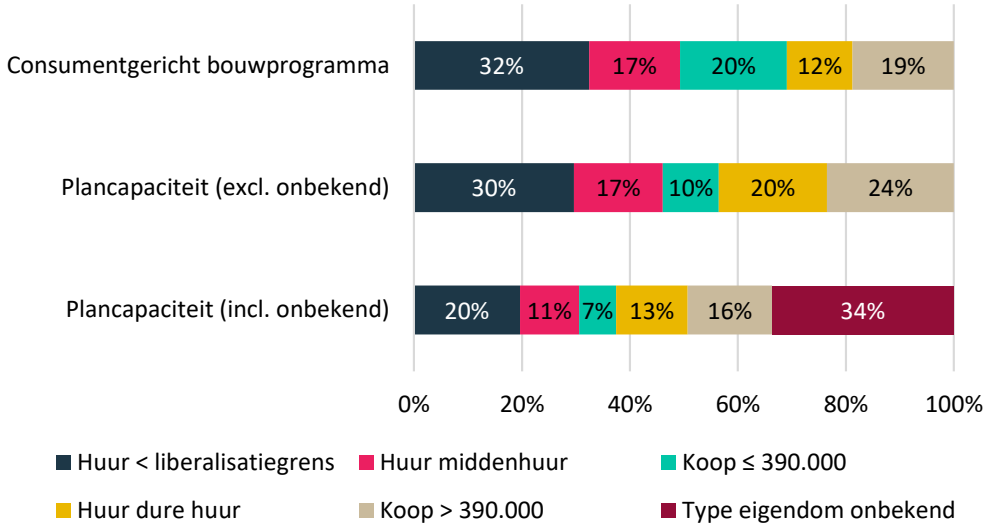


- De aandelen huur < liberalisatiegrens en middenhuur in het consumentgerichte bouwprogramma komen ongeveer overeen met de plancapaciteit. Bij dure huur is het aandeel in de plancapaciteit hoger dan in het consumentgerichte programma.
- Het aandeel betaalbare koop (≤ € 390.000) is aanzienlijk groter in het consumentgerichte programma dan in de plancapaciteit. Bij duurdere koopwoningen (vanaf € 390.000) is het verschil

kleiner. Het totale aandeel 'betaalbaar' (optelsom van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) ligt in het consumentgericht bouwprogramma hoger dan in de plancapaciteit.

- In vergelijking met de gehele regio U10 valt op dat de gemeente Utrecht meer dure huurwoningen in zowel het consumentgericht bouwprogramma als de plancapaciteit heeft zitten. Verder is grotendeels hetzelfde beeld te zien.

Figuur 2.4: Gemeente Utrecht: Consumentgerichte bouwprogramma (bruto) versus plancapaciteit voor periode 2024 t/m 2030; bron: ABF Socrates 2023 en Planregistratie Wonen (peildatum oktober 2024)



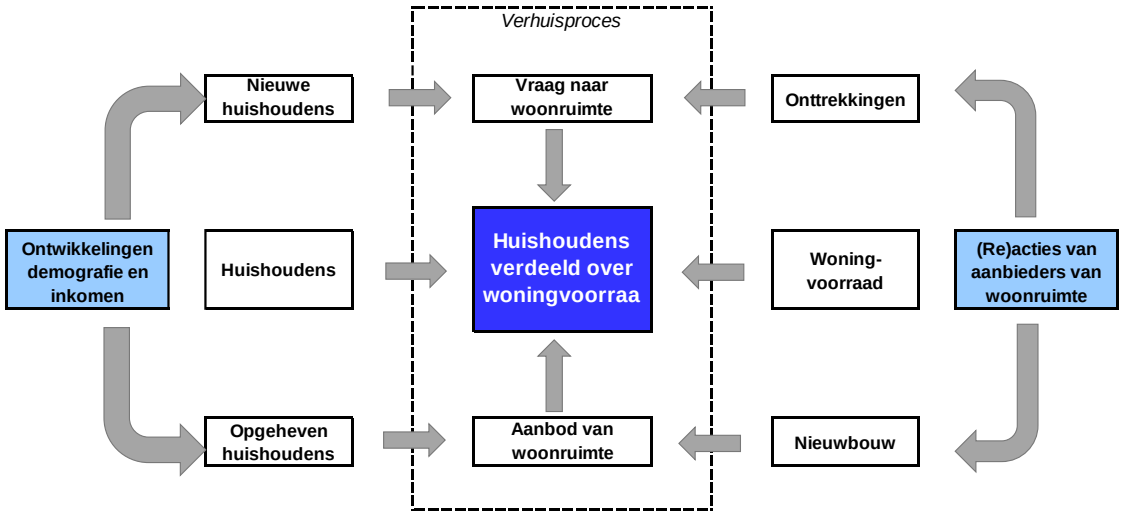
Bijlagen

Bijlage A: toelichting methodiek Socrates-model

Inleiding

Het Socrates-model van ABF Research is een regionaal woningmarktmodel, dat op basis van de huishoudensontwikkeling en de vraag naar en het aanbod van woningen de woningmarkt simuleert. In het Socrates-model zijn de huishoudens, naar leeftijd, samenstelling en inkomenskwintiel (zie ook de toelichting in kader 1 verderop deze bijlage), gekoppeld aan de beschikbare woningvoorraad, naar eigendomsverhouding, prijsklasse (zie ook de toelichting in kader 2 verderop deze bijlage) en woningtype. Dit levert een koppeling van 100 typen huishoudens aan 25 typen woningen op, die bovendien elk aan 11 typen woonmilieus worden toegekend. Daarmee is bekend wie, waar, in welk type en prijsklasse woning woont. Voor elke combinatie is, op regionaal niveau, vanuit het WoON bekend wat de kansen zijn dat een huishouden een woning wil betrekken of verlaten. Veranderingen in de huishoudenssamenstelling en ontwikkeling, verhuizingen en veranderingen in de woningvoorraad worden jaar op jaar gesimuleerd. De simulatie vindt in enkele 'etappes' per jaar plaats, die hier gesimplificeerd worden als 'aan het begin van het jaar', 'gedurende het jaar' en 'aan het eind van het jaar'.

Figuur A-1: Werking Socrates-model



Aan het begin van het jaar: bepaling van vraag en aanbod

Aan het begin van het jaar is er een bestaande verdeling van huishoudens over de woningvoorraad. Er is bekend hoeveel bewoonde woningen er zijn, wat de leegstand is, hoeveel overige woningen er zijn en hoeveel huishoudens in een niet-woning (BAR) wonen.

Aan de zijde van de huishoudens wordt eerst bepaald wat de demografische veranderingen zullen zijn. Onder meer scheidingen, uit-huis-gaan en nieuw samenwonenden worden voor de rest van het jaar bepaald. Deze nieuw te vormen huishoudens komen grotendeels als (semi-)starters of vestigers op de markt. Ook wordt van de reeds bestaande huishoudens, die niet veranderen in samenstelling, bepaald welk deel van deze huishoudens een verhuiswens heeft. Deze verhuisgeneigde huishoudens vormen de potentiële doorstromers. Van elk van deze groepen wordt bepaald hoe de voorkeuren voor de gewenste woonsituatie zich verhouden. Gezamenlijk geven zij vorm aan de vraag naar woningen.
Vanzelfsprekend zijn er ook huishoudens die naar tevredenheid wonen en dus geen verhuiswens hebben. Zij houden woningen bezet die niet beschikbaar komen voor nieuwe bewoners. Samen met de huishoudens die een vraag uitoefenen vormen zij de woningbehoefte. Van al deze groepen in het simulatieproces is bekend naar welk type woning hun voorkeur uitgaat.

Aan de zijde van de woningvoorraad wordt per gemeente bepaald hoe de uitbreiding in puur kwantitatieve zin eruit zal zien. De nieuwbouw, onttrekkingen en het aantal te verkopen huurwoningen worden vastgesteld. Ook wordt in deze fase van de simulatie reeds bepaald hoeveel huurwoningen een prijsverandering zullen ondergaan.
Daarnaast zijn er huishoudens die reeds in een woning wonen en een verhuiswens hebben. Zij laten in potentie vrijkomende woningen achter. En er zijn leegstaande woningen, voor zover deze geschikt zijn voor bewoning. Al deze woningen gezamenlijk vormen het aanbod.
Het aanbod uit de bestaande voorraad heeft al vastgestelde kenmerken als eigendom, prijs en type. Het aanbod dat uit nieuwbouw, onttrekkingen en verkopen beschikbaar komt wordt kwalitatief vastgesteld aan de hand van ‘vraagprofielen’ van de verschillende typen potentiële doorstromers.

Gedurende het jaar: afstemming van vraag en aanbod

Niet alle huishoudens die aan het begin van het jaar een verhuiswens hebben komen op hetzelfde moment op de markt. Ook zijn niet alle woningen direct beschikbaar. Huishoudens gaan in zes cycli op zoek naar een geschikte woning, waarmee de verhuizingen gedurende een jaar worden gesimuleerd. Deze zoektocht wordt mogelijk ingevuld doordat per cyclus een deel van de nieuwbouw wordt vrijgegeven en doordat er woningen beschikbaar komen door doorstromers die in de (voorgaande) cyclus verhuisd zijn. Per cyclus wordt gekeken hoeveel huishoudens hun woonwensen vervuld zien worden. Voor de huishoudens die nog gehuisvest willen worden wordt opnieuw het ‘vraagprofiel’ bepaald, waarna deze huishoudens opnieuw gekoppeld worden aan de beschikbare voorraad.
In zes simulatierondes worden zoveel mogelijk huishoudens gekoppeld aan een woning die voldoet aan de wensen. Tijdens de simulatie van het verhuisproces wordt ook rekening gehouden met eventueel substitutiegedrag van huishoudens. Als de woning van de ‘eerste keus’ niet meer beschikbaar is zullen huishoudens uitwijken naar een geschikt alternatief voor de nieuwe woning.

Aan het eind van het jaar: iedereen een woonruimte

Na zes simulatierondes is het mogelijk dat er huishoudens zijn die nog geen geschikte woning gevonden hebben, omdat er geen woning beschikbaar is die aan hun woonwensen voldoet. Deze huishoudens vormen de restvraag. Tegelijk kunnen er ook woningen zijn die niet door een nieuw huishouden betrokken zijn, het restaanbod. In een gechargeerd voorbeeld zijn er enkel dure koopwoningen beschikbaar, terwijl er alleen alleenstaande huishoudens met een laag inkomen een woning zoeken.

In het Socrates-model is het zo dat aan het begin van het jaar alle huishoudens de beschikking hebben over een vorm van huisvesting. Hierboven wordt gemeld dat er huishoudens zijn die nog geen woning hebben aan het eind van het jaar. Voor doorstromers wordt dit opgelost door hen niet meer te laten verhuizen, maar in hun huidige woning te laten blijven. Voor starters en vestigers is het echter noodzakelijk dat deze alsnog een woonruimte toegekend krijgen. Deze worden in een laatste simulatie ‘met frisse tegenzin’ in een ‘zo geschikt mogelijke’ woonruimte geplaatst. Dit kan een normale woning zijn, maar het is ook mogelijk dat zij in een BAR terecht komen. Zodoende heeft aan het eind van het jaar ieder huishouden een dak boven het hoofd.

De vraagprofielen van huishoudens zijn niet alleen afhankelijk van kenmerken als type huishouden, leeftijd en inkomen, maar ook van de huidige huisvestingssituatie. Dat betekent dat het vraagprofiel van huishoudens na een verhuizing aangepast kan worden; ook wanneer dit plaatsvindt na substitutie. Socrates heeft geen geheugen en onthoudt niet hoe de voorgaande vraagprofielen van huishoudens samengesteld waren. Een huishouden met initieel een vraag naar bijvoorbeeld dure huur kan bij een ontoereikend aanbod als gevolg van substitutie terecht komen in de (goedkope) koopsector. In dat geval zal dit huishouden de volgende keer met een grotere waarschijnlijkheid een koopwoning wensen.

Bijlage B: toelichting inkomens- en prijsgrenzen

Prijsgrenzen huur

In dit onderzoek wordt binnen de huursector onderscheid gemaakt in vijf prijsklassen. In onderstaande tabel zijn de grenzen opgenomen voor prijspeil 2024. In het model wordt enkel de hoge aftoppingsgrens gehanteerd, niet (ook) de lage aftoppingsgrens. De grens tussen middenhuur en dure huur is een eigen grens in het Socrates-model en komt niet precies overeen met de grens bij 186 punten in het Rijksbeleid (€ 1.157,95, per 1 juli 2024), hoewel het verschil klein is. Ook kan de gehanteerde grens verschillen van grenzen voor middenhuur die eventueel in lokaal beleid door gemeenten zijn vastgelegd.

Huurprijsgrenzen, prijspeil 2024

Kwaliteitskortingsgrens	< € 454,47	Grens in Rijksbeleid
(Hoge) aftoppingsgrens	< € 697,07	Grens in Rijksbeleid
Liberalisatiegrens / sociale huurgrens	< € € 879,66	Grens in Rijksbeleid
Middenhuur	< € 1.130[39]	Eigen grens Socrates
Dure huur	> € 1.130	Eigen grens Socrates

Prijsgrenzen koop

In dit onderzoek wordt binnen de huursector onderscheid gemaakt in vijf prijsklassen. In onderstaande tabel zijn de grenzen opgenomen voor prijspeil 2024[40]. De grens van € 390.000 (prijspeil 2024) is de betaalbaarheidsgrens van het ministerie van VRO. De overige grenzen zijn eigen gekozen grenzen voor het Socrates-model die niet afkomstig zijn uit het beleid (lokaal beleid of Rijksbeleid).

[39] Deze grens bedraagt in het startjaar (2022) van Socrates 2023 eigenlijk € 1.030. Ten behoeve van dit onderzoek is deze grens geïndexeerd naar prijspeil 2024 op basis van dezelfde indexatiefactor als is gebruikt door het ministerie van BZK/VRO om de grens van betaalbare koop te indexeren.
[40] In het Socrates-model (Socrates 2023) is het jaar 2022 het eigenlijke startjaar van de simulaties. De prijsgrenzen zijn dan ook oorspronkelijk gebaseerd op prijspeil 2022. Ten behoeve van dit onderzoek zijn alle prijsgrenzen geïndexeerd naar 2024. Dat is gebeurd op basis van dezelfde indexatiefactor als is gebruikt door het ministerie van BZK om de grens van betaalbare koop te indexeren.

Koopprijsgrenzen, prijspeil 2024

Prijsklasse 1	< € 310.000	Eigen grens in Socrates
Prijsklasse 2	< € 390.000	Bovengrens betaalbare koopwoningen van ministerie van VRO
Prijsklasse 3	< € 525.000	Eigen grens in Socrates
Prijsklasse 4	< € 660.000	Eigen grens in Socrates
Prijsklasse 5	< € 880.000	Eigen grens in Socrates
Prijsklasse 6	> € 880.000	Eigen grens in Socrates

Bijlage C: toelichting woonmilieus

Binnen Socrates spelen woonmilieus een belangrijke rol. Het woonmilieu is een definiëring van de locatie- en fysieke buurtkenmerken die mede de woonaantrekkelijkheid bepalen. Het woonmilieu wordt bepaald per buurt (volgens de CBS-indeling) en is een van de kenmerken die mede de aantrekkelijkheid van een woning voor een huishouden bepalen. De voorkeuren voor het type woonmilieu zijn afgeleid uit het WoON. De jaarlijkse confrontatie tussen vraag en aanbod in het model vindt per woningmarktgebied plaats op het niveau van de afzonderlijke woonmilieus. Bij het bepalen van de kwalitatieve invulling van het bouwprogramma spelen kwalitatieve overschotten en tekorten per type woonmilieu dus een belangrijke rol.

De woonmilieutypologie is met ingang van Primos/Socrates 2022 ingrijpend vernieuwd. De oude typologie, met een indeling in 13 typen, is geruime tijd geleden tot stand gekomen en bleek niet eenvoudig te actualiseren. Bovendien zijn er nieuwe bronnen beschikbaar gekomen. Met ingang van Socrates 2022 is er een geheel nieuwe typologie afgeleid met 11 typen woonmilieus (plus de categorie “geen woonmilieu”) die jaarlijks kan worden bijgewerkt. Een bijkomstig element van de nieuwe indeling is dat met het toekomstige (of: ‘te verwachten’) woonmilieu wordt gewerkt. Als een buurt nu nog onbebouwd of een bedrijventerrein is terwijl er op termijn een nieuwbouwwijk zal verrijzen[41], is niet de huidige maar de toekomstige situatie bepalend.
In de nieuwe indeling worden woonmilieus onderscheiden op basis van de volgende vier elementen:

- **Grootte bebouwde kom**: voor het onderscheid tussen de categorieën Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk.
- **Aanwezigheid van centrumvoorzieningen en verhouding tussen eengezins/meergezins**: onderscheid binnen de stedelijke woonmiliues tussen Centrum, Compact en Grondgebonden.
- **Mate van groen en water in de omgeving**: voor het bepalen welke woonmilieus “Grootstedelijk met Groen” en “Stedelijk met Groen” zijn.
- **Afstand tot (grote) stad**: voor het onderscheid tussen de woonmilieus “Landelijk” en “Dorps” enerzijds en het woonmilieu “Landelijk of Dorps bij de Stad” anderzijds.

Er worden in de typologie elf typen woonmilieus onderscheiden, zie onderstaande tabel. Deze kunnen tot 5 hoofdtypen geaggregeerd worden. Buurten met weinig of geen woningen worden niet getypeerd (“geen woonmilieu”). Onderstaande tabel geeft per type woonmilieu een globale omschrijving.

[41] Voor zover bekend uit de inventarisatie plancapaciteit die ABF Research halfjaarlijks uitvoert in opdracht van het Ministerie van BZK.

Tabel – Omschrijving per type woonmilieu

Hoofdtype	Type woonmilieu	Globale omschrijving
Centrum	Centrum	Buurt met veel voorzieningen en relatief hoge dichtheid
	Centrum Plus	idem, gelegen in één van de 24 kernsteden van een bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens
Compact Stedelijk	Grootstedelijk Compact	Buurt met relatief veel appartementen (≥ 40% van woningvoorrraad), gelegen in bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens
	Stedelijk Compact	Buurt met relatief veel appartementen (≥ 40% van woningvoorrraad), gelegen in bebouwde kom met 10.000 - 50.000 huishoudens
Grondgebonden Stedelijk	Grootstedelijk Grondgebonden	Buurt met relatief veel eengezinswoningen (≥ 60% van woningvoorrraad), gelegen in bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens
	Stedelijk Grondgebonden	Buurt met relatief veel eengezinswoningen (≥ 60% van woningvoorrraad), gelegen in bebouwde kom met 10.000 - 50.000 huishoudens
Stedelijk met Groen	Grootstedelijk met Groen	Buurt met relatief veel groen en/of water in de nabijheid, gelegen in bebouwde kom met ≥ 50.000 huishoudens
	Stedelijk met Groen	Buurt met relatief veel groen en/of water in de nabijheid, gelegen in bebouwde kom met 10.000 - 50.000 huishoudens
Dorps en Landelijk	Dorps	Buurt gelegen in bebouwde kom met 2.500 tot 10.000 huishoudens
	Landelijk	Buurt gelegen in bebouwde kom met < 2.500 huishoudens
	Dorps of Landelijk bij de stad	Buurt met Dorps of Landelijk woonmilieu die in de buurt van grootstedelijk of stedelijk centrumbuurt zijn gelegen (< 3,5 km afstand hemelsbreed)

Hieronder worden de verschillende woonmilieus afzonderlijk toegelicht. De cijfers (aantallen en percentages) die worden genoemd betreffen landelijke cijfers.

Grootte bebouwde kom

Een belangrijk onderscheid in de woonmilieutypologie is tussen de categorieën Grootstedelijk, Stedelijk, Dorps en Landelijk. Dit onderscheid wordt gemaakt op basis van de grootte van de bebouwde kom. Onderstaande tabel vermeldt de definities van de vier verschillende bebouwde kommen.

Tabel - Kenmerken van onderscheiden bebouwde kommen in woonmilieutypologie (2021, landelijke cijfers)

Type bebouwde kom	Omvang bebouwde kom	aantal bebouwde kommen	aantal buurten	oppervlakte land	aantal huishoudens
Geen bebouwde kom			803	326.039	40.715
Landelijke kernen	Minder dan 2.500 huishoudens	2.031	5.268	2.561.323	1.241.560
Dorpen	2.500 - 10.000 huishoudens	290	2.011	154.748	1.379.410
Steden	10.000 - 50.000 huishoudens	104	2.876	169.090	2.062.740
Grote steden	Meer dan 50.000 huishoudens	24	3.122	155.921	3.300.605
Totaal		2.449	14.080	3.367.121	8.025.030

Centrum en Centrum Plus

Centrummilieus bestaan uit buurten met voorzieningen zoals gebouwen met bijeenkomstfuncties, cultuurpodia, warenhuizen, winkels, cafés en restaurants. De voorzieningen zijn in de buurt zelf gelegen of op korte afstand bereikbaar (podia en warenhuizen binnen één kilometer bereikbaar). Daarnaast kennen deze buurten een redelijke mate van menging van functies en hebben ze een, regionaal gezien, relatief hoge dichtheid. Buurten zijn als centrummilieus getypeerd als zij op vijf of meer van deze kenmerken hoog scoren. De centrumbuurten die in de 24 kernsteden van een bebouwde kom met een omvang van meer dan 50.000 huishoudens liggen zijn getypeerd als Centrum Plus.

Grootstedelijk met Groen en Stedelijk met Groen

Buurten in steden met relatief veel groen en water onder bereik zijn als ‘Grootstedelijk met Groen’ of ‘Stedelijk met Groen’ getypeerd. Daartoe is met behulp van de CBS-Bodemgebruikskaart de omvang van groen en water in en rondom de buurt bepaald. Omdat buurten qua oppervlakte en vorm zeer sterk verschillen is de omvang van groen en water per buurt bepaald, maar ook in een cirkel van respectievelijk 350 meter (“ommetje”) en 1 km (“wandeling”) rondom het zwaartepunt van de adressen in een buurt. Daarnaast is er rekening gehouden met het type groen en water, waarbij bijvoorbeeld een park hoger gewaardeerd wordt dan een weiland.

Grootstedelijk en Stedelijk Compact en Grondgebonden

Buurten in steden met veel appartementen worden als compacte milieus getypeerd, buurten met veel eengezinswoningen als grondgebonden milieus. Het onderscheid is gemaakt op basis van de verhouding eengezinswoningen / appartementen. Bij minimaal 60% van de woningen eengezinswoning wordt er gesproken van een grondgebonden milieu. Andersom worden buurten als compact getypeerd als minimaal 40% van de woningen een appartement is.

Dorps en Landelijk

Het grootste deel van Nederland, qua oppervlakte althans, bestaat uit dorpse en landelijke woonmilieus. Hier bevindt zich 32% van de Nederlandse woningvoorraad. Bebouwde kommen met minder dan 2.500 huishoudens worden als landelijk getypeerd en bebouwde kommen met 2.500 tot 10.000 huishoudens als dorps. Apart onderscheiden worden Landelijke of Dorpse buurten die binnen het

bereik van grootstedelijke of stedelijke centrumbuurten zijn gelegen. Deze buurten worden als 'Landelijk en Dorps bij de stad' getypeerd. 'Binnen bereik' is geoperationaliseerd als een afstand van 3,5 km hemelsbreed.

Tabel - Kenmerken buurten naar type woonmilieu (2021, landelijke cijfers)

Type Woonmilieu	Aantal buurten	Aandeel buurten	Aandeel oppervlakte land	Aantal woningen	Aandeel woningen	Aandeel appartement	huishoudens per ha land	m^2 gebruiksoppervlak gebouwen* per ha land
Centrum Plus	477	3%	0,4%	712.004	9%	85%	64	8.141
Centrum	467	3%	0,5%	448.134	6%	57%	25	4.292
Grootstedelijk Compact	825	6%	1,0%	1.142.332	14%	70%	34	3.999
Grootstedelijk Grondgebonden	926	7%	1,3%	894.894	12%	23%	20	2.842
Grootstedelijk met Groen	485	3%	1,1%	344.098	5%	46%	10	1.440
Stedelijk Compact	419	3%	0,5%	369.296	5%	57%	22	3.070
Stedelijk Grondgebonden	1.354	10%	2,0%	1.179.419	15%	18%	18	2.495
Stedelijk met Groen	484	3%	1,2%	282.014	3%	22%	7	1.161
Landelijk of Dorps bij de stad	1.463	10%	13,0%	494.304	6%	16%	1	242
Dorps	1.343	10%	3,2%	999.672	12%	17%	9	1.475
Landelijk	4.437	32%	70,7%	1.074.273	13%	10%	0	109
Geen Woonmilieu	1.400	10%	5,2%	25.890	0%	27%	0	1.100
Totaal	14.080	100%	100,0%	7.966.330	100%	36%	2	436

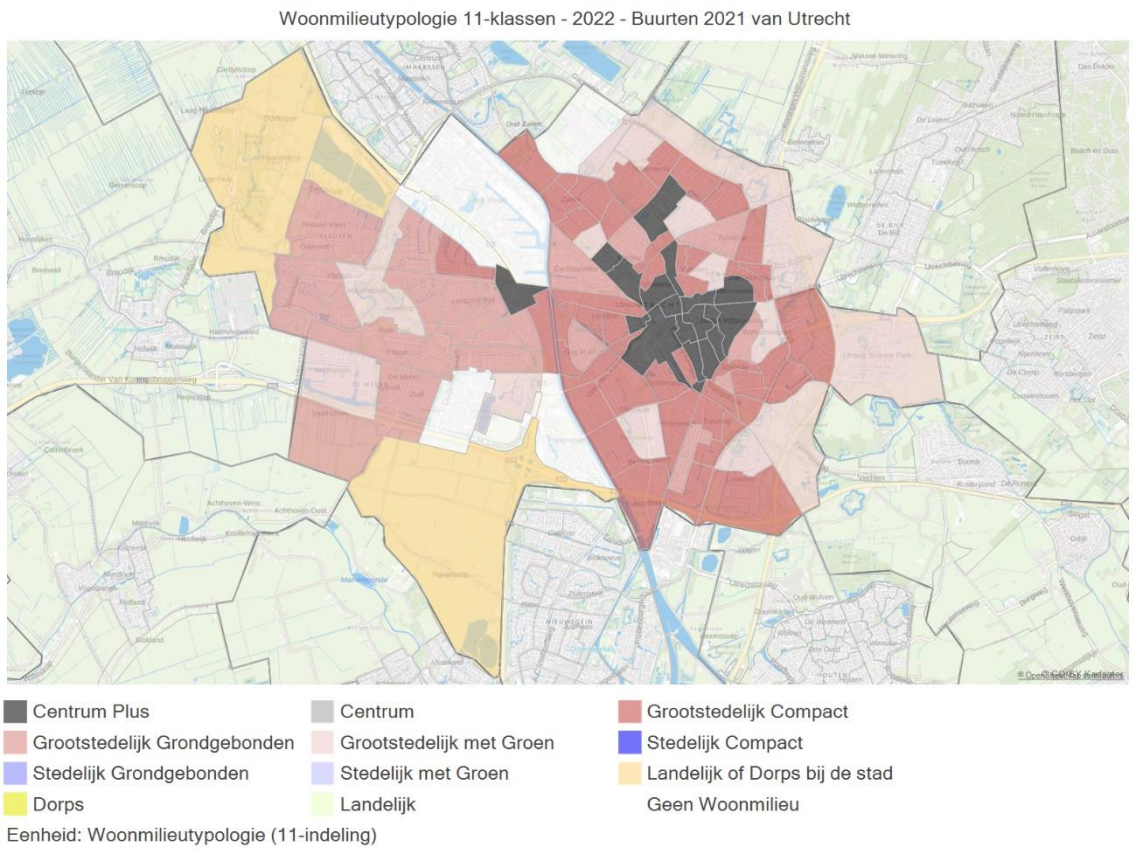
** gebouwen met gebruiksfunctie "overig" zijn niet meegenomen*

Toekomstig woonmilieu

Een aantal buurten zal in de toekomst van type woonmilieu veranderen als gevolg van de geplande bouw van woningen. Voor de prognosemodellen van ABF Research is het van belang hiermee rekening te houden. Op basis van de Inventarisatie plancapaciteit zijn buurten waar meer dan 300 woningen gepland zijn beoordeeld op mogelijke verandering hierdoor van het type woonmilieu.

Onderstaande kaart toont voor Utrecht het type woonmilieu per buurt.

Figuur – Woonmilieus in Utrecht; bron: ABF Socrates 2023



Bijlage D: Tabellen achterliggende cijfers H1

Figuur 1.1- Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking en huishoudens, 2012-2024; bron: CBS, bewerking ABF

	Huishoudens	Bevolking
2012	20.951	48.267
2013	20.983	48.092
2014	20.724	47.951
2015	21.001	48.183
2016	21.148	48.506
2017	21.367	49.035
2018	21.383	49.314
2019	21.514	49.515
2020	21.590	49.580
2021	21.622	49.946
2022	21.738	49.981
2023	21.947	50.429
2024	22.251	50.550

Figuur 1.2- Gemeente Utrecht: huishoudens naar leeftijd, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF

	29 jaar en jonger	30-44 jaar	45-64 jaar	65-74 jaar	75 jaar en ouder
2012	50.160	50.917	41.691	11.600	10.300
2018	52.678	51.745	48.436	14.143	11.184
2024	54.752	57.630	51.948	16.004	12.933

Figuur 1.3- Gemeente Utrecht: huishoudens naar samenstelling, 2012, 2018 en 2024; bron: CBS, bewerking ABF

	Eenpersoons-huishouden	Eenouder-gezin	Meerpersoons-huishouden zonder thuiswonende kinderen	Meerpersoons-huishouden met thuiswonende kinderen
2012	87.233	8.707	35.673	33.055
2018	92.623	9.896	38.638	37.029
2024	100.296	10.946	42.941	39.084

Figuur 1.4 - Gemeente Utrecht: ontwikkeling bevolking naar component, 2012-2023; bron: CBS, bewerking ABF

	Natuurlijke aanwas	Binnenlands migratiesaldo	Buitenlands migratiesaldo
2012	3.262	2.315	58
2013	3.058	3.177	-16
2014	3.364	2.192	438
2015	3.067	760	963
2016	3.050	-1.092	2.097
2017	2.885	-457	2.022
2018	2.991	277	2.128
2019	2.817	-655	2.606
2020	2.737	-2.200	1.242
2021	2.896	-3.761	3.224
2022	2.293	-1.851	5.829
2023	1.996	485	3.827

Figuur 1.5 - Gemeente Utrecht: binnenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF

	19 jaar en jonger	20-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar en ouder
2018	-401	2.653	-23	-1387	-487	-78
2019	-483	2.215	-394	-1182	-596	-215
2020	-848	3.193	-1.569	-1.785	-943	-248
2021	-1.021	3.261	-2.745	-2.131	-888	-237
2022	-779	3.215	-1.323	-1.852	-833	-279

Figuur 1.6 - Gemeente Utrecht: buitenlands migratiesaldo naar leeftijd, 2018-2022; bron: CBS, bewerking ABF

	19 jaar en jonger	20-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-64 jaar	65 jaar en ouder
2018	691	775	611	341	139	-16
2019	901	554	1018	420	155	-25
2020	710	90	186	209	113	-27
2021	829	1.363	996	318	82	-10
2022	1438	1.014	2.169	878	418	44

Figuur 1.7 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad, 2012, 2018, 2024; bron: CBS, bewerking ABF

	Corporatie huur	Private huur	Koopwoning	Onbekend	Totaal
2012	48.414	24.537	64.729	5.294	**142.974**
2018	49.531	31.566	67.217	2.517	**150.831**
2024	51.372	41.962	73.561	229	**167.124**

Figuur 1.8 - Gemeente Utrecht: woningvoorraad uitgesplitst naar type woning, 2023; bron: CBS, bewerking ABF

	Corporatie huur	Private huur	Koopwoning	Onbekend	Totaal
Eengezinswoning	12.824	7.412	48.992	57	**69.285**
Appartement	38.338	33.869	23.674	234	**96.115**
Totaal	**51.162**	**41.281**	**72.666**	**291**	**165.400**

Figuur 1.9 - Gemeente Utrecht: type woningen uitgesplitst naar woonoppervlakte, 2023; bron: CBS, bewerking ABF

	49 m² en kleiner	50-69 m²	70-89 m²	90-119 m²	120-149 m²	150 m² en groter
Eengezinswoning	703	3.283	12.163	24.637	17.761	10.730
Appartement	19.167	21.436	30.828	18.553	3.662	2.443
Totaal	**19.870**	**24.719**	**42.991**	**43.190**	**21.423**	**13.173**

Figuur 1.13 - Gemeente Utrecht: gemiddelde koopsom van bestaande koopwoningen uitgesplitst naar type woning, 2016-2024 (eerste half jaar); bron: Kadaster, bewerking ABF

	Tussen-woning	Hoek-woning	Twee-onder-een-kapwoning	Vrijstaande woning	Appartement	Gemiddelde
2016	323.610	344.751	446.936	601.601	206.098	267.618
2017	362.435	395.289	486.215	682.996	232.534	307.754
2018	395.128	401.815	573.607	751.706	264.047	344.032
2019	433.162	452.707	588.557	793.888	295.858	379.770
2020	474.703	481.199	622.062	863.603	322.222	405.827
2021	546.187	579.121	722.863	949.311	371.879	469.948
2022	597.863	647.152	777.920	1.143.371	391.839	511.000
2023	557.830	608.993	790.046	1.032.331	365.177	474.676
2024 (1e half jaar)	607.910	653.922	921.048	1.084.452	417.289	512.371

Figuur 1.14 - Gemeente Utrecht: totaal aantal transacties van bestaande koopwoningen per prijsklasse in percentages, 2016-2024 (eerste half jaar); bron: Kadaster, bewerking ABF

	€150.000 en minder	€150.000 - €250.000	€250.000 - €350.000	€350.000 - €450.000	€450.000 - €600.000	€600.000 en meer	Totaal
2016	800	2.372	1.329	580	283	167	**5.531**
2017	338	2.037	1.475	852	415	240	**5.357**
2018	117	1.326	1.456	914	521	291	**4.625**
2019	50	874	1.565	1.132	734	407	**4.762**
2020	81	602	1.572	1.157	918	506	**4.836**
2021	15	303	1.079	1.298	1.209	918	**4.822**
2022	11	191	853	1.035	1.123	1.172	**4.385**
2023	42	191	992	1.164	1.038	841	**4.268**
2024 (1e half jaar)	11	51	338	508	672	508	**2.088**

Figuur 1.15 - Gemeente Utrecht: gemiddeld aantal reacties per sociale huurwoning (via aanbodmodel), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Aantal reacties	128	136	169	197	267	289

Figuur 1.16 - Gemeente Utrecht: gemiddelde inschrijfduur in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2017-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doorstromers	11,3	12,0	11,2	11,6	11,9	11,1	11,4
Overige woningzoekenden	9,6	9,6	11,0	11,5	11,7	11,4	10,9

Figuur 1.17 - Gemeente Utrecht: gemiddelde zoektijd in aanbodmodel van geslaagde doorstromers en overige woningzoekenden (in jaren), 2018-2023; bron: WoningNet, bewerking ABF

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doorstromers	6,3	5,9	6,3	6,3	5,4	5,5
Overige woningzoekenden	5,3	6,0	6,8	6,4	5,8	5,9

Advies Doorstroming Utrecht

Aan: Gemeente en corporaties Utrecht
Van: RIGO (Perry Hoetjes)
Datum: 23 januari 2024

Waarom inzetten op doorstroming?

De woningnood is hoog in Utrecht. In haast alle segmenten en voor alle doelgroepen zijn er tekorten: starters, gezinnen, urgente en kwetsbare doelgroepen, huurders, kopers, middeninkomens. Het kiezen wat en voor welke groep te bouwen en hoe de bestaande woningen eerlijk te verdelen is een dilemma. Wie gaat voor en ten koste van wie?

Het is duidelijk dat er **snel en veel gebouwd** moet worden. Ook is duidelijk dat we kansen moeten benutten om de **bestaande voorraad beter te benutten**, met optoppen, splitsen, woningdelen, etc.

Dit plan gaat over het **stimuleren van doorstroming**. De woningnood bestaat immers niet alleen uit mensen die nu geen dak boven hun hoofd hebben. Woningnood gaat net zo goed over de mensen die nu al wonen, maar voor wie er geen passende doorstroomwoningen vrijkomen. Daardoor verstopt de boel.

Doorstroming levert niet een grotere woningvoorraad op, maar wel meer woningen die beschikbaar komen voor allerlei type woningzoekenden en uiteindelijk ook de starter. Het levert dus **niet meer woningen op maar meer verhuizingen**. Bouwen blijft dus cruciaal, ‘zoals een schuifpuzzel ook alleen werkt met een leeg vakje’.

In deze notitie beschrijven we hoe doorstroming via verhuisketens werkt en wat daarmee ‘te winnen én te verliezen’ is. Vervolgens gaan we in op de maatregelen die wij (RIGO) adviseren aan gemeente en corporaties om de doorstroming in Utrecht te bevorderen. Deze adviezen hebben we onder meer vormgeven aan de hand van aantal werksessies met gemeente en corporaties. Vervolgens is het aan de gemeente en corporaties om te bepalen op welke wijze er uitvoering wordt gegeven aan deze adviezen.

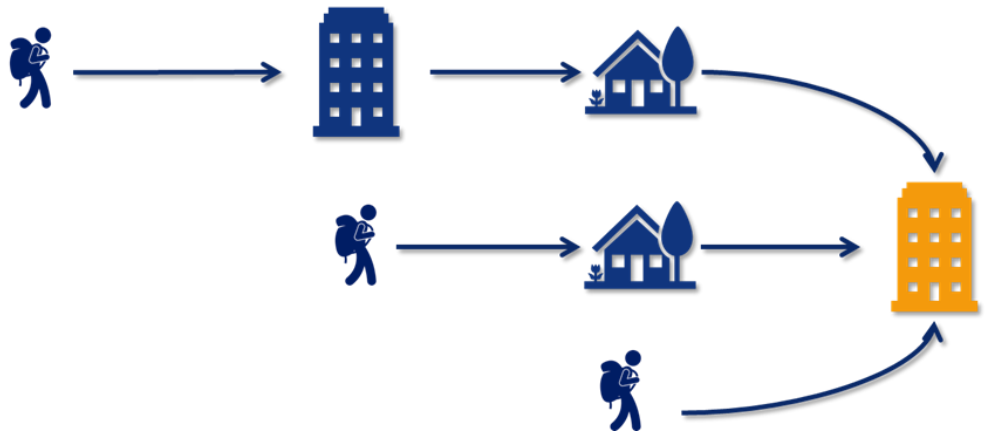
Hoe werkt doorstroming?

Doorstroming werkt via **verhuisketens**. Die beginnen met ofwel nieuwbouw, door overlijden of vertrek naar een andere gemeente, regio of buitenland. Wanneer een starter of vestiger[1] die woning betrekt stopt de keten. Hoe kort of lang de keten ook is, **aan het eind profiteert altijd een starte**r. Maar hoe langer de keten, des te meer huishoudens kunnen verhuizen als gevolg van de eerste schakel.

[11] In Utrecht tenminste. Een vestiger kan ook een doorstromer zijn die een woning achterlaat in Nieuwegein, Houten of Amsterdam.

Als er door doorstroming meer verhuisd kan worden, kunnen meer Utrechters een passende woning vinden: passend bij hun huishouden, zorgbehoefte, portemonnee, of woonwensen. En **meer verhuismogelijkheden bieden is waar het tenslotte om te doen is**.

Verhuisketens kunnen kort of lang zijn; aan het eind staat altijd een starter



Het 'echte en het valse dilemma'

In de huidige woningnood proberen we zo eerlijk mogelijk de **schaarste te verdelen**. De vraag is wie vóór gaat en wie niet. Bij wie is de nood het hoogst? De statushouder, iemand uit de maatschappelijke opvang of de 'gewone' starter die al tien jaar wacht? Dat is en blijft een lastig dilemma: hoe verdelen we de koek eerlijk?

Belangrijk om te beseffen is echter dat de doorstromer niet in dit dilemma thuishoort. Anders gezegd: **kiezen tussen óf doorstromers óf starters helpen is een vals dilemma**. Kiezen voor doorstromers levert namelijk langere ketens op, waar iedereen van profiteert en waar starters geen last van hebben.

Het klinkt tegen-intuïtief, maar dat bekent omgekeerd dat het **voorrang geven aan (urgente) starters boven doorstromers de starters niet helpt, maar wel alle doorstromers benadeelt**. En als gevolg daarvan kunnen in totaal minder Utrechters verhuizen.

Doorstromers helpen levert dus alleen maar meer verhuizingen op, met evenveel starters. Kwantitatief verslechtert de positie van starters dus niet. Wel geldt dat zij **kwalitatief vaker 'aan de onderkant' van de markt** moeten beginnen, in woningen die voor doorstromers minder aantrekkelijk zijn. Dat is de prijs van meer verhuizingen.

Eerdere resultaten in Amersfoort

Uit de evaluatie van het doorstroompakket in Amersfoort zagen we dat de maatregel Van Groot naar Beter (VGNB) 75 verhuizingen opleverde. Wat voor effect in totaal kunnen we daaruit opmaken?

- Op basis van wat doorstromende huurders aangaven durven we te stellen dat bij ruim de helft van hen de maatregelen doorslaggevend waren (ze waren niet tóch al van plan te verhuizen). Dat is niet exact te zeggen, maar laten we zeggen 40 huishoudens.
- Deze 40 verhuizingen werden mogelijk door 40 vrijkomende kleinere sociale huurwoningen, waar de VGNB-huurders voor in aanmerking kwamen, het begin van onze verhuisketen.
- Zonder maatregelen zouden deze 40 kleine woningen vooral starters hebben geholpen. Uitgaande van de gemiddelde verhuisketenlengte van 1,5 bij dit type woningen in Amersfoort zouden er dus 40 x 1,5 = in totaal 60 huishoudens zijn geholpen.

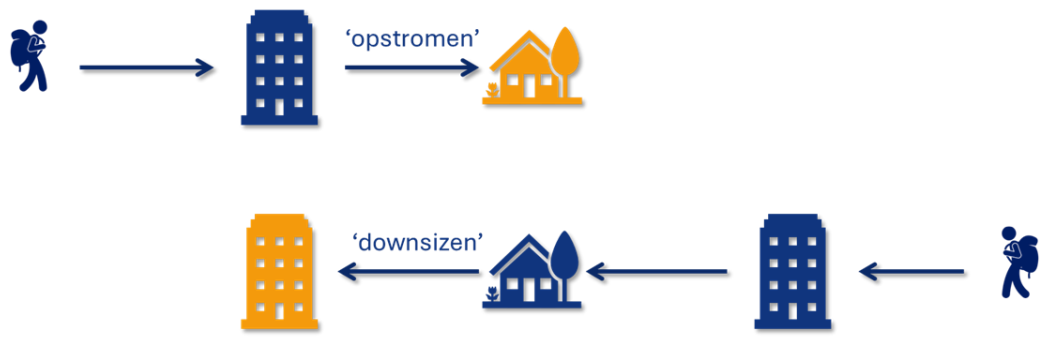
- Mét de maatregelen is de verhuisketenlengte bij zo'n woning echter niet 1,5 maar 3,0. We sturen er immers op dat de woning naar een doorstromer gaat (+1) én deze laat vervolgens een ruime woning achter met een gemiddelde verhuisketenlengte van 2,0.
- Bij deze 40 woningen zijn er dus niet 60, maar in totaal 40 x 3,0 = 120 huishoudens die kunnen verhuizen. Dat zijn 60 extra verhuizingen (zonder dat er een woning extra is gebouwd).

Doorstroming gaat niet vanzelf

Het gaat echter niet vanzelf: doorstroming vraagt een **samenhangend pakket van verschillende typen maatregelen**: van de gemeente, de corporaties en steeds meer ook van marktpartijen. Dit plan is gericht op een zo effectief mogelijk doorstroombeleid.

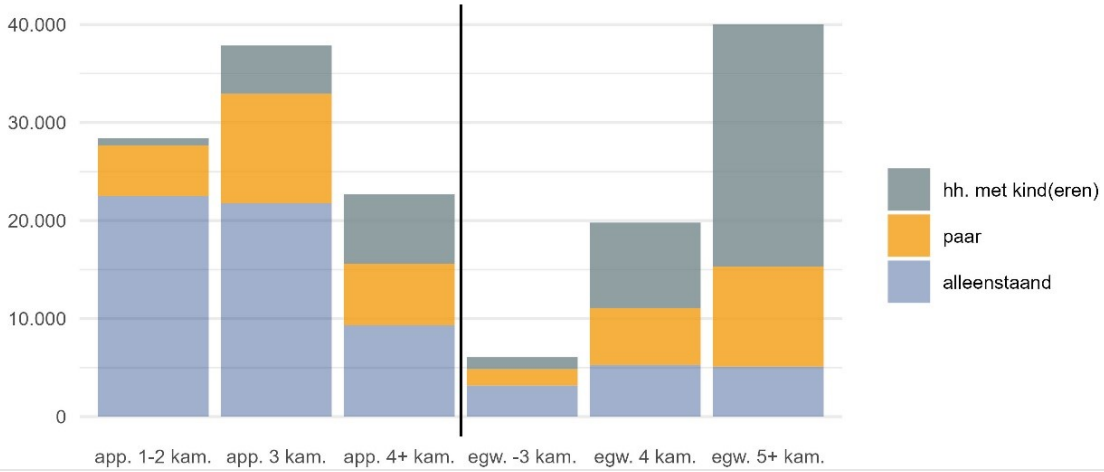
'Vroeger' was doorstroming vooral gericht op 'opstromers' naar een grotere woning. Wijken als Leidsche Rijn hebben hier enorm aan bijgedragen. Tegenwoordig is doorstroming veel meer gericht op huishoudens die kleiner kunnen of willen wonen, voornamelijk ouderen zonder kinderen: empty-nesters.

Doorstroming is tegenwoordig meer gericht op 'downsizen' dan 'opstromen'

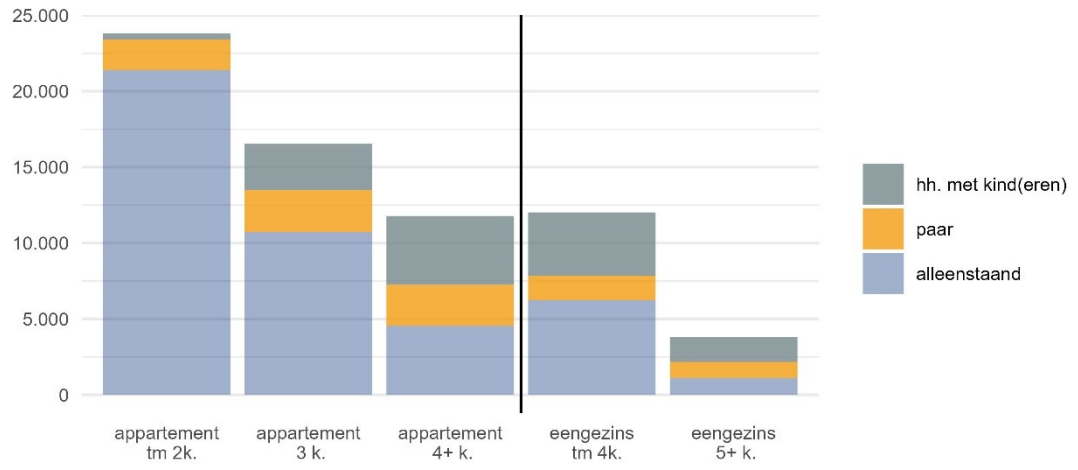


Waarom is dat zo? Er is – en blijft – nog steeds behoefte aan gezinswoningen, maar ze komen **te weinig vrij**. Tegelijkertijd brengt het bouwen van traditionele eengezinswoningen hoge financieel en maatschappelijk hoge kosten met zich mee. Bovendien zien we dat er in Utrecht (en heel Nederland) al **veel meer ruime woningen dan grote huishoudens** zijn.

Verdeling van de Utrechtse huishoudens over woningtypen in huur en koop



Verdeling van de Utrechtse huishoudens over woningtypen in de sociale huur



Daarnaast geldt dat steeds meer oudere huishoudens behoefte hebben aan een woning die **beter geschikt is om ouder in te worden**: qua toegankelijkheid, het bieden van zorg en het tegengaan van eenzaamheid.

We weten dat veel oudere empty-nesters helemaal geen zin of behoefte hebben om te verhuizen. Dat hoeft ook niet, want de groep is – zowel in de huur als de koop – zó groot dat als maar een deel van hen verhuist, het effect op de doorstroming ook groot is. De kunst is dus om een doorstroompakket te bieden dat hen **verleidt om de stap wel te zetten**.

Met als resultaat dat we hénzelf een passende woning bieden, dat ruime woningen vrijkomen voor gezinnen en dat daarachter ook de starters (gewone starters of kwetsbare urgenten) een woning vinden.

Rekenvoorbeeld: meer of minder doorstroming door anders toe te wijzen

De afgelopen jaren kwamen binnen de Utrechtse corporatiesector ongeveer 1.440 huurwoningen beschikbaar aan het begin van verhuisketens: door nieuwbouw, overlijden of vertrek naar elders. Dat is te zien als het ‘startaanbod’. Met hoe we woningen toewijzen kunnen we de verhuisketens die dat oplevert korter of langer maken. In drie rekenvoorbeelden laten we zien hoe 1) de huidige situatie er ongeveer uitziet, 2) wat meer doorstroming zou kunnen opleveren en 3) hoe het ook tot minder verhuizingen kan leiden. Met oog op de eenvoud doen we even alsof de corporatiehuur in Utrecht een ‘gesloten systeem’ is.

1. In de **huidige situatie** leiden de 1.440 woningen aan het begin van de keten tot ongeveer **2.400 verhuringen** in totaal in de Utrechtse corporatiesector. De verhuisketenlengte is daarmee ongeveer **1,7**. Van die 2.400 verhuizingen gaan er ongeveer 720 naar (kwetsbare) urgenten (30% van de verhuringen).

2. In een alternatief rekenvoorbeeld geven we vaker **voorrang aan doorstromers**. Stel dat het lukt om bij de helft van de 1.440 vrijkomende woningen een ‘extra Utrechtse doorstromer ertussen’ te huisvesten (dit is niet waarschijnlijk, maar het gaat om het rekenvoorbeeld). Dan wordt de verhuisketenlengte gemiddeld een ‘halve schakel’ (0,5) langer, waarmee deze stijgt van **1,7 naar 2,2**. Dat zou betekenen dat dankzij de eerste 1.440 vrijgekomen woningen in totaal niet 2.400, maar **3.170 Utrechtse huishoudens kunnen verhuizen**. Waaronder de beoogde 720 urgent woningzoekenden, alleen is dat nu 23% van het totaal.

3. Er is ook een omgekeerde variant, waarbij we **kwetsbare urgenten juist direct helpen**. Van alle 1.440 huurwoningen aan het begin van de verhuisketen wijzen we 720 woningen direct toe aan

kwetsbare urgenten (die meestal geen woning achterlaten). Dan blijven er nog 720 andere woningen over om te verdelen over 'gewone' starters en doorstromers. Met nog een beetje doorstroming leidt dat deel tot 1.120 verhuizingen. Opgeteld bij de eerste 720 leidt dat in totaal tot **slechts 1.840 verhuizingen**. Het aantal gehuisveste kwetsbare urgenten blijft gelijk, maar is nu 39% van het totaal. De gemiddelde verhuisketenlengte in Utrecht daalt naar ca. **1,3**.

Je kunt zeggen dat tegenover het voordeel van de 'doorstroomvariant' (veel meer verhuizingen) de 'urgentenvariant' het voordeel heeft dat de kwetsbare urgenten wel **sneller** zijn gehuisvest. Ze zijn immers niet aan het eind, maar aan het begin van de verhuisketen geholpen. Dat klopt en 'met een extra doorstromer ertussen' kan de keten bijvoorbeeld een of twee maanden langer duren. Maar bedenk dat het die **vertraging slechts eenmalig** is, terwijl het **dalend aantal verhuizingen in de stad structureel** is. Anders gezegd: als we de 'loop van de rivier omleggen stroomt er uiteindelijk (en al heel snel) weer evenveel water naar de zee'.

Wel geldt dat hierdoor starters gemiddeld in aanmerking komen voor minder populaire woningen. Vaker zullen ze aangewezen zijn op woningen die voor doorstromers niet aantrekkelijk genoeg zijn. **Dat is de prijs van meer doorstroming.**

Het rekenvoorbeeld roept ook de vraag op of het slim is de huisvestingsopgave voor kwetsbare urgenten in termen van **percentages** te benoemen, of liever in **aantallen**. De 'doorstroomvariant' laat zien dat er in aantallen evenveel kwetsbare urgenten worden gehuisvest, maar een lager percentage als uitkomst. In de 'urgentenvariant' helpen we evenveel urgenten, maar met een hoger percentage. Dat gaat echter ten koste van doorstromers en dus het totaal aantal verhuizingen.

Voorstel van maatregelenpakket

De meeste instrumenten hieronder zijn gericht op de **sociale huur**. Daar is de meeste sturing mogelijk, ook nu al. Ook in de **koopmarkt** bestaat echter grote potentie voor doorstroming, dus ons advies is om daar in toenemende mate beleid op te gaan richten.

De maatregelen die we hier noemen gaan in eerste instantie over de gemeente Utrecht. Maar we hebben een regionaal woonruimteverdeelsysteem en een woningmarkt die niet ophoudt bij de gemeentegrens. Daarom is het goed om dit pakket van maatregelen vervolgens ook met de **regiogemeenten** en **regiocorporaties** te bespreken. De kans op slagen wordt groter als woningzoekenden regionaal van eenduidig doorstroombeleid gebruik kunnen maken.

Verschillende typen maatregelen

We weten dat bij de overweging om wel of niet te verhuizen bij verschillende mensen verschillende factoren in meer of mindere mate meespelen. De ervaring leert dat goed doorstroombeleid daarom op **elk van die factoren iets** moet bieden. Het gaat om:



Communicatie, begeleiding en ontzorgen. Veel mensen – met name ouderen – kunnen het verhuisproces moeilijk overzien: het zoeken, het regelen, het verhuizen, het inrichten van de nieuwe woning.



Zicht op het aanbod. Vaak weten mensen – ook hier vaak ouderen – niet goed wat er in de huur en koop beschikbaar en waar ze voor in aanmerking komen. Ook ontbreekt er vaak goede informatie over de nieuwe woning om een beeld te geven waar mensen terechtkomen.



Voorrang. Het is belangrijk om potentiële doorstromers met slimme voorrangsregelingen 'in positie' te brengen.



Kwaliteit van het aanbod. Vooral voor ouderen geldt dat ze pas verhuizen pas als de nieuwe woning voldoende kwaliteit heeft. Het is immers vaak de 'laatste echte verhuizing' en ze hebben meestal een goed alternatief: in hun huidige woning blijven.



Financiële hulp. De nieuwe woonlasten moeten wel betaalbaar zijn en ook het verhuizen zelf kost geld. Voor een deel van de potentiële doorstromers kan financiële hulp net de doorslag geven of een extra zetje geven.



Met een gerust hart verhuizen. Tot slot blijft er vaak een stuk 'koudwatervrees' over. Wat als de nieuwe woning of buurt tegenvalt? Het is belangrijk mensen te laten zien dat ze dan niet per se 'voor tien jaar vast zitten'.



Zorgvraag/aanbod. Naast bovenstaande manieren om mensen te ondersteunen is er ook de realiteit dat het steeds moeilijker en kostbaarder wordt om goede zorg te bieden wanneer mensen in een niet passende woning blijven wonen.

Op basis van gesprekken met de gemeente en corporaties komen we tot het volgende pakket aan maatregelen. Het gaat om maatregelen die de gemeente of corporaties 1) nu al toepassen, 2) maatregelen die we op korte termijn in 2024 willen invoeren, 3) maatregelen die nadere verkenning vragen en 4) ideeën voor de langere termijn.

1. Wat doen we al en blijven we doen?

We beginnen niet op nul. De gemeente en corporaties hanteren al verschillende regelingen en deze blijven we inzetten.

- **Van Groot naar Beter (gemeente + corporaties)**: deze maatregel biedt woningzoekenden die een ruime huurwoning achterlaten voorrang op alle woningen met drie of minder kamers. Wel stellen we een verbetering voor (zie het voorstel bij onderdeel 2).
- **Huurkorting (corporaties):** de corporaties zorgen dat bij huurders die via de VGNB-regeling doorstromen de netto huur van de nieuwe woning niet meer dat € 50 hoger ligt dan de oude woning.
- **Voorrang in vrijesectorhuur en koopwoningen** van corporaties voor doorstromende sociale huurders **(corporaties)**
- **Voorrang in nieuwbouw sociale huur** voor doorstromende sociale huurders in nieuwbouw sociale huur **(corporaties)**
- **Behoud inschrijfduur (gemeente + corporaties):** 75% behoud van de inschrijfduur maakt dat doorstromers met een relatief gerust hart kunnen verhuizen, omdat ze als het niet bevalt gemakkelijker opnieuw kunnen verhuizen.
- **Doorschuifregeling (gemeente + corporaties):** huurders hebben (in door de corporaties aangewezen complexen) voorrang als ze willen verhuizen naar een andere woning binnen het complex (mits passend).

2. Voorstel om in te voeren in 2024

- **Woonadviseur voor ouderen** (**gemeente en STUW-corporaties**): vanaf 1 december is de woonadviseur voor ouderen van start, die bewustwording stimuleert over hun toekomstige woonsituatie. Dit is een aangepaste vervolgopdracht van de verhuisadviseur senioren, gericht op een bredere doelgroep ouderen van 55+ (ongeacht grootte van de woning en eigendom).
- **Verhuiskostenvergoeding sociale huur (gemeente + corporaties):** Voorstel is het instellen van een verhuiskostenvergoeding voor doorstromers die een ruime sociale huurwoning achterlaten

- **VGNB-voorrang hoger in de rangorde plaatsen (gemeente):** VGNB staat in de rangorde van de huisvestingsverordening op 'plaats j', achter diverse urgentiecategorieën. Vanuit de werking van verhuisketens – er komen immers niet minder woningen voor deze urgenten beschikbaar – stellen we voor de VGNB-voorrang boven de urgentiecategorieën te plaatsen[2]. Advies is om te monitoren hoe dit uitpakt voor het totaal aantal verhuringen en aan urgenten.
- **Voorrang in de buurt (gemeente + corporaties):** Het voorstel is om voorrang voor doorstromers in de eigen buurt in de huisvestingsverordening op te nemen. Veel (oudere) bewoners hebben hiervoor de voorkeur. Voorstel gereed in Q1 van 2024.
- **Nieuwbouw en bestaande bouw beter in beeld brengen (corporaties):** Het is voor potentiële doorstromers vaak moeilijk zich een goed beeld te vormen van waar ze komen te wonen. In de bestaande bouw zijn de foto's vaak summier. In nieuwbouw is het lastig om 'vanaf papier' te besluiten een woning te accepteren. Daarom is het voorstel dat aanbod beter in beeld brengen, door onder meer vaker open dagen te organiseren, via modelwoningen, of door eerder en aantrekkelijker over vrijkomende woningen te communiceren: bij nieuwbouw en in bestaande complexen.
- **Informatiecampagne (gemeente + corporaties):** Het is van groot belang om bewoners goed en continu te informeren over de mogelijkheden en regelingen voor doorstroming. Voorstel is dat gemeente en corporaties gezamenlijk een communicatieplan maken om de doorstroommaatregelen als aantrekkelijk en samenhangend pakket te presenteren: online en vooral ook offline (denk aan flyers, via buurtbeheerders en mond-op-mond-reclame).

3. Verder verkennen

Van de volgende maatregelen is het vermoeden dat ze een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming, maar ze vragen om nadere verkenning en uitwerking. Op basis daarvan is het aan gemeente en corporaties te kiezen welke hiervan prioriteit te geven.

- **Andere woningen direct bemiddelen (corporaties):** Een flink deel van de woningen wordt niet geadverteerd op WoningNet, maar door de corporaties direct bemiddeld aan (kwetsbare) urgenten. Het advies om woningen die geschikt zijn voor doorstromers niet 'direct' aan (kwetsbare) urgenten te bemiddelen, maar 'gewoon' te adverteren, zodat doorstromers hiervoor in aanmerking komen. Dat kan langere verhuisketens opleveren met aan het eind weer evenveel beschikbare woningen voor urgenten, maar meer verhuizingen. Advies is om eerst de potentie in beeld te brengen van het aantal extra woningen dat op deze manier naar doorstromers zou kunnen gaan. Wanneer dat voldoende is kunnen de corporaties hiermee experimenteren. Voorstel is dat uitkomsten worden gemonitord en dat bij succes hier verder op wordt ingezet.
- **Onderzoeken, definiëren en sturen op doorstroomkwaliteit (gemeente + corporaties)**. We stellen voor dat gemeentenen corporaties gezamenlijk onderzoeken en bepalen wat doorstroomkwaliteit is, om daar in nieuwe en bestaande bouw op te sturen. Dat kan per locatie verschillen.
- **Meer bijzondere concepten realiseren (gemeente + corporaties):** we stellen voor om locaties te inventariseren om bewezen/kansrijke woonconcepten te realiseren die gericht zijn op oudere doorstromers.
- **Afspraken met marktpartijen over voorrang bij nieuwbouw marktsegment:** het aantal ruim wonende huishoudens is ook in koopwoningen hoog. Doorstroming zou zorgen voor

[2] Met uitzondering van stadsvernieuwingsurgenten die specifiek willen terugkeren in de vervangende nieuwbouw of in hun buurt.

het vrijkomen van koopwoningen in de bestaande voorraad, ook relatief betaalbare woningen. We stellen voor hierover met marktpartijen het gesprek over te voeren.

- **Verhuiskostenvergoeding verbreden (gemeente + corporaties):** na invoering van de regeling in de sociale huur gaan we verkennen of we de regeling op twee manieren kunnen verbreden: 1) door deze in vouchervorm aan te bieden, waarmee bewoners in plaats van een geldbedrag zich ook kunnen laten ontzorgen, bijvoorbeeld via een verhuisbedrijf of klussenservice. En 2) of we de regeling ook kunnen inzetten voor bewoners die in de koop en vrijesectorhuur een ruime woning verruilen voor een kleinere woning.
- **Huurkorting uitbreiden naar nieuwbouw (corporaties):** Het bieden van huurkorting in nieuwbouw zou doorstroming extra aantrekkelijk maken. Het 'gat' tussen de geplande huurprijs en een huur met huurkorting is vaak echter dermate hoog dat het rendement op projectniveau onacceptabel laag wordt. Te verkennen is of er een tussenweg mogelijk is, bijvoorbeeld door naar de totale woonlasten te kijken, of met een kleinere korting.
- **'Aankomend aanbod' stimuleren (gemeente):** we bespreken met de NVM en/of lokale makelaars hoe we meer Utrechtse koopwoningen via deze weg kunnen stimuleren hun woning aan te bieden.
- **100% behoud inschrijfduur? (gemeenten + corporaties):** behoud van 75% inschrijfduur is tot nu toe een succes en leidt tot meer doorstroming. We verkennen of 100% behoud inschrijfduur (zoals in de regio Arnhem-Nijmegen) de stap om te verhuizen nog makkelijker maakt.
- **WMO-beleid aanscherpen/aanpassen(gemeente):** we kunnen het WMO-beleid meer dan nu verbinden met het thema doorstroming. We hebben nog weinig zicht op de besparing in zorgkosten die doorstroming kan opleveren. Zo wordt er nog veel op individueel woningniveau aanpassingen gedaan in plaats van collectief niveau. Het voorstel is om te verkennen hoe buurgemeenten hiermee omgaan.

4. Ideeën voor de langere termijn

De woningnood en de discussie over doorstroming zet ons ook aan het denken over 'het systeem' in bredere zin. We denken dat het goed is te onderzoeken of het huidige woonruimteverdeelsysteem (het aanbodmodel) niet toe is aan een integrale herziening. Is dat nog steeds de beste manier om sociale huurwoningen te verdelen?

Is bijvoorbeeld met hulp van kunstmatige intelligentie niet veel makkelijker een match tussen vraag en aanbod te maken? Zouden woningzoekenden niet makkelijker in een andere regio moeten kunnen wonen?

Bijlage: toelichting per maatregel

Hieronder lichten we de maatregelen die hierboven zijn genoemd verder toe.

Communicatie, begeleiding, ontzorgen

Verhuisadviseur senioren, woonadviseur ouderen (doen we al in Utrecht)

Een verhuisadviseur/woonadviseur ouderen komt uit alle evaluaties in de sociale huur als cruciaal naar voren. De persoonlijke begeleiding is juist wat veel senioren nodig hebben: om überhaupt met ze na te denken over de toekomst, helpen zoeken en te wijzen op de regelingen en mogelijkheden. Belangrijk is dat de corporatie, al dan niet via de woonadviseur ouderen ook 'ongevraagd' contact zoekt met huurders over hun huidige en toekomstige woonsituatie.

Bij de woonadviseur in het 'marktsegment' In Amersfoort zagen we redelijk wat animo, om dezelfde redenen als bij de seniorenmakelaar in de sociale huur. Het probleem was dat de woonadviseur hier in tegenstelling tot in de sociale huur weinig meer te bieden had dan advies geven (maar wel een verhuiskostenvergoeding).

Op dit moment start een nieuwe woonadviseur voor ouderen, die bewustwording stimuleert over hun toekomstige woonsituatie. Dit is een aangepaste vervolgopdracht van de verhuisadviseur senioren gericht op een bredere doelgroep ouderen (ongeacht grootte van de woning en eigendom).

Voucher voor bijv. verhuisservice, klusjes etc.

Veel ouderen zien erg op tegen het gedoe van verhuizen, schilderen, voeren leggen etc. We vermoeden dat er meer behoefte is aan ontzorgen dan alleen een geldbedrag. Hoe effectief dat is weten we niet, omdat het nog niet expliciet is toegepast. Wel overweegt men dit in Zaanstreek-Waterland, bijvoorbeeld in de vorm van een voucher in plaats van de verhuiskostenvergoeding. Dit kan mogelijk in samenwerking met een leerwerkbedrijf.

Informatie en doorlopende campagne

Om mensen te verleiden te verhuizen moeten ze eerst bewust gemaakt worden en weten van de mogelijkheden. Dat vraagt om een proces van online en vooral ook offline communicatie[3]. En dat continu, omdat er steeds nieuwe generaties empty-nesters bijkomen. Ook is het belangrijk misverstanden weg te nemen die bij meerdere huurders leven, bijvoorbeeld over voor welke woningen ze in aanmerking komen, of het moeten terugbrengen in oude staat.

[3] BZK start in maart met de infocampagne *Denk vandaag aan morgen*. Hier kunnen we op aansluiten.

Kwaliteit aanbod

Sturen op doorstroomkwaliteit in nieuwbouw

Te weinig aantrekkelijk aanbod is de belangrijkste reden voor empty-nesters om te blijven zitten. De huidige woning is dan te aantrekkelijk als alternatief. We weten uit ander onderzoek (onder huurders en kopers[4]) dat de volgende factoren van belang zijn:

- **Kamers**: ruim wonende ouderen willen vaak best wat kleiner wonen, maar niet veel kleiner. Meestal is drie kamers (twee slaapkamers) het minimum, zowel voor huurders als kopers. Wat begrijpelijk is met oog op een hobby of logerende (klein)kinderen. Tweekamerwoningen moeten wel heel aantrekkelijk of bijzonder zijn om het gebrek aan een derde kamer te compenseren.
- Qua **oppervlakte** wordt vaak minimaal 60 of 70m^2 (GBO) gewenst, afhankelijk van de locatie. Bovendien denken de meeste ouderen eerder en makkelijker in termen van aantal kamers dan in oppervlakte.
- **Woningtype**: landelijk gezien heeft een rijwoning de meeste voorkeur. Maar in de Randstad en zeker in hoogstedelijke gebieden worden appartementen (bijna) net zo aantrekkelijk gevonden. Belangrijk is wel dat het dan relatief kleinschalige complexen zijn van maximaal circa 30 woningen. Grootschalige (anonieme) hoogbouw schrikt veel ouderen af. Ook de leeftijd doet ertoe: hoe ouder de doorstromer (70+), des te groter de voorkeur voor een appartement, terwijl ‘jonge ouderen’ vaker nog een rijwoning wensen.
- Goede **privé-buitenruimte** is van groot belang, zeker als mensen een tuin achterlaten. Een niet te kleine privé-tuin is belangrijk en balkons moeten ruim genoeg zijn, liefst om met vier of meer personen te kunnen eten.
- Dichtbij **voorzieningen (500 meter)**: nabijheid van voorzieningen is een pre, waarbij geldt dat hoe ouder en minder mobiel de oudere, des te belangrijker dit wordt.
- **Gemeenschappelijke ruimten** voor gezamenlijke activiteiten worden gemiddeld genomen ook positief gewaardeerd.
- De behoefte aan **zorgvoorzieningen** is sterk afhankelijk van de leeftijd: de behoefte groeit met de leeftijd. Voor jonge ouderen geldt vaak dat de woningen weliswaar geschikt moeten zijn om in ouder te worden, maar dat dat (vooral) niet in de uitstraling van het complex hoeft terug te komen.

Bijzondere concepten

We weten van sommige concepten als Knarrenhof dat ze populair zijn, met lange wachtlijsten. Er zijn echter veel meer mogelijkheden, zoals Liv-inn of de ‘Stadsveteraan’. Er zijn ook samenwerkingen met zorgpartijen mogelijk. En we weten ook dat een gemeenschappelijke binnen- of buitenruimte gewaardeerd worden. Welk concept succes heeft is echter ook sterk afhankelijk van de specifieke situatie, locatie, doelgroep, uitvoering etc.

[4] Bijvoorbeeld uit dit onderzoek in Zaanstad en het onderzoek woonwensen-senioren.nl

Aanbod beter in beeld

Aantrekkelijk adverteren

Met name oudere woningzoekenden krijgen niet altijd vanzelf het voor hen geschikte aanbod in beeld krijgt. Het helpt als bijvoorbeeld een seniorenmakelaar helpt met zoeken of een zoekopdracht. Ook de kwaliteit van advertenties kan vaak beter: vaak zijn er bijvoorbeeld weinig foto's en vooral niet van de binnenkant.

Nieuwbouw en bestaande bouw beter in beeld brengen

We horen regelmatig uit de praktijk dat veel ouderen het moeilijk vinden om 'vanaf tekening' te beslissen om een nieuwbouwwoning te accepteren. 'Je weet wat je hebt, niet wat je krijgt'. Voor de verhuur is het fijn zo snel mogelijk te adverteren en verhuren, maar het is ook mogelijk om pas bij oplevering te bezichtigen en mensen dan te laten besluiten. Bij bestaande bouw geldt iets soortgelijks: het kan helpen om ouderen uit te nodigen te komen kijken bij bestaande complexe en de huidige bewoners hen te laten rondleiden. Mond-op-mondreclame werkt immers het best.

Aankomend aanbod (NVM)

Dit is een initiatief van de NVM, met als idee dat vóór de koopwoning op Funda staat, aspirant verkopers kunnen 'aanvoelen' hoe verkoopbaar hun woning is en aspirant kopers zien wat er (ongeveer) in aanbod komt. We weten niet hoe effectief dit kan zijn, maar elke woning die hierdoor eerder vrijkomt is winst.

Op termijn: WRV-systeem integraal herzien?

Het 'Delftse' aanbodmodel zoals nu functioneert via Woningnet bestaat alweer zo'n dertig jaar en is zo vanzelfsprekend dat we ons haast niet meer realiseren dat het ook anders kan. Het model gaat uit van keuzevrijheid met een 'marktplaats' die enkel bestaat uit actief woningzoekenden en vrijkomende woningen. Wat is er meer mogelijk als we meer van de 'stille voorraad' aan bewoonde woningen en niet actief zoekenden weten te betrekken? Hoe kunnen data over woonvoorkeuren, kenmerken van huishoudens en woningen daarbij helpen en matches maken die nu niet plaatsvinden? Hoeveel extra verhuizingen zou dat kunnen opleveren? We weten het niet, maar wellicht is de situatie op de woningmarkt ernstig genoeg om het te onderzoeken.

Voorrang

Van Groot naar Beter (doen we al in Utrecht)

Uit ervaring weten we dat deze maatregel effectief is. Deze voorrang biedt kansen die mensen nog niet hadden: een hogere slaagkans op betere kwaliteit woningen, maar ook voor mensen die zich niet meer of later pas (weer) hebben ingeschreven. Het helpt om de randvoorwaarden (leeftijd, aantal kamers en oppervlakte) niet te rigide te hanteren, maar naar de verhuiswens/behoefte te kijken.

Voorrang vrijesectorhuur en koop corporatiewoningen (doen we al in Utrecht)

Het aantal woningen in de vrijesectorhuur en koop dat corporaties met succes aan doorstromende sociale huurders toewijzen is niet altijd hoog. Koopprijzen zijn immers vaak te hoog en vrijesectorhuur is niet voor iedereen een aantrekkelijk alternatief. Desondanks geldt

vooral ‘baat het niet schaadt het niet’. Discussiepunt daarbij is in hoeverre corporaties bereid zijn hierdoor lager dan de maximale koopprijs te realiseren.

Voorrang nieuwbouw sociale huur (doen we incidenteel in Utrecht)

Voor veel woningzoekenden, onder wie veel ouderen, heeft nieuwbouw de voorkeur. Soms wachten ze er zelfs bewust op. Daarmee is het een belangrijke katalysator voor doorstroming. Maar het is geen garantie dat het lukt: de kwaliteit moet goed zijn en mensen hebben vaak onvoldoende zicht vanaf tekening waar ze voor kiezen.

Voorrang eigen buurt (wordt aan gewerkt in Utrecht)

We weten we dat veel senioren graag in hun buurt willen blijven (maar ook niet allemaal). Als ze met voorrang meer kans maken vergroot dat de kans dat ze verhuizen. De discussie kan ontstaan dat dit niet eerlijk is (‘deze groep heeft al genoeg inschrijftijd en woont al zo goed’), maar bedenk dat er in dezelfde buurt weer een woning vrijkomt.

Voorrang voor VGNB-doorstromers, ook boven urgenten

Deze maatregelen kunnen onrechtvaardig of tegen-intuïtief voelen. Moeten we immers niet vooral kwetsbare urgenten en starters helpen die snel een dak boven het hoofd nodig hebben? Echter: in Amersfoort hebben we gezien dat de voorrang die VGNB-doorstromers per abuis een paar maanden hadden feitelijk geen nadelig effect had op urgenten. Vanuit het principe van verhuisketens is dat ook logisch, omdat er evenveel woningen vrijkomen. En de woningen aan het eind van de keten zijn qua woninggrootte vaak ook beter geschikt voor urgenten. Het enige nadeel is dat starters gemiddeld minder kwaliteit zullen krijgen. Gezorgd moet ook worden dat bepaalde urgenten, zoals huishoudens met kinderen nog steeds voldoende goed aanbod krijgen. Verder kan het zijn dat tijdelijk (eenmalig) het aanbod voor starters even terugzakken. Zij komen immers pas aan bod als er geen doorstromer meer is die de woning accepteert.

Minder ‘doorstroom-geschikte’ woningen bemiddelen voor urgenten.

Een deel van de woningen wordt rechtstreeks door de corporaties bemiddeld voor bijvoorbeeld statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang of bij tergkeeropvang. Vergelijkbaar met de maatregel bij VGNB hierboven is het zinvol om te onderzoeken of er bij een deel van deze woningen vaker een doorstromer ‘tussen’ kan, met het idee dat uiteindelijk even veel woningen voor urgenten vrijkomen. Zie verder de toelichting in hoofdstuk 3 hierover.

Voorrang nieuwbouw koop en vrijesectorhuur

Het verhuisketenmodel laat zien dat met name bij nieuwbouw van driekamerwoningen voorrang voor doorstromers tot meer vrijkomende grote woningen en meer verhuizingen in totaal leidt. De maatregel wordt echter pas effectief als hierover afspraken kunnen worden gemaakt met private partijen: publiekrechtelijk is hier (nog) niets mogelijk, behalve het de (nieuwe) wet die meer voorrang aan lokale woningzoekenden mogelijk maakt. Verder is de samenhang met andere doorstroommaatregelen belangrijk.

Doorschuifregeling (doen we al in Utrecht)

Huurders hebben in door corporaties aangewezen woningcomplexen voorrang op woningen die vrijkomen in hun complex. Dit biedt extra kansen voor doorstroming bij huurders die wel willen verhuizen, maar in hun eigen omgeving willen blijven.

Met gerust hart verhuizen

Behoud 75% inschrijfduur (doen we al in Utrecht)

Haast per definitie pakt dit positief uit, omdat dit doorstromers bevoordeelt en hun koudwatervrees deels wegneemt. De eerste resultaten zijn positief. We stellen voor om te verkennen om te onderzoeken of we nog meer verhuizingen realiseren als we 100% behoud inschrijfduur gaan hanteren? (dit gebeurt al in de regio Arnhem-Nijmegen).

Financiële hulp

Verhuiskostenvergoeding (voorstel in de maak)

Uit evaluaties blijkt dat een verhuiskostenvergoeding voor sommige huurders doorslaggevend is, voor sommige huurders een leuke bonus, maar de meeste geven aan dat het een extra zetje in de rug is. Op het effect van de hoogte van het bedrag hebben we weinig zicht. Vanwege de term verhuiskostenvergoeding lijkt het echter logisch het bedrag te relateren aan de kosten voor verhuizen (niet per se 100%), zoals het verhuizen zelf en kosten voor schilderen, vloeren of gordijnen.

Te verkennen is de variant om niet een standaard geldbedrag uit te keren, maar een ‘voucher’, vrij te besteden aan bijvoorbeeld een verhuisbedrijf of een schilder. We vermoeden dat veel mensen meer nog dan een geldbedrag behoefte hebben aan ontzorging.

Huurkorting (doen we al in Utrecht)

De corporaties zorgen dat bij huurders die via de VGNB-regeling doorstromen de netto huur van de nieuwe woning niet meer dat € 50 hoger ligt dan de oude woning. Dit blijkt meestal een soortgelijk effect te hebben als bij de verhuiskostenvergoeding: een tegemoetkoming in de huur of woonlasten is meestal een extra zetje, terwijl voor sommige huurders dit noodzakelijk is en voor andere niet nodig was.

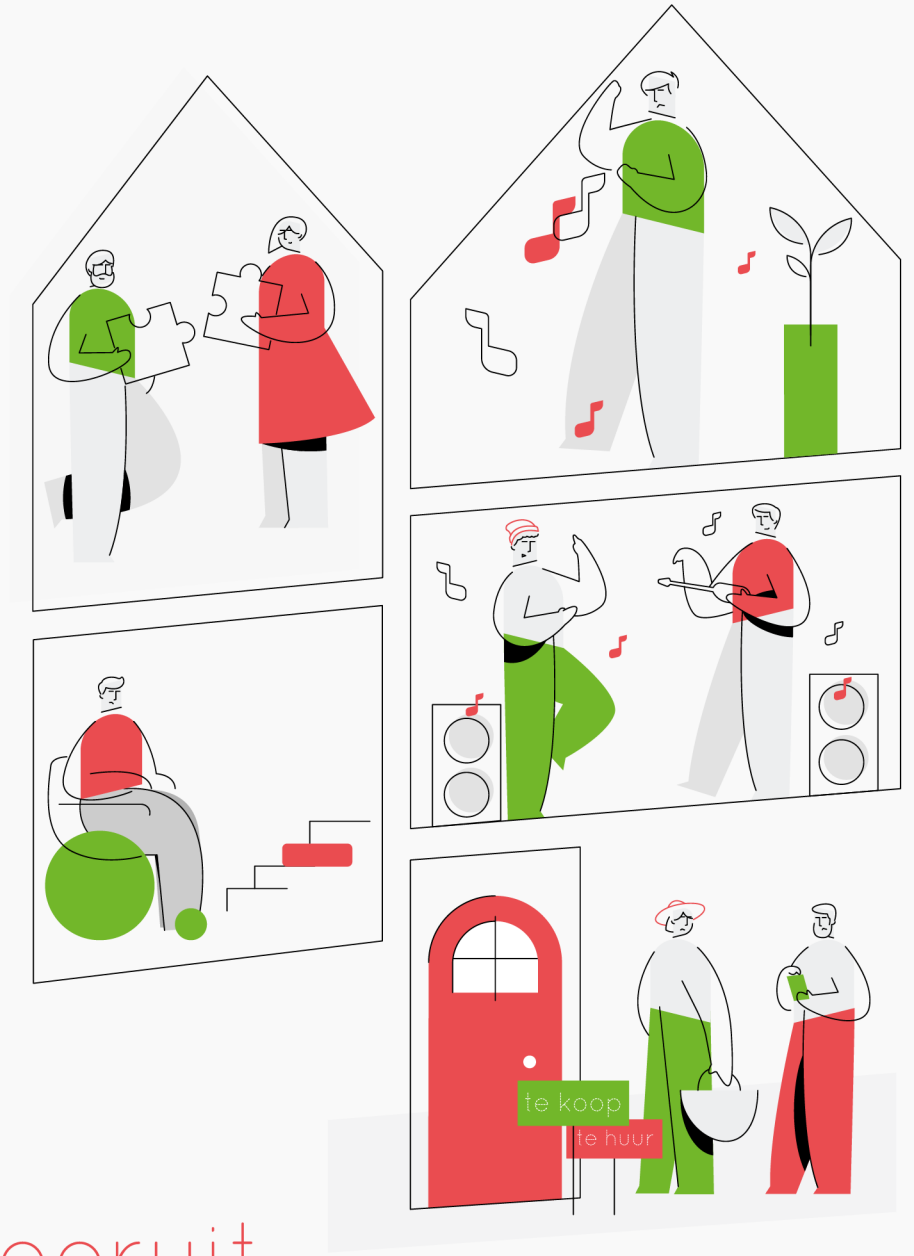
WMO-beleid

WMO-beleid aanscherpen/aanpassen

Door toenemende vergrijzing enerzijds en een krappe arbeidsmarkt anderzijds wordt het steeds ingewikkelder en kostbaarder om mensen de zorg en voorzieningen te bieden die ze nodig hebben. Langer zelfstandig wonen is belangrijk, maar dat is niet automatisch hetzelfde als langer in de oude woning blijven. Het is zaak WMO-beleid en woonbeleid goed met elkaar te verbinden. Gemeenten verschillen bijvoorbeeld in hun beleid ten aanzien van het vergoeden trapliften dan wel het faciliteren van verhuizen.

COMPANEN

Woonzorgbehoefteonderzoek



Provincie Utrecht

28 juni 2024

Eindconcept

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

DATUM	28 juni 2024
TITEL	Woonzorgbehoefteonderzoek
OPDRACHTGEVER	Provincie Utrecht
AUTEUR(S)	Tara Koster Andrej Rakic Roos Henneken Martin Bleijenburg
PROJECTNUMMER	3400.115

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Woonbehoefte ouderen en aandachtsgroepen in volkshuisvestingsprogramma 5
1.2 Verantwoording 6
1.3 Leeswijzer 6

2 Samenvatting 8

3 Ouderen 11
3.1 Doelgroep en context 11
3.2 Woonvormen en zorgvraag 12
3.3 Huisvestingsopgave woonvormen ouderen 14
3.4 Geclusterd wonen: uitsplitsing naar woonconcepten en marktsegment 18
3.5 Geschikt woningaanbod 22

4 Mensen met een verstandelijke beperking 25
4.1 Doelgroep en context 25
4.2 Vraaganalyse 25
4.3 Aanbodinventarisatie 27

5 Mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking 29
5.1 Doelgroep en context 29
5.2 Omvang doelgroep 29

6 Mensen met psychische problematiek 31
6.1 Doelgroep en context 31
6.2 Vraaganalyse 31
6.3 Aanbodinventarisatie 37
6.4 Uitstroom vanuit Beschermd Wonen 37

7 Kwetsbare jongeren 41
7.1 Doelgroep en context 41
7.2 Uitstroom vanuit Jeugdzorg met verblijf 41
7.3 Kwetsbare jongeren met begeleid wonen 44

8 Uitstroom Maatschappelijke Opvang 45

9 Uitstroom Vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel 49

10 Uitstroom detentie en forensische zorg 50

11 Zelfstandige woonruimte onder uitstromers van instellingen 53

12 Mantelzorgers- en ontvangers 56

13 Uitstappende sekswerkers 57

14 Statushouders 58

15 Overige aandachtsgroepen 61
15.1 Arbeidsmigranten 61
15.2 Woonwagenbewoners 64
15.3 Studenten 66

16 Aandachtspunten voor beleid 68
16.1 Passende woonvormen voor verschillende groepen 68
16.2 Beschikbaarheid van zorg 70
16.3 Ondersteunen van ‘omzien naar elkaar’ 71
16.4 Een geschikte woonomgeving 72

Bijlage 1: De Doorzonscan 73

Bijlage 2: Afkortingen en begrippen **74**

Bijlage 3: Gehanteerde aannames **75**

Bijlage 4: Woonstijlen **81**

Bijlage 5: Vergelijking met prognose ouderenhuisvesting ABF **91**

1 Inleiding

De wereld van wonen, zorg en welzijn is sterk in verandering. Er is krapte op de woningmarkt en de zorgsector staat onder toenemende druk. Steeds meer mensen hebben moeite om een goede betaalbare woning te vinden. Tegelijkertijd verandert de woonvraag. Het aantal "oudere" ouderenhuishoudens (85+ jaar) verdubbelt richting 2040. Deze ouderen zullen steeds langer zelfstandig wonen. Naast ouderen moeten ook andere mensen (weer) zelfstandig wonen en hun weg vinden op de woningmarkt. Denk bijvoorbeeld aan mensen met psychosociale problematiek of een beperking.

Om mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag een fijn thuis te bieden is samenwerking tussen gemeenten, zorg- en welzijnsaanbieders en corporaties nodig: zij moeten er immers samen voor zorgen dat de woonomgeving en de sociale en zorginfrastructuur zodanig op elkaar worden afgestemd dat mensen met een zorgvraag prettig kunnen wonen en leven. De provincie Utrecht werkt daarom aan een actueel én gezamenlijk beeld van de huisvestingsopgave voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag in de Utrechtse gemeenten. Deze woonzorgbehoefteanalyse is bedoeld als een eenduidig en gezamenlijk vertrekpunt voor regionale afstemming (fair share).

1.1 Woonbehoefte ouderen en aandachtsgroepen in volkshuisvestingsprogramma

In de voorgenomen wet *Versterking regie op de volkshuisvesting* (Wvrv) worden de maatregelen en doelen uit de Rijksprogramma's *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen* opgenomen. De officiële ingangsdatum is nog onzeker. Gemeenten zijn 2 jaar na ingang van de wet verplicht een woonzorgvisie – als onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma – op te stellen waarin ze aangeven hoe ze invulling willen geven aan de vraag naar woonruimte vanuit ouderen en verschillende aandachtsgroepen, en aan de zorg en ondersteuning die daarvoor nodig is.

Vanuit deze wet worden gemeenten verplicht gesteld om een urgentieverordening vast te stellen. Deze verordening borgt dat bij woningtoewijzing wettelijk bepaalde aandachtsgroepen voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen. De aandachtsgroepen die in aanmerking komen voor urgentie zijn:

- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking, of psychische kwetsbaarheid
- Uitstromers uit instellingen (Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, Jeugdzorg en detentie)
- Mantelzorgers- en ontvangers
- Uitstappende sekswerkers

Hoewel de hieronder genoemde groepen niet officieel worden beschouwd als urgente woningzoekenden door het Rijk, vallen ze wel onder aandachtsgroepen:

- Ouderen 65+ (afsprakenkader ouderenhuisvesting)
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners
- Studenten
- Statushouders (huisvesting statushouders niet via urgentieregeling, maar via huidige wettelijke taakstelling)

In dit provinciale woonzorgbehoefteonderzoek nemen we ouderen en alle aandachtsgroepen mee.

1.2 Verantwoording

Dit woonzorgbehoefteonderzoek heeft als doel om de opgave voor ouderen en aandachtsgroepen in de gemeenten van de provincie Utrecht inzichtelijk te maken. Aandachtspunt hierbij is dat per doelgroep verschilt hoeveel informatie beschikbaar is. Voor de meer traditionele zorgdoelgroepen (zoals ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische kwetsbaarheid) zijn voldoende gegevens beschikbaar over (historisch) zorggebruik, feitelijke woonsituatie, (kwalitatieve) woonbehoefte, woonwensen, et cetera. Dit maakt het mogelijk om voorspellingen over de toekomstige zorg- of ondersteuningsvraag en woonbehoefte van deze doelgroepen te maken. Voor "nieuwe" aandachtsgroepen (zoals uitstappende sekswerkers, mantelzorgverleners- en ontvangers) zijn minder (historische) gegevens beschikbaar als het gaat om omvang van de doelgroep en de kwalitatieve woon- en ondersteuningsbehoefte. Op basis van de huidige praktijk hebben we geprobeerd deze aandachtsgroepen zo goed als mogelijk in beeld te brengen, kwantitatief dan wel kwalitatief.

Bij het inschatten van de toekomstige behoefte hebben wij gebruik gemaakt van de Woonzorgweter van Companen. Met dit model maken wij prognoses van de toekomstige vraag naar woonvormen voor mensen met een zorgvraag op basis van gegevens over het huidig zorggebruik en demografische ontwikkelingen. Om de invloed van (lokale) trends en ontwikkelingen mee te nemen in de prognoses hebben wij twee werksessies – één voor regio Amersfoort en één voor regio U10 – gehouden. In de werksessies met vertegenwoordigers van de provincie, gemeenten, zorgaanbieders, corporaties en welzijnspartijen zijn trends besproken die volgens deze partijen van invloed zullen zijn op de vraag naar woonvormen. Het gaat dan om de gevolgen van nieuw beleid, maar ook om bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten. De opbrengst van deze bijeenkomsten is gebruikt om prognoses en scenario's op te stellen die aansluiten bij de praktijk in de regio's U10 en Amersfoort van provincie Utrecht.

We hanteren als zichttermijn voor de vraagontwikkeling en huisvestingsopgave de peilmomenten 2023 - 2030 - 2040, waarbij de doorkijk naar 2040 is bedoeld om het punt op de horizon voor de langere termijn te verkennen.

1.3 Leeswijzer

Deze rapportage bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2: Samenvatting
- Hoofdstuk 3: Ouderen
- Hoofdstuk 4: Mensen met een verstandelijke beperking
- Hoofdstuk 5: Mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking
- Hoofdstuk 6: Mensen met psychische problematiek
- Hoofdstuk 7: Kwetsbare jongeren
- Hoofdstuk 8: Uitstroom Maatschappelijke Opvang
- Hoofdstuk 9: Uitstroom Vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
- Hoofdstuk 10: Uitstroom detentie en forensische zorg
- Hoofdstuk 11: Zelfstandige woonruimte onder uitstromers van instellingen
- Hoofdstuk 12: Mantelzorgers- en ontvangers
- Hoofdstuk 13: Uitstappende sekswerkers
- Hoofdstuk 14: Statushouders
- Hoofdstuk 15: Overige aandachtsgroepen (arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners)
- Hoofdstuk 16: Aandachtspunten voor beleid

De resultaten worden gepresenteerd op provinciaal niveau en de regio's Amersfoort[1] en U10. Op provinciaal niveau worden Renswoude, Rhenen en Veenendaal meegenomen (Regio Foodvalley[2]). Als aanvulling op dit rapport zijn fact sheets beschikbaar met de resultaten op gemeenteniveau. De doelgroepen mantelzorgers- en ontvangers, uitstappende sekswerkers, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten zijn alleen uitgewerkt in de rapportage en niet in de fact sheets, omdat daar in mindere mate of geen kwantitatieve cijfers van bekend zijn op gemeenteniveau.

In de bijlage is uitleg over de geschiktheidsanalyse (bijlage 1), een overzicht van afkortingen en begrippen in dit onderzoek (bijlage 2), de gehanteerde aannames in dit onderzoek (bijlage 3), een toelichting op de woonstijlen (bijlage 4) en een vergelijking met de prognose ouderenhuisvesting van ABF in opdracht van het Rijk opgenomen (bijlage 5).

Als aanvulling op dit rapport is een interactieve kaart ontwikkeld. Met daarop relevantie voorzieningen en het aandeel 65-plussers (in een (niet-)geschikte woning) op kernniveau. De voorzieningen zijn op basis van openbare data op kaart gezet; openbare data zijn niet altijd even compleet voor elke gemeente, waardoor het kan zijn dat er voorzieningen ontbreken. Ook het woonzorgaanbod dat we in beeld hebben gekregen via de aanbodinventarisatie onder zorgaanbieders en corporaties staat erop. Deze kaart is te vinden via de volgende link:
https://www.companen.nl/arcgis/woonzorgprovincieUtrecht

[1] De gemeenten Barneveld en Nijkerk vallen in de woondealregio Amersfoort, maar behoren niet tot provincie Utrecht. Daarom maken we voor regio Amersfoort telkens een optelling zonder Barneveld en Nijkerk, en een optelling met deze twee gemeenten – indien openbare data beschikbaar is voor deze gemeenten. Barneveld en Nijkerk worden bovendien meegenomen in de woonzorgbehoefteanalyse van de provincie Gelderland.

[2] Renswoude, Rhenen en Veenendaal behoren tot provincie Utrecht. Indien openbare data beschikbaar is voor deze drie gemeenten, worden ze meegenomen. De totale regio Foodvalley (inclusief Renswoude, Rhenen en Veenendaal) wordt meegenomen in de woonzorgbehoefteanalyse van de provincie Gelderland.

2 Samenvatting

In dit hoofdstuk vatten we de huisvestingsopgave voor inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag in de Utrechtse gemeenten kort samen. Dit doen we op provinciaal niveau. In de afzonderlijke hoofdstukken wordt de huisvestingsopgave ook weergegeven op regioniveau. De fact sheets bevatten de resultaten op gemeenteniveau.

Voor een aantal doelgroepen wordt een basis- en trendprognose gepresenteerd[3]. In de **basisprognose** wordt telkens het huidige zorggebruik en de huidige woonsituatie demografisch doorgerekend. In deze basisprognose is geen rekening gehouden met mogelijke nieuwe wijzigingen in beleid of met verschuivende voorkeuren van doelgroepen: het is een 'beleidsvrije' en 'trendneutrale' prognose. In de **trendprognose** is rekening gehouden met relevante trends/ambities die zijn besproken tijdens de werksessies. Deze trends zijn vervolgens vertaald naar aannames om een trendprognose op te kunnen stellen. De basis- en trendprognose geven een bandbreedte waarbinnen de daadwerkelijke behoefte zich zal ontwikkelen. De daadwerkelijke behoefte is daarbij afhankelijk van hoe sterk je als gemeente of regio gaat inzetten op ambities die in de aannames van de trendprognose zijn verwerkt. Ga je bijvoorbeeld veel aantrekkelijk en divers geclusterd aanbod voor senioren toevoegen? Ga je intramurale locaties voor Beschermd Wonen meer spreiden over de regio? Dit rapport biedt inzicht in voorstelbare toekomstscenario's en daarmee samenhangende keuzemogelijkheden. Het dient daarmee als input om het gesprek te voeren binnen de regio's.

[3] Niet voor alle doelgroepen is het mogelijk om een prognose te maken, omdat de ontwikkeling (van de omvang) van de doelgroep te onzeker is. Bovendien is voor sommige doelgroepen de huidige omvang al lastig in beeld te brengen.

Huisvestingsopgave ouderen, mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking

In onderstaande tabellen is de huisvestingsopgave voor provincie Utrecht voor ouderen, mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, en mensen met een psychische kwetsbaarheid die een beroep doen op Beschermd Wonen te zien. De eerste tabel geeft de resultaten van de basisprognose weer, de tweede tabel van de trendprognose.

Tabel 2.1: Opgave provincie Utrecht per doelgroep, basisprognose

Doelgroep	Tot 2030	Tot 2040
Ouderen		
Nultredenwoningen	6.070	15.270
Geclusterd wonen	6.360	14.210
Zorggeschikte woningen	1.910	5.580
Totaal	**14.340**	**35.060**
Mensen met een verstandelijke beperking		
Geclusterd wonen	760	1.555
Gespikkeld wonen	60	65
Totaal	**820**	**1.620**
Mensen met een lichamelijke beperking[4]		
Toename omvang doelgroep	45	90
Beschermd Wonen		
Wmo Intramuraal	50	80
Wmo Beschermd Thuis	70	120
BW Wlz (GGZ-W)	100	205
Totaal	**220**	**405**

Bron: Woonzorgweter Companen

[4] Voor mensen met een lichamelijke beperking gaat het over de groei van de doelgroep tot 2030 (+ 45) en 2040 (+ 90). Deze groei zal zich slechts voor een beperkt gedeelte vertalen naar een opgave, omdat de meeste mensen met een lichamelijke beperking in hun eigen reguliere (aangepaste) woning wonen.

Tabel 2.2: Opgave provincie Utrecht per doelgroep, trendprognose

Doelgroep	Tot 2030	Tot 2040
Ouderen		
Nultredenwoningen	6.070	15.270
Geclusterd wonen	12.240	31.180
Zorggeschikte woningen	1.210	3.160
Totaal	**19.520**	**49.610**
Mensen met een verstandelijke beperking		
Geclusterd wonen	835	1.715
Gespikkeld wonen	380	970
Totaal	**1.215**	**2.685**
Mensen met een lichamelijke beperking		
Toename omvang doelgroep	45	90
Beschermd Wonen		
Wmo Intramuraal	-115	-200
Wmo Beschermd Thuis	190	370
BW Wlz (GGZ-W)	100	205
Totaal	**175**	**375**

Bron: Woonzorgweter Companen

Behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers, statushouders en mantelzorg

Uitstromers uit instellingen behoren tot de urgente aandachtsgroepen. We hebben het dan over uitstromers uit Beschermd Wonen, Jeugdzorg met verblijf, Maatschappelijke opvang, Vrouwenopvang, detentie en forensisch beschermd wonen. Een deel van de uitstromers heeft behoefte aan zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). In de volgende tabel staat weergegeven om welke aantallen dit jaarlijks gaat op provinciaal niveau.

Verder is een inschatting gemaakt van de jaarlijkse woningbehoefte van statushouders. Ook is het gemiddeld aantal toewijzingen (2020 – 2022) van urgentie voor mantelzorgontvangers- of verleners opgenomen in de tabel.

Aandachtspunt is dat instroomwoningen MOBW niet zijn opgenomen in onderstaande tabel. Ondanks uitvragen bij verschillende partijen (Beter Wonen, Tussenvoorziening, Het Vierde Huis en gemeente Utrecht) is het niet gelukt om de huidige en toekomstige behoefte aan instroomwoningen in beeld te brengen. Hier gaan we nader op in op pagina 53.

Tabel 2.3: Uitstromers uit instellingen die een beroep doen op zelfstandige woonruimte en woningbehoefte statushouders

Doelgroep	Behoefte aan zelfstandige woonruimte
Uitstroom Beschermd Wonen*	230 (175 tot 255)
Uitstroom Jeugdzorg met verblijf - *waarvan AMV*	170 *28*
Uitstroom Maatschappelijke Opvang	380
Uitstroom Vrouwenopvang	67
Uitstroom detentie	95
Uitstroom forensisch beschermd wonen en forensische zorg	78
Totaal uitstromers	**990 (935 tot 1.015)**
Woningbehoefte statushouders**	1.550
Toewijzingen urgentie mantelzorg	20
Totaal	**2.580**

Bron: Woonzorgweter Companen. *Bij Beschermd Wonen staat tussen haakjes de toekomstige uitstroom op basis van de basisprognose (255) en de trendprognose (175). ** Inschatting op basis van scenario 'hoog' en gemiddelde huishoudensgrootte van 2.

Huisvestingsopgave uitstappende sekswerkers, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten

Tot slot zijn er de aandachtsgroepen uitstappende sekswerkers, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en studenten. Voor sommige van deze doelgroepen is er minder informatie beschikbaar als het gaat om de huisvestingsopgave. Deze doelgroepen worden wel kwalitatief beschreven in de afzonderlijke hoofdstukken.

- Uitstappende sekswerkers: Jaarlijks zijn er in Nederland gemiddeld 300 woningen nodig om uitstappende sekswerkers van een woning te voorzien. Het is niet bekend hoeveel uitstappende sekswerkers de provincie Utrecht telt.
- Arbeidsmigranten: Tussen 2021 en 2030 ligt er een huisvestingsopgave van 11.835 woonplekken. Dit betreft 8.315 huisvestingsplekken in tijdelijke woonvormen (short- en midstay). Zo'n 3.520 arbeidsmigranten gaan permanent (longstay) in de provincie Utrecht wonen.
- Woonwagenbewoners: In 2022 waren er 708 standplaatsen in de provincie Utrecht. Op basis van een aantal gemeenten in de provincie die aanvullend behoefteonderzoek hebben gedaan, blijkt dat er een extra lokale behoefte is van 194 en een niet-lokale behoefte van 43 standplaatsen. Aandachtspunt hierbij is dat deze cijfers slechts een indicatie zijn. Families kunnen zich namelijk inschrijven voor wachtlijsten in meerdere gemeenten tegelijkertijd, waardoor er dubbeltellingen kunnen voorkomen.
- Studenten: In gemeente Utrecht was er in 2022 een tekort van 5.300 eenheden. Het tekort neemt naar verwachting tot 2030 met nog eens 5.000 eenheden toe. Voor de regio Amersfoort zijn geen cijfers bekend over het tekort aan studentenhuisvesting.

Passende huisvesting is niet genoeg om inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag goed te kunnen laten wonen in de provincie Utrecht. De komende jaren zullen personeelstekorten in de zorg groeien. Ook de woonomgeving vraagt aandacht: deze moet toegankelijk zijn voor mensen met een beperking, en bij voorkeur ook uitnodigen tot ontmoeten en bewegen. In hoofdstuk 16 worden een aantal aandachtspunten benoemd voor beleid op wonen, welzijn en zorg.

3 Ouderen

Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag, en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen wonen zelfstandig en zijn vitaal. Ook van de ouderen met een zorgvraag woont een groot deel zelfstandig, al dan niet met ondersteuning vanuit de wijkverpleging en het eigen sociaal netwerk.

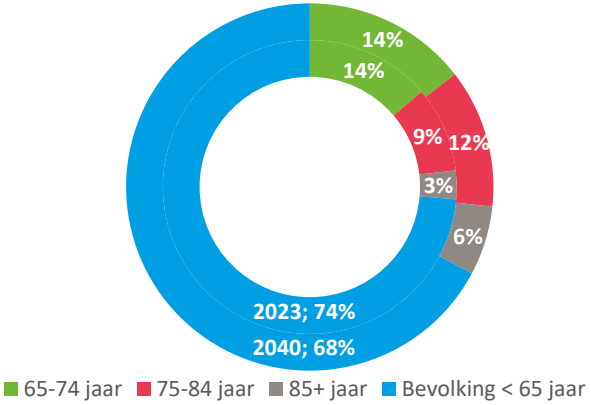
3.1 Doelgroep en context

De leeftijd waarop mensen zich 'oud' voelen verschilt van persoon tot persoon. In dit onderzoek betrekken wij de groep 65-plussers in de analyses, aansluitend bij de definitie die het Rijk hanteert. In de gebruikte methodiek wordt wel een onderscheid gemaakt naar leeftijdsgroepen binnen die totale groep, op basis van de zorg- en ondersteuningsbehoefte per leeftijdsgroep en de woonbehoefte die daarmee samenhangt.

Demografie

In januari 2023 woonden er 1.400.000 mensen in de provincie Utrecht. Volgens de bevolkingsprognose zal de provincie in 2040 uit zo'n 1.600.000 inwoners bestaan (+13%). Het aantal ouderen in de provincie neemt de komende jaren sterk toe – en daarmee ook het aandeel op de totale bevolking. In het figuur zien we dat het aandeel 65-plus huishoudens op de totale bevolking groeit van 26% (165.950 65-plus huishoudens) nu, naar 32% (242.200 65-plus huishoudens) in 2040. Er is met name een sterke groei te zien in de oudste groep (85-plus); we noemen dit 'dubbele vergrijzing'.

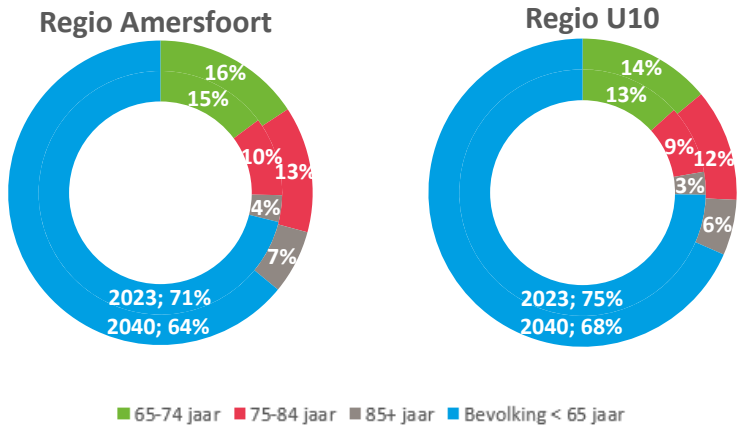
Figuur 3.1: Huishoudenssamenstelling provincie Utrecht, 2023 – 2040



Bron: Primos prognose provincie Utrecht (2023).

Inzoomend op de regio's Amersfoort en U10 zien we dat het aandeel 85-plus huishoudens groeit met 3% tot 2040. Hoewel beide regio's procentueel gelijk vergrijzen met een toename van 7% 65-plus huishoudens, heeft de regio Amersfoort momenteel en in 2040 een groter aandeel 65-plushuishoudens dan regio U10.

Figuur 3.2: Huishoudenssamenstelling regio Amersfoort en U10, 2023 – 2040



Bron: Primos prognose provincie Utrecht (2023).

3.2 Woonvormen en zorgvraag

Woonvormen voor ouderen

Wij maken in dit rapport een onderscheid tussen reguliere woning, nultredenwoning, geclusterd wonen voor senioren en zorggeschikte woningen.

- **Reguliere woningen** zijn 'gewone', niet-geclusterde woningen. Het gaat hierbij zowel om gezinswoningen als om appartementen of studio's waar ook mensen zonder zorgvraag kunnen wonen.
- **Nultredenwoningen** zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat betekent dat de woning te bereiken is zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).
- Bij **geclusterd wonen** voor senioren gaat het om woningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen (minimaal 10) die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid (op rollatorafstand, < 400 meter[5]).
- **Zorggeschikte woningen** zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer[6]. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg (bijvoorbeeld traditionele verpleeghuisplekken of een kleine woonvorm voor mensen met dementie), maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Zorgvraag in beeld

Het vitaliteitstredenmodel van Companen geeft nader inzicht in de woonbehoefte van ouderen, op basis van de zorgvraag van betrokkenen. Het model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag. In het model worden ouderen (65-plus) ingedeeld op basis

[5] Zie Handreiking geclusterde woonvormen (Platform31): https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/07/25/handreiking-geclusterde-woonvormen

[6] Zie voor het minimale Programma van Eisen: Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) (rvo.nl)

van de *'zwaarste' zorgvorm* die zij het afgelopen jaar ontvingen. Als voorbeeld: ouderen die zowel huishoudelijke hulp vanuit de Wmo krijgen als wijkverpleging vanuit de Zvw, tellen we mee in vitaliteitstrede 3. Daarnaast is eerstelijnszorg niet alleen voor ouderen zonder zorgindicatie (vitaliteitstrede 1), maar een huisarts kan verbonden blijven aan mensen hun hele leven lang (dus ook in de andere vitaliteitstreden).

Toelichting Vitaliteitstredenmodel

De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorgindicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).

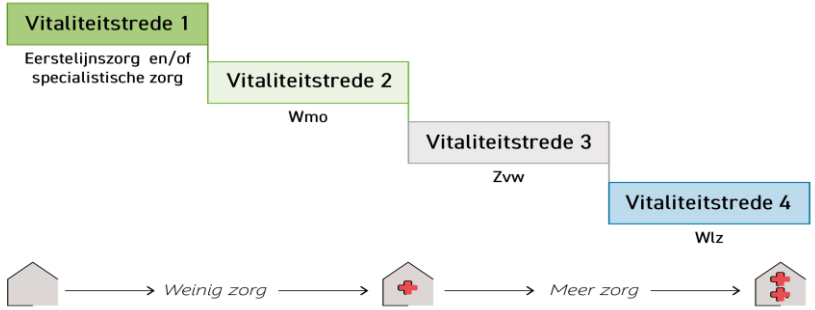
Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat hier ook om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.

In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw. Een deel van deze mensen ontvangt ook ondersteuning vanuit de Wmo.

In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen in een verpleeghuis terecht, maar tegenwoordig wonen zij ook vaker zelfstandig met intensieve zorg (vanuit een Volledig Pakket Thuis, Modulair Pakket Thuis of Persoonsgebonden budget). Deels is dit een wens van ouderen, maar daarnaast is het niet altijd een keuze om zelfstandig te blijven wonen – gezien de bevriezing van intramurale plekken en de verwachte arbeidskrapte.

De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. Belangrijk om te benoemen is dat het vitaliteitstredenmodel zeker geen hiërarchische ladder suggereert waarbij een oudere elke vitaliteitstrede doorloopt, of bij elke veranderende zorgvraag verhuist. We weten immers dat ouderen liever niet tweemaal verhuizen op oudere leeftijd, maar slechts één keer een stap willen maken. Uit woonwensenonderzoeken blijkt dat ouderen naarmate ze minder vitaal worden, vaker een voorkeur hebben voor een geclusterd woonconcept voor ouderen. Dit is ook terug te zien in het feitelijk woongedrag van ouderen. Dat betekent niet dat in geclusterde woonvormen alleen ouderen met een (zware) zorgvraag wonen: er zijn ook ouderen die al *voordat* ze een zorgvraag ontwikkelen graag willen verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis of een kleinschalige woonvorm voor mensen met dementie); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere (nultreden)woning woont of in een geclusterde woonvorm voor senioren waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Figuur 3.3: Vitaliteitstredenmodel



Bron: Companen.

Per gemeente in de provincie weten we de huidige verdeling van ouderen naar de verschillende vitaliteitstreden. We maken een prognose tot 2040 over hoeveel ouderen in de komende jaren zullen vallen in de verschillende vitaliteitstreden, uitgaande van het huidige zorggebruik per leeftijdscategorie en de demografische prognose.

3.3 Huisvestingsopgave woonvormen ouderen

De informatie over de verdeling van ouderen naar de verschillende vitaliteitstreden combineren we met informatie over de feitelijke woonsituatie (op basis van CBS-microdata en informatie zorgkantoor) en woonwensen per vitaliteitstrede (WoON2021).

- Van de ouderen zonder zorgindicatie (vitaliteitstrede 1), een wmo-indicatie (vitaliteitstrede 2) of zvw-indicatie (vitaliteitstrede 3) weten we op basis van CBS-microdata hoe zij feitelijk wonen in elke gemeente: in een reguliere woning of geclusterde woning. Naast de feitelijke woonsituatie nemen we woonwensen van ouderen mee, omdat er vaak een onvervulde wens is om geclusterd te wonen (bijvoorbeeld omdat het aanbod er niet is). We nemen de feitelijke woonsituatie voor 90% mee, de wens slechts voor 10%. Omdat we weten dat ouderen weinig verhuis geneigd zijn om hun woonwens te laten vervullen en omdat de wens niet altijd realistisch is. Zie bijlage 3 voor de vertaling van de woonvraag per vitaliteitstrede voor elke gemeente.
- Voor de ouderen met een Wlz-indicatie (vitaliteitstrede 4) is hun woonsituatie niet uit CBS-microdata te halen. Daarom doen we aannames op basis van informatie van het zorgkantoor en lokale woonzorganalyses in de provincie. Tijdens de werksessies zijn de aannames getoetst bij de samenwerkingspartners. Het zorgkantoor heeft daarnaast informatie geleverd over de hoofddeclaraties van ouderen met een Wlz-indicatie. Met deze informatie is het echter ook niet mogelijk om de exacte woonsituatie te bepalen, maar de inschatting is dat tussen de 75% en 82% van de ouderen met een Wlz-indicatie in een woonzorgcentrum of zorggeschikte woning woont in de provincie Utrecht. Tijdens de werksessies was onze inschatting dat dit 76% is. Gezien beide inschattingen redelijk overeenkomen, blijven we de aanname van 76% hanteren.
- Uitgangspunt voor de berekening van de behoefte aan nultredenwoningen is het aantal ouderen met ADL-beperkingen (Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen, zoals traplopen of uit bed komen). We gaan ervan uit dat al deze mensen behoefte hebben aan een ‘geschikte woning’: dat kan een reguliere nultredenwoning zijn, maar ook een geclusterde woning of een zorggeschikte woning. Om een inschatting te maken van de toekomstige omvang van de groep ouderen met ADL-beperkingen, doen we de aanname dat de groei van deze groep gelijke tred houdt met de groei van het aantal ouderen in vitaliteitstrede 2, 3 en 4. Een deel van de ouderen met ADL-beperkingen woont in een geclusterde of zorggeschikte woning. Van de totale vraag naar geschikte woningen trekken we daarom de vraag naar geclusterde en zorggeschikte woningen af. Wat overblijft, beschouwen we als een vraag naar reguliere nultredenwoningen.

Basisprognose

De cijfers uit tabel 2.1 komen voort uit een **basisprognose**. Uitgangspunt hierbij is de huidige woonsituatie en woonwensen van ouderen naar de verschillende vitaliteitstreden. Deze huidige woonsituatie is demografisch doorgerekend. In deze basisprognose is geen rekening gehouden met mogelijke nieuwe wijzigingen in beleid of met verschuivende voorkeuren van senioren: het is een 'beleidsvrije' en 'trendneutrale' prognose.

Voor geclusterd wonen zetten we de (toekomstige) behoefte af tegen het huidige aanbod. Voor nultreden- en zorggeschikte woningen geldt dat we alleen de vraagontwikkeling weergeven – waar we de opgave uit afleiden. Daarbij is geen rekening gehouden met eventuele overschotten of tekorten in de huidige situatie. Verder is niet gekeken naar mogelijke kwalitatieve mismatches in de huidige situatie (voldoet het huidige aanbod in kwalitatieve zin aan de vraag?). De in deze rapportage gepresenteerde aantallen kunnen worden gelezen als de nieuwbouw- of transformatieopgave. Om de opgave verder te onderbouwen kan lokaal nader worden onderzocht in welke mate er sprake is van overschotten of tekorten in de huidige situatie, en in welke mate het vastgoed toekomstbestendig is.

In de tabel is te zien dat ook in de toekomst het grootste deel van de 65-plussers zal wonen in een reguliere woning. Vaak is dit de woning waar mensen al jaren wonen en waarin zij ook zullen blijven als ze ouder worden. Daarom zien we de toenemende behoefte aan reguliere woningen niet als een uitbreidingsopgave. Doordat er steeds meer 'oudere ouderen' in de provincie Utrecht wonen, neemt de behoefte aan geclusterd en zorggeschikt wonen in verhouding meer toe dan de behoefte aan regulier wonen.

De opgave zorggeschikt, geclusterde woningen en nultredenwoningen tot en met 2030 komt uit op 14.340 woningen in de provincie.

Tabel 3.1: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen provincie Utrecht, basisprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

Woonvorm	2023	2030 (opgave)	2040 (opgave)
Regulier wonen	125.180	150.910	181.640
Nultreden (in regulier wonen)	22.730	28.800 **(+ 6.070)**	38.000 **(+ 15.270)**
Geclusterd wonen	31.490	37.850 **(+ 6.360)**	45.700 **(+ 14.210)**
Zorggeschikte woningen	9.280	11.190 **(+ 1.910)**	14.860 **(+ 5.580)**
Totaal	**63.500**	**77.840 (+ 14.340)**	**98.560 (+ 35.060)**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Onderstaande tabellen geven de opgaven weer op regioniveau. Voor de regio's komt de opgave (nultreden, geclusterd en zorggeschikt) tot en met 2030 uit op 3.760 tot 4.750 woningen (Amersfoort excl. en incl. Barneveld en Nijkerk) en 9.470 (U10).

Tabel 3.2: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk), basisprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

Woonvorm	2023	2030 (opgave)	2040 (opgave)
Regulier wonen	29.370	36.070	43.570
Nultreden (in regulier wonen)	5.120	6.650 **(+ 1.530)**	8.800 **(+ 3.680)**
Geclusterd wonen	7.630	9.330 **(+ 1.700)**	11.370 **(+ 3.740)**
Zorggeschikte woningen	2.280	2.810 **(+ 530**)	3.720 **(+ 1.440**)
Totaal	**15.030**	**18.790 (+ 3.760)**	**23.890 (+ 8.860)**

Tabel 3.3: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen woondeal Amersfoort (incl. Barneveld en Nijkerk), basisprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

Woonvorm	2023	2030 (opgave)	2040 (opgave)
Regulier wonen	38.930	47.920	58.310
Nultreden (in regulier wonen)	6.840	8.760 **(+ 1.920)**	11.640 **(+ 4.800)**
Geclusterd wonen	9.730	11.910 **(+ 2.180)**	14.630 **(+ 4.900)**
Zorggeschikte woningen	2.990	3.640 **(+ 650)**	4.830 **(+ 1.840)**
Totaal	**19.560**	**24.310 (+ 4.750)**	**31.100 (+ 11.540)**

Tabel 3.4: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen regio U10, basisprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

Woonvorm	2023	2030 (opgave)	2040 (opgave)
Regulier wonen	87.720	105.340	126.280
Nultreden (in regulier wonen)	16.130	20.300 **(+ 4.170)**	26.720 **(+ 10.600)**
Geclusterd wonen	20.610	24.680 **(+ 4.070)**	29.630 **(+ 9.020)**
Zorggeschikte woningen	6.380	7.610 **(+ 1.230)**	10.120 **(+ 3.740)**
Totaal	**43.120**	**52.590 (+ 9.470)**	**66.470 (+ 23.360)**

Aandachtspunt hierbij is dat de ouderenopgave niet alleen een nieuwbouwopgave is: uitbreiding van de voorraad kan en zal ook moeten gebeuren door aanpassing of transformatie – want met alleen nieuwbouw redden we het niet. Bijvoorbeeld door het toevoegen van een ontmoetingsruimte aan een complex of het geschikt maken van een bestaande, reeds door ouderen bewoonde woning. Ook het labelen van reguliere nultredenwoningen voor ouderen behoort tot de mogelijkheden – we weten namelijk dat een groot deel van de reguliere nultredenwoningen worden bewoond door huishoudens jonger dan 65 jaar.

Trendprognose

Met de basisprognose als vertrekpunt zijn we in gesprek gegaan met stakeholders. In de werksessies in de regio's Amersfoort en U10 hebben we trends en ontwikkelingen besproken die van invloed kunnen zijn op de toekomstige vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Op basis van de bespreking hebben we een trendvariant van de behoefteprognose uitgewerkt waarin we rekening hebben gehouden met de volgende punten die uit het gesprek naar voren kwamen:

- Een steeds groter deel van de mensen met een Wlz-indicatie zal buiten een traditioneel verpleeghuis/woonzorgcentrum wonen.
- We voorzien geen stijging in het aanbod van het aantal intramurale plekken in woonzorgcentra; de stijging van het aantal ouderen met een Wlz-indicatie (vitaliteitstrede 4) zal opgevangen moeten worden in zowel zorggeschikte woningen als geclusterde woonvormen.
- Tijdens de werksessies kwam het niet expliciet aan bod, maar op basis van gesprekken (voor lokale onderzoeken in de regio) verwachten we dat ouderen met een psychogeriatrische zorgvraag relatief vaker een beroep zullen doen op een woonzorgcentrum dan ouderen met een somatische zorgvraag.
- We verwachten dat richting de toekomst relatief meer mensen in vitaliteitstrede 1 tot en met 3 zullen verhuizen naar een geclusterde woonvorm, uit voorzorg of vanwege een wens/behoefte aan sociaal contact of comfort. De nieuwe generatie ouderen is – of wordt – zich meer bewust van de noodzaak om tijdig te anticiperen op hun toekomstige zorgvraag en zal daardoor eerder deze stap zetten - mits er uiteraard voldoende aantrekkelijk en divers aanbod van geclusterde woningen is. Anderzijds betekent dat dat bij onvoldoende aantrekkelijk aanbod ouderen niet verhuisgeneigd zijn.

Bijlage 3 geeft weer hoe wij ouderen in de verschillende vitaliteitstreden in het **trendscenario** toerekenen aan de verschillende woonvormen in 2040. In het trendscenario maken we een prognose van de vraag naar reguliere, nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen, waarbij we niet alleen de demografische ontwikkeling meenemen. We houden ook rekening met een geleidelijke verschuiving van de woonvraag per vitaliteitstrede richting de situatie zoals die in bijlage 3 is weergegeven. De percentages voor vitaliteitstrede 1 tot en met 3 verschillen per gemeente; vitaliteitstrede 4 is voor elke gemeente hetzelfde. In de trendprognose houden we de behoefte aan nultredenwoningen gelijk aan de basisprognose. In de trendprognose neemt de behoefte aan nultredenwoningen feitelijk af, omdat meer ouderen verhuizen naar een geclusterde woonvorm. Maar aangezien nultredenwoningen in de praktijk vaak worden bewoond door huishoudens

jonger dan 65 jaar die geen mobiliteitsbeperking hebben, is het verstandig om uit te gaan van de behoefte die volgt uit de basisprognose.

In onderstaande tabellen zien we dat de opgave (nultreden, geclusterd en zorggeschikt) voor de provincie oploopt tot 19.520 tot en met 2030. Voor regio Amersfoort is dit 5.050 tot 6.440 (exclusief en inclusief Barneveld en Nijkerk) en voor regio U10 13.030. De totale opgave komt in de trendprognose hoger uit dan in de basisprognose: dit komt doordat we voorzien dat een groter deel van zowel ouderen zonder als met een (zware) zorgvraag, zullen verhuizen naar een geclusterde woonvorm.

Tabel 3.5: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen provincie Utrecht, trendprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

	2023	2030 (opgave)	2040 (opgave)
Regulier wonen	125.180	145.830	167.050
Nultreden (in regulier wonen)	22.730	28.800 **(+ 6.070)**	38.000 **(+ 15.270)**
Geclusterd wonen	31.490	43.730 **(+ 12.240)**	62.670 **(+ 31.180)**
Zorggeschikte woningen	9.280	10.490 **(+ 1.210)**	12.440 **(+ 3.160)**
Totaal	**63.500**	**83.020 (+ 19.520)**	**113.110 (+ 49.610)**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 3.6: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk), trendprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

	2023	2030 (opgave)	2040 (opgave)
Regulier wonen	29.370	34.800	39.890
Nultreden (in regulier wonen)	5.120	6.650 **(+ 1.530)**	8.800 **(+ 3.680)**
Geclusterd wonen	7.630	10.770 **(+ 3.140)**	15.590 **(+ 7.960)**
Zorggeschikte woningen	2.280	2.660 **(+ 380)**	3.160 **(+ 880)**
Totaal	**15.030**	**20.080 (+ 5.050)**	**27.550 (+ 12.520)**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 3.7: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen Amersfoort (incl. Barneveld en Nijkerk), trendprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

Woonvorm	2023	2030 (opgave)	2040 (opgave)
Regulier wonen	38.930	46.240	53.400
Nultreden (in regulier wonen)	6.840	8.760 **(+ 1.920)**	11.640 **(+ 4.800)**
Geclusterd wonen	9.730	13.800 **(+ 4.070)**	20.220 **(+ 10.490)**
Zorggeschikte woningen	2.990	3.440 **(+ 450)**	4.120 **(+ 1.130)**
Totaal	**19.560**	26.000 **(+ 6.440)**	35.980 **(+ 16.420)**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 3.8: Prognose vraag naar woonvormen voor ouderen regio U10, trendprognose (2023 – 2040, huishoudens, afgerond op 10-tal)

	2023	2030 (opgave)	2040 (opgave)
Regulier wonen	87.720	101.850	116.330
Nultreden (in regulier wonen)	16.130	20.300 **(+ 4.170)**	26.720 **(+ 10.600)**
Geclusterd wonen	20.610	28.740 **(+ 8.130)**	41.280 **(+ 20.670)**
Zorggeschikte woningen	6.380	7.110 **(+ 730)**	8.400 **(+ 2.020)**
Totaal	**43.115**	**56.150 (+ 13.030)**	**76.400 (+ 33.290)**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Aanbodinventarisatie

Het ouderenaanbod in de provincie is op verschillende manieren in beeld gebracht:

- Geclusterd wonen

Companen heeft een inventarisatie onder corporaties gedaan (2023 – 2024) om hun geclusterde woningaanbod in kaart te brengen. Alle corporaties hebben de inventarisatie ingevuld, waardoor het geclusterde aanbod in de sociale huur volledig is. Het geclusterde aanbod in de vrije sector huur en koopsector komt vanuit CBS-Microdata. Deze data zijn minder nauwkeurig (bijvoorbeeld geen inzicht in locaties). Mogelijk hebben we niet al het aanbod in deze sectoren compleet in beeld.

- Zorggeschikte woningen / woonzorgcentra

Uitgangspunt hierbij is de aanbodinventarisatie van IVVU (2024). Het zorgkantoor heeft deze inventarisatie aangevuld met een lijst van ontbrekende locaties (35). Op basis van deskresearch heeft Companen voor 12 van de 35 locaties een inschatting kunnen maken van het aanbod.

Voor gemeenten die hebben aangegeven vanuit eigen lokale trajecten aanbod in beeld te hebben – dat wordt herkend of is gecheckt door zorgaanbieders – doen wij de aanname dat dit betrouwbare cijfers zijn. In deze gevallen gebruiken wij de cijfers die gemeenten hebben aangeleverd.

Aangezien we niet voor alle gemeenten in de provincie Utrecht een volledig beeld hebben van het ouderenaanbod, hanteren we eenzelfde werkwijze door voor de opgave te kijken naar het verschil in de huidige en toekomstige behoefte: dat is de minimale opgave waar een gemeente voor staat.

De fact sheets geven wij per gemeente inzicht in het geïnventariseerde aanbod, hierop zijn mogelijk overschotten te zien. Tijdens de werksessies hebben we de aannames van de woonvormen met de samenwerkingspartners beoordeeld. Het zorgkantoor heeft informatie geleverd over de hoofddeclaraties van mensen met een Wlz-indicatie, maar Companen kan de exacte woonvorm niet exact bepalen. Het aandeel mensen dat in een woonzorgcentrum of zorggeschikte woning woont, kan per gemeente verschillen. De zorgaanbieders hebben tijdens de bijeenkomsten aangegeven dat er wachttijden zijn, waardoor Companen adviseert om niet te spreken van een overschot aan woonzorgcentrum- of zorggeschikte woningen. Voor het interpreteren van de opgave beschouwen we het verschil tussen de huidige en toekomstige vraag als leidraad.

3.4 Geclusterd wonen: uitsplitsing naar woonconcepten en marktsegment

Geclusterd wonen: uitsplitsing naar woonconcepten

De woonwensen van ouderen zijn divers. De woonvorm ‘geclusterd wonen’ is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Verschillende groepen ouderen zoeken daarbij verschillende typen geclusterde woonvormen. Welke keuzes groepen ouderen hierin maken is onder meer afhankelijk van hun waarden-profiel en financiële mogelijkheden, die wij samenbrengen in zogeheten ‘woonstijlen’. We onderscheiden 12 ‘woonstijlgroepen’ onder (toekomstige) ouderen, die verschillen qua woonvoorkeuren. De indeling in woonstijlen is gebaseerd op analyses van woongedrag en woonwensen van ouderen, zoals die naar voren komen in CBS-microdata, het WoON en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen. Deze inzichten zijn gekoppeld aan achtergrondkenmerken van ouderen, zoals het inkomen, leeftijd, huishoudenssamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. In welke woonstijl iemand

Tabel 3.9: Indeling voor woonstijlen naar generatie (geboortejaar) en financiële positie

	Lagere financiële positie	**Middel financiële positie**	**Hoge financiële positie**
Stille Generatie (1940 e.o.)	Kwetsbare Ouderen	Oudere comfortzoekers	Welgestelde cultuurminnaars
Protestgeneratie (1940 - 1955)	Traditionele buurtbewoners	Vitale comfortzoekers	Welgestelde levensgenieters
Generatie X (1955 - 1970)	Actieve buurtbewoners	Moderne hofjesbewoners	Ondernemende levensgenieters
Pragmatische generatie (1970 - 1985)	Laag	Middel	Hoog

is ingedeeld, is onder meer afhankelijk van het geboortejaar (generatie) en de financiële positie. Voor elke gemeente is bekend hoe ouderen verdeeld zijn over de verschillende woonstijlen vanuit CBS-microdata.

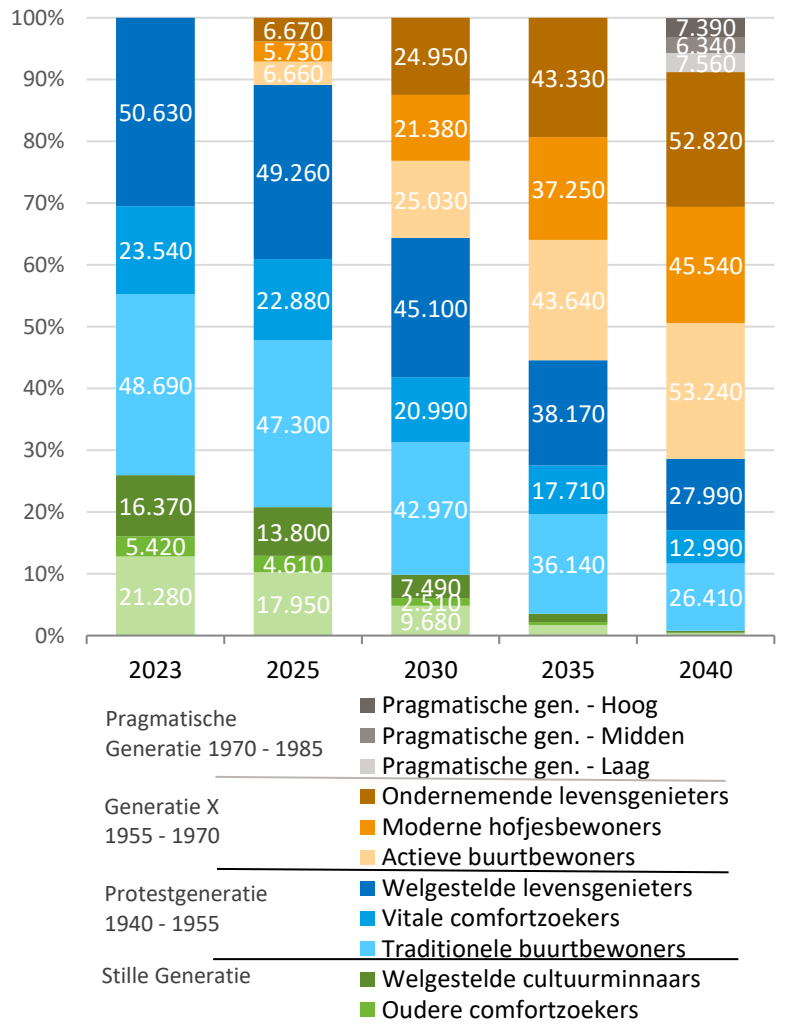
Wij maken een inschatting van de keuze die mensen gaan maken op het moment dat zij verhuizen naar een geclusterde woonvorm voor ouderen. Dit leidt tot een 'woonmix' per woonstijl. In de woonmix maken wij primair het onderscheid tussen de voorkeur voor appartementen (afkorting app: weinig onderhoud, overzichtelijk en gezamenlijke voorzieningen) en grondgebonden woningen (afkorting ggb: groter woonoppervlak, buitenruimte en meer zelfstandigheid). Secundair geven we aan welke woonconcepten goed passen bij de waarden en de financiële positie van de woonstijlen.

De ideale woonmix van de totale groep ouderen zal van jaar op jaar veranderen, omdat generaties elkaar opvolgen en de verhouding tussen de woonstijlen dus ook verandert. We zien dat de 'stille generatie' geleidelijk aan uit beeld verdwijnt en Generatie X zijn opwachting maakt (figuur 3.4). Vanaf 2040 zien we dat een nieuwe generatie in beeld komt: de 'Pragmatische generatie'.

Op basis van de woonwensen per woonstijl (bijlage 4) en de prognose van woonstijlen is het mogelijk om een prognose op te stellen van gewenste woningtypes en woonconcepten binnen het geclusterd wonen.

Figuur 3.5 geeft weer hoe de behoefte aan diverse woonconcepten binnen het geclusterd wonen zich door de tijd naar verwachting zal ontwikkelen (in aandelen) op provinciaal niveau. Bijlage 2 geeft een toelichting op de verschillende woonconcepten. De relatieve behoefte aan traditionele vormen van geclusterd wonen, zoals seniorencomplexen en grondgebonden seniorenwoningen, zal met de komst van nieuwe generaties, geleidelijk gaan

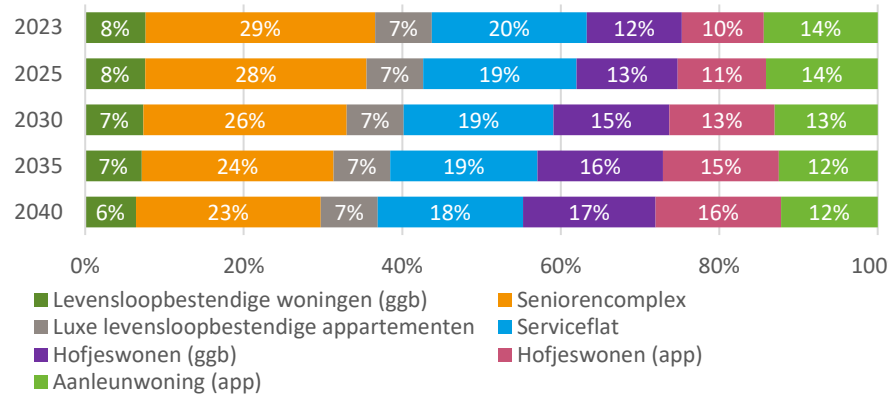
Figuur 3.4: Verdeling 65-plushuishoudens naar woonstijl provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 10-tal)



Bron: Woonzorgweter Companen, Primos huishoudensprognose en CBS-microdata.

afnemen. Het hofjeswonen zal relatief gezien aan populariteit winnen. Dit geldt ook op het niveau van beide regio's.

Figuur 3.5: Gewenste verdeling binnen geclusterd wonen, naar woonconcept provincie Utrecht (2023 – 2040)



Bron: Woonzorgweter Companen, Primos huishoudensprognose en CBS-microdata.

Uitsplitsing naar marktsegment

Op basis van de woonwensen per woonstijl (WoON2021) en hoe ouderen – onderverdeeld naar woonstijlen – nu wonen (CBS-Microdata), is het mogelijk om een prognose op te stellen van gewenste marktsegmenten binnen het geclusterd wonen. In de tabellen hieronder wordt weergegeven wat de huidige en toekomstige behoefte aan sociale huur, vrije sector huur en koop binnen het geclusterd wonen is: op provinciaal niveau, regio Amersfoort en regio U10. Het is belangrijk te vermelden dat de verschillen ten opzichte van de totale geclusterde opgave, zoals beschreven in hoofdstuk 3.3, te wijten zijn aan afrondingen.

Op basis van de woonwensen per woonstijl (bijlage 4) en de prognose van woonstijlen is het mogelijk om een prognose op te stellen van gewenste woningtypes en woonconcepten binnen het geclusterd wonen.

Op provinciaal niveau valt ongeveer 36% van de behoefte aan geclusterd wonen voor ouderen binnen de sociale huur, 14% binnen de vrije sector huur en 50% binnen de koopsector. Naar de toekomst toe zien we het aandeel binnen de sociale huur licht afnemen (met 2%).

Tabel 3.10: Behoefteprognose geclusterd wonen provincie Utrecht, uitgesplitst naar marktsegment, bandbreedte basisprognose en trendprognose (2023 – 2040); huishoudens afgerond op 10-tal)

	2023	2030	2040
Sociale huur	11.450 (36%)	13.170 tot 15.190	15.450 tot 21.110 (34%)
Vrije sector huur	4.240 (14%)	5.010 tot 5.780	5.930 tot 8.100 (13%)
Koop	15.800 (50%)	19.690 tot 22.790	24.270 tot 33.440 (53%)
Totaal	**31.490**	**37.870 tot 43.760**	**45.650 tot 62.650**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Op regioniveau is te zien dat de huidige en toekomstige behoefte aan sociale huur relatief hoger is in U10 dan in Amersfoort (exclusief Barneveld en Nijkerk). De uitsplitsing naar marktsegmenten voor Barneveld en Nijkerk is te vinden in de fact sheets.

Tabel 3.11: Behoefteprognose geclusterd wonen regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk), uitgesplitst naar marktsegment, bandbreedte basisprognose en trendprognose (2023 – 2040); huishoudens afgerond op 10-tal)

	2023	2030	2040
Sociale huur	2.580 (34%)	3.080 tot 3.550	3.660 tot 5.020 (32%)
Vrije sector huur	1.030 (13%)	1.220 tot 1.400	1.440 tot 1.960 (13%)
Koop	4.020 (53%)	5.050 tot 5.850	6.250 tot 8.610 (55%)
Totaal	**7.630**	**9.350 tot 10.800**	**11.350 tot 15.590**

Tabel 3.12. Behoefteprognose geclusterd wonen regio U10, uitgesplitst naar marktsegment, bandbreedte basisprognose en trendprognose (2023 – 2040); huishoudens afgerond op 10-tal)

	2023	2030	2040
Sociale huur	7.600 (37%)	8.650 tot 10.060	10.060 tot 13.960 (34%)
Vrije sector huur	2.860 (14%)	3.370 tot 3.930	4.000 tot 5.530 (14%)
Koop	10.150 (49%)	12.660 tot 14.770	15.560 tot 21.780 (53%)
Totaal	**20.610**	**24.680 tot 28.760**	**29.620 tot 41.270**

In onderstaande tabel zetten we het geïnventariseerde geclusterde aanbod af tegen de huidige behoefte. Een plus-getal betekent dat er momenteel voldoende woningen zijn en een min-getal dat er een tekort is.

Tabel 3.13 Match vraag aanbod huidige situatie geclusterd wonen naar marktsegment

	Provincie Utrecht	Regio Amersfoort[7]	Regio U10
Sociale huur	+ 10.090	+ 3.105	+ 5.830
Vrije sector huur	+ 120	+ 165	- 20
Koop	- 9.320	- 2.235	- 6.325
Totaal	**+ 920**	**+ 1.045**	**- 485**

Bron: Woonzorgweter Companen.

- Op basis van de inventarisatie onder corporaties in de provincie Utrecht zijn er momenteel 21.540 geclusterde woningen in de sociale huur. Van dit totaal bedraagt het aandeel in regio Amersfoort 5.695 woningen en in regio U10 13.430 woningen. De huidige behoefte is echter lager dan het aanbod; in de provincie wordt de behoefte geschat op 11.450 woningen, in regio Amersfoort op 2.580 en in regio U10 op 7.600. Naar de toekomst toe, met het oog op 2040, blijft de voorspelde vraag naar geclusterde woningen voor ouderen in de basisprognose onder de 21.568 woningen, welke het huidige totaal in de provincie Utrecht vertegenwoordigt. De trendprognose daarentegen anticipeert dat de behoefte zich zal stabiliseren rond dit huidige aanbod. Er zit dus ontspanning op het aanbod geclusterd wonen in de sociale huur. In kwalitatieve zin zal er wel een opgave liggen: het transformeren van traditioneel geclusterd aanbod naar meer moderne concepten.
- Op basis van de inventarisatie via CBS-Microdata sluit het huidige aanbod van geclusterde woningen in de vrije huursector binnen de provincie Utrecht, bestaande uit 4.360 eenheden, redelijk goed aan op de huidige behoefte van 4.240 woningen. Deze balans tussen vraag en aanbod is ook terug te zien in de regio's Amersfoort en U10. In regio Amersfoort overtreft het aanbod van 1.195 woningen de vraag licht, die daar 1.030 woningen bedraagt. In regio U10 is het aanbod met 2.840 woningen vrijwel gelijk met de vraag van 2.860 woningen.
- In de sector van geclusterde koopwoningen is er een aanzienlijk tekort binnen de provincie Utrecht. Met een geschat totaal aanbod (via CBS-Microdata) van 6.480 woningen blijft het ver achter bij de behoefte, die op 15.800 woningen ligt. In regio Amersfoort is er een aanbod van 1.785 woningen tegenover een behoefte van 4.030 woningen, terwijl regio U10 een aanbod van 3.825 woningen heeft met een behoefte van 10.140 woningen.
- De opgave van geclusterd wonen in de particuliere huur of koop is sterk afhankelijk van de doelgroep en de economische ontwikkelingen. Bij de doelgroep hangt het vaak af van de kooplustigheid van de groep ouderen. Die verschilt sterk per culturele achtergrond en per geografische oriëntatie. In grote steden is de vraag naar particuliere huur vaak groter en in het

[7] Exclusief Barneveld en Nijkerk, daar is geen aanbodinventarisatie gedaan door Companen omdat deze gemeenten niet vallen binnen provincie Utrecht.

landelijk gebied is men juist meer kooplustig. Ook economische ontwikkelingen zijn bepalend, zoals ten aanzien van hypotheekrente, grondstof-, bouw- en kavelkosten. Bij een ongunstig gesternte zal men eerder geneigd zijn om te huren en bij een gunstige koopmarkt verwacht men meer van waardeontwikkeling bij koop. Daarmee zijn de vraag naar particuliere huur en koop deels voor elkaar inwisselbaar, en zal de ontwikkelaar per ontwikkelproject op basis van de actuele, lokale marktinformatie bepalen in welk segment hij de woningen zal ontwikkelen.

3.5 Geschikt woningaanbod

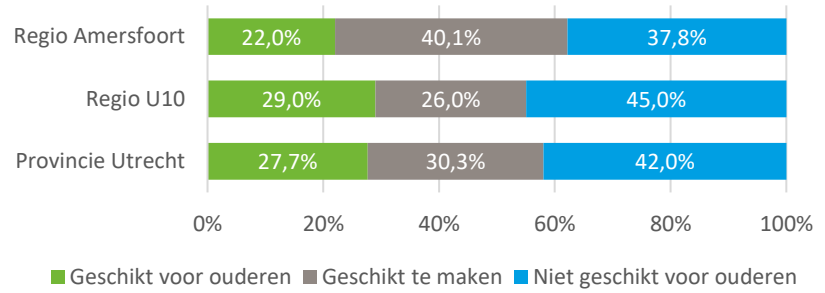
In de analyse van de geschiktheid van de woningvoorraad zijn wij uitgegaan van de volgende meetgraad voor 'geschiktheid': alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die eventueel een wandelstok of kruk(ken) gebruiken. Alle appartementen of (galerij)flats gelden als 'geschikt', zolang deze over een lift beschikken. In de analyse wordt geen rekening gehouden met de 'buitenkant' van de woningen. Als woningen geschikt zijn, moeten die ook extern toegankelijk zijn. Dit betekent geen opstapjes en drempels naar de voordeur en bij appartementen moeten de deuren van het complex elektrisch bediend kunnen worden.

Eengezinswoningen wijzen wij als 'potentieel geschikt' aan als zij voldoen aan één van deze kenmerken:

- eengezinswoning, gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m^3 en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m^3 en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning (woning waarvan de muren (voor een deel) grenzen aan andere woningen).

Een verdere toelichting op de werkwijze is terug te vinden in bijlage 1. De beoordeling van de geschiktheid van de woningvoorraad op basis van WOZ-gegevens is een inschatting. In de bijlage geven we aan wat de beperkingen hiervan zijn (bijvoorbeeld geschiktheid omgeving niet meegenomen).

Figuur 3.6: Provincie Utrecht. Aanbod 'geschikte' woningen volgens 'doorzonscan' (2024)



Bron: WOZ- registraties gemeenten Utrecht, bewerkt door Companen (2024).

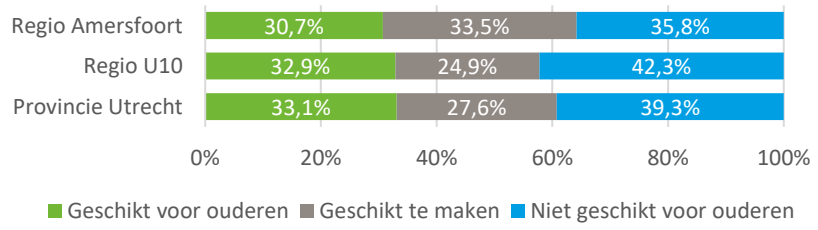
We hebben de geschiktheid geanalyseerd van in totaal ongeveer 580.400 woningen die opgenomen zijn als zelfstandige woningen in de WOZ-registraties van de Utrechtse gemeenten. Volgens deze analyse is ruim een kwart van de woningen (28%, 160.600 woningen) geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Drie op de tien woningen (30%, 176.150 woningen) is geschikt te maken. Ruim vier op de tien woningen (42%, 243.600 woningen) is niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

De geschiktheid van de woningvoorraad ligt in regio U10 hoger dan in regio Amersfoort (29% tegenover 22%). Dit komt doordat regio U10 meer appartementen/etagebouw heeft. Het aandeel geschikt te maken woningen is juist een stuk hoger in regio Amersfoort dan in regio U10 (40% tegenover 26%). Dit komt doordat regio Amersfoort een relatief nieuwere woningvoorraad heeft dan regio U10, met bijvoorbeeld meer eengezinswoningen gebouwd na 1998 en grote koopwoningen gebouwd na 1965. Deze woningen zijn niet direct geschikt, maar wel relatief eenvoudig geschikt te maken.

Uitsplitsing naar leeftijdsklasse

Niet iedere geschikte woning wordt bewoond door een oudere met een mobiliteitsbeperking. We weten van in totaal 104.700 van de 160.600 geschikte woningen wat de leeftijd van de hoofdbewoner is. Van deze woningen wordt bijna de helft (47%) bewoond door huishoudens onder de 65 jaar. Deze woningen zijn dus niet beschikbaar voor ouderen. Van de ongeveer 160.600 geschikte woningen blijft in de praktijk een aanbod over van ongeveer 55.100 woningen. Hoewel de bewoning een momentopname is en door mutaties woningen vrij kunnen komen voor ouderen, geeft het wel een beeld dat een groot deel van de geschikte woningen niet bewoond wordt door een ouderenhuishouden.

Figuur 3.7: Aandeel 65-plussers dat geschikt woont volgens 'doorzonscan' (2024)



Bron: WOZ- en BRP-registraties gemeenten Utrecht, bewerkt door Companen (2024).

Het aandeel 65-plussers dat geschikt woont laat het volgende zien: een op de drie (33%) 65-plussers woont in een geschikte woning, ruim een kwart (28%) woont in een geschikt te maken woning en vier op de tien (39%) woont in een niet-geschikte woning.

De verschillen tussen de regio's zijn klein. Het aandeel ouderen in niet-geschikte woningen ligt in de regio U10 hoger dan in de regio Amersfoort (42% tegenover 36%). Hier ligt de opgave om doorstroming naar een geschikte woning te bevorderen.

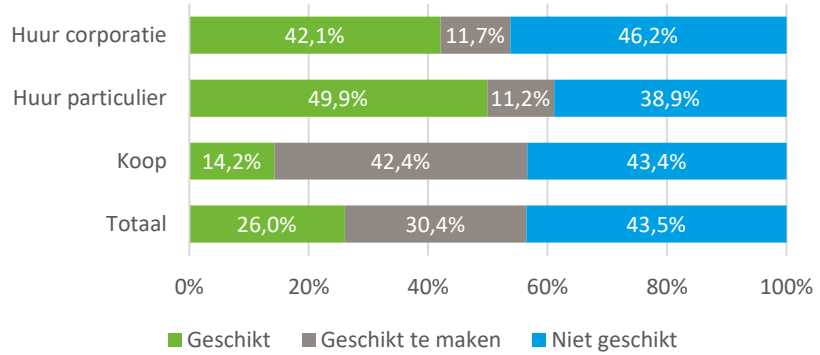
Uitsplitsing naar eigendomssituatie

De geschiktheidsopgave binnen de provincie Utrecht is onevenredig verdeeld naar de eigendomssituatie:

- Corporatiewoningen zijn relatief vaak geschikt. Ruim vier op de tien (42%) corporatiewoningen (ongeveer 54.500 woningen) is geschikt. Dit aandeel ligt iets lager dan de particuliere huursector. Corporatiewoningen zijn verder het vaakst niet-geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking (46% van de voorraad; ongeveer 59.900 woningen). Het aandeel geschikt te maken woningen is met 12% laag (15.100 woningen) en is bijna even hoog als in de vrije huursector.
- Particuliere huurwoningen zijn het vaakst geschikt (42%, bijna 33.000 woningen). Ook in de particuliere huurvoorraad is een groot gedeelte niet geschikt. Dit hangt veelal samen met de afwezigheid van een lift of een nauwe trapopgang, waardoor er geen ruimte is voor een traplift. Het aandeel niet-geschikte woningen is met 39% (25.700 woningen) lager dan in de corporatiesector. Het aandeel geschikt te maken woningen is net als in de corporatiesector met 11% laag (ongeveer 7.400 woningen).
- De grootste kansen liggen in de koopsector. Het aandeel geschikte woningen is hier het laagst (14%, ongeveer 44.100 woningen), terwijl 42% (131.300 woningen) met een kleine ingreep geschikt te maken is. Dit komt

doordat koopwoningen vaak een rijwoning of een grote eengezinswoning zijn. Een ongeveer even grote groep koopwoningen is niet geschikt voor ouderen (43%, 134.500 woningen).

Figuur 3.8: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan' (2024)*

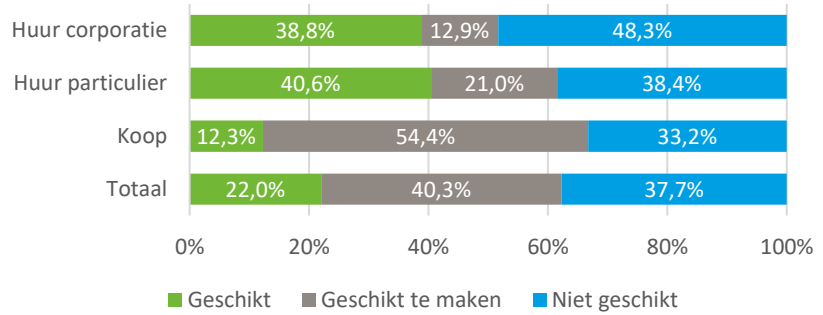


Bron: WOZ- en BRP-registraties gemeenten, bewerkt door Companen (2024).
*Alleen van de 505.400 woningen waarvan het eigendom bekend is.

De verschillen tussen de regio's in de geschiktheid naar eigendom zijn over het algemeen klein. Een paar opvallende verschillen zijn:

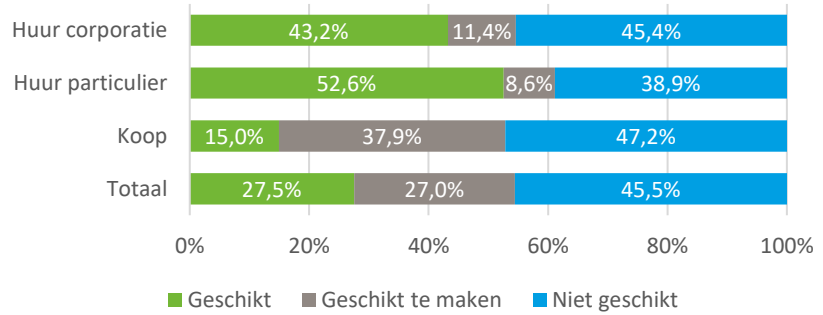
- Particuliere huurwoningen zijn in de regio U10 vaker geschikt dan in de regio Amersfoort (53% tegenover 41%). Daarbij valt op dat het aandeel geschikt te maken woningen in de regio Amersfoort een stuk groter is (21% tegenover 9%).
- Koopwoningen zijn in de regio Amersfoort vaker geschikt te maken dan in de regio U10 (54% tegenover 38%). Daardoor zijn koopwoningen in de regio U10 vaker niet-geschikt dan in de regio Amersfoort (47% tegenover 33%).

Figuur 3.9: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan' naar regio Amersfoort (2024)



Bron: WOZ- en BRP-registraties gemeenten, bewerkt door Companen (2024).

Figuur 3.10: Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom volgens 'doorzonscan' naar regio U10 (2024)
Bron: WOZ- en BRP-registraties gemeenten, bewerkt door Companen (2024).



4 Mensen met een verstandelijke beperking

De groep mensen met een (licht) verstandelijke beperking kent een diverse samenstelling. Zij kunnen onder andere behoefte hebben aan verpleging of verzorging, huishoudelijke hulp of begeleiding bij gedragsproblematiek. Een groot deel van de mensen woont in een instelling; dit kan ook kleinschalig in de wijk zijn. Een klein aandeel woont zelfstandig(er) in de wijk met ambulante begeleiding.

4.1 Doelgroep en context

In de afgelopen jaren is de toegang tot de Wlz voor mensen met een verstandelijke beperking iets beperkter geworden. Er worden geen nieuwe indicaties meer afgegeven voor langdurige zorg aan mensen met een lichte zorgvraag (VG 1 en 2). Deze mensen zijn voor ondersteuning tegenwoordig aangewezen op de Wmo. Mensen met een bestaande VG1- of VG2-indicatie en die al in een instelling wonen, mogen hier wel blijven. Ondanks de beperking van de toegang tot de Wlz, zien wij een landelijke trend waarin steeds meer mensen een indicatie voor VG hebben. Deze groei gaat sneller dan de algehele bevolkingsgroei; het gaat dus om een stijgend aandeel. Deels wordt deze groei verklaard doordat de doelgroep met een verstandelijke beperking ouder wordt dan voorheen; daarnaast wordt vaak gewezen naar de steeds ingewikkeldere samenleving.

4.2 Vraaganalyse

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking, is gebruik gemaakt van de CIZ-databank. In januari 2023 (peildatum 1 januari 2023) hadden in provincie Utrecht 8.295 mensen een VG-indicatie (2.480 in de regio Amersfoort en 5.080 in regio U10).

In combinatie met de bevolkingsprognose is een **basisprognose** opgesteld van de verwachte omvang van de groep mensen met een Wlz-indicatie vanwege een verstandelijke beperking voor de periode tot en met 2040. Hierbij hebben wij rekening gehouden met een stijging van het zorggebruik als gevolg van het ouder worden van de doelgroep.

In onderstaande tabellen wordt de verwachte omvang van de groep mensen met een verstandelijke beperking met een Wlz-indicatie volgens de demografische prognose uiteengezet. De woonvraag is uitgesplitst naar twee woonvormen: geclusterd wonen en gespikkeld wonen. Geclusterd wonen is begeleid wonen of beschermd wonen in een (on)zelfstandige woonruimte, met andere cliënten in hetzelfde pand of complex. Gespikkeld wonen houdt in dat iemand zelfstandig woont, in de nabijheid van een zorgpunt waarvandaan zorg/ondersteuning kan worden geleverd. De mate waarin cliënten geclusterd of gespikkeld wonen stellen wij afhankelijk van het type VG-indicatie. De aannames (bijlage 3) zijn gebaseerd op wat zorgaanbieders tijdens de werksessies en in Utrechtse gemeenten (voor lokale onderzoeken) ons hebben verteld.

Tabel 4.1: Basisprognose provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Provincie Utrecht	**2023**	**2030**	**2040**
Geclusterd wonen	7.780	8.540 **(+760)**	9.335 **(+1.555)**
Gespikkeld wonen	515	575 **(+60**)	580 **(+65)**

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.2: Basisprognose regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk; 2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Regio Amersfoort	**2023**	**2030**	**2040**
Geclusterd wonen	2.350	2.580 **(+230)**	2.835 **(+485)**
Gespikkeld wonen	130	145 **(+15)**	145 **(+15)**

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.3: Basisprognose regio Amersfoort (incl. Barneveld en Nijkerk; 2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Woondeal Amersfoort	**2023**	**2030**	**2040**
Geclusterd wonen	2.975	3.295 **(+320)**	3.665 **(+690)**
Gespikkeld wonen	175	195 **(+20)**	205 **(+30)**

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.4: Basisprognose regio U10 (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Regio U10	**2023**	**2030**	**2040**
Geclusterd wonen	4.735	5.205 **(+470)**	5.650 **(+915)**
Gespikkeld wonen	345	380 **(+35)**	385 **(+40)**

Bron: Woonzorgweter Companen

Naast de basisprognose is er een **trendprognose** opgesteld. Tijdens de werksessies zijn een aantal ontwikkelingen besproken die zijn meegenomen in de trendprognose:

- Ontwikkeling van geclusterd naar gespikkeld wonen

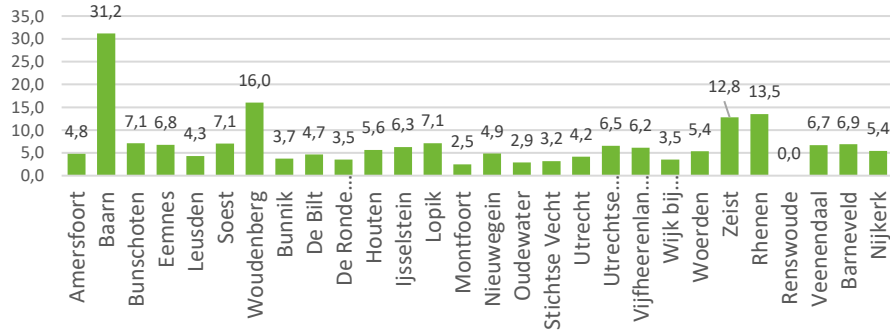
Aanwezigen benoemden dat afgelopen jaren een trend was ingezet om mensen met een zwaardere VG-indicatie meer in de wijk te laten wonen met het oog op inclusie en deelnemen in de samenleving. Dit bleek niet altijd goed te gaan, waardoor nu juist weer wordt ingezet op het wonen in instellingen voor mensen met een zwaardere VG-indicatie. In de toekomst zien de aanwezigen wel voor zich dat degenen met een lichtere zorgzwaarte meer gespikkeld zullen wonen, mits meer gebruik wordt gemaakt van zorgtechnologie. De trend naar gespikkeld wonen gaat echter niet snel: de doelgroep wordt ouder en voor mensen die al heel lang in een instelling wonen is het niet wenselijk en haalbaar om meer gespikkeld te gaan wonen. Tijdens de werksessies is niet concreet benoemd welke zorgzwaartes in de toekomst vaker gespikkeld kunnen wonen. In gesprekken elders in het land horen wij dat dit vooral mogelijk is voor mensen met een VG3-, VG4- of VG6-indicatie. Daarom is voor VG3 de aanname van 15% gespikkeld wonen in de huidige situatie aangepast naar 30% gespikkeld wonen in 2040; voor VG4 en VG6 is de aanname van 5% gespikkeld wonen in de huidige situatie aangepast naar 15% gespikkeld wonen in 2040.

- Ontwikkeling naar ‘lokaal wonen’

De gedachte achter deze ontwikkeling is dat jongeren en jongvolwassenen met een beperking steeds vaker dicht bij de woonplaats van hun ouders willen blijven wonen. De aanwezigen herkenden deze trend. Als gevolg daarvan zal de vraag naar VG-zorg meer evenwichtig verdeeld worden. Landelijk zijn er 6,7 VG-indicaties per 1.000 inwoners. Voor regio Amersfoort ligt dit gemiddelde op 8,0 en voor regio U10 betreft het gemiddeld 5,2. Voor gemeenten die relatief weinig (ten opzichte van het landelijk gemiddelde) VG-indicaties hebben per 1.000 inwoners (zoals Renswoude en Montfoort) zal dit betekenen dat de vraag naar woonplekken voor mensen met een verstandelijke beperking zal toe-nemen, terwijl dit voor gemeenten die relatief veel VG-indicaties hebben per 1.000 inwoners (zoals Baarn en Woudenberg) zal afnemen. In de

trendprognose schetsen we de situatie op basis van maximale evenredige spreiding. Dit scenario is niet realistisch. In sommige gemeenten is er nou eenmaal een groot instellingsterrein en dat zal niet verdwijnen. Deze gemeenten zullen dus een groter aandeel van de VG-doelgroep blijven bedienen. Anderzijds geldt voor gemeenten die nu relatief weinig VG-cliënten bedienen dat er een bepaalde schaalgrootte nodig is.

Figuur 4.1: VG indicaties per 1.000 inwoners per gemeente



Bron: Woonzorgweter Companen

Op basis van bovenstaande uitgangspunten schetsen we een trendprognose die er als volgt uitziet:

Tabel 4.5: Trendprognose provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Provincie Utrecht	2023	2030	2040
Geclusterd wonen	7.780	8.615 **(+835)**	9.495 **(+1.715)**
Gespikkeld wonen	515	895 **(+380)**	1.485 **(+970)**

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.6: Trendprognose regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk; 2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Regio Amersfoort	2023	2030	2040
Geclusterd wonen	2.350	2.330 **(-20)**	2.170 **(-180)**
Gespikkeld wonen	130	205 **(+75)**	310 **(+180)**

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.7: Trendprognose regio Amersfoort (incl. Nijkerk en Barneveld; 2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Woondeal Amersfoort	2023	2030	2040
Geclusterd wonen	2.975	3.035 **(+60)**	2.965 **(-10)**
Gespikkeld wonen	175	285 **(+110)**	445 **(+270)**

Bron: Woonzorgweter Companen

Tabel 4.8: Trendprognose regio U10 (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Regio U10	2023	2030	2040
Geclusterd wonen	4.735	5.610 **(+875)**	6.690 **(+1.955)**
Gespikkeld wonen	345	625 **(+280)**	1.085 **(+740)**

Bron: Woonzorgweter Companen

4.3 Aanbodinventarisatie

Uit de regioanalyse gehandicaptenzorg (Zorgkantoor Zilveren Kruis, 2022) blijkt dat er in de provincie 264 instellingslocaties voor personen met een VG-indicatie zijn. Om het aantal plekken te inventariseren, is een uitvraag gedaan bij zorgaanbieders. Aangezien niet alle zorgaanbieders de inventarisatie hebben ingevuld, is er geen compleet beeld van het aanbod. Daarom kijken we voor de opgave naar het verschil in de huidige en toekomstige vraag. Aandachtspunt hierbij is dat zorgaanbieders aangeven dat er mensen zijn met een Wlz-indicatie die thuis bij hun ouders wonen, of zelfstandig wonen. Zij

ontvangen vaak ambulante begeleiding, en maken vaak ook gebruik van dagbesteding. Welk deel van de Wlz-cliënten zelfstandig dan wel bij de ouders woont, is niet bekend. In werkelijkheid is er dus misschien geen of een kleiner tekort aan verblijfsplekken voor mensen met een verstandelijke beperking. Mensen met een Wlz-indicatie die nu thuis bij hun ouders wonen, kunnen in de toekomst mogelijk wel behoefte hebben aan een woonplek bij een zorgaanbieder, bijvoorbeeld omdat de ouders te oud zijn om de zorg op zich te nemen.

Voor gemeenten waar het aanbod wel compleet in beeld is – bijvoorbeeld gemeenten waar een lokale woonzorganalyse is uitgevoerd – staat het aanbod weergegeven op de fact sheets.

5 Mensen met een lichamelijke of zintuiglijke beperking

In dit hoofdstuk brengen we de langdurige zorgvragers met een lichamelijke beperking of een zintuiglijke beperking met een Wlz-indicatie in beeld.

5.1 Doelgroep en context

Woonwensen

Mensen met een lichamelijke beperking

Mensen met een (al dan niet aangeboren) lichamelijke beperking hebben behoefte aan een goed toegankelijke woning. De mate waarin een woning aangepast moet zijn is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking. Als het gaat om woningaanpassingen, dan is het niet belangrijk of een woning grondgebonden is, mits een lift en elektrische toegangsdeuren aanwezig zijn. Wel moet de woning het liefst gelijkvloers zijn en genoeg ruimte bieden in de badkamer voor diverse hulpmiddelen. De woonomgeving moet toegankelijk zijn en de woning moet gelegen zijn in de buurt van voorzieningen zoals een huisarts, winkels en ontmoetingsplekken. Ook voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving is belangrijk, bij voorkeur voor de deur. Mensen met een lichamelijke beperking doen naast beroep op woningaanpassingen ook beroep op (ambulante) zorg. De intensiteit van deze zorg is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking.

Mensen met een zintuiglijke beperking

Mensen met een (al dan niet aangeboren) zintuiglijke beperking kunnen ook behoefte hebben aan een toegankelijke woning. De mate waarin een woning aangepast moet zijn is afhankelijk van de aard en zwaarte van de beperking. Vooral mensen met een visuele beperking zullen een beroep doen op woningaanpassingen, dit geldt in mindere mate voor personen met een auditieve beperking. Voor mensen met een visuele beperking is een grondgebonden woning of woning in een gebouw met lift wenselijk. Ook een toegankelijke woonomgeving in de nabijheid van voorzieningen is van belang.

5.2 Omvang doelgroep

Mensen met een lichamelijke beperking

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een lichamelijke beperking is gebruik gemaakt van de CIZ-databank. In januari 2023 (peildatum 1 januari 2023) hadden in de provincie Utrecht ongeveer 810 mensen een LG-indicatie (regio Amersfoort: 230; regio U10: 485). Het grootste deel van deze personen is tussen de 18 en 65 jaar oud. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat het aantal mensen met een Wlz-indicatie voor een lichamelijke beperking de komende jaren licht stijgt: een toename van ongeveer 100 LG-indicaties tot 2040 in de hele provincie. Onderstaande tabel toont de demografische ontwikkeling op provinciaal en regioniveau.

Tabel 5.1: Demografische ontwikkeling LG-indicaties (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

	2023	**2030**	**2040**
Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld/Nijkerk)	230/315	245/338	255/358
Regio U10	485	515	545
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	95	100	110
Totaal provincie Utrecht	**810**	**860**	**910**

Bron: Woonzorgweter Companen

De groeiende omvang van het aantal mensen met een lichamelijke beperking betekent niet dat er daadwerkelijk zo veel woonplekken beschikbaar moeten komen. Het grootste deel van de mensen met een lichamelijke beperking woont in een reguliere (aangepaste) woning en ontvangt indien nodig ambulante zorg. Voor hen zijn dus enkel woningaanpassingen nodig. Voor degenen die een intensievere zorgvraag hebben, kan de woonzorgvraag worden opgevangen door middel van passende woonvormen. Volgens de regioanalyse gehandicaptenzorg (Zorgkantoor Zilveren Kruis, 2022) zijn er 10 instellingslocaties voor mensen met een lichamelijke beperking in de provincie.

Mensen met een zintuiglijke beperking

Om een inschatting te maken van de omvang van de groep met een Wlz-indicatie vanwege een zintuiglijke beperking is gebruik gemaakt van de CIZ-databank. In januari 2023 (peildatum 1 januari 2023) hadden in Regio Amersfoort 45 mensen (50 incl. Barneveld en Nijkerk) een ZG-indicatie. In Regio U10 waren dit 455 personen. In totaal hadden 510 personen in de provincie Utrecht een ZG-indicatie. Voor gemeenten met meer dan 5 personen met een ZG-indicatie, wordt in de betreffende fact sheets weergegeven hoeveel ZG-indicaties het betreft. Het grootste deel van deze personen is tussen de 18 en 65 jaar oud. Op basis van de demografische ontwikkeling verwachten we dat de omvang van deze groep grotendeels stabiel zal blijven. Er zijn in de provincie 2 instellingslocaties voor mensen met een visuele beperking (Zorgkantoor Zilveren Kruis, 2022).

6 Mensen met psychische problematiek

We brengen de huisvestingsopgave in beeld voor mensen met een (ernstige) psychische kwetsbaarheid. Wij richten ons hierbij op de groep die verblijft in Beschermd Wonen (GGZ). Per definitie is Beschermd Wonen (BW) bedoeld voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psycho-sociale problematiek. Beschermd Wonen wordt grotendeels gefinancierd en georganiseerd vanuit de Wmo, maar sinds 2021 ook vanuit de Wlz.

6.1 Doelgroep en context

Beschermd Wonen Wmo

Binnen de Wmo is Beschermd Wonen bedoeld voor volwassenen die vanwege psychische problematiek tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen zonder de directe nabijheid van toezicht en ondersteuning. De begeleiding van de zorginstelling is gericht op verschillende primaire leefgebieden zoals huisvesting, financiën, geestelijke en lichamelijke gezondheid en verzorging, dagbesteding, sociaal netwerk, huiselijke relaties en maatschappelijke participatie. Cijfers over de omvang van de groep met een BW Wmo indicatie per gemeente in de provincie Utrecht hebben wij ontvangen van de twee centrumgemeenten Amersfoort en Utrecht (peildatum 1 januari 2023).

Beschermd Wonen Wlz (GGZ-W)

Vanaf 1 januari 2021 maken sommige mensen met psychische problematiek aanspraak op financiering van zorg en verblijf vanuit de Wlz, omdat zij blijvend permanent toezicht nodig hebben of 24 uur zorg in de nabijheid nodig hebben. Voor de omvang van de groep met een Wlz GGZ-Wonen indicatie per gemeente in de provincie Utrecht, is gebruik gemaakt van de CIZ-databank (peildatum: 1 januari 2023).

Woonwensen

Woning

De meeste mensen in Beschermd Wonen geven de voorkeur aan een eigen appartement met een aparte slaapkamer en eigen sanitaire voorzieningen, vanwege privacy en autonomie. Een klein gedeelte van de mensen met een BW-indicatie heeft juist behoefte aan een woonvorm waarin ze voorzieningen met anderen delen, vanwege de sociale interactie die dat met zich meebrengt.

Zorg en ondersteuning

- Een stabiele omgeving, dagelijkse regelmaat en het vinden/behouden van (on)betaald werk of dagactiviteiten zijn belangrijk. Afhankelijk van de behoefte kan er ook begeleiding zijn bij het huishouden en het maken van sociale contacten; soms is ook sprake van verzorging en verpleging.
- De doelgroep is zeer divers. Een deel kan na een verblijf van een aantal jaar weer zelfstandig wonen. Voor een ander deel is de verwachting dat zij ook op langere termijn niet in staat zullen zijn om zelfstandig te gaan wonen.
- Continuïteit in de persoonlijke begeleiding (ook na uitstroom) wordt als zeer prettig en noodzakelijk ervaren. De mensen zijn gebaat bij het creëren van een vertrouwensband.

6.2 Vraaganalyse

In januari 2023 hadden zo'n 3.445 mensen een indicatie voor Beschermd Wonen in de provincie Utrecht: 1.820 mensen een Wmo-indicatie en 1.625 mensen een Wlz (GGZ-W) indicatie.

Tabel 6.1: BW-indicaties provincie Utrecht (peildatum 1 januari 2023)

	Wmo-indicatie		**Wlz-indicatie (GGZ-W)**
	Intramuraal	Beschermd Thuis	
Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk[8])	210/220	45/45	475/490
Regio U10	560	900	1.065
Renswoude, Rhenen, Veenendaal (Foodvalley)	70	25	70
Totaal provincie Utrecht	**840**	**970**	**1.610**

Bron: gemeenten Amersfoort en Utrecht en CIZ databank (2024)

De regio's Amersfoort en U10 kennen verschillende producten binnen het Beschermd Wonen Wmo.

- Regio Amersfoort
  - Intramuraal: Intramuraal Beschermd Wonen en Pgb Beschermd Wonen (scheiden wonen en zorg in wooninitiatief).
  - Beschermd Thuis: scheiden wonen en zorg in eigen woning.
- Regio U10
  - Intramuraal: Beschermd Verblijf en Beschermd Wonen bovenregionaal.
  - Beschermd Thuis: Beschermd Thuis, Pgb Beschermd Thuis en Living Lab. Het is niet bekend of Beschermd Thuis cliënten in hun eigen woning of woning van een zorgaanbieder wonen.

Bij het opstellen van een prognose van de vraag naar Beschermd Wonen binnen de provincie zijn wij uitgegaan van het aantal actieve BW-indicaties (Wmo Intramuraal, Wmo Beschermd Thuis en Wlz) op dit moment. In het **'basisscenario'** rekenen we de huidige BW-vraagontwikkeling in elke gemeente demografisch door.

Naast het basisscenario werken we een **'trendscenario'** uit, waarin we rekening houden met een aantal verschuivingen die worden ingegeven door veranderingen in beleid en die zijn besproken tijdens de werksessies:

- Verdere ombouw van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis
  De ombouw van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis is in de provincie Utrecht al in volle gang. Tijdens de werksessies benoemden de aanwezigen de wens om de afhankelijkheid van Beschermd Wonen verder te verminderen door onder andere de inzet op Beschermd Thuis.
  - In Regio Amersfoort is op 1 januari 2023 ongeveer 15% van de Wmo-indicaties Beschermd Thuis. Die 15% is gebaseerd op de aangeleverde Wmo-indicaties Beschermd Thuis door de gemeente Amersfoort. In het trendscenario voorzien we een verdere stijging naar 35% van de Wmo-indicaties Beschermd Thuis. Deze stijging naar 35% is een aanname.
  - In Regio U10 wordt sterk ingezet op Beschermd Thuis volgens de Regionale Koers Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen (2017) en het Regioplan Beschermd Wonen (2022). Momenteel is ongeveer 60% van de Wmo-indicaties Beschermd Thuis. Die 60% is gebaseerd op de aangeleverde Wmo-indicaties Beschermd Thuis door de gemeente Utrecht. In het trendscenario voorzien we een verdere stijging naar 75% van de Wmo-indicaties Beschermd Thuis. Deze stijging naar 75% is een aanname.
- Regionale spreiding
  De meeste BW-plekken bevinden zich in de centrumgemeenten Amersfoort en Utrecht. In dit scenario zetten we in op maximale regionale spreiding, wat betekent dat de BW-plekken evenredig zijn verdeeld (naar inwonertal) over alle gemeenten in de regio's.

We ramen een trendscenario waar enerzijds meer wordt ingezet op regionale spreiding, en anderzijds de ombouw van Beschermd Wonen naar Beschermd

[8] Voor gemeente Barneveld geen informatie beschikbaar.

Thuis verder wordt doorgezet. Onderstaande tabel laat de totale BW-vraagontwikkeling zien voor de provincie – die gelijk is in de basis- en trendprognose.

Tabel 6.2: Prognose BW-indicaties provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Provincie Utrecht	**2023**	**2030**	**2040**
BW – Wmo	1.810	1.930	2.010
BW – Wlz	1.610	1.710	1.815
Totaal	**3.420**	**3.640**	**3.825**

Bron: Woonzorgweter Companen.

In de tabellen hieronder is te zien hoe de BW-indicaties verdeeld zijn over de gemeenten in de regio's in het basisscenario en het trendscenario.

Tabel 6.3: Basisprognose BW-indicaties per gemeente Regio Amersfoort (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Basisprognose	**2023**			**2030**			**2040**		
	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz
Amersfoort	166	37	370	180	40	405	185	40	435
Baarn	6	2	25	5	0	25	5	0	25
Bunschoten	8	0	0	10	0	0	10	0	0
Eemnes	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Leusden	20	4	35	20	5	35	20	5	35
Soest	10	0	45	10	0	45	10	0	50
Woudenberg	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Nijkerk	9	0	15	10	0	15	10	0	15
Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)	**213/222**	**44**	**475/490**	**225/235**	**45**	**510/525**	**230/240**	**45**	**545/560**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.4: Trendprognose BW-indicaties per gemeente Regio Amersfoort (2023 – 2040; afgerond op 5-tal)

Trendprognose	**2023**			**2030**			**2040**		
	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz
Amersfoort	166	37	370	110	60	325	85	45	250
Baarn	6	2	25	10	5	30	15	5	40
Bunschoten	8	0	0	10	5	15	10	5	35
Eemnes	1	0	0	0	0	5	5	5	15
Leusden	20	4	35	15	10	40	15	10	50
Soest	10	0	45	15	10	60	25	15	75
Woudenberg	2	1	0	5	0	10	5	5	25
Nijkerk	9	0	15	15	5	40	25	15	70
Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)	**213/222**	**44**	**475/490**	**165/180**	**90/95**	**485/525**	**160/185**	**90/105**	**490/560**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.5: Basisprognose BW-indicaties per gemeente Regio U10 (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Basisprognose	**2023**			**2030**			**2040**		
	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz
Bunnik	5	5	0	5	5	0	5	10	0
De Bilt	10	20	50	10	20	50	10	20	50
De Ronde Venen	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Houten	25	25	25	25	25	25	25	25	25
IJsselstein	10	30	40	10	30	45	10	30	45
Lopik	0	5	0	0	5	0	0	5	0
Montfoort	5	5	0	5	5	0	5	5	0
Nieuwegein	30	65	70	30	70	75	35	80	80
Oudewater	5	0	0	5	0	0	5	0	0
Stichtse Vecht	30	20	45	30	20	45	35	25	50

Utrecht	335	615	490	360	660	540	380	695	595
Utrechtse Heuvelrug	15	25	70	15	25	70	15	25	70
Vijfheerenlanden	15	10	25	20	15	25	25	20	25
Wijk bij Duurstede	10	5	0	10	5	0	10	5	0
Woerden	30	25	75	30	25	75	30	25	75
Zeist	30	40	170	30	40	175	30	40	180
Regio U10	**560**	**900**	**1.065**	**590**	**955**	**1.130**	**625**	**1.015**	**1.200**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.6: Trendprognose BW-indicaties per gemeente Regio U10 (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Basisprognose	**2023**			**2030**			**2040**		
	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz
Bunnik	5	5	0	5	10	10	5	20	20
De Bilt	10	20	50	15	30	50	20	55	55
De Ronde Venen	5	5	5	10	25	25	20	55	55
Houten	25	25	25	20	45	40	20	65	60
IJsselstein	10	30	40	15	30	40	15	40	40
Lopik	0	5	0	5	10	5	5	20	20
Montfoort	5	5	0	5	10	5	5	15	15
Nieuwegein	30	65	70	30	70	80	25	80	80
Oudewater	5	0	0	5	5	5	5	15	15
Stichtse Vecht	30	20	45	25	50	60	25	80	80
Utrecht	335	615	490	260	550	485	155	460	450
Utrechtse Heuvelrug	15	25	70	20	40	65	20	65	60
Vijfheerenlanden	15	10	25	20	40	40	25	75	75
Wijk bij Duurstede	10	5	0	10	15	10	10	30	30
Woerden	30	25	75	20	45	70	20	65	65
Zeist	30	40	170	30	60	140	30	85	80
Regio U10	**560**	**900**	**1.065**	**495**	**1.035**	**1.130**	**405**	**1.225**	**1.200**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.7: Basisprognose BW-indicaties per gemeente Regio Foodvalley (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)

Basisprognose	**2023**			**2030**			**2040**		
	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz	BW – Wmo: Intramuraal	BW – Wmo: Beschermd Thuis	BW – Wlz
Renswoude	0	0	5	0	0	5	0	0	5
Rhenen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veenendaal	70	25	65	70	30	65	70	30	65
Totaal	**70**	**25**	**70**	**70**	**30**	**70**	**70**	**30**	**70**

Bron: Woonzorgweter Companen. Noot: voor Renswoude en Rhenen geen informatie beschikbaar voor BW – Wmo Intramuraal en Beschermd Thuis.

Voor de gemeenten in de Foodvalley is geen trendscenario opgesteld, omdat er geen werksessie is geweest in deze regio om trends te bespreken die van invloed zijn op de ontwikkeling van de vraag naar Beschermd Wonen plekken.

Het basisscenario en trendscenario geven een bandbreedte waarbinnen de daadwerkelijke behoefte aan BW-plekken zich zal ontwikkelen in de gemeenten in de regio's. Daarbij moet opgemerkt worden dat het trendscenario op basis van maximale spreiding niet realistisch is. Meer spreiding van BW-plekken zorgt ervoor dat in bijvoorbeeld Amersfoort en Utrecht minder concentratie van kwetsbare groepen plaatsvindt. Tegelijkertijd is een bepaalde schaalgrootte nodig in de andere gemeenten in de regio's om meer plekken voor Beschermd Wonen te realiseren. Daarnaast is spreiding ook afhankelijk van de voorzieningen die er zijn in een gemeente en of de omgeving prikkelarm is. Sommige mensen in Beschermd Wonen hebben baat bij een prikkelarme omgeving, voor anderen is dit minder relevant.

6.3 Aanbodinventarisatie

Companen heeft onder zorgaanbieders een inventarisatie gedaan naar het aanbod aan plekken intramuraal Beschermd Wonen[9]. Niet alle zorgaanbieders hebben de aanbodinventarisatie ingevuld, waardoor er geen compleet beeld is van het aantal plekken intramuraal Beschermd Wonen in de provincie Utrecht. Voor gemeenten waar dit aanbod wel compleet is (bijvoorbeeld op basis van eerder onderzoek), staat het aanbod op de fact sheets.

Zorgaanbieders die de inventarisatie hebben ingevuld, hebben aangegeven waar hun locaties zitten. Deze locaties staan weergegeven op de interactieve kaart.

6.4 Uitstroom vanuit Beschermd Wonen

Intramuraal Beschermd Wonen Wmo is in principe bedoeld als tijdelijke voorziening. De bedoeling is dat mensen op enig moment uitstromen naar een woonplek waar ze zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen, al dan niet met ambulante begeleiding.
Om een inschatting te kunnen maken van het totale aantal mensen dat vanuit Intramuraal Beschermd Wonen Wmo uitstroomt en een beroep doet op woonruimte in de provincie Utrecht, hanteren we de volgende uitgangspunten/aannames:

- Centrumgemeente Utrecht heeft cijfers aangeleverd over de uitstroom op basis van de herkomstgemeente: dit is de laatste gemeente waar iemand stond ingeschreven vóór instroom in Beschermd Wonen. De uitstroom is dus niet hetzelfde als de gemeente waar iemand daadwerkelijk naar is uitgestroomd, maar is bedoeld als inschatting van de uitstroom per gemeente op basis van het principe "instroom = uitstroom". Dit principe houdt in dat iemand uitstroomt naar de gemeente waar diegene stond ingeschreven voor instroom in Beschermd Wonen en zorgt daarmee voor meer spreiding over gemeenten. Voor de huidige uitstroom hebben we het gemiddelde gepakt van 2021 en 2022.
- Centrumgemeente Amersfoort heeft geen zicht op de uitstroom. Daarom is een inschatting gemaakt van het aantal uitstromers per gemeente in de regio op basis van het aantal mensen met een Intramuraal Beschermd Wonen Wmo- indicatie en de gemiddelde verblijfsduur. In 2022 is voor de gemeente Amersfoort het onderzoek 'Landschapsschets Wonen en Zorg' uitgevoerd. Toen is rekening gehouden met een gemiddelde verblijfsduur

[9] Plekken Beschermd Thuis zijn niet geïnventariseerd. Voor zorgaanbieders die veel met Beschermd Thuis en verschillende financieringsstromen werken is het lastig om vaste locaties te noemen. Het aanbod en waar dit geleverd wordt is afhankelijk van de woningen die beschikbaar worden gesteld door corporaties, de plek waar mensen (gaan) wonen en de aanmeldingen die binnenkomen.

van 14,5 maand voor een Intramuraal Beschermd Wonen (Wmo). We hebben deze gemiddelde verblijfsduur aangehouden om de uitstroom in deze rapportage te berekenen. De mensen met een Beschermd Thuis indicatie wonen al zelfstandig en BW voor de Wlz-groep is in principe niet bedoeld als tijdelijke voorziening, en daarom niet gericht op uitstroom. Het komt slechts een enkele keer voor dat iemand uitstroomt vanuit BW-Wlz richting zelfstandig wonen met ambulante begeleiding.

- Voor de uitstroom in de regio Foodvalley is gebruik gemaakt van de gemiddelde verblijfsduur (27,5 maand) Intramuraal Beschermd Wonen (Wmo) in Veenendaal op basis van lokaal onderzoek (Companen, 2024).
- De uitstroom in 2040 in het basis- en trendscenario is gebaseerd op het aantal Intramuraal Beschermd Wonen Wmo-indicaties zoals geschat in 2040. In het trendscenario komt de uitstroom lager uit door de inzet op Beschermd Thuis.

De tabel hieronder laat een inschatting zien van de huidige jaarlijkse uitstroom en de toekomstige jaarlijkse uitstroom op basis van het basisscenario en het trendscenario.

Tabel 6.8: Prognose jaarlijkse totale uitstroom provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)*

	Huidige uitstroom	Uitstroom 2040 basisscenario	Uitstroom 2040 trendscenario
Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)	180/185	190/200	135/155
Regio U10	460	510	330
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	30	30	30
Totaal provincie Utrecht	**670**	**730**	**495**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Noot: voor Renswoude en Rhenen geen informatie beschikbaar. Voor Veenendaal is de toekomstige uitstroom in het trendscenario gelijk gehouden aan die van het basisscenario.

Momenteel stromen er jaarlijks ongeveer 670 mensen uit vanuit Beschermd Wonen in de provincie Utrecht. In het **basisscenario** – waarin de huidige situatie demografisch wordt doorgerekend richting de toekomst – neemt de uitstroom toe naar 730 in 2040. In het **trendscenario** – waarin wordt ingezet op regionale spreiding en meer Beschermd Thuis – komt de uitstroom lager uit op zo'n 495. Een lagere uitstroom betekent echter een hogere instroom in instroomwoningen. Ondanks uitvragen bij verschillende partijen (Beter Wonen, Tussenvoorziening, Het Vierde Huis en gemeente Utrecht) is het niet gelukt om de huidige en toekomstige behoefte aan instroomwoningen in beeld te brengen. Hier gaan we nader op in op pagina 53.
Hoe de uitstroom verdeeld is over de gemeenten is te zien in onderstaande tabellen.

Tabel 6.9: Inschatting jaarlijkse totale uitstroom per gemeente, Regio Amersfoort (2023 - 2040)

Gemeente	Huidige uitstroom	Uitstroom 2040 basisscenario	Uitstroom 2040 trendscenario
Amersfoort	137	153	70
Baarn	5	4	12
Bunschoten	7	8	8
Eemnes	1	0	4
Leusden	17	17	12
Soest	8	8	21
Woudenberg	2	0	4
Nijkerk	7	8	21
Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)	**177/184**	**191/199**	**132/153**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.10: Inschatting jaarlijkse totale uitstroom per gemeente, Regio U10 (2023 - 2040)

Gemeente	Huidige uitstroom	Uitstroom 2040 basisscenario	Uitstroom 2040 trendscenario
Bunnik	4	6	4
De Bilt	8	8	16
De Ronde Venen	4	4	16
Houten	20	20	16
IJsselstein	14	14	15
Lopik	0	0	4
Montfoort	4	4	4
Nieuwegein	25	30	20
Oudewater	4	4	4
Stichtse Vecht	25	28	20
Utrecht	275	310	127
Utrechtse Heuvelrug	12	11	16
Vijfheerenlanden	12	20	20
Wijk bij Duurstede	8	8	8
Woerden	25	25	16
Zeist	25	25	25
Regio U10	**465**	**517**	**333**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Uitstroom naar zelfstandige woonruimte

Niet iedereen die uitstroomt doet een beroep op zelfstandige woonruimte. In het onderzoek 'Landsschapschets Wonen en Zorg (2022) voor de gemeente Amersfoort is aan zorgaanbieders Beschermd Wonen gevraagd waar cliënten na een verblijf in Beschermd Wonen Wmo terecht komen voor hun vervolgstap. Hieruit bleek dat een derde (35%) uitstroomt naar zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). In de Regio U10 hebben wij deze aanname getoetst (in de werksessie en in het verslag van de werksessie), maar daar is geen feedback op gekomen. Daarom gaan we er voor de Regio U10 ook vanuit dat 35% uitstroomt naar zelfstandige woonruimte.

Tabel 6.11: Prognose jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte provincie Utrecht (2023 - 2040; afgerond op 5-tal)*

	Huidige uitstroom	Uitstroom 2040 basisscenario	Uitstroom 2040 trendscenario
Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)	60/65	65/70	50/55
Regio U10	160	180	115
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	10	10	10
Totaal provincie Utrecht	**230**	**255**	**175**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Noot: voor Renswoude en Rhenen geen informatie beschikbaar. Voor Veenendaal is de toekomstige uitstroom in het trendscenario gelijk gehouden aan die van het basisscenario.

Er zijn zo'n 230 uitstromers die jaarlijks behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte na een verblijf in Beschermd Wonen in de provincie Utrecht. Richting 2040 zal deze behoefte uitkomen tussen de 175 (trendscenario) en 255 (basisscenario). Hoe de behoefte aan zelfstandige woonruimte verdeeld is over de gemeenten is te zien in onderstaande tabellen.

Tabel 6.12: Inschatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte per gemeente, Regio Amersfoort (2023 - 2040)

Gemeente	Huidige uitstroom	Uitstroom 2040 basisscenario	Uitstroom 2040 trendscenario
Amersfoort	48	54	25
Baarn	2	1	4
Bunschoten	2	3	3
Eemnes	0	0	1
Leusden	6	6	4
Soest	3	3	7
Woudenberg	1	0	1
Nijkerk	3	3	7
Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)	**62/65**	**67/70**	**45/52**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Tabel 6.13: Inschatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte per gemeente, Regio U10 (2023 - 2040)

Gemeente	Huidige uitstroom	Uitstroom 2040 basisscenario	Uitstroom 2040 trendscenario
Bunnik	3	5	2
De Bilt	3	3	6
De Ronde Venen	1	1	6
Houten	7	7	6
IJsselstein	5	5	5
Lopik	0	0	1
Montfoort	1	1	1
Nieuwegein	9	10	7
Oudewater	1	1	1
Stichtse Vecht	9	10	7
Utrecht	96	108	44
Utrechtse Heuvelrug	4	4	6
Vijfheerenlanden	5	7	7
Wijk bij Duurstede	3	3	3
Woerden	9	9	6
Zeist	9	9	9
Regio U10	**163**	**183**	**118**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Uitstroom naar tussenvorm

Uit het onderzoek 'Landsschapschets Wonen en Zorg (2022) bleek dat zo'n 25% uitstroomt naar een tussenvorm. Deze aanname is getoetst in de werksessies in de regio's Amersfoort en U10. De tabel hieronder laat zien dat in regio Amersfoort zo'n 35 uitstromers en in regio U10 220 uitstromers een beroep doen op een tussenvorm. Hoe dit verdeeld is over de gemeenten is te vinden in de fact sheets.

Tabel 6.14: Inschatting huidige uitstroom naar tussenvorm provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

	Huidige uitstroom	Uitstroom 2040 basisscenario	Uitstroom 2040 trendscenario
Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)	45/45	50/50	35/40
Regio U10	115	130	85
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	10	10	10
Totaal provincie Utrecht	**170**	**190**	**130**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Noot: voor Renswoude en Rhenen geen informatie beschikbaar. Voor Veenendaal is de toekomstige uitstroom in het trendscenario gelijk gehouden aan die van het basisscenario.

7 Kwetsbare jongeren

We gaan in op de vraag naar woonruimte voor jongvolwassenen die na een verblijf in een jeugdzorginstelling of pleeggezin kunnen uitstromen naar vervolghuisvesting.

7.1 Doelgroep en context

Jeugdzorg met verblijf kent verschillende varianten: een deel van de jongeren verblijft in een pleeggezin, een ander deel in een gezinshuis of in een 'residentiële setting' zoals een behandelgroep. Begeleiding vanuit de jeugdwet stopt in principe na het 18e jaar, maar soms wordt deze verlengd; dit duurt maximaal 5 jaar, tot de jongere 23 jaar is. Jongeren in pleeggezinnen kunnen tot 21 jaar in jeugdzorg verblijven. Een deel van de jongeren die uitstromen uit een verblijfssetting heeft na die tijd nog behoefte aan (ambulante) ondersteuning.

Jongeren met een ondersteuningsbehoefte geven aan dat meer zelfstandigheid en vrijheid om hun eigen leven te leiden voor hen de belangrijkste redenen vormen om op zichzelf te willen wonen. Daarin verschillen zij niet van hun leeftijdsgenoten. Om deze stap in hun wooncarrière te kunnen zetten zijn er (extra) inspanningen nodig. Met name financiën en vaardigheden (vaak huishoudelijk van aard) zijn belangrijke 'struikelblokken' op weg naar zelfstandig wonen. Het inkomen van deze jongvolwassenen is te laag voor de huurprijzen die gevraagd worden voor een kamer of woning. Ze komen meestal niet in aanmerking voor een Wajong-uitkering, maar komen ook niet makkelijk aan het werk. Jongeren die nog een opleiding volgen, moeten rondkomen van een stagevergoeding (BBL), een tegemoetkoming in de studiekosten (bijvoorbeeld HAVO), studiefinanciering (MBO/HBO/WO) en een eventuele bijbaan. Naast de beperkte financiële mogelijkheden is een knelpunt dat het woningaanbod voor jongeren beperkt is. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en de inschrijftijd van jongeren is per definitie erg kort, aangezien zij zich pas vanaf 18 jaar kunnen inschrijven bij een corporatie. Daar bovenop komt de huidige krapte op de woningmarkt. Hierdoor kunnen jongeren vanuit jeugdzorg met verblijf moeilijk uitstromen naar zelfstandige woonruimte.

Jongeren in jeugdzorg met verblijf

Om een inschatting te kunnen maken van de vraag naar plekken voor jeugdzorg met verblijf is gekeken naar de beschikkingen Jeugdzorg per 1 januari 2023 (CBS Jeugdmonitor), uitgesplitst naar de woonvormen pleegzorg, gezinsgericht (gezinshuizen, zorgboerderijen) en ander verblijf bij JH-aanbieder[10]. Op die peildatum maakten ongeveer 2.585 jongeren in de provincie gebruik van een vorm van jeugdzorg met verblijf (tabel 6.1).

7.2 Uitstroom vanuit Jeugdzorg met verblijf

Voor het grootste deel gaat het binnen de jeugdzorg met verblijf om zorg aan relatief jonge kinderen. Voor hen is een vraag naar eigen woonruimte voorlopig niet aan de orde. In dit onderzoek richten we ons op de kwetsbare jongeren

[10] De jongere verblijft op de accommodatie van de jeugdhulpaanbieder, veelal in een groep met andere jongeren. Het betreft alle vormen van verblijf die niet onder één van de voorgaande categorieën vallen.

van 15 tot 17 jaar in jeugdzorg met verblijf. Deze groep zit tegen de leeftijdsgrens van jeugdzorg aan en zal daarom in de komende jaren een stap op de woningmarkt (willen) zetten. Begin 2023 gaat dit voor de provincie Utrecht om zo'n 890 jongeren. Voor de berekening van de verwachte uitstroom nemen we het gemiddelde aantal van de 15 tot 17-jarigen. We schatten in dat er jaarlijks zo'n 295 jongeren uitstromen.

Een deel van de jongeren die uitstromen uit jeugdzorg kan direct zelfstandig gaan wonen, anderen hebben eerst behoefte aan een 'tussenvorm' in de vorm van geclusterd wonen met begeleiding (bijvoorbeeld kamertraining) of scheiden wonen en zorg (bijvoorbeeld in de vorm van een tiny house in de nabijheid van het gezinshuis waar de jongere eerst woonde). Er is ook een groep met een intensievere zorgvraag die doorstroomt richting Beschermd Wonen (Wmo of Wlz). We hebben aannames geformuleerd voor de uitstroomrichting (bijlage 3). Op basis van het onderzoek 'Landschapsschets Wonen en Zorg' van de gemeente Amersfoort (2022) gaan we ervan uit dat in de regio Amersfoort en Foodvalley 55% uitstroomt naar zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). Voor de regio U10 gaan we uit van een uitstroom van 45% richting zelfstandige woonruimte op basis van het onderzoek 'Huisvesting kwetsbare jongeren en jongvolwassenen' van de gemeente Utrecht (2021).

Alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMV'ers) vallen onder de taakstelling en worden nader toegelicht op in hoofstuk 14 en zijn in de totale uitstroom van jeugd benoemd in de fact sheets.

Tabel 7.1: Aantal jongeren in jeugdzorg met verblijf en inschatting jaarlijkse uitstroom per gemeente, afgerond op 5-tal

Gemeente	Totaal in jeugdzorg met verblijf	Waarvan 15-17 jaar	Jaarlijkse uitstroom
Amersfoort	370	125	40
Baarn	55	20	5
Bunschoten	45	15	5
Eemnes*	5	5	0
Leusden	70	25	10
Soest	90	35	10
Woudenberg	50	15	5
Barneveld	185	65	25
Nijkerk	100	30	10
Totaal Regio Amersfoort (excl./incl. Barneveld en Nijkerk)	**685/970**	**260/350**	**85/120**
Bunnik	20	5	0
De Bilt	115	40	15
De Ronden Venen	55	15	5
Houten	100	30	10
Ijsselstein	40	15	5
Lopik	35	10	5
Montfoort	20	5	0
Nieuwegein	130	45	15
Oudewater	10	5	0
Stichtse Vecht	165	55	20
Utrecht	450	160	55
Utrechtse Heuvelrug	105	35	10
Vijfheerenlanden	115	35	10
Wijk bij Duurstede	50	15	5
Woerden	90	30	10
Zeist	160	55	20
Totaal Regio U10	**1.660**	**565**	**190**
Renswoude	10	5	0
Rhenen	35	5	0
Veenendaal	195	55	20
Provincie Utrecht	**2.585**	**890**	**295**

Bron: CBS Jeugdmonitor (2022), bewerking Companen. * Cijfers jeugdzorg met verblijf aangeleverd door gemeente Eemnes (2024)

Bij een gelijkblijvende omvang van de groep jongeren in jeugdzorg met verblijf en dus een jaarlijkse totale uitstroom van 295 personen in de provincie, betekent dit dat ongeveer 140 jongeren behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte (regio Amersfoort: 45; regio U10: 85). Voor woondeal regio Amersfoort (incl. barneveld en Nijkerk) is er een jaarlijkse behoefte aan 65 zelfstandige woonruimtes.

Tabel 7.2: Inschatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandig wonen vanuit jeugdzorg met verblijf, afgerond op 5-tal

	Jaarlijkse behoefte aan zelfstandige woonruimte
Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld en Nijkerk)	45 / 65
Regio U10	85
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	10
Totaal provincie Utrecht	**140**

Bron: Woonzorgweter Companen.

Naast de uitstroom naar zelfstandige woonruimte zijn er ook uitstromers die nog niet klaar zijn voor volledige zelfstandigheid. Ongeveer 30% van de uitstromende jongeren uit jeugdzorg met verblijf zijn gebaat bij een tussenvorm, zoals kamertraining of geclusterd wonen met begeleiding, om zich voor te bereiden op de toekomstige stap naar een zelfstandige woonruimte. In totaal omvat dit jaarlijks ongeveer 90 jongeren in de provincie (regio Amersfoort: 25; regio U10: 55). Voor woondeal regio Amersfoort (incl. Barneveld en Nijkerk) is er een jaarlijkse behoefte van 35 plekken in een tussenvorm.

Tabel 7.3: Inschatting jaarlijkse uitstroom naar tussenvorm vanuit jeugdzorg met verblijf, afgerond op 5-tal

Gemeente	**Totale behoefte aan een tussenvorm**
Amersfoort	15
Baarn	0
Bunschoten	0
Eemnes*	0
Leusden	5
Soest	5
Woudenberg	0
Barneveld	10
Nijkerk	5
Totaal Regio Amersfoort (excl./incl. Barneveld en Nijkerk)	**25/35**
Bunnik	0
De Bilt	5
De Ronden Venen	0
Houten	5
Ijsselstein	0
Lopik	0
Montfoort	0
Nieuwegein	5
Oudewater	0
Stichtse Vecht	5
Utrecht	15
Utrechtse Heuvelrug	5
Vijfheerenlanden	5
Wijk bij Duurstede	0
Woerden	5
Zeist	5
Totaal Regio U10	**55**
Renswoude	0
Rhenen	0
Veenendaal	5
Provincie Utrecht	**90**

Bron: CBS Jeugdmonitor (2022), bewerking Companen. * Cijfers jeugdzorg met verblijf aangeleverd door gemeente Eemnes (2024)

7.3 Kwetsbare jongeren met begeleid wonen

In Nederland bestaat een significante groep kwetsbare jongeren en jongvolwassenen met een dringende behoefte aan huisvesting, soms gecombineerd met een zorgvraag. Deze behoefte is niet alleen afkomstig van jongeren die uitstromen uit instellingen of die begeleiding ontvangen, maar ook van jongeren die direct uit hun ouderlijk huis of vanuit een situatie van dak- of thuisloosheid komen met zelfredzaamheidproblemen. Daarnaast signaleren buurtteams een urgente woningbehoefte onder jongeren met schoolproblematiek, waarbij een geschikte woonoplossing preventief kan werken tegen schooluitval, dakloosheid of de noodzaak voor zwaardere zorg.
De beschikbare woonvormen – zoals kamertraining, kortdurend begeleid wonen, opstartplekken of crisisopvang jongeren – bieden korte, intensieve ondersteuningstrajecten met een pedagogisch ontwikkelaccent binnen een groeps- of individuele setting. Echter, de capaciteit van deze vormen is beperkt, vooral voor jongvolwassenen boven de 18 jaar. Daarnaast bieden sommige instellingen, zoals Reinaerde, geen kamertraining meer aan buiten de Wet langdurige zorg (Wlz) vanwege de financiële en organisatorische uitdagingen.

Tussenvormen van wonen bieden een oplossing voor jongeren die een overgangsfase nodig hebben naar zelfstandige woonruimte. Deze vormen van begeleid wonen bieden een zelfstandige woonomgeving met beperkte tot intensieve ambulante ondersteuning, waar jongeren kunnen werken aan hun zelfredzaamheid en woonvaardigheden. De doelstelling is om het aantal jongeren in dergelijke begeleide woonvormen zo beperkt mogelijk te houden, met het oog op het bevorderen van zelfstandigheid en het voorkomen van afhankelijkheid van langdurige zorg. De behoefte aan begeleid wonen voor jongeren/jongvolwassenen in de regio's varieert van zo'n 95 tot 165 benodigde plekken in gemeente Amersfoort.[11] In de gemeente Utrecht komt deze tussenvorm uit op ongeveer 135 benodigde plekken per jaar.[12]

[11] Landschapsschets Wonen en zorg (2022). Bandbreedte op basis van ambitiescenario (95 plekken kortdurend begeleid wonen en kamertraining) en alternatief scenario (165 plekken kortdurend begeleid wonen en kamertraining).

[12] Huisvesting kwetsbare jongeren en jongvolwassenen (2021)

8 Uitstroom Maatschappelijke Opvang

Mensen die dakloos zijn of raken, kunnen een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang. Het gaat om mensen die om uiteenlopende redenen dakloos zijn geraakt. Vaak is er sprake van een opeenstapeling van (psychische) problemen, schulden en/of verslaving. Daarnaast is er een groeiende groep 'economische daklozen': mensen die na een scheiding of faillissement de huidige woning niet meer kunnen betalen, maar ook niet terecht kunnen op de huidige woningmarkt omdat de huren te hoog zijn.

Maatschappelijke Opvang is per definitie tijdelijk: het is altijd de bedoeling dat mensen die hier verblijven, op enig moment weer zelfstandig gaan wonen. Mensen voor wie dit niet haalbaar blijkt, stromen soms door naar Beschermd Wonen of een tussenvorm.

Totale uitstroom vanuit de Maatschappelijke Opvang

De verantwoordelijkheid voor het bieden van Maatschappelijke Opvang is belegd bij centrumgemeenten. In de provincie Utrecht vervullen de gemeenten Amersfoort en Utrecht deze taak. Beide gemeenten hebben cijfers beschikbaar om een inschatting te maken van het huidige aantal uitstromers (per gemeente).

- De gemeente Amersfoort heeft uitstroomcijfers aangeleverd per gemeente in de regio voor de jaren 2021 en 2022. We hebben de gemiddelde uitstroom berekend op basis van 2021 en 2022. Deze uitstroomcijfers per gemeente zijn echter een onderschatting, aangezien van 50% van de uitstromers (80 uitstromers) niet bekend is in welke gemeente zij uitstromen. Om een betere inschatting te maken van het aantal uitstromers per gemeente, hebben we de 80 uitstromers verdeeld over de gemeenten naar rato van inwonertal.
- De gemeente Utrecht heeft voor 2022 en 2023 het aantal beëindigde trajecten bij Stadsteam Back Up aangeleverd (respectievelijk 1.191 en 1.006; gemiddeld 1.100). Deze aantallen geven enig zicht op de omvang van de uitstroom in de regio U10. Het is niet bekend hoe deze aantallen verdeeld zijn over de regio.

Tabel 8.1: Inschatting totale jaarlijkse uitstroom provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

	Huidige uitstroom
Regio Amersfoort	165
Amersfoort	*97*
Baarn	*7*
Bunschoten	*6*
Eemnes	*2*
Leusden	*8*
Soest	*12*
Woudenberg	*3*
Overige gemeenten	*29*
Regio U10	1.100
Totaal provincie Utrecht	**1.265**

Bron: gemeente Amersfoort en gemeente Utrecht (2024)

Noot: geen gegevens bekend voor Barneveld, Nijkerk, Renswoude, Rhenen en Veenendaal

Omdat de Maatschappelijke Opvang vooral gevestigd is in de gemeenten Utrecht en Amersfoort, stromen veel mensen na een verblijf in de Maatschappelijke Opvang ook uit in deze gemeenten. In de regio's zijn al afspraken gemaakt om de uitstroom na Maatschappelijke Opvang evenrediger te verdelen. Daarom laten de tabellen hieronder zien hoe de jaarlijkse

uitstroom er per gemeente uit zou zien wanneer uitstromers meer evenredig verdeeld zijn over de gemeenten (naar rato van inwonertal).

Tabel 8.2: Inschatting totale uitstroom per gemeente regio Amersfoort, naar inwonertal

Gemeente	Toekomstige uitstroom obv inwonertal
Amersfoort	84
Baarn	13
Bunschoten	12
Eemnes	5
Leusden	16
Soest	25
Woudenberg	8
Regio Amersfoort	**163**

Bron: gemeente Amersfoort, bewerking Companen (2024)

Tabel 8.3: Inschatting totale uitstroom per gemeente regio U10, naar inwonertal

Gemeente	Toekomstige uitstroom obv inwonertal
Bunnik	18
De Bilt	49
De Ronde Venen	51
Houten	57
IJsselstein	37
Lopik	16
Montfoort	16
Nieuwegein	73
Oudewater	11
Stichtse Vecht	74
Utrecht	412
Utrechtse Heuvelrug	56
Vijfheerenlanden	67
Wijk bij Duurstede	27
Woerden	60
Zeist	75
Regio U10	**1.100**

Bron: gemeente Utrecht, bewerking Companen (2024)

Uitstroom naar zelfstandige woonruimte

Zoals eerder genoemd kunnen niet alle uitstromers na een verblijf in de Maatschappelijke Opvang (direct) zelfstandig wonen. In het onderzoek 'Landsschapschets Wonen en Zorg (2022) voor de gemeente Amersfoort is aan zorgaanbieders Maatschappelijke Opvang gevraagd wat de uitstroomrichting is van uitstromers. Hieruit bleek dat bijna een derde (30%) uitstroomt naar zelfstandige woonruimte (al dan niet met ambulante begeleiding). Aangezien de gemeente Utrecht geen zicht heeft op de uitstroomrichting, hanteren we dezelfde aanname van 30% uitstroom naar zelfstandige woonruimte.

Tabel 8.4: Inschatting huidige uitstroom naar zelfstandige woonruimte provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

	Huidige uitstroom naar zelfstandige woonruimte
Regio Amersfoort	50
Amersfoort	*29*
Baarn	*2*
Bunschoten	*2*
Eemnes	*1*
Leusden	*2*
Soest	*3*
Woudenberg	*1*
Overige gemeenten	*9*
Regio U10	330
Totaal provincie Utrecht	**380**

Bron: Companen (2024)

Noot: geen gegevens bekend voor Barneveld, Nijkerk, Renswoude, Rhenen en Veenendaal

Er zijn zo'n 380 uitstromers die jaarlijks behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte na een verblijf in de Maatschappelijke Opvang in de provincie Utrecht. De tabellen hieronder laten zien hoe de behoefte aan zelfstandige woonruimte er per gemeente uit zou zien wanneer uitstromers meer evenredig verdeeld zijn over de gemeenten (naar rato van inwonertal).

Tabel 8.5: Inschatting uitstroom naar zelfstandige woonruimte per gemeente naar inwonertal, regio Amersfoort

Gemeente	Toekomstige uitstroom naar zelfstandige woonruimte obv inwonertal
Amersfoort	25
Baarn	4
Bunschoten	4
Eemnes	2
Leusden	5
Soest	7
Woudenberg	2
Regio Amersfoort	**49**

Bron: Companen (2024)

Tabel 8.6: Inschatting uitstroom naar zelfstandige woonruimte per gemeente naar inwonertal, regio U10

Gemeente	Toekomstige uitstroom naar zelfstandige woonruimte obv inwonertal
Bunnik	5
De Bilt	15
De Ronde Venen	15
Houten	17
IJsselstein	11
Lopik	5
Montfoort	5
Nieuwegein	22
Oudewater	3
Stichtse Vecht	22
Utrecht	123
Utrechtse Heuvelrug	17
Vijfheerenlanden	20
Wijk bij Duurstede	8
Woerden	18
Zeist	22
Regio U10	**330**

Bron: Companen (2024)

Uitstroom naar tussenvormen

Uit het onderzoek 'Landsschapschets Wonen en Zorg (2022) bleek dat zo'n 20% uitstroomt naar een tussenvorm, zoals langdurig begeleid wonen[13] of doorstroomwoningen[14]. Aangezien de gemeente Utrecht geen zicht heeft op de uitstroomrichting, hanteren we dezelfde aanname van 20% uitstroom naar een tussenvorm. De tabel hieronder laat zien dat in regio Amersfoort zo'n 35

[13] In de Regio Amersfoort gaat dit om plekken met begeleiding van ex dak- en thuislozen die instromen vanuit de dag- en nachtopvang met multiproblematiek.

[14] Dit gaat om doorstroomwoningen voor mensen die uitstromen vanuit de dag- en nachtopvang met een lichte begeleidingsvraag.

uitstromers en in regio U10 220 uitstromers een beroep doen op een tussenvorm. Hoe dit verdeeld is over de gemeenten is te vinden in de fact sheets.

Tabel 8.7: Inschatting huidige uitstroom naar tussenvorm provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

	Huidige uitstroom naar tussenvorm
Regio Amersfoort	35
Regio U10	220
Totaal provincie Utrecht	**355**

Bron: Companen (2024)

Noot: geen gegevens bekend voor Barneveld, Nijkerk, Renswoude, Rhenen en Veenendaal

Naast uitstromers uit de Maatschappelijke Opvang, zijn er ook (dreigend) dak- en thuislozen die een beroep kunnen doen op een tussenvorm. Zoals kortdurend begeleid wonen en crisisopvang gezinnen in Regio Amersfoort: een tussenvorm voor gezinnen die geen woning (meer) hebben, maar wel hulpvragen hebben en openstaan voor begeleiding. In regio Amersfoort gaat dit om 18 plekken.

9 Uitstroom Vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel

Slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel kunnen in Nederland op verschillende plekken hulp vragen. Vaak is ambulante hulp voldoende, maar soms is de situatie te onveilig dat iemand (tijdelijk) niet thuis kan blijven. Vrouwen kunnen dan terecht in de vrouwenopvang.

Tabel 9.1: Aantal plekken vrouwenopvang en jaarlijkse uitstroom

Regio	Zorgaanbieder	Aantal plekken	Jaarlijkse behoefte aan uitstroomwoning
Regio Amersfoort	Kwintes	17	17
Regio U10	Moviera	30	50
Totaal provincie Utrecht		**47**	**67**

Bron: Regio U10 = informatie ontvangen van Moviera (2024); Regio Amersfoort = Landschapsschets Wonen en Zorg (2022)
Noot: geen gegevens bekend voor regio Foodvalley

In de provincie Utrecht zijn 47 plekken langdurende vrouwenopvang: 17 plekken in regio Amersfoort en 30 plekken in regio U10. Het merendeel van de cliënten komt uit de eigen regio, maar ook een deel van elders. Soms is de situatie namelijk zo onveilig dat vrouwen niet in de eigen gemeente of regio kunnen verblijven, dan hebben zij recht op hulp en opvang in een andere regio ('bovenregionale plaatsing'). De regio's Amersfoort en U10 vangen dus ook een aantal cliënten op van buiten de regio. Andersom geldt dit net zo: andere regio's vangen cliënten op uit Amersfoort en U10.

Jaarlijks verblijven op de 47 plekken langdurende vrouwenopvang zo'n 67 vrouwen met kinderen voor wie urgentie wordt aangevraagd. In de regio U10 bestaat de contingent afspraak dat er jaarlijks 50 woningen zijn voor uitstromers uit de vrouwenopvang. Moviera geeft aan dat de opvang constant vol zit en dat deze woningen ook echt nodig waren de afgelopen jaren – en dus ook nodig zijn in de komende jaren. In de regio Amersfoort is er behoefte aan zo'n 17 uitstroomwoningen per jaar. In totaal komt dit uit op een jaarlijkse behoefte aan 67 uitstroomwoningen in de provincie Utrecht.
Naast deze uitstroom naar zelfstandige woonruimte, biedt regio Amersfoort ook de tussenvorm begeleid wonen jonge moeders aan: dit gaat om 10 plekken waarbij jonge moeders tot 23 jaar begeleiding en woonruimte ontvangen – als tussenstap voor de uitstroom naar een zelfstandige woonplek.

Woonwensen

Woning

Wat betreft type uitstroomwoning kan het grootste deel van de uitstromende vrouwen en kinderen uit de voeten met een 1 á 2 kamerwoning. Een paar keer per jaar gaat het om een groot gezin en dan is er behoefte aan een grotere uitstroomwoning. Uitstromers doen vooral een beroep op het goedkope aanbod in de sociale huur (onder de eerste aftoppingsgrens).

Ondersteuning

Na uitstroom uit de vrouwenopvang krijgen vrouwen maximaal 2 jaar ambulante ondersteuning. Deze ondersteuning loopt uiteen: het leren van de Nederlandse taal of vaardigheden, sociale en emotionele steun bieden, ondersteunen op weg naar zelfredzaamheid, helpen bij het aangaan van (nieuwe) sociale contacten, etc.

10 Uitstroom detentie en forensische zorg

Een verblijf in een penitentiaire inrichting is een ingrijpende gebeurtenis. Deze tijdelijke onttrekking aan de samenleving kan ervoor zorgen dat mensen hun huis kwijtraken. Personen die langer dan drie maanden in detentie hebben gezeten, kunnen bij uitstroom een beroep doen op urgentie voor een sociale huurwoning.

Detentie

In de voorgenomen wet *Versterking regie op de volkshuisvesting* worden gedetineerden bij een detentie van 3 maanden of langer als urgent beschouwd. Om de jaarlijkse omvang van de groep uitstromers die langer dan drie maanden in detentie hebben gezeten te schatten, is gebruik gemaakt van data van de Dienst Justitiële Inrichtingen (DJI). Alleen voor gemeenten met meer dan 20 uitstromers is de detentieduur per gedetineerde bekend van 2017 tot en met 2021. Voor deze gemeenten hebben we het gemiddeld aantal uitstromers met een detentieduur van 3 maanden of langer berekend over de periode 2017-2021.

Voor de provincie Utrecht komt deze berekening uit op jaarlijks zo'n 335 uitstromers met een detentieduur van langer dan drie maanden (tabel 10.1). Het werkelijke aantal zal iets hoger liggen, ervan uitgaande dat in gemeenten met minder dan 20 uitstromers ook enkele uitstromers langer dan 3 maanden in detentie hebben gezeten.

Tabel 10.1: Inschatting jaarlijks aantal uitstromers met een detentieduur van 3 maanden of langer en uitstromers naar zelfstandige woonruimte (afgerond op 5-tal)

	Gemiddeld aantal uitstromers met detentieduur van 3+ maanden	**Inschatting behoefte aan zelfstandige woonruimte**
Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld)	55 / 60	11 tot 20 / 12 tot 22
Amersfoort	*39*	*8 tot 14*
Baarn	*8*	*2 tot 3*
Soest	*7*	*1 tot 3*
Barneveld	*6*	*1 tot 2*
Regio U10	265	52 tot 90
De Bilt	*6*	*1 tot 2*
De Ronde Venen	*8*	*2 tot 3*
Houten	*4*	*1*
IJsselstein	*7*	*1 tot 2*
Nieuwegein	*21*	*4 tot 7*
Stichtse Vecht	*11*	*2 tot 4*
Utrecht	*163*	*33 tot 57*
Utrechtse Heuvelrug	*7*	*1 tot 2*
Vijfheerenlanden	*9*	*2 tot 3*
Woerden	*7*	*1 tot 2*
Zeist	*20*	*4 tot 7*
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	15	3 tot 5
Veenendaal	*15*	3 tot 5
Totaal provincie Utrecht	**335**	**65 tot 115**

Bron: DJI uitstroomcijfers (2017-2021)

Noot: Alleen voor gemeenten met meer dan 20 uitstromers is bekend hoeveel gedetineerden een detentieduur van 3+maanden hebben.

Deze 335 uitstromers kunnen een beroep doen op urgentie voor een sociale huurwoning. In de praktijk zal slechts een deel hiervan gebruik maken, omdat uitstromers ook kunnen terugkeren naar hun eigen woning of intrekken bij een naaste, of uitstromen naar een MOBW (Maatschappelijke Opvang; Beschermd Wonen) voorziening. Welk deel van de 335 uitstromers daadwerkelijk een beroep doet op urgentie is onbekend. Landelijk stroomt zo'n 20% tot 35% uit naar een zelfstandige sociale huurwoning. Wanneer we deze percentages ook hanteren voor provincie Utrecht, komen we tot de inschatting dat zo'n 65 tot 115 uitstromers die een beroep doen op een zelfstandige sociale huurwoning.

In de fact sheets is het gemiddelde (27,5%) gehanteerd om een inschatting te maken van het aantal ex-gedetineerden dat jaarlijks een beroep zal doen op een sociale huurwoning.

Forensische zorg

Personen die uitstromen uit forensische zorg stromen veelal uit naar forensisch beschermd wonen, en soms direct naar reguliere huisvesting. Forensisch beschermd wonen is een verblijfsvoorziening met persoonlijke zorg en ondersteunende begeleiding in een beschermde woonomgeving. Wanneer cliënten (direct of vanuit forensisch beschermd wonen) uitstromen naar reguliere huisvesting, is de mogelijkheid tot het ontvangen van ambulante begeleiding belangrijk. Er zijn geen feitelijke cijfers beschikbaar van het aantal uitstromers uit forensisch beschermd wonen en forensische zorg dat een beroep doet op een zelfstandige sociale huurwoning in provincie Utrecht. Landelijk zijn er jaarlijks zo'n 500 mensen uit forensisch beschermd wonen en 500 mensen uit forensische zorg die uitstromen naar reguliere huisvesting. Om een inschatting te maken van de uitstroom in de provincie Utrecht, verdelen we deze landelijke aantallen naar inwonertal in de gemeenten in de provincie. Deze inschatting komt neer op zo'n 80 uitstromers in de provincie.

Tabel 10.2: Inschatting jaarlijkse uitstroom naar zelfstandige woonruimte onder uitstromers forensisch beschermd wonen en forensische zorg

	Inschatting behoefte aan zelfstandige woonruimte
Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld en Nijkerk)	18/24
Amersfoort	*9*
Baarn	*1*
Bunschoten	*1*
Eemnes	*1*
Leusden	*2*
Soest	*3*
Woudenberg	*1*
Nijkerk	*3*
Barneveld	*3*
Regio U10	55
Bunnik	*1*
De Bilt	*2*
De Ronde Venen	*3*
Houten	*3*
IJsselstein	*2*
Lopik	*1*
Montfoort	*1*
Nieuwegein	*4*
Oudewater	*1*
Stichtse Vecht	*4*
Utrecht	*21*
Utrechtse Heuvelrug	*3*
Vijfheerenlanden	*3*
Wijk bij Duurstede	*1*
Woerden	*3*
Zeist	*4*
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	5

Renswoude	*0*
Rhenen	*1*
Veenendaal	*4*
Totaal provincie Utrecht	**78**

Woonwensen

Woning

Voor mensen die uit langdurige detentie of forensische zorg komen en naar een zelfstandige woonsituatie gaan, is doorgaans op zeer korte termijn een reguliere sociale woonruimte nodig. De meest passende woonvorm is een (klein) appartement of gezinswoning tot de aftoppingsgrens. Stabiele huisvesting is een belangrijke voorwaarde om recidive te voorkomen.

11 Zelfstandige woonruimte onder uitstromers van instellingen

In de voorgaande hoofdstukken is de huidige (en toekomstige) behoefte aan zelfstandige woonruimte na een verblijf in Beschermd Wonen, Jeugdzorg, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, detentie en forensische zorg in beeld gebracht. In deze paragraaf brengen wij deze aantallen bij elkaar om tot een totaalbeeld van de behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers van instellingen te komen.

Behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers

Momenteel zijn er in de provincie naar schatting zo'n 1.020 uitstromers van instellingen die zelfstandig kunnen wonen, al dan niet met ambulante begeleiding. In regio Amersfoort zijn dit er 210 en in regio U10 775. Richting de toekomst zal het aantal uitstromers in de provincie ongeveer liggen tussen de 965 en 1.045, afhankelijk van de mate waarin wordt ingezet op een verdere ombouw van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis.

De cijfers in de tabel wijken af van de bestaande contingent-afspraken. Hier zijn een aantal verklaringen voor:

- De aanpak in de woonzorgbehoefteanalyse is vraag gestuurd: er wordt gekeken naar het huidige zorggebruik en daarmee de huidige behoefte aan contingentwoningen. Dit is niet hetzelfde als het kijken naar de afspraken die zijn gemaakt over het aanbod aan contingentwoningen (aanbod gestuurd).
- Living Lab Eerst een Thuis
  Vanaf 2020 hebben de U16-gemeenten de Wonen Eerst-methodiek toegepast binnen het project Living Lab Eerst een Thuis. Dit houdt in dat dakloze mensen niet (langer) hoeven te verblijven in de maatschappelijke opvang, maar direct een eigen duurzame en stabiele zelfstandige woonplek krijgen in een gemeente binnen de regio, waar zij de begeleiding krijgen die zij nodig hebben. Hierover zijn met zorgaanbieders en woningcorporaties afspraken gemaakt en de afgelopen jaren meer dan 250 woonplekken gerealiseerd binnen de bestaande contingentafspraken. Er is meer vraag naar Eerst een Thuis-woonplekken dan er woonplekken beschikbaar zijn. Hoeveel mensen jaarlijks instromen in een Eerst een Thuis-woonplek wordt dus bepaald door het aanbod in dat jaar. In 2023 zijn er in totaal 67 cliënten ingestroomd. In feite behoort verreweg het grootste deel van de MOBW-groep tot de doelgroep van Eerst een Thuis, ongeacht de begeleidingsbehoefte. De instroomcijfers in Eerst een Thuis-woningen in eerdere perioden geven daarom geen inzicht in de totale toekomstige woonbehoeften van de MOBW-groep. Ondanks uitvragen bij verschillende partijen (Beter Wonen, Tussenvoorziening, Het Vierde Huis en gemeente Utrecht) is het niet gelukt om in beeld te brengen wat de jaarlijkse behoefte is aan instroomwoningen. Daarom hebben we hier geen cijfers van kunnen opnemen in onderstaande tabel. In de trendprognose – waarin nog sterker wordt ingezet op Beschermd Thuis – verwachten we dat de extra behoefte aan instroomwoningen nog hoger is.

Tabel 11.1: Inschatting huidige en toekomstige behoefte aan zelfstandige woonruimte onder uitstromers van instellingen, provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

Doelgroep	Regio Amersfoort [15]	Regio U10	Renswoude, Rhenen, Veenendaal	Totaal provincie Utrecht
Uitstroom Beschermd Wonen	60 (50 tot 65)	160 (115 tot 180)	10	**230 (175 tot 255)**
Uitstroom Jeugdzorg met verblijf	50	105	15	**170**
Uitstroom Maatschappelijke opvang	50	330	-	**380**
Uitstroom Vrouwenopvang	17	50	-	**67**
Uitstroom detentie[16]	15	75	5	**95**
Uitstroom forensisch beschermd wonen en forensische zorg	18	55	5	**78**
Totaal uitstroomwoningen	**210 (200 tot 215)**	**775 (730 tot 795)**	**35**	**1.020 (965 tot 1.045)**

Bron: Woonzorgweter Companen. Noot: bij Beschermd Wonen staat tussen haakjes de toekomstige uitstroom op basis van de basisprognose (255) en de trendprognose (175).

Woonwensen

Woning

In de werksessies werd benoemd dat uitstromers behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte van zo'n 45 m^2, maar dat er een groot tekort aan zulke woonruimte is in beide regio's. Daarnaast ervaarden de aanwezigen ook een tekort aan "tussenvormen" als opstap naar zelfstandig wonen. Voorbeelden hiervan zijn kortdurend begeleid wonen (in deze voorzieningen hebben bewoners meestal eigen voorzieningen en is er vaak een gezamenlijke ruimte aanwezig; extramurale woonvorm waar bewoners zelf verantwoordelijk zijn voor de woonlasten van hun studio/appartement), langdurig begeleid wonen (Vinger aan de Pols) of Kamertraining (jongeren verblijven in een speciale woongroep of een eigen kamer waar ze praktische vaardigheden leren).

Woningaanbod voor uitstromers

Uitstromers van instellingen doen een beroep op vrijkomende sociale huurwoningen. Over het algemeen zijn zij aangewezen op de betaalbare voorraad[17] (onder de eerste aftoppingsgrens: € 633,25 in 2022). Het is daarom relevant om te kijken hoeveel betaalbare woningen er op jaarbasis beschikbaar komen (muteren) in iedere gemeente.

In 2022 kwamen er in de provincie 1.015 woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46 in 2022) vrij en 6.090 woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. In totaal zijn dit 7.105 woningen.

Tabel 11.2: Aantal vrijkomende sociale huurwoningen naar huurprijsklasse, 2022

	< € 442,46	€ 442,46 tot € 633,25	Totaal
Regio Amersfoort (excl. en incl. Nijkerk)	97/151	1.057/1.246	**1.154/1.397**
Regio U10	824	4.363	**5.187**
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	94	670	**764**
Provincie Utrecht	**1.015**	**6.090**	**7.105**

Bron: Regio Amersfoort = Jaartabellen Eemvallei (2022); Regio U10 = RWU Regionale corporatiemonitor 2023; Regio Foodvalley = inventarisatie bij Veenvesters, Rhenam Wonen en Woningbedrijf Renswoude.
Noot: geen gegevens bekend voor Barneveld.

[15] Exclusief Barneveld en Nijkerk.

[16] We zijn uitgegaan van de gemiddelde uitstroom van 27,5% uitstroom naar zelfstandige woonruimte.

[17] Uitstromers tot 23 jaar doen met name een beroep op woonruimte onder de kwaliteitskortingsgrens (< € 442,46).

Eerder zagen we dat er momenteel in de provincie zo'n 1.020 uitstromers van instellingen zijn die behoefte hebben aan zelfstandige woonruimte. Bij een gelijkblijvend aantal vrijkomende corporatiewoningen per jaar, betekent dit dat ongeveer 14% van deze woningen nodig zijn om de uitstromers uit instellingen te huisvesten. In de regio Amersfoort (exclusief Barneveld en Nijkerk) ligt dit op 18% (210 / 1.154) en in regio U10 (775 / 5.187) op 15%.

Tabel 11.3: Aantal vrijkomende sociale huurwoningen per gemeente, 2022

Gemeente	< € 442,46	€ 442,46 tot € 633,25	Totaal
Amersfoort	37	564	601
Baarn	17	105	122
Bunschoten	1	53	54
Eemnes	0	34	34
Leusden	22	86	108
Soest	19	166	185
Woudenberg	1	49	50
Nijkerk	54	189	243
Bunnik	1	89	90
De Bilt	15	208	223
De Ronden Venen	24	229	253
Houten	40	275	315
Ijsselstein	19	118	137
Lopik	1	26	27
Montfoort	1	37	38
Nieuwegein	14	329	343
Oudewater	11	45	56
Stichtse Vecht	21	191	212
Utrecht	469	1862	2331
Utrechtse Heuvelrug	16	147	163
Vijfheerenlanden	11	117	128
Wijk bij Duurstede	10	85	95
Woerden	45	189	234
Zeist	126	416	542
Renswoude	0	0	0
Rhenen	13	141	154
Veenendaal	81	529	610

12 Mantelzorgers- en ontvangers

Mantelzorg is onbetaalde en vaak langdurige zorg voor zieke familieleden of vrienden. Dit kan verzorging zijn of hulp bij dagelijkse activiteiten. Onder verhuizende mantelzorgers- of ontvangers worden personen verstaan die vanwege mantelzorg moeten verhuizen, zodat de mantelzorger en mantelzorgontvanger dichter bij elkaar wonen.

Tabel 12.1: Toewijzingen urgentie Mantelzorg (2020 – 2023)

Regio	**2020**	**2021**	**2022**
Amersfoort	5	3	4
U10	17	16	13
Totaal provincie Utrecht	**22**	**19**	**17**

Bron: Regio Amersfoort = SWEV (2024); Regio U10 = RWU (2024)
Noot: geen gegevens bekend voor Renswoude, Rhenen en Veenendaal

De afgelopen jaren waren er jaarlijks rond de 20 toewijzingen voor urgentie Mantelzorg in de provincie Utrecht: zo'n 5 in regio Amersfoort en 15 in regio U10. Hierbij moeten twee kanttekeningen worden gemaakt:

- De uitvoering van de lokale urgentieregeling kan per gemeente verschillen en daarmee ook de registratie. Als er geen urgentie Mantelzorg geregistreerd wordt is deze ook niet meegenomen in bovenstaande cijfers. Mantelzorg Utrecht krijgt dagelijks telefonisch of per mail vragen van mantelzorgers of via buurtteammedewerkers. Waaronder de vraag over urgentie voor een woningtoewijzing. Mantelzorg Utrecht schat in dat vragen voor urgentie in het afgelopen jaar zo'n 20 keer zijn binnengekomen. Dit komt overeen met de toewijzingen die in bovenstaande tabel staan. Aan Mantelzorg Utrecht wordt dan gevraagd om een Verklaring van Inschrijving te verzorgen, met een korte opgave van reden en de duur van deze inschrijving.
- Het is niet bekend of het aantal toewijzingen urgentie Mantelzorg een goed beeld geeft van de werkelijke aantallen mantelzorgers- of ontvangers die willen verhuizen vanwege mantelzorg. Wel weten we dat er de komende jaren een groter beroep wordt gedaan op mantelzorgers, door financiële en personele tekorten in de zorg. Als het aantal mantelzorgers de komende jaren stijgt, kan dit ook leiden tot een hoger aantal urgentieaanvragen.

Woonwensen

Woning

Bij de aanvraag voor een sociale huurwoning, is in het geval van de mantelzorgontvanger een reguliere woning in de vorm van een appartement vaak geschikt. In het geval van een mantelzorgverlener kan dit ook een gezinswoning zijn.

13 Uitstappende sekswerkers

Bij uitstappende sekswerkers gaat het om mensen die voormalig als sekswerker hebben gewerkt en daarmee gestopt zijn, waarbij uitstroom plaatsvindt via uitstapprogramma's die vallen onder de DUUP regeling (Decentralisatie-uitkering Uitstapprogramma's voor Prostituees).

Landelijk gezien stromen er jaarlijks ongeveer 650 sekswerkers in bij een uitstapprogramma. Bijna de helft van de jaarlijkse instroom stapt ook daadwerkelijk uit met behulp van een uitstapprogramma. Er stromen dus gemiddeld 300 sekswerkers per jaar uit (Regioplan & Cebeon, 2019). Dit betekent dat er jaarlijks gemiddeld 300 woningen nodig zijn om in de behoefte te voorzien.

Het is niet bekend hoe deze landelijke uitstroom zich verdeelt over provincies of regio's. Daarom is niet te kwantificeren hoeveel uitstappende sekswerkers de provincie Utrecht en de regio's Amersfoort en U10 jaarlijks tellen.

Woonwensen

In de provincie Utrecht biedt Belle Hulpverlening hulp en ondersteuning aan slachtoffers van mensenhandel en mensen die werken of hebben gewerkt in de seksindustrie of die willen stoppen met dit werk. Op basis van informatie van Belle Hulpverlening en (landelijke/lokale) onderzoeken is duiding te geven aan de kwalitatieve woon- en ondersteuningsbehoefte van uitstappende sekswerkers.

Woning

Personen die als sekswerker uitstappen, hebben behoefte aan een woning zodat zij in een nieuwe omgeving kunnen uitstromen naar een andere levensstijl. Dit kunnen reguliere woningen zijn in de vorm van studio's of appartementen, en in geval van ouderschap is een gezinswoning wenselijk. Onderzoek naar belemmerende factoren bij uitstappen uit sekswerk toont aan dat financieel rondkomen en het niet kunnen vinden van betaalbare huisvesting een grote belemmering vormen in het uitstroomproces (Regioplan, 2017).

Zorg en ondersteuning

In 2021 is de tippelzone 'de Baan' in Utrecht gesloten. De gemeente Utrecht heeft onderzoek laten uitvoeren om meer inzicht te krijgen in hoe het de sekswerkers op de tippelzone in de periode voor en na de sluiting vergaat (Wanneer je Baan er niet meer is, 2022). Zo kan de gemeente de hulpverlening en de aansluiting ervan op de behoeften van sekswerkers waar nodig verbeteren.

Uit dit onderzoek blijkt dat de ondersteuningsbehoefte bij uitstappende sekswerkers gevarieerd is. De hulp waar zij sinds de sluiting gebruik van maken varieert van psychische hulp en ondersteuning bij het zoeken naar werk, tot af en toe een praatje maken. Daarnaast bleken er ook nog onvervulde hulpbehoeften te zijn na de sluiting. Dit zijn enerzijds emotionele en psychische behoeften, zoals de mogelijkheid om met iemand (al dan niet een professional) te praten. En anderzijds praktische behoeften, zoals hulp bij het vinden van de weg op de arbeidsmarkt. Volgens sommige sekswerkers sluit het aanbod niet goed aan. Ze willen bijvoorbeeld het liefst zo snel mogelijk werken en zien er tegenop dat ze vaak eerst een (taal)cursus moeten doen.

14 Statushouders

Statushouders zijn vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen, op grond waarvan ze in Nederland mogen blijven. Gemeenten in Nederland zijn verplicht om vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen passende woonruimte te bieden. Deze mensen worden door het COA gekoppeld aan gemeenten. Daarna is het de taak aan de gemeente om te zorgen voor een woning.

Taakstelling: historie en prognose

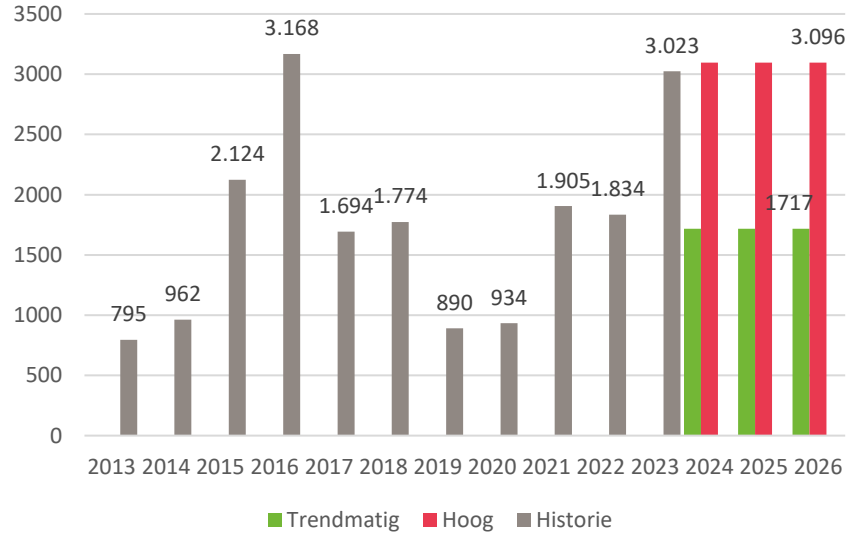
De minister van Justitie en Veiligheid maakt elk half jaar bekend hoeveel statushouders er in Nederland moeten worden gehuisvest. Het totaal aantal te huisvesten statushouders wordt naar rato van het aantal inwoners in de gemeenten over de gemeenten verdeeld; dit levert een 'taakstelling' per gemeente op.

De taakstelling voor statushouders fluctueert sterk, afhankelijk van het aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt en een verblijfsvergunning krijgt. Dit is ook te zien in de terugblik in Figuur 14.1, waarin de taakstelling van de hele provincie vanaf 2013 tot en met 2023 is weergegeven. Voor de toekomstige verwachte taakstelling hebben we twee scenario's uitgewerkt die zijn besproken tijdens de werksessies:

- Het trendmatige scenario gaat uit van een taakstelling die gelijk is aan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar per gemeente.
- Het hoge scenario gaat per gemeente uit van een gemiddelde taakstelling die gelijk staat aan die in de hoogste 2 jaren sinds 2013.

In deze prognoses is de achterstand in huisvesting op 1 januari 2024 niet meegenomen en bedraagt voor de gehele provincie 573 statushouders. De aanwezigen tijdens de werksessies achtten het hoge scenario het meest realistisch voor de toekomst.

Figuur 14.1: Terugblik en prognose taakstelling statushouders provincie Utrecht



Bron: Overzicht huisvesting vergunninghouders 01-03-2024, bewerking Companen

Belangrijk om te vermelden is dat de huisvestingsopgave van statushouders richting de toekomst toe lastig te schatten is, omdat het aantal vluchtelingen dat naar Nederland komt afhankelijk is van veel factoren.

Woningbehoefte

Om te bepalen hoeveel woningen er nodig zijn voor het huisvesten van statushouders, werken we – op verzoek van de aanwezigen tijdens de werksessies – met een gemiddelde huishoudensgrootte van 1 tot 2 personen. De tabellen hieronder laten de woningbehoefte zien op het niveau van de provincie en beide regio's.

Tabel 14.1: Woningbehoefte statushouders provincie Utrecht (afgerond op 5-tal)

Woningbehoefte per jaar	Huishoudensgrootte 2	Huishoudensgrootte 1
Trendmatig scenario	860	1.715
Hoog scenario	1.550	3.095

Bron: Companen, 2024

Noot: Woningbehoefte is inclusief gemeente Renswoude, Rhenen en Veenendaal

Tabel 14.2: Woningbehoefte statushouders regio Amersfoort (excl. Barneveld en Nijkerk; afgerond op 5-tal)

Woningbehoefte per jaar	Huishoudensgrootte 2	Huishoudensgrootte 1
Trendmatig scenario	195	385
Hoog scenario	355	715

Bron: Companen, 2024

Tabel 14.3: Woningbehoefte statushouders regio Amersfoort (incl. Barneveld en Nijkerk; afgerond op 5-tal)

Woningbehoefte per jaar	Huishoudensgrootte 2	Huishoudensgrootte 1
Trendmatig scenario	265	530
Hoog scenario	490	980

Bron: Companen, 2024

Tabel 14.4: Woningbehoefte statushouders regio U10 (afgerond op 5-tal)

Woningbehoefte per jaar	Huishoudensgrootte 2	Huishoudensgrootte 1
Trendmatig scenario	615	1.225
Hoog scenario	1.105	2.205

Bron: Companen, 2024

Wanneer we uitgaan van het meest realistische scenario – scenario hoog – is de jaarlijkse woningbehoefte voor de provincie zo'n 1.550 tot 3.095. Voor regio Amersfoort gaat het om 355 tot 715 woningen exclusief Barneveld en Nijkerk (490 tot 980 inclusief Nijkerk en Barneveld) en voor regio U10 om 1.105 tot 2.205 woningen.

Woonwensen

Woning

Wat betreft de woonruimte om statushouders te huisvesten doen gemeenten vaak een beroep op de reguliere woningen in de sociale huurvoorraad. Maar het kan ook gaan om flexwoningen of gedeelde woningen. Om statushouders een geschikte reguliere woning aan te kunnen bieden, is het belangrijk dat de aangeboden woning past bij de gezinsgrootte.

Ondersteuning

Er is vaak behoefte aan maatschappelijke begeleiding om een succesvolle integratie te bevorderen.

Uitstroom alleenstaande minderjarige vreemdelingen

Een deel van de jongeren in jeugdzorg met verblijf bestaat uit alleenstaande minderjarige vreemdelingen. In onderstaande tabel is de taakstelling voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen op 1 juli 2024 per gemeente te zien. De verwachting is dat het aandeel minderjarige vreemdelingen in jeugdzorg met verblijf de komende jaren gaat toenemen.[18]

Wanneer alleenstaande minderjarige vreemdelingen uitstromen, zijn zij in de fact sheet opgenomen als onderdeel van de uitstroom uit de jeugdhulp met

[18] Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND). (2023). Migratieradar najaar 2023. https://ind.nl/nl/documenten/11-2023/migratieradar-najaar-2023.pdf

verblijf. Landelijk is 59% van de AMV'ers in de leeftijdscategorie 16-18 jaar.[19] Om een inschatting te maken van de jaarlijkse uitstroom (18+), delen we de leeftijdscategorie 16-18 jaar door drie.

Tabel 14.5: Taakstelling voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen per gemeente

Gemeente	Taakstelling AMV	16-18 jaar	Uitstroom
Amersfoort	35	7	4
Baarn	6	1	1
Bunschoten	5	1	1
Eemnes	0	0	0
Leusden	7	1	1
Soest	11	2	1
Woudenberg	4	1	0
Barneveld	14	3	1
Nijkerk	10	2	1
Totaal Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld en Nijkerk	**68/92**	**13/18**	**7/9**
Bunnik	4	1	0
De Bilt	10	2	1
De Ronden Venen	10	2	1
Houten	11	2	1
Ijsselstein	8	2	1
Lopik	4	1	0
Montfoort	0	0	0
Nieuwegein	15	3	1
Oudewater	0	0	0
Stichtse Vecht	15	3	1
Utrecht	79	16	7
Utrechtse Heuvelrug	11	2	1
Vijfheerenlanden	13	3	1
Wijk bij Duurstede	6	1	1
Woerden	12	2	1
Zeist	15	3	1
Totaal Regio U10	**213**	**42**	**19**
Renswoude	0	0	0
Rhenen	5	1	1
Veenendaal	15	3	2
Provincie Utrecht	**301**	**59**	**28**

Bron: Notitie "Bijlage Opgave AMV Nidos" (peildatum 01 juli 2024).

[19] Centraal Bureau voor de Statistiek. (2024). Alleenstaande minderjarige vreemdeling; nationaliteit, geslacht en leeftijd [82045NED]. Geraadpleegd van https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82045NED/table

15 Overige aandachtsgroepen

Arbeidsmigranten, studenten en woonwagenbewoners zijn door het Rijk als aandachtsgroep benoemd, maar zij behoren niet tot de verplichte urgentiecategorieën.

15.1 Arbeidsmigranten

Voor de provincie Utrecht is in 2021 onderzoek gedaan naar arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten[20]. Dit onderzoek heeft zich gericht op de volgende vragen:

- Wat is het aantal arbeidsmigranten nu en in de toekomst (prognose 2030) en wat zijn enkele kernkenmerken (zoals herkomst, bedrijfssector) van deze arbeidsmigranten binnen de verschillende gemeenten in de provincie Utrecht?
- Wat betekent de toename van het aantal arbeidsmigranten voor de huisvestingsopgave (kwantitatief en kwalitatief) voor arbeidsmigranten in gemeenten en regio's in de provincie Utrecht? En, welke effecten heeft dit voor de lokale woningmarkt? Welke huisvestingsvraag is er per groep arbeidsmigranten (gekarakteriseerd naar short-, mid- en longstay en naar sector)?

Achtergrond

Een arbeidsmigrant is een persoon in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie. Daarnaast geldt dat deze persoon niet de Nederlandse nationaliteit heeft. Internationale kenniswerkers – waarvoor een minimale looneis wordt gesteld (zie tabel 1.1 in het rapport Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten) – behoren niet tot de arbeidsmigranten.

Arbeidsmigranten zijn onmisbaar voor veel Utrechtse bedrijven. Uit het onderzoek blijkt dat er in 2019 in de provincie 32.510 arbeidsmigranten werkten (tabel 15.1). Regio U10 kent de meeste werkzame arbeidsmigranten (23.765), maar ook in de regio Amersfoort (4.735) en Renswoude, Rhenen en Veenendaal (4.010) zijn arbeidsmigranten een belangrijke factor in de economie. Arbeidsmigranten vervullen zo'n 4,3% van het totaal aantal banen in de provincie. Per gemeente verschilt dit aandeel aanzienlijk: van zo'n 1,4% (Utrechtse Heuvelrug) tot 95,5% (Renswoude). In Renswoude, Rhenen en Veendaal wordt 10% van het totaal aantal banen vervuld door arbeidsmigranten, in regio's Amersfoort en U10 ligt dit lager: respectievelijk 3% en 4%.

Tabel 15.1: Aantal arbeidsmigranten naar werkgemeente (2019)

Gemeente	Aantal werkzame arbeidsmigranten	Aandeel tov totaal aantal banen
Amersfoort	2.695	3,0%
Baarn	345	2,9%
Bunschoten	825	6,7%
Eemnes	75	2,8%
Leusden	310	2,3%
Soest	415	2,5%
Woudenberg	70	1,6%
Regio Amersfoort	**4.735**	**3,0%**
Bunnik	220	2,4%
De Bilt	895	5,1%

[20] Zie voor het rapport: Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten

De Ronden Venen	770	5,3%
Houten	3.325	14,3%
Ijsselstein	765	7,3%
Lopik	110	2,6%
Montfoort	175	3,4%
Nieuwegein	1.580	3,6%
Oudewater	225	7,0%
Stichtse Vecht	710	3,6%
Utrecht	11.340	3,8%
Utrechtse Heuvelrug	275	1,4%
Vijfheerenlanden	1.620	6,5%
Wijk bij Duurstede	310	5,2%
Woerden	830	3,2%
Zeist	615	1,8%
Regio U10	**23.765**	**4,0%**
Renswoude	3.055	95,5%
Rhenen	110	1,9%
Veenendaal	845	2,6%
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	**4.010**	**10%**
Totaal provincie Utrecht	**32.510**	**4,3%**

Bron: Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten (2021)
Noot: Barneveld en Nijkerk onbekend.

De meeste arbeidsmigranten in de provincie werken via een uitzendbureau (30%): zij worden met name uitgezonden in de voedingsindustrie (vleesverwerkers), bouw, logistiek en landbouw. Uitzendwerk kenmerkt zich vaak door relatief laaggeschoold werk, waar qua arbeidsinzet veel op- en afgeschaald moet worden. Naast de uitzendbranche werken arbeidsmigranten vooral voor werkgevers in de horeca (16%), zakelijke dienstverlening (12%), detailhandel (8%), industrie (7%) en groothandel (6%).

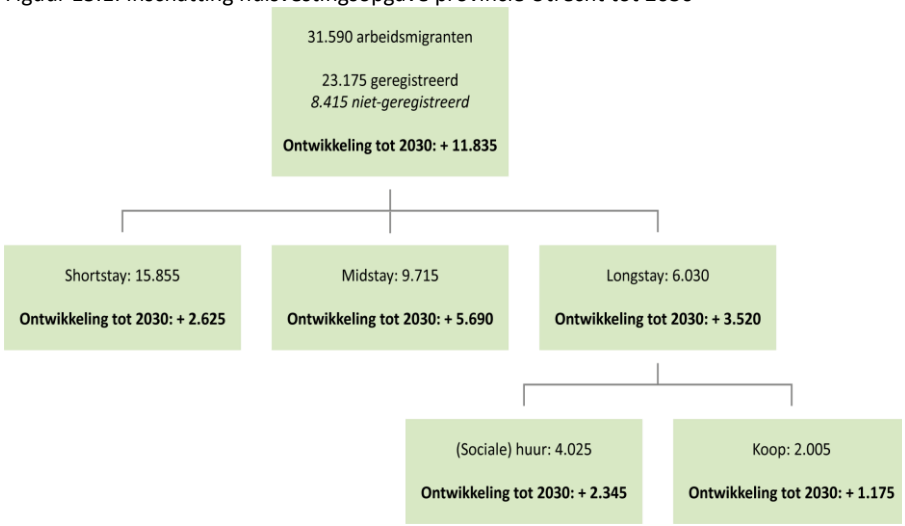
De meeste arbeidsmigranten die in de provincie Utrecht werken, wonen er ook. Naar schatting woonden er zo'n 31.590 arbeidsmigranten in de provincie. Regionaal gezien gaat het om 24.055 arbeidsmigranten in de regio U10, 4.980 in de regio Amersfoort en 2.555 in de regio Foodvalley.

Van veel arbeidsmigranten is niet precies bekend waar zij wonen. Sommige gemeenten hebben een goed beeld waar arbeidsmigranten wonen, maar vaak ontbreekt registratie. Ook is er vaak beperkt zicht doordat veel huisvesting in (verkamerde) reguliere woningen plaatsvindt. Dat laatste is ongewenst, omdat met name goedkope woningen voor arbeidsmigranten worden ingezet. Werkgevers of gespecialiseerde huisvesters kopen woningen op, om deze door te verhuren aan arbeidsmigranten. Daarmee concurreren zij op een deel van de woningmarkt waar schaarste heerst.

Huisvestingsopgave

Uit het onderzoek blijkt dat in 2019 naar schatting 31.590 arbeidsmigranten in de provincie Utrecht woonden. Op basis van de economische prognoses is ervan uitgegaan dat het aantal werkzame (en daarmee ook wonende) arbeidsmigranten groeit met 18.680 tot 2030. De groei van het aantal werkende arbeidsmigranten leidt niet één op één tot een toename van het aantal woonplekken. Dit komt doordat sommige arbeidsmigranten elkaar gedurende een jaar opvolgen. Rekening houdend met dit effect, is tot de volgende huisvestingsopgave in de provincie Utrecht gekomen:

Figuur 15.1: Inschatting huisvestingsopgave provincie Utrecht tot 2030



Bron: Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten (2021)

Per regio ziet de opgave er als volgt uit:

Tabel 15.2: Inschatting huisvestingsopgave tot 2030, naar regio

Regio	Shortstay	Midstay	Longstay		Totaal
			(Sociale) huur	Koop	
Regio Amersfoort	410	810	335	170	1.725
Regio U10	1.820	4.365	1.815	910	8.910
Foodvalley	395	515	195	95	1.200
Totaal provincie Utrecht	**2.625**	**5.690**	**2.345**	**1.175**	**11.835**

Bron: Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten (2021)

Tussen 2021 en 2030 ligt er een groeiopgave van minimaal 11.835 woonplekken. Deze groei betreft 8.315 huisvestingsplekken in tijdelijke woonvormen (**short- en midstay**). Zo'n 3.520 arbeidsmigranten gaan permanent (**longstay**) in de provincie Utrecht wonen. Dit is een fors aantal, maar valt gelet op de totale aanvullende woningbehoefte in de provincie Utrecht (100.000 woningen tot 2030) mee.

Met het oog op de groeiopgave is het belangrijk om nieuwe huisvesting toe te voegen. Het toevoegen van huisvesting zorgt ervoor dat er minder druk op dit goedkope segment komt te liggen. Ook biedt het kansen om huisvesting te realiseren waar toezicht op te houden is.

Tijdens de werksessies (januari en februari 2024) is aan gemeenten gevraagd of er na het onderzoek van 2021 initiatieven bij zijn gekomen voor nieuwe huisvestingsplekken. Daar is de volgende input uit gekomen:

- Gemeente Nieuwegein
  Er ligt een initiatief voor 368 bedden voor het jaar 2025.
- Gemeente Bunschoten
  Is bezig met een initiatief, waarschijnlijk een hotel. Het is nog niet bekend om hoeveel plekken dit gaat.

Woonwensen

Woning

Wat een geschikte woonvorm is voor arbeidsmigranten is afhankelijk van hun verblijfsduur. Arbeidsmigranten die permanent (**longstay**) in Nederland blijven, behoren tot de reguliere woningbehoefte. Zij zijn verantwoordelijk voor eigen huisvesting. Hun woonbehoefte bestaat uit zowel koop- als huurwoningen in een prijscategorie die passend is bij het inkomen.

Shortstay migranten verblijven enkele maanden tot zes maanden in Nederland. Zij hebben behoefte aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting. Vaak worden deze arbeidsmigranten in beperkte aantallen op een centrale plek gehuisvest, in veel gevallen is de huisvesting gerelateerd aan het bedrijf waar ze werkzaam zijn. Zij verblijven in kamers met gedeelde voorzieningen. Dit kunnen individuele kamers zijn, of gedeelde kamers met minimaal 12m2 per persoon. Hier worden vaak flexconcepten voor ingezet.

Midstay migranten verblijven circa zes maanden tot enkele jaren in Nederland. Zij hebben meer behoefte aan kwaliteit en privacy dan short-stay migranten en willen veelal ook meer kunnen integreren in de samenleving. Afhankelijk van de individuele behoefte van deze arbeidsmigranten, kunnen zij zich vestigen in reguliere woningen, in de vorm van studio's en appartementen in complexen die vaak speciaal voor arbeidsmigranten zijn gerealiseerd. Hier kunnen ook flexwoningen en recreatiewoningen voor worden ingezet.

Woningen voor arbeidsmigranten voldoen bij voorkeur minimaal aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF), om voldoende woonkwaliteit te bieden.

15.2 Woonwagenbewoners

Achtergrond

Het wonen in een woonwagen is erkend als een vast onderdeel van de culturele identiteit van woonwagenbewoners in Nederland. Mensen die een aanvraag doen voor een woonwagen, zouden dus voorzien moeten worden in hun woonvraag. Het ministerie van BZK laat periodiek onderzoek doen naar de ontwikkeling van het aantal woonwagenstandplaatsen in Nederland, uitgesplitst naar alle gemeenten. De tweede (en laatste) herhaalmeting heeft eind 2022 plaatsgevonden[21]. Dit biedt ook voor de provincie Utrecht inzicht in het aantal standplaatsen. Daarnaast hebben een aantal gemeenten in de provincie nog een aanvullend lokaal behoefteonderzoek uitgevoerd om te inventariseren wat de lokale en niet-lokale vraag uitbreidingsbehoefte is.

Standplaatsen

In 2022 waren er 708 standplaatsen in de provincie Utrecht.

Tabel 15.3: Standplaatsen provincie Utrecht (2022)

Gemeente	Standplaatsen
Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld/Nijkerk)	197/228
Regio U10	450
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	61
Totaal provincie Utrecht	**708**

Bron: Woonwagenstandplaatsen in Nederland – Herhaalmeting 2023 (BZK)

De volgende tabel geeft het aantal standplaatsen weer per gemeente.

Tabel 15.4: Standplaatsen per gemeente (2022)

Gemeente	Standplaatsen
Amersfoort	142
Baarn	24
Bunschoten	5
Eemnes	1
Leusden	0
Soest	25
Woudenberg	0

[21] Zie voor het rapport: Woonwagenstandplaatsen in Nederland - Herhaalmeting 2023

Barneveld	11
Nijkerk	20
Regio Amersfoort (excl. en incl. Barneveld/Nijkerk)	**197/228**
Bunnik	3
De Bilt	12
De Ronden Venen	5
Houten	6
Ijsselstein	4
Lopik	0
Montfoort	4
Nieuwegein	6
Oudewater	0
Stichtse Vecht	10
Utrecht	139
Utrechtse Heuvelrug	5
Vijfheerenlanden	27
Wijk bij Duurstede	3
Woerden	6
Zeist	220
Regio U10	**450**
Renswoude	2
Rhenen	20
Veenendaal	39
Totaal regio Renswoude, Rhenen, Veenendaal	**61**
Totaal provincie Utrecht	**708**

Bron: Woonwagenstandplaatsen in Nederland – Herhaalmeting 2023 (BZK)

Aanvullend behoefteonderzoek

Een aantal gemeenten in de provincie heeft aanvullend behoefteonderzoek gedaan. Het huidige aantal standplaatsen zegt namelijk niet altijd iets over de behoefte. De volgende tabel laat de uitbreidingsbehoefte zien, boven op de standplaatsen die er momenteel zijn. De behoefte is uitgesplitst naar lokale behoefte (de behoefte van inwoners vanuit de gemeente zelf) en de niet-lokale behoefte (de behoefte van inwoners vanuit een andere gemeente).

Tabel 15.5: Lokale en niet-lokale behoefte per gemeente, naar regio

Gemeente	Lokale behoefte	Niet-lokale behoefte
Amersfoort	67	-
Bunschoten	1	-
Leusden	2	-
Soest	2	-
Regio Amersfoort	**72**	**0**
De Bilt	5	7
Houten	4	-
IJsselstein	-1	-
Montfoort	-	4
Nieuwegein	12	-
Utrecht[22]	96	27
Wijk bij Duurstede	5	6
Woerden	1	3
Regio U10	**122**	**43**
Totaal provincie Utrecht	**194**	**43**

Bron: Diverse lokale onderzoeken gemeenten

Noot: Onbekend of Renswoude, Rhenen, Veenendaal, Barneveld of Nijkerk aanvullend behoefteonderzoek hebben gedaan

[22] Uit het lokaal behoefte onderzoek (2019) van de gemeente Utrecht blijkt dat er een behoefte is aan 100 woonwagenstandplaatsen, waarvan 27 niet-lokaal (dus 73 lokaal). De komende vier jaar is de verwachting dat hier nog een vraag van +23 bij komt (73+23 = 96 lokale behoefte).

Op basis van de gemeenten die aanvullend behoefteonderzoek hebben gedaan, blijkt dat er een lokale behoefte is van 194 en een niet-lokale behoefte van 43 standplaatsen. Aandachtspunt hierbij is dat deze cijfers slechts een indicatie zijn. Families kunnen zich namelijk inschrijven voor wachtlijsten in meerdere gemeenten tegelijkertijd, waardoor er dubbeltellingen kunnen voorkomen.

Tijdens de werksessies gaven aanwezigen aan dat het tekort aan woonwagenstandplaatsen herkenbaar is in de provincie. Door dit tekort ontstaat er een uitstroom naar reguliere woningen – wat niet wenselijk is voor zowel de woonwagenbewoners als de gemeenten. Als mogelijke richting om de huisvestingscapaciteit te vergroten werd verdichting genoemd. Het verkennen van de mogelijkheden voor meerlaagse bouw biedt kansen om meer plekken te creëren binnen de beschikbare ruimte.

15.3 Studenten

Uitwonende studenten provincie Utrecht

In de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (2022) staat het aantal uitwonende studenten naar woonstad beschreven, uitgesplitst naar primaire en secundaire doelgroep. De primaire doelgroep betreft studenten die uitwonend zijn in de stad waar zij ook studeren. Met de secundaire doelgroep worden studenten bedoeld die uitwonend zijn in een stad, maar in een andere stad studeren. De primaire en secundaire doelgroep bij elkaar opgeteld zijn alle uitwonende studenten wonend in een stad. Onderstaand figuur[23] laat het aantal uitwonende studenten zien in de gemeenten Utrecht en Amersfoort.

Figuur 15.2: Uitwonende studenten in Amersfoort en Utrecht



Bron: Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (2022)

In Utrecht ligt het aandeel studenten in de primaire doelgroep ten opzichte van alle uitwonende studenten in de stad erg hoog. In Amersfoort, een studiestad waar relatief weinig studenten studeren, zijn juist met name uitwonende studenten die in een andere stad studeren.

Woningtekort Utrecht

Gemeente Utrecht heeft in 2023 het “Actieplan studentenhuisvesting 2023 – 2030” opgesteld[24]. Dit Actieplan richt zich met name op het vergroten van het aanbod aan betaalbare huisvesting, met de nadruk op onzelfstandige studenteneenheden (kamers). In 2024 laat gemeente Utrecht nog een verdiepend onderzoek uitvoeren naar woonwensen onder Utrechtse studenten.

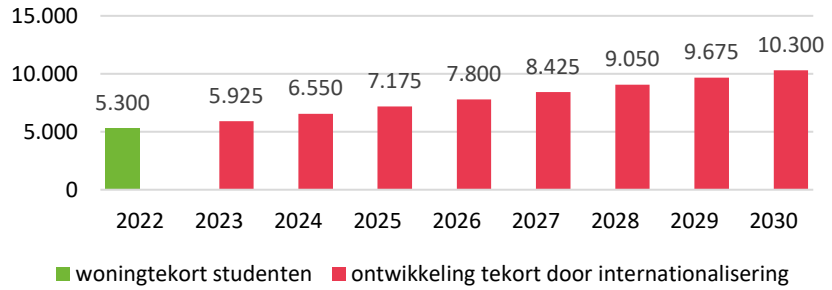
In de Kences rapportage (2022) is in beeld gebracht wat de huisvestingopgave in Utrecht is. Om de totale opgave in beeld te krijgen, is gekeken naar het huidige tekort, de verwachte groei in de vraag naar huisvesting en het aanbod. In 2022 was er een tekort van 5.300 eenheden. Het tekort bestaat vooral (90%) uit kamers. Dit tekort bestaat uit studenten die bijvoorbeeld nog bij hun ouders inwonen maar liever op kamers gaan, of verder reizen dan ze eigenlijk zouden

[23] Cijfers voor de andere gemeenten in de provincie Utrecht zijn niet opgenomen in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting.

[24] Zie voor het rapport: Actieplan studentenhuisvesting 2023-2030

willen. Het tekort neemt naar verwachting tot 2030 met nog eens 5.000 eenheden toe.

Figuur 15.3: Prognose woningtekort studentenhuisvesting gemeente Utrecht



Bron: Kences rapportage (2022).

16 Aandachtspunten voor beleid

Naast passende huisvesting is er meer nodig om mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag goed te kunnen laten wonen in de provincie Utrecht. Voor de komende jaren liggen er ook grote uitdagingen op het gebied van het organiseren van zorg en ondersteuning, tegen het licht van groeiende personeelstekorten. Ook de woonomgeving vraagt aandacht. Hieronder benoemen we een aantal aandachtspunten voor beleid, gebaseerd op gesprekken die we hebben gevoerd tijdens dit traject (werksessies stakeholders, ambtelijke en bestuurlijke overleggen) en op vergelijkbare trajecten elders in het land.

16.1 Passende woonvormen voor verschillende groepen

Aanbod aan geclusterd wonen en andere 'tussenvormen'

De komende jaren neemt het aantal mensen met een zorgvraag dat woont in een reguliere woning toe. Daarnaast groeit de vraag naar 'tussenvormen'. Voor ouderen gaat het dan om geclusterde woonvormen, waar mensen zonder zorg kunnen wonen maar waar zij, indien nodig, een beroep kunnen doen op zorg vanuit de zorgverzekeringswet of een Volledig/Modulair Pakket Thuis (Wlz).

Ook een deel van de mensen die kunnen uitstromen uit een intramurale instelling heeft baat bij een 'tussenvorm', bijvoorbeeld in de vorm van geclusterd wonen met begeleiding of een tiny house in de buurt van de zorg-aanbieder, waar zij kunnen werken aan zelfstandigheid. Een goed aanbod aan 'tussenwoonvormen' kan uitstroom uit instellingszorg bevorderen en instroom bij instellingszorg (BW en MO) voorkomen. Een aandachtspunt bij dergelijke woonvormen is een juiste groepssamenstelling, om overlast te voorkomen. Daarnaast moet de begeleiding en het toezicht voldoende zijn om draagvlak in de wijk te krijgen en te behouden.

Voor uitstromers geldt dat een eigen plek – of dit nu in een tussenvorm is of in een reguliere woning – een belangrijke basis is om stappen te kunnen zetten richting herstel van een stabiele leefsituatie. Een eigen plek zorgt voor stabiliteit, autonomie en privacy.

Betaalbare woningen, onder meer voor uitstromers

In het landelijk Programma *Een Thuis voor Iedereen* kondigt de minister voor Volkshuisvesting aan te willen streven naar een hoger aantal sociale huur-woningen in heel Nederland en een 'eerlijker' verdeling van die voorraad over alle gemeenten in Nederland; hierbij wordt een streefgetal genoemd van 30% sociale huurwoningen in iedere gemeente. Op landelijk niveau is dit nodig om in de woonvraag van verschillende aandachtsgroepen te kunnen voorzien. Om de in dit onderzoek genoemde groepen én ook de regulier woningzoekenden te kunnen huisvesten, is het nodig om het aandeel sociale huurwoningen in de provincie op te hogen.

Woningen aanpassen

Een relatief groot deel van de woningvoorraad in de provincie Utrecht (30%) is nog niet geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking, maar wel relatief eenvoudig geschikt te maken – bijvoorbeeld met een traplift. Goede informatievoorziening over de mogelijkheden van woningaanpassing kan inwoners stimuleren om hun woning tijdig aan te passen aan een situatie waarin zij te maken krijgen met mobiliteitsbeperkingen. Als inwoners voor de kosten hiervan een beroep doen op de Wmo, kunnen de kosten voor de gemeenten wel oplopen. Veel gemeenten kiezen er mede daarom voor om met

inwoners het gesprek aan te gaan over de vraag of het niet verstandiger is om te verhuizen naar een woning die al geschikt is.

Doorstroom stimuleren

Veel ouderen stellen de beslissing om te verhuizen naar een nultredenwoning (al dan niet geclusterd) uit. Soms ontstaan hierdoor schrijnende situaties. Het is daarom verstandig om in te zetten op bewustwording onder ouderen dat zij zelf tijdig moeten nadenken over hoe zij willen wonen als zij minder mobiel en wellicht zorgbehoevend worden. De inzet van een verhuiscoach of seniorenmakelaar kan hierbij helpen. Ook financiële instrumenten zoals een huurgewenningsbijdrage kunnen bijdragen aan doorstroming van ouderen. Meer doorstroming op de woningmarkt komt ook andere woningzoekenden ten goede.

Diversiteit aan woonconcepten

Om doorstroming te stimuleren is voldoende aanbod aan nultreden- en geclusterde woningen een eerste voorwaarde. Daarnaast is het van belang dat er voldoende variëteit is (in prijsklassen, locatie en woonconcept) om aan te kunnen sluiten bij de diverse vraag van ouderen. Onder de nieuwe generatie ouderen spreken woonvormen als 'hofjeswonen' (waar ouderen of juist een mix van leeftijdsgroepen samen wonen en elkaar ondersteunen wanneer dat nodig is) vaak meer aan dan een traditioneel seniorencomplex. Om de gewenste diversiteit te bereiken is het te overwegen om meer ruimte te bieden aan burgerinitiatieven/CPO-projecten. Als bewoners zelf de eigenaar zijn van het initiatief, is de verhuisgeneigdheid immers groter. En initiatieven zijn breder dan alleen initiatieven voor woonvormen. Dit kan ook gaan om het opzetten van een buurthuis.

In de werksessies werd benoemd dat het aanbod bij voorkeur ook in te zetten is voor verschillende doelgroepen in verschillende levensfasen: er moet meer aandacht komen voor flexibel en levensloopbestendig bouwen. Hierbij is het gesprek aan de voorkant tussen verschillende partijen (corporaties, ontwikkelaars, zorgaanbieders, welzijnspartijen, gemeente) van belang: waar moeten de woning en woonomgeving aan voldoen? Met elkaar moeten partijen zoeken naar kritische succesfactoren zodat de bouw- en zorgopgaven tot een haalbare business-case leiden. De aanwezigen zien ook kansen in meergeneratiewoningen en woningsplitsing. Aandachtspunt hierbij is dat bestaande regels het vaak moeilijk maken om divers aanbod toe te voegen (bijvoorbeeld parkeernormen en kostendelersnorm). Regionale samenwerking kan helpen om regels te versoepelen en zodoende bijvoorbeeld woningsplitsing makkelijker mogelijk te maken.

Woningtoewijzing

Een groot deel van de 'geschikte' woningen in de provincie Utrecht wordt op dit moment bewoond door relatief jonge mensen, waarvan verreweg de meesten geen mobiliteitsbeperkingen hebben. Als een groter deel van deze woningen zou worden toegewezen aan ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking, hoeven in de toekomst minder woningen te worden aangepast. Dit geldt nog sterker voor huurwoningen die zijn aangepast voor mensen die afhankelijk zijn van een rolstoel: als het niet lukt om deze bij mutatie weer toe te wijzen aan een rolstoelgebruiker, dan bestaat de kans dat de woning naar een regulier woningzoekende gaat en daardoor langdurig niet meer beschikbaar is voor de doelgroep. Zorgvuldig wachtlijstbeheer en een zorgvuldige procedure voor matching en woningtoewijzing kan dit voorkomen.

Heldere eisen voor nieuwbouw

Om te voorkomen dat er een groot beroep wordt gedaan op de Wmo voor woningaanpassingen is het verstandig om bij álle nieuwbouw in de gemeenten eisen te stellen ten aanzien van de toegankelijkheid van de woning (en de directe woonomgeving). Een nultredenwoning heeft een gelijkvloerse

plattegrond van woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer. Bij de realisatie van deze woningen wordt al rekening gehouden met bijvoorbeeld draaicirkels van een rollator en het achterwege laten van drempels en trapjes.

Ouderen die verhuizen naar een vorm van geclusterd wonen, doen dat vaak omdat zij hopen daar gemakkelijker contact te kunnen maken met medebewoners. Het is dus belangrijk om in deze complexen te zorgen voor mogelijkheden om andere bewoners te ontmoeten. Dat kan inpandig zijn, maar dat hoeft niet per se.

16.2 Beschikbaarheid van zorg

Op dit moment werkt één op de zeven mensen in Nederland in de zorg. Als de inrichting van de zorg zo blijft als nu dan moet dat in 2035 - vanwege de vergrijzing - zijn toegenomen tot één op de vier. Dat is niet realistisch; op dit moment is er al een groot tekort aan personeel in de zorg. In het Programma *Wonen en Zorg voor Ouderen* wordt opgeroepen tot een andere blik op de zorg voor ouderen: 'zelf als het kan, thuis als het kan en digitaal als het kan'. Daarmee wordt voortgebouwd op een ontwikkeling die al langer gaande is, waarbij ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen en alleen als de zorgvraag dat echt noodzakelijk maakt naar een woonzorgcentrum of verpleeghuis gaan. 'Omzien naar elkaar' wordt steeds belangrijker aangezien niet elke ondersteuningsvraag meer door professionele zorgverleners kan worden ingevuld.

Clustering

Clustering van zorgvragers helpt om de zorg efficiënt te kunnen leveren. Als ouderen met een zorgvraag dichter bij elkaar wonen (bijvoorbeeld in geclusterde woonvormen), dan is zorgpersoneel minder tijd kwijt aan reizen. Geclusterd wonen helpt ook tegen eenzaamheid bij ouderen en kan het 'omzien naar elkaar' bevorderen - waardoor het beroep op professionele zorg wordt verminderd.

Zorgtechnologie

Ook technologie kan helpen om het werk van zorgpersoneel te verlichten. Daarnaast kan zorgtechnologie ervoor zorgen dat ouderen comfortabeler en veiliger kunnen wonen, en daarmee ook een verhuizing kunnen uitstellen. Via een tablet kunnen ouderen hun boodschappen bestellen, maar ook videobellen met een zorgverlener. Hoewel technologie soms als 'koud' wordt ervaren, kunnen goede toepassingen een grote bijdrage leveren aan de kwaliteit van leven van ouderen en andere mensen met een zorgvraag.

Ontlasten huisartsenzorg

Wijkcoaches kunnen huisartsenposten ontlasten middels handvatten geven voor het voeren van het andere gesprek (Welzijn op Recept).

Samenwerking tussen zorgaanbieders

Op dit moment zijn vaak verschillende zorgaanbieders voor thuiszorg en wijkverpleging actief in dezelfde buurt of hetzelfde complex. Dit is (vanwege de reistijd) niet efficiënt en daarmee voor de toekomst wellicht niet houdbaar. Een betere afstemming tussen zorgorganisaties kan helpen om goede én betaalbare zorg aan mensen te kunnen blijven bieden.

Ook mensen met een verstandelijke beperking worden steeds ouder. Om goede zorg te kunnen bieden aan ouder wordende VG-inwoners is samenwerking tussen VG-zorgaanbieders en zorgaanbieders voor ouderenzorg wenselijk. Dit vraagt om een flexibele, domein-overstijgende inzet van financiële middelen.

Flexibele en tijdelijke zorg

Doordat mensen steeds langer thuis wonen, is er landelijk een groeiende behoefte aan plekken waar mensen 'tijdelijke zorg' kunnen ontvangen – bijvoorbeeld als zij na een ziekenhuisopname niet meteen terug naar huis kunnen. Dit kan bijvoorbeeld in een zorghotel worden geboden, maar ook in plekken in een woonzorgcentrum die voor dit doel worden vrijgehouden. Zorgaanbieders zien ook een groeiende behoefte aan plekken waar ouderen met een zorgvraag tijdelijk kunnen verblijven, om zo hun mantelzorgers op adem te laten komen (respijtzorg).

Aanbod aan ambulante begeleiding

In de provincie Utrecht wordt gewerkt aan de ontwikkeling van instellingswonen naar het wonen in de wijk. Kwetsbare inwoners kunnen zo zelfstandig wonen en onderdeel zijn van de samenleving. Voor hen die dit nodig hebben, blijven Beschermd Wonen en opvang als vangnet bestaan. Het succes van de verandering is voor een belangrijk deel afhankelijk van de randvoorwaarde dat er voldoende woningen beschikbaar moeten zijn.

Goede ambulante begeleiding is een andere belangrijke succesfactor. Het gaat dan bijvoorbeeld om het vinden van werk of dagbesteding, het leggen van contacten in de buurt en het op orde brengen van de financiën. Maar juist met het oog op aandachtsgroepen is er ook aandacht nodig voor het opvangen van mensen: het bevorderen van de 'samenredzaamheid' in buurten, het voorkomen van stigmatisering en het bevorderen van onderling begrip. Contact met medebewoners is voor aandachtsgroepen minstens zo belangrijk als voor andere inwoners, maar het leggen van die contacten gaat niet altijd vanzelf - ook daar is dus vaak hulp bij nodig. Denk aan eventuele gevolgen wanneer dit niet gebeurt: onbegrip vanuit de buurt, sociale onveiligheid, et cetera.

16.3 Ondersteunen van 'omzien naar elkaar'

Het is belangrijk om oog te hebben voor het welzijn, zingevingsvraagstukken en het voorkomen van eenzaamheid onder ouderen en andere zorgvragers. 'Omzien naar elkaar' wordt steeds belangrijker, aangezien niet elke ondersteuningsvraag meer door professionele zorgverleners kan worden ingevuld. Dit gaat niet overal en altijd vanzelf.

Stimuleren van ontmoeting

Het begint ermee dat inwoners elkaar kennen, elkaar ontmoeten en weten waar ze een ander mee kunnen helpen. Belangrijk hierbij zijn mogelijkheden voor ontmoeten nabij de woning, zoals buurthuizen/kamers. Opbouwwerk kan bijdragen aan gemeenschapsvorming. De inzet van opbouwwerkers en jongerenwerkers die verbinding onderling, en verbinding met de buurt mogelijk maken. Projecten voor 'gemengd wonen', waarbij mensen met en zonder zorgvraag bij elkaar wonen, bieden kansen om het omzien naar elkaar te versterken. Wederkerigheid is hierin het fundament. Bij nieuwbouw moet aan de voorkant al nagedacht worden over het stimuleren van ontmoeting. Samenwerking tussen organisaties als ontwikkelaars en welzijnspartijen is hierbij essentieel, bijvoorbeeld om te afspraken te maken over het toevoegen van een ontmoetingsruimte in een nieuwbouwcomplex.

Gebiedsgerichte aanpak met oog voor verschillen

De saamhorigheid en sociale cohesie, en daarmee ook de mate waarin inwoners voor elkaar willen en kunnen klaar staan, verschilt per kern en wijk. Als de bereidheid om elkaar te helpen er minder is of als de sociale banden minder sterk zijn, dan zal het beroep op professionele zorg groter zijn. Het is belangrijk om aandacht te hebben voor de verschillen tussen kernen en hoe dit de vraag naar professionele zorg beïnvloedt. Daarmee is ook de vraag hoe het 'omzien naar elkaar' het beste kan worden ondersteund vanuit de gemeenten

en professionele partijen, een kwestie van maatwerk. Het is van belang om te kijken wat er al aanwezig is in de wijk en hoe een wijkgerichte integrale samenwerking tussen welzijn en zorg mogelijk gemaakt kan worden. Lokale samenwerking kan tussen verschillende partijen, zoals:

- Tussen grotere organisaties op het gebied van welzijn, zoals welzijnsorganisatie, bibliotheek, cultuur, en sport en bewegen.
- Tussen kleinere organisaties, zoals steunpunt mantelzorg, steunpunt vluchtelingen en organisaties die zich specifiek richten op inzet en/of ondersteunen van vrijwilligers.
- Tussen zorg- en welzijnsorganisaties.

Mantelzorg mogelijk maken

Terwijl het aantal potentiële mantelzorgers daalt, stijgt tegelijkertijd het aantal mensen met een zorgvraag. Het idee dat alleen de familie de mantelzorg op zich neemt, is niet reëel. Er moet meer gestuurd worden op bewustwording dat niet alleen de familie, maar de bredere samenleving meer gaat omkijken naar elkaar. Tijdens de werksessies werd bijvoorbeeld benoemd dat woningen toegevoegd moeten worden voor jongeren, want zij zijn de mantelzorgers van de toekomst.

De huidige praktijk laat zien dat veel mantelzorgers te laat aan de bel trekken om ondersteuning, bijvoorbeeld omdat zij niet weten wat er allemaal mogelijk is en waar ze kunnen aankloppen. Ook wanneer het de wens van de mantelzorgontvanger is om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen, kan de mantelzorger zich schuldig voelen om de zorg over te dragen aan een ander – en dus overbelast raken omdat de zorg te zwaar is. Daarom is het essentieel om te blijven investeren in ondersteuning van mantelzorgers (advies, respijtzorg, logeerzorg). Daarnaast is het van belang aandacht te hebben voor een mogelijke tweedeling die ontstaat wanneer mensen straks wel of niet mantelzorg om zich heen hebben.

Preventie

Het preventief inzetten van middelen en het vroegtijdig signaleren van problemen zijn cruciaal. Het verbeteren van de lokale toegang tot zorg en het sterker inzetten van het voorveld (inclusief welzijnsorganisaties) kan bijdragen aan het voorkomen van de noodzaak voor zwaardere zorg. Door basisrust te creëren en crises te voorkomen, kan de behoefte aan intensievere zorgvormen zoals het wonen in een instelling verminderd worden.

16.4 Een geschikte woonomgeving

De groei van het aantal mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag dat zelfstandig woont, stelt eisen aan de woonomgeving in termen van toegankelijkheid en de spreiding van voorzieningen. Een omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten draagt bij aan een samenleving waarin mensen elkaar kennen en naar elkaar omzien. Ook ‘mobiliteit’ is hierbij een belangrijk aandachtspunt: als voorzieningen niet dicht bij de woning zijn, kan een inwoner hier dan toch komen?

Voor nieuwbouw die is gericht op mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag verdienen locaties dicht bij voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer de voorkeur, vanuit het oogpunt van ‘meedoen’ en het versterken van zelfredzaamheid. De interactieve voorzieningenkaart die is gemaakt in het kader van dit onderzoek biedt hiervoor een praktisch handvat.

Belangrijk aandachtspunt bij de locatiekeuze voor een nieuwe woonvorm voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag is dat niet voor iedere persoon een plek op een centrumlocatie de meest geschikte plek is; sommige mensen hebben juist baat bij een rustiger omgeving. Het blijft dus een kwestie van maatwerk. Ook is het belangrijk om rekening te houden met de draagkracht van de wijk of buurt.

Bijlage 1: De Doorzonscan

De Doorzonsscan is een beproefd meetinstrument waarmee gemeenten en woningcorporaties op een snelle manier kunnen achterhalen welk deel van de woningvoorraad al geschikt is voor mensen met een functiebeperking en welke woningen met een kleine ingreep geschikt te maken zijn. Iedere woning wordt op basis van een aantal kenmerken van de woningen (bouwjaar, oppervlakte en woningtype) ingedeeld in één van de categoriën. Hieronder staan de kenmerken waaraan woningen moeten voldoen om een specifieke kwalificatie te krijgen.

Geschikte woning
Woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat houdt in dat je de woning kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (als deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning
Reguliere woning die nu (vermoedelijk) nog niet zonder traplopen toe- en doorgankelijk zijn, maar waarbij deze situatie wel is te creëren. Dit bijvoorbeeld door de woning anders in te delen, weghalen van drempels, aanpassen van de badkamer of een traplift plaatsen. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud bij koopwoning is groter dan 350 m^3 en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huurwoning is groter dan 300 m^3 en gebouwd na 1980;
- geschakelde woning (woning waarvan de muren (voor een deel) grenzen aan andere woningen).

Niet-geschikte woning
Reguliere woning die niet of alleen met een ingrijpende renovatie geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van WOZ-gegevens is een inschatting. Bezoek aan een woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse uitsluitend inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden, omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de (grote) woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichter bij voorzieningen wil wonen; een woning die volgens de analyse ‘geschikt’ is kan in de beleving van de bewoners dan minder geschikt zijn. Andersom kan het zo zijn dat in een woning die volgens de analyse ‘potentieel geschikt’ is inmiddels al aanpassingen zijn gedaan (zoals de installatie van een traplift, of de drempels verwijderd). Hier kom je echter alleen achter door de woning daadwerkelijk te bezoeken. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

Bijlage 2: Afkortingen en begrippen

- **Ambulantisering:** het streven om buiten de muren van een zorginstelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning.
- **BW:** Beschermd Wonen (GGZ). Wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorend toezicht en begeleiding.
- **Extramuralisering**: het streven om buiten de muren van een zorginstelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning.
- **LG:** Lichamelijk Gehandicapt.
- **MPT:** Modulair Pakket Thuis. Verstrekkingsvorm Zorg in Natura: een deel-verstrekking die kan worden gecombineerd met het PGB.
- **PGB:** Persoonsgebonden budget: een verstrekkingsvorm in de Wet langdurige zorg en Wmo waarbij de cliënt of diens vertegenwoordiger het budget beheert.
- **PG:** Psychogeriatrie. Aandoeningen die gepaard gaan met beperkingen van de geestelijke vermogens (psycho) op hogere leeftijd (geriatrie).
- **SOM:** Somatiek. Zorg bij lichamelijke ziektes.
- **VG:** Verstandelijk Gehandicapt.
- **VPT:** Volledig Pakket Thuis. Verstrekkingsvorm Zorg in Natura: een totale verstrekking die thuis kan worden geleverd.
- **Wlz**: Wet langdurige zorg.
- **Wmo:** Wet maatschappelijke ondersteuning.
- **ZG:** Zintuiglijk Gehandicapt
- **Zvw:** Zorgverzekeringswet.

Definitie (al dan niet) geschikte woning

- **Geschikte woning:** woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat houdt in dat je de woning kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
  Hiervoor wordt ook de term 'nultredenwoning' gebruikt.
- **Geschikt te maken woning:** reguliere woning die nu (vermoedelijk) nog niet zonder traplopen toe- en doorgankelijk zijn, maar waarbij deze situatie wel is te creëren. Dit bijvoorbeeld door de woning anders in te delen, de badkamer aan te passen of een traplift te plaatsen.
- **Niet-geschikte woning:** reguliere woning die niet of alleen met een ingrijpende renovatie geschikt te maken is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking.

Woonconcepten geclusterd wonen voor senioren

- Binnen geclusterd wonen onderscheiden we verschillende typen:
  - **Seniorencomplex**: traditioneel appartementencomplex voor senioren.
  - **Serviceflat**: appartementencomplex met hoog aantal (verplicht af te nemen) diensten m.b.t comfort en ondersteuning.
  - **Aanleunwoning** (app): Appartementencomplex dat alleen toegankelijk is voor mensen die zorg aan huis nodig hebben (Zvw- of VPT-indicatie (wlz) is vereist).
  - **Levensloopbestendige woningen** (ggb): Traditionele kleine rijwoningen die geschikt zijn voor ouderen.
  - **Luxe levensloopbestendige appartementen**: Modern appartementen-complex op privaat terrein, met uitgebreide buitenruimte rondom het complex.
  - **Hofjeswonen** (grondgebonden/appartement): Cluster van kleine woningen/appartementen, gecentreerd rondom een gezamenlijke binnenplaats of entree.

Bijlage 3: Gehanteerde aannames

Ouderen

Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede: situatie 2023 – gemeentespecifiek

Gemeente	Woonvormen voor 65-plussers in 2023	Trede 1	Trede 2	Trede 3	Trede 4
Amersfoort	Regulier wonen	84%	72%	68%	12%
	Geclusterd wonen	16%	28%	32%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Baarn	Regulier wonen	90%	86%	78%	12%
	Geclusterd wonen	10%	14%	22%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Bunschoten	Regulier wonen	93%	82%	79%	12%
	Geclusterd wonen	7%	18%	21%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Eemnes	Regulier wonen	89%	89%	78%	12%
	Geclusterd wonen	11%	11%	22%	14%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	74%
Leusden	Regulier wonen	87%	71%	70%	12%
	Geclusterd wonen	13%	29%	30%	13%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	75%
Soest	Regulier wonen	80%	69%	60%	12%
	Geclusterd wonen	20%	31%	40%	13%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	75%
Woudenberg	Regulier wonen	86%	75%	69%	12%
	Geclusterd wonen	14%	25%	31%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Bunnik	Regulier wonen	87%	70%	76%	12%
	Geclusterd wonen	13%	30%	24%	14%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	74%
De Bilt	Regulier wonen	84%	74%	67%	12%
	Geclusterd wonen	16%	26%	32%	14%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	1%	74%

De Ronde Venen	Regulier wonen	90%	80%	77%	12%
	Geclusterd wonen	10%	20%	23%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Houten	Regulier wonen	89%	87%	79%	12%
	Geclusterd wonen	11%	13%	21%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Ijsselstein	Regulier wonen	83%	63%	55%	12%
	Geclusterd wonen	17%	37%	45%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Lopik	Regulier wonen	91%	69%	76%	12%
	Geclusterd wonen	9%	31%	40%	13%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	75%
Montfoort	Regulier wonen	91%	81%	72%	12%
	Geclusterd wonen	8%	19%	28%	12%
	Woonzorgcentrum	1%	0%	0%	76%
Nieuwegein	Regulier wonen	84%	76%	75%	12%
	Geclusterd wonen	16%	24%	25%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Oudewater	Regulier wonen	90%	82%	81%	12%
	Geclusterd wonen	10%	18%	19%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Stichtse Vecht	Regulier wonen	89%	74%	71%	12%
	Geclusterd wonen	11%	26%	29%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Utrecht	Regulier wonen	86%	73%	72%	12%
	Geclusterd wonen	14%	27%	28%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Utrechtse Heuvelrug	Regulier wonen	89%	78%	71%	12%
	Geclusterd wonen	11%	22%	29%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Vijfheerenlanden	Regulier wonen	84%	70%	67%	12%
	Geclusterd wonen	16%	30%	33%	14%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	74%
Wijk bij Duurstede	Regulier wonen	95%	81%	79%	12%

	Geclusterd wonen	5%	19%	21%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Woerden	Regulier wonen	84%	75%	69%	12%
	Geclusterd wonen	16%	25%	31%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Zeist	Regulier wonen	86%	74%	68%	12%
	Geclusterd wonen	14%	26%	32%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Renswoude	Regulier wonen	93%	87%	83%	12%
	Geclusterd wonen	7%	13%	17%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Rhenen	Regulier wonen	88%	86%	85%	12%
	Geclusterd wonen	12%	14%	15%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Veenendaal	Regulier wonen	75%	63%	52%	12%
	Geclusterd wonen	25%	37%	48%	12%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	76%
Provincie Utrecht	Regulier wonen	87%	70%	76%	12%
	Geclusterd wonen	13%	30%	24%	14%
	Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	74%

Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede: situatie 2040 trendprognose – provincie Utrecht

Woonvormen voor 65-plussers in 2040	Trede 1	Trede 2	Trede 3	Trede 4 (SOM)	Trede 4 (PG)
Regulier wonen	81%	71%	65%	12%	12%
Geclusterd wonen	19%	29%	35%	28%	18%
Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	60%	70%

Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede: situatie 2040 trendprognose – regio Amersfoort

Woonvormen voor 65-plussers in 2040	Trede 1	Trede 2	Trede 3	Trede 4 (SOM)	Trede 4 (PG)
Regulier wonen	81%	73%	65%	12%	12%
Geclusterd wonen	19%	27%	35%	28%	18%
Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	60%	70%

Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede: situatie 2040 trendprognose – regio U10

Woonvormen voor 65-plussers in 2040	Trede 1	Trede 2	Trede 3	Trede 4 (SOM)	Trede 4 (PG)
Regulier wonen	82%	70%	65%	12%	12%
Geclusterd wonen	18%	30%	35%	29%	20%
Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	59%	68%

Vertaling woonvraag per vitaliteitstrede: situatie 2040 trendprognose – gemeente Vijfheerenlanden

Woonvormen voor 65-plussers in 2040	Trede 1	Trede 2	Trede 3	Trede 4 (SOM)	Trede 4 (PG)
Regulier wonen	82%	66%	54%	10%	10%
Geclusterd wonen	18%	34%	46%	45%	45%
Woonzorgcentrum	0%	0%	0%	45%	45%

Mensen met een verstandelijke beperking

Vertaling zorgvraag naar woonvraag: Bunnik, Eemnes, Leusden, Lopik en Soest – 2023

Zorgzwaartepakketten	Aandeel geclusterd	Aandeel gespikkeld
SG(LVG)	100%	0%
VG3	75%	25%
VG4	100%	0%
VG5	100%	0%
VG6	95%	5%
VG7	100%	0%
VG8	100%	0%

* SG(LVG) = Licht Verstandelijk Gehandicapt Behandeling in een SGLVG behandelcentrum; VG3 = Wonen met begeleiding en verzorging; VG4 = Wonen met begeleiding en intensieve verzorging; VG5 = Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging; VG6 = Wonen met intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering; VG7 = (Besloten) wonen met zeer intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering; VG8 = Wonen met begeleiding en volledige verzorging en verpleging.

Vertaling zorgvraag naar woonvraag: Bunnik, Eemnes, Leusden, Lopik en Soest – 2040

Zorgzwaartepakketten	Aandeel geclusterd	Aandeel gespikkeld
SG(LVG)	100%	0%
VG3	70%	30%
VG4	85%	15%
VG5	100%	0%
VG6	85%	15%
VG7	100%	0%
VG8	100%	0%

Vertaling zorgvraag naar woonvraag: Vijfheerenlanden – 2023

Zorgzwaartepakketten	Aandeel geclusterd	Aandeel gespikkeld
SG(LVG)	100%	0%
VG3	75%	25%
VG4	100%	0%
VG5	100%	0%
VG6	95%	5%
VG7	100%	0%
VG8	100%	0%

Vertaling zorgvraag naar woonvraag: Vijfheerenlanden – 2040

Zorgzwaartepakketten	Aandeel geclusterd	Aandeel gespikkeld
SG(LVG)	100%	0%
VG3	75%	25%
VG4	100%	0%
VG5	100%	0%
VG6	95%	5%
VG7	100%	0%
VG8	100%	0%

Vertaling zorgvraag naar woonvraag: overige gemeenten – 2023

Zorgzwaartepakketten	Aandeel geclusterd	Aandeel gespikkeld
SG(LVG)	100%	0%
VG3	85%	15%
VG4	95%	5%
VG5	100%	0%
VG6	95%	5%
VG7	100%	0%
VG8	100%	0%

Vertaling zorgvraag naar woonvraag: overige gemeenten – 2040

Zorgzwaartepakketten	Aandeel geclusterd	Aandeel gespikkeld
SG(LVG)	100%	0%
VG3	70%	30%
VG4	85%	15%
VG5	100%	0%
VG6	85%	15%
VG7	100%	0%
VG8	100%	0%

Uitstroom Beschermd Wonen

Uitstroom naar…	Provincie Utrecht
Zelfstandige woonruimte	35%
Tussenvorm (geclusterd met begeleiding)	25%
Beschermd Thuis	35%
Uitstroom naar beschermd Wonen GGZ-W (Wlz)	5%
Totaal	**100%**

Bron: Landschapsschets Wonen en Zorg gemeente Amersfoort (2022)

Uitstroom jeugdzorg met verblijf

Uitstroom naar…	Regio Amersfoort	Regio U10	Foodvalley
Zelfstandige woonruimte	55%	45%	55%
Tussenvorm (geclusterd met begeleiding)	30%	30%	30%
Beschermd Wonen/Wlz	15%	25%	15%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**

Bron: Landschapsschets Wonen en Zorg gemeente Amersfoort (2022); Huisvesting kwetsbare jongeren en jongvolwassenen gemeente Utrecht (2021)

Uitstroom Maatschappelijke Opvang

Uitstroom naar…	Provincie Utrecht
Zelfstandige woonruimte	30%
Tussenvorm (geclusterd met begeleiding)	20%
Beschermd Wonen (Wmo of GGZ-W)	25%
Overig	25%
Totaal	**100%**

Bron: Landschapsschets Wonen en Zorg gemeente Amersfoort (2022)

Bijlage 4: Woonstijlen

De woonwensen van ouderen zijn divers. De woonvorm ‘geclusterd wonen’ is een verzamelnaam voor diverse woningtypes en woonconcepten die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Verschillende groepen ouderen zoeken daarbij verschillende typen geclusterde woonvormen. Welke keuzes groepen ouderen hierin maken is onder meer afhankelijk van hun woonwensen, die wij classificeren als zogeheten ‘woonstijlen’. We onderscheiden 12 ‘woonstijlgroepen’ onder (toekomstige) ouderen, die verschillen qua woonvoorkeuren. De indeling in woonstijlen is gebaseerd op analyses van woongedrag en woonwensen van ouderen, zoals die naar voren komen in CBS-microdata, het WoON en sociologisch onderzoek naar generaties en waardepatronen. Deze inzichten zijn gekoppeld aan achtergrondkenmerken van ouderen, zoals het inkomen, leeftijd, huishoudenssamenstelling, stedelijkheid, opleiding en vermogen. De generatie waartoe iemand behoort, is (mede) bepalend voor de waardeoriëntatie, de sociaaleconomische status voor de financiële mogelijkheden die men heeft.

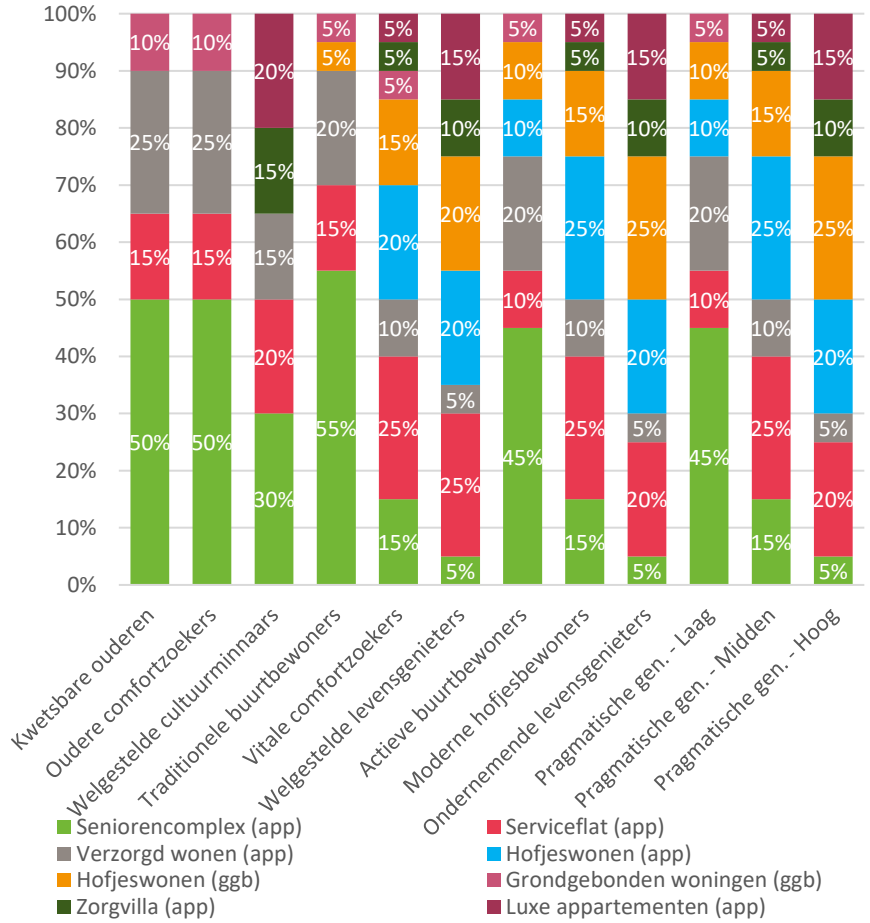
Tabel 1: Indeling van woonstijlen naar generatie (geboortejaar) en financiële positie

	Lagere sociaal-economische status	**Middel sociaal-economische status**	**Hoge sociaal-economische status**
Stille Generatie (tot 1940)	Kwetsbare Ouderen	Oudere comfortzoekers	Welgestelde cultuurminnaars
Protestgeneratie (1940 - 1955)	Traditionele buurtbewoners	Vitale comfortzoekers	Welgestelde levensgenieters
Generatie X (1955 - 1970)	Actieve buurtbewoners	Moderne hofjesbewoners	Ondernemende levensgenieters
Pragmatische generatie (1970 - 1985)	Laag	Middel	Hoog

Bron: CBS-microdata, WoON2018 en bewerking Companen.

In de volgende pagina’s geven we een profielschets van elke woonstijlgroep. De figuur rechts toont de woonvoorkeuren van de woonstijlgroepen.

Figuur 1: Voorkeuren woonstijlgroepen naar woonconcept binnen geclusterd wonen



Bron: CBS-Microdata en WoON2018; bewerking Companen.

Kwetsbare ouderen

Kwetsbare ouderen behoren tot de ‘stille generatie’ (1925 – 1940). Deze groep ouderen heeft een leeftijd van 80 jaar of ouder. De groep heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Zij zijn doorgaans lager opgeleid. Het merendeel van de kwetsbare ouderen woont in een corporatiewoning.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Kwetsbare ouderen hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men ‘vanuit huis’ mee kreeg. Kwetsbare ouderen komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.

Kwetsbare ouderen zijn trouw aan collectieve organisaties zoals ouderenbonden, vakbonden en goede doelen. Echter ondernemen ze geen politieke of maatschappelijke actie. Moderne communicatiemiddelen worden door kwetsbare ouderen niet of nauwelijks gebruikt.

Vrije tijd & consumptie

Vanwege de hoge leeftijd, beperkte financiële middelen en traditionele oriëntatie, ondernemen kwetsbare ouderen relatief weinig activiteiten. Deze groep onderneemt met name traditionele hobby’s, zoals lezen, puzzelen, breien, verzamelen en tuinieren.

Kwetsbare ouderen lezen vooral regionale kranten en omroepbladen. Nederland 1, 2 en 3 en RTL-zenders zijn favoriet op de TV. Het aankopen van producten via het internet doet de groep nauwelijks.

Kwetsbare ouderen hebben een gemiddeld aantal verzekeringen. Kwetsbare ouderen hebben vaak geen auto en steunen bekende goede doelen, omdat dit zo ‘hoort’.

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 85% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar (WoON2018). Van de overige 15%, geeft 70% aan misschien en 17% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 4% heeft al een andere woning gevonden.

Kwetsbare ouderen wonen relatief vaak in een gelijkvloerse woning, die al is aangepast voor een eventuele handicap. Daarnaast wonen kwetsbare ouderen vaak in seniorenwoningen, binnen een complex of als aanleunwoning.

Veel kwetsbare ouderen geven aan dat gezondheid een reden vormt om te verhuizen. De gewenste woningen bij verhuizing zijn met name appartementen. De groep heeft hierbij over het algemeen ook een sterke voorkeur om samen te wonen, mede om meer sociaal contact te kunnen leggen. De nabijheid van supermarkten en OV is belangrijk voor de groep kwetsbare ouderen.

Oudere comfortzoekers

Oudere comfortzoekers behoren tot de 'stille generatie' (1925 – 1940). Deze groep ouderen is 80-plus en beschikt over een midden inkomenspositie en een modaal vermogen. Zij zijn doorgaans lager of midden opgeleid. Net zoals de groep kwetsbare ouderen woont het merendeel van de oudere comfortzoekers in een corporatiewoning.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Oudere comfortzoekers hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.

Oudere comfortzoekers hebben relatief veel vertrouwen in de overheid, banken en de zorg. Moderne communicatiemiddelen worden door oudere comfortzoekers niet of nauwelijks gebruikt.

Vrije tijd & consumptie

Vanwege de hoge leeftijd en traditionele oriëntatie, ondernemen oudere comfortzoekers relatief weinig activiteiten. Deze groep gaat soms naar een restaurant en houdt zich bezig met kruiswoordpuzzels, lezen, puzzelen, bordspellen en tuinieren.

Oudere comfortzoekers lezen graag regionale kranten en maken gebruik van omroepbladen zoals Troskompas en KRO Magazine. Daarnaast leest deze groep graag bladen zoals Libelle, Privé en Plus magazine. Publieke televisiezenders, RTL-zenders en Veronica worden veel bekeken door oudere comfortzoekers. De radio staat vaak afgestemd op een regionale radiozender.

Oudere comfortzoekers hebben weinig interesse in financiële producten. Verzekeringen worden vaak afgesloten bij de grote banken. Deze groep ouderen doneert jaarlijks een bescheiden bedrag voor fondsen zoals KWF Kankerbestrijding, Nederlandse Hartstichting en Zonnebloem. Sommige oudere comfortzoekers hebben één tweedehands auto van het merk Suzuki, Peugeot of Volkswagen.

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 80% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 20%, geeft 71% aan misschien en 10% beslist te willen verhuizen, 15% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 3% heeft al een andere woning gevonden.

Oudere comfortzoekers wonen overwegend binnen een complex, in de vorm van woonzorgcentrum, bejaardentehuis of serviceflat. De woningen binnen deze complexen zijn vaak gelijkvloers.

Gezondheid vormt ook voor deze groep de grootste reden tot eventuele verhuizing. Oudere comfortzoekers spreken vaker een wens uit om samen te wonen met andere huishoudens, bijvoorbeeld in appartementencomplexen. Bij de keuze voor een woonplek is ook voor deze groep de nabijheid van supermarkten en OV belangrijk.

Welgestelde cultuurminnaars

Welgestelde cultuurminnaars vallen onder de 'stille generatie' (1925 – 1940). Deze groep ouderen is op hoge leeftijd (80-plus) en beschikt over een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. Zij zijn doorgaans hoger opgeleid. De welgestelde cultuurminnaars wonen voornamelijk in koopwoningen.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Welgestelde cultuurminnaars hebben een traditionele waardeoriëntatie, die voornamelijk gevormd is door de waarden en normen die men 'vanuit huis' mee kreeg. Oudere comfortzoekers komen voort uit een plichtsgetrouwe generatie, waarin een zuinig en bescheiden leven voorop staat. Voor deze groep staat de gemeenschap in het middelpunt in plaats van het individu.
Deze groep is vooral betrokken bij goede doelen of politiek. Ze steunen vaker dan gemiddeld initiatieven/projecten van anderen door middel van donaties. Welgestelde cultuurminnaars hebben vertrouwen in de overheid en andere instituties.

Vrije tijd & consumptie

Welgestelde cultuurminnaars bezoeken graag opera's, klassieke concerten en musea. Deze groep is geïnteresseerd in het verzamelen van antiek. Ze gaan nog regelmatig uit eten. Verder houdt deze groep zich bezig met bridgen, golfen, lezen, kaartspellen en schaken.

De welgestelde cultuurminnaars lezen graag de krant. Het Financieel Dagblad, de Volkskrant en trouw worden veel gelezen. Populaire tijdschriften onder deze groep zijn Plus Magazine en Elsevier. De televisie wordt afgestemd op Nederland 1, 2 en 3 waarop ze graag informatieve programma's kijken. Men luistert voornamelijk naar Classic FM of één van de publieke radiozenders Radio 1, Radio 2 of Radio 4.

De Welgestelde cultuurminnaars zijn vaak beleggers en ze beleggen voornamelijk via een bank. Het aantal verzekeringen ligt hoog en worden het liefst bij een bank afgesloten. Deze groep bankiert voornamelijk bij de bekendste banken van Nederland. Ze steunen goede doelen die actief zijn p het gebied van kunst, cultuur, milieu en natuur. Ze doneren meer dan gemiddeld en zo'n 2 tot 10 keer per jaar. Als er een auto voor de deur staat is deze vaak van het merk Mercedes, BMW of Volvo.

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 81% aan *beslist niet* te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 19%, geeft 79% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 8% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 5% heeft al een andere woning gevonden.

Welgestelde cultuurminnaars wonen zowel in complexen als op zichzelf. Wanneer deze groep in een complex woont, betreft het vaak een woonzorgcentrum, bejaardentehuis of serviceflat. De woningen zijn hierbij over het algemeen gelijkvloers en onderhoudsvriendelijk.

Gezondheid wordt als een van de voornaamste redenen gezien om te verhuizen. De verhuiswens is hierbij hoofdzakelijk gericht op appartementen met daaropvolgend rijtjeshuizen en andere soort woningen. Binnen deze verhuiswens is er een sterke behoefte om samen te wonen. Deze groep vindt het prettig als supermarkten en OV dichtbij huis te vinden zijn.

Traditionele buurtbewoners

Traditionele buurtbewoners vallen onder de ‘protestgeneratie’ (1940 – 1955). Deze groep ouderen is op hogere leeftijd (65 tot 80 jaar) en heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Zij zijn doorgaans lager opgeleid. Ondanks de lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen woont het merendeel van deze groep ouderen in een koopwoning.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Traditionele buurtbewoners zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Traditionele buurtbewoners hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: ‘Wat ik nog kan, doe ik’.

Deze groep is bovengemiddeld betrokken bij vereniging en politiek. Ze ondernemen weinig politieke of maatschappelijke actie. Ze ervaren minder omzien naar elkaar en dat is een gemis. Het vertrouwen in banken en zorg is relatief groot. Men voelt zich niet goed vertegenwoordigd en gehoord door met name de landelijke politiek.

Vrije tijd & consumptie

Traditionele buurtbewoners wandelen of fietsen met enige regelmaat. Deze ouderen gaan soms nog naar de kerk. Ze ondernemen hobby’s zoals kruiswoordpuzzels, lezen, tuinieren, zelf kleding maken en verzamelen.

Traditionele buurtbewoners maken veel gebruik van verschillende media, zoals kranten, omroepbladen, televisie en radio. Regionale kranten en kranten zoals Nederlands Dagblad, Reformatorisch Dagblad en Trouw, zijn populair onder de groep. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op de publieke televisie- en radiozenders zoals Nederland 1, 2 of 3 en Radio 1, 2, 4 of 5.

Het liefst bankieren de traditionele buurtbewoners bij grote banken zoals Rabobank en ING. Ze hebben daar een betaalrekening en spaarrekening afgesloten, maar van andere financiële producten wordt eigenlijk geen gebruik van gemaakt. De meeste traditionele buurtbewoners hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Nissan of Toyota. De groep geeft geld aan goede doelen met een humanitair karakter, zoals Kerk in Actie, Unicef en Leger des Heils.

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 74% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 26%, geeft 72% aan misschien en 13% beslist te willen verhuizen, 13% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 2% heeft al een andere woning gevonden.

Traditionele buurtbewoners wonen over het algemeen vaak gelijkvloers. De woning, waarin zij doorgaans wonen is in algemene zin minder geschikt voor een zorgvraag. Om deze reden zijn aanpassingen (op latere leeftijd) in het huis vaker noodzakelijk. Vanwege het hebben van sociale contacten kiezen traditionele buurtbewoners er vaak voor om in een complex te gaan wonen. De groep kiest er vaker voor om te experimenteren met verschillende vormen van samenleven.

Al met al behoren gezondheid, de huidige woning en woonomgeving tot de voornaamste redenen voor traditionele buurtbewoners om te verhuizen. De gewenste woning voor deze groep is een primair appartement of een secundair rijtjeshuis. De wens om samen te wonen of om alleen te wonen is hierbij in evenwicht. De groep vindt de nabijheid van supermarkten en OV erg belangrijk.

Vitale comfortzoekers

Vitale comfortzoekers behoren tot de ‘protestgeneratie’ (1940 – 1955). Deze groep ouderen valt binnen de leeftijdsklasse 65 tot 80 jaar en heeft een gemiddelde inkomenspositie en een modaal vermogen. Het grootste deel van de groep vitale comfortzoekers woont in een koopwoning.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Vitale comfortzoekers zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Vitale comfortzoekers hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: ‘Wat ik nog kan, doe ik’.

Vitale comfortzoekers zijn bovengemiddeld betrokken in de samenleving. Zij steken hun energie in het geloof, goede doelen en politiek, maar ondernemen geen politieke of maatschappelijke actie. Een kwart levert een actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving waar dat nog lukt. Tegelijkertijd is er een grote groep die juist weinig tot niets onderneemt.

Vrije tijd & consumptie

De vitale comfortzoekers doen voornamelijk aan bridgen, fietsen en wandelen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel rondreizen, cruises, natuur-, fiets- en wandelvakanties geliefd zijn. Musicals en restaurants worden af en toe bezocht. Voor overige hobby’s houden zij zich bezig met kruiswoordpuzzels, tuinieren, vrijwilligerswerk en verzamelen.

Vitale comfortzoekers veel gebruik van regionale dagbladen, het AD en de Telegraaf. De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op de publieke televisie- en radiozenders zoals Nederland 1, 2 of 3 en Radio 1, 2, 4 of 5.

Verzekerd zijn voor alle risico’s vinden de vitale comfortzoekers erg belangrijk. Verzekeringen worden het liefst afgesloten bij een bank. Vitale comfortzoekers steunen veel goede doelen en doen dat vaak meerdere keren per jaar. De meeste vitale comfortzoekers hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Nissan of Toyota.

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 73% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 27%, geeft 79% aan misschien en 9% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 4% heeft al een andere woning gevonden.

De woonsituatie van vitale comfortzoekers kenmerkt zich als overwegend op zichzelf. De betreffende personen wonen hierbij vaak in een gelijkvloerse ouderen-woning. De woningen zijn op zichzelf gezien al redelijk geschikt. Wel wordt er vaker gebruik gemaakt van een traplift. Hierbij is er ook vaker een 2^{e} toilet aanwezig en sprake van aanbouw.

Binnen deze groep vormt gezondheid wederom een grote reden tot eventueel verhuizen. Anders dan bij de voorgaande groepen wordt hiervoor ook de huidige woning op zichzelf als reden gezien. De verhuiswens is met name gericht op primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. De wens om samen of alleen te wonen is hierbij in evenwicht. In tegenstelling tot de eerdere twee groepen vinden vitale comfortzoekers het minder belangrijk dat supermarkten en OV in de nabijheid zijn.

Welgestelde levensgenieters

Welgestelde levensgenieters zijn onderdeel van de ‘protestgeneratie’ (1940 – 1955). Deze groep ouderen valt in de leeftijdscategorie 65 tot 80 jaar en heeft een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. De ondernemend levensgenieters wonen voornamelijk in (vrijstaande) koopwoningen.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Welgestelde levensgenieters zijn gedreven, idealistisch en zelfbewust. Ze kenmerken zich door een actieve levenshouding met hoge vitaliteit. Welgestelde levensgenieters hebben een zichtbare persoonlijk stijl, varen een eigen koers en trekken zich minder aan van autoriteit. Een bekend motto van deze groep luidt: ‘Wat ik nog kan, doe ik’.

Welgestelde levensgenieters zijn bovengemiddeld betrokken in de samenleving. Zij steken hun energie in vereniging, goede doelen en politiek en ondernemen alleen politieke of maatschappelijke actie als het echt nodig is. Een kwart levert een actieve bijdrage aan de eigen leefomgeving waar dat nog lukt. De groep staat neutraal tegenover de eigen invloed op de regering.

Vrije tijd & consumptie

Welgestelde levensgenieters maken in hun vrije tijd vraag uitstapjes in de natuur en houden ze zich bezig met tuinieren. De hobby’s van deze groep bestaan voornamelijk uit fietsen, wandelen, lezen en schilderen. Daarnaast bezoeken ze regelmatig musea en theaters. Ze geven de voorkeur aan culturele- en zon- en strandvakanties.

De Volkskrant, NRC Handelsblad en regionale kranten worden veel gelezen. Daarnaast zijn woon- en tuinbladen en opiniebladen geliefd. Er wordt vooral naar de publieke omroepen gezapt en kijkt de groep graag naar documentaires, educatieve en actualiteitenprogramma’s. De radio staat met name afgestemd op de publieke zenders of Sky radio.

Verzekerd zijn voor veel risico’s vinden de Welgestelde levensgenieters erg belangrijk. Verzekeringen worden het liefst afgesloten bij een bank. Beleggen doet deze groep relatief veel. Welgestelde levensgenieters zijn gul in hun donaties aan goede doelen en doneren vaak meerdere keren per jaar. De Welgestelde levensgenieters hebben één of twee auto’s voor de deur staan, vaak van het merk BMW, Audi, Mercedes of Mazda

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 76% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 7% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 9% heeft al een andere woning gevonden.

Welgestelde levensgenieters wonen overwegend op zichzelf. De woningen zijn over het algemeen goed geschikt en beschikken daarbij vaker over een 2^{e} toilet.

Over het algemeen vormt voor ook deze groep gezondheid een reden om te verhuizen. Daarnaast kan de woning zelf ook als een verhuisreden worden gezien. Indien er sprake is van een verhuiswens dan is deze met name gericht op (het zelf bouwen van woningen zoals) primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. Hierbij is er een sterke wens aanwezig om alleen te blijven wonen. De nabijheid van supermarkten wordt als minder belangrijk gezien. De nabijheid van OV wordt als redelijk belangrijk gezien.

Actieve buurtbewoners

Moderne buurtbewoners zijn onderdeel van ‘Generatie X’ (1955 – 1970). Deze groep toekomstige ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een lagere inkomenspositie en een beperkt vermogen. Merendeel van de groep moderne buurtbewoners woont in een corporatiewoning. Daarnaast woont nog een behoorlijk aandeel in een koopwoning ondanks de lagere inkomenspositie en beperkt vermogen van deze groep.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Moderne buurtbewoners zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: ‘het is wat het is’.

De maatschappelijke betrokkenheid van moderne buurtbewoners is beperkt. Moderne buurtbewoners participeren het liefst in projecten waarin meedoen voorop staat. Dit wordt gevoed door hun lage vertrouwen in zichzelf en de overheid. Deze groep mensen is van mening dat de overheid meer zou moeten doen voor de ‘gewone man’.

Vrije tijd & consumptie

De moderne buurtbewoners doen in hun vrije tijd aan wandelen, fietsen en lezen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel rondreizen, cruises, natuur-, fiets- en wandelvakanties geliefd zijn. Musicals en restaurants worden af en toe bezocht. Voor overige hobby’s houden zij zich bezig met kruiswoordpuzzels en vrijwilligerswerk en verzamelen.

Moderne buurtbewoners maken veel gebruik van regionale dagbladen, het AD en de Telegraaf. Ook lezen zij overwegend veel roddelbladen (Weekend, Story, Privé), vrouwenbladen (Margriet, Libelle), gezondheidsbladen en woon- en tuinbladen.

De televisie en radio staan voornamelijk afgestemd op SBS6, RTL 4 en Nederland 1 en 2, en radiozenders zoals Radio 2 en Sky Radio.

Geldzaken doen moderne buurtbewoners met name bij de Rabobank. Lenen en beleggen gebeurt weinig. Moderne buurtbewoners sluiten veel verzekeringen af (uitvaart-, inboedel-, aansprakelijkheidsverzekering). Moderne buurtbewoners doneren geregeld een bescheiden bedrag aan bekende goede doelen. De meeste vitale samenwoners hebben één tweedehands auto van merken zoals Suzuki, Mitsubishi, Toyota en Nissan.

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 67% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 33%, geeft 66% aan misschien en 17% beslist te willen verhuizen, 15% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 2% heeft al een andere woning gevonden.

Personen binnen de betreffende groep wonen zowel evenveel binnen complexen als op zichzelf. Aanpassingen om woningen geschikt te maken voor deze groep zijn desalniettemin vaak noodzakelijk.

Zoals hierboven aangegeven, vormt de woonomgeving een van de grootste redenen om te verhuizen. Dit, tezamen met de huidige woning zelf. De verhuiswens is hierbij met name gericht op primaire appartementen en secundaire rijtjeshuizen. De wens om samen te wonen of alleen te wonen ligt gelijk. Deze groep vindt de nabijheid van OV belangrijk.

Moderne hofjesbewoners

Moderne hofjesbewoners behoren tot de 'Generatie X' (1955 – 1970). Deze toekomstige groep ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een gemiddelde inkomenspositie en een modaal vermogen. Moderne hofjesbewoners wonen voornamelijk in koopwoningen.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Moderne hofjesbewoners zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'het is wat het is'.

De maatschappelijke betrokkenheid van Moderne hofjesbewoners is hoog. Moderne hofjesbewoners nemen zelf initiatief en participeren het liefst bij verenigingen, scholen of sport. Moderne hofjesbewoners zijn minder betrokken bij politiek of goede doelen, en ondernemen alleen politieke actie als dat nodig is. Deze betrokkenheid wordt gevoed door een hoog vertrouwen in zichzelf en gemiddeld vertrouwen in de overheid. Deze groep mensen is niet uitgesproken negatief of positief in de mate waarin men zich gehoord voelt door de politiek.

Vrije tijd en consumptie

De Moderne hofjesbewoners doen in hun vrije tijd weinig aan sport, maar gaan wel wandelen en fietsen. Voor een vakantie zoeken zij rust, zon en strand op. Musicals, sportwedstrijden, casino's en attractieparken worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met tuinieren, computerspellen en bakken.

Moderne hofjesbewoners lezen graag regionale kranten. De televisiezenders Nederland 1 en 2, SBS6 en RTL 4 worden veel bekeken. Het liefst kijken ze naar actualiteitsprogramma's, quizprogramma's en documentaires. De radio wordt vaak afgestemd op Radio 2, Radio 4 of Sky Radio.

Moderne hofjesbewoners doneren geregeld een bescheiden bedrag aan goede doelen voor gezondheid (KWF, Nederlandse Hartstichting en Stichting Cliniclowns). De meeste vitale samenwoners hebben één kleine auto van merken zoals Opel, Suzuki, Nissan en Mazda.

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 77% aan misschien en 10% beslist te willen verhuizen, 9% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 5% heeft al een andere woning gevonden.

Moderne hofjesbewoners wonen overwegend op zichzelf. Het merendeel van de woningen zijn niet gelijkvloers. De woningen komen vaker voor met aanbouw en is er ook vaker sprake van de aanwezigheid van een 2^{e} toilet. Reden voor deze groep om toch in een ouderenwoning te gaan wonen is hoofdzakelijk de onderhoudsvriendelijkheid.

Zowel de huidige woning als de woonomgeving kunnen als voornaamste redenen tot eventueel verhuizen worden gezien. De wens om in een appartement of rijtjeshuis te wonen is in evenwicht. Hierbij is er wel sprake van een sterke wens om alleen te wonen. Aanvullende hierop is er tevens enige wens om zelf te bouwen. De nabijheid van OV is voor deze groep redelijk belangrijk.

Ondernemende levensgenieters

Ondernemende levensgenieters zijn onderdeel van de 'Generatie X' (1955 – 1970). Deze toekomstige groep ouderen is nu op middelbare leeftijd (50 tot 65 jaar) en heeft een hoge inkomenspositie en een hoog vermogen. De Ondernemende levensgenieter woont voornamelijk in een (vrijstaande) koopwoning.

Waardeoriëntatie & betrokkenheid

Ondernemende levensgenieters zijn praktisch ingesteld, zelfredzaam en soms wat onzeker. Ze weten zich snel dingen eigen te maken of zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden, zoals nieuwe technologie. Een bekend motto van deze groep luidt: 'Ik ken de wegen'.

De maatschappelijke betrokkenheid van Ondernemende levensgenieters is zeer hoog. Ondernemende levensgenieters leveren een actieve bijdrage aan de leefomgeving en ondersteunen vaak initiatieven of projecten van anderen. Ondernemende levensgenieters zijn betrokken bij (landelijke) politiek en weet 'de weg naar het gemeentehuis' goed te vinden. Deze groep inwoners wil zowel 'meedoen' als 'meedenken' als het om participatie gaat. Deze betrokkenheid wordt gevoed door een hoog vertrouwen in zichzelf en in de overheid.

Vrije tijd en consumptie

De Ondernemende levensgenieters doen in hun vrije tijd aan golf en bridgen. Ook gaan ze graag op vakantie waarbij zowel culturele als actieve vakanties geliefd zijn. Musea en concerten (klassiek en jazz) worden af en toe bezocht. Voor overige hobby's houden zij zich bezig met wijnen en antiek.
Ondernemende levensgenieters maken veel gebruik van media. Zij lezen kranten zoals Financieel Dagblad, NRC en de Volkskrant en tijdschriften als Elsevier, HP/De Tijd, Vrij Nederland, Opzij en Elegance. De televisie staat voornamelijk afgestemd op Nederland 1, 2 en 3, en actualiteitsprogramma's, documentaires en financiële programma's. Ondernemende levensgenieters luisteren naar publieke radiozenders en Classic FM.

Geldzaken doen Ondernemende levensgenieters met name bij grote banken, maar ook bij de ASN Bank en Triodos Bank. Deze groep doet vaak aan beleggen. Ondernemende levensgenieters zijn gulle donateurs voor kunst, cultuur, natuur en milieu. De meeste Ondernemende levensgenieters hebben één of twee auto's voor de deur van luxere merken, zoals Volvo, Audi of BMW.

Verhuiswens, woonsituatie en woonwensen

Van deze groep geeft 72% aan beslist niet te willen verhuizen binnen de komende 2 jaar. Van de overige 28%, geeft 79% aan misschien en 8% beslist te willen verhuizen, 6% zou wel willen verhuizen maar niets kan vinden en 7% heeft al een andere woning gevonden.

Ondernemende levensgenieters wonen overwegend op zichzelf en maar weinig gelijkvloers. Over het algemeen worden de woningen van en voor deze groep als goed geschikt ervaren. Een eventuele reden die gegeven zou kunnen worden voor het verhuizen naar een ouderenwoning is de onderhoudsvriendelijkheid van deze ouderenwoningen.

Over het algemeen vormen de huidige woning (ondanks de goede geschiktheid) en de woonomgeving de voornaamste redenen om te verhuizen. Een verhuiswens is even vaak gericht op appartementen als op rijtjeshuizen. Binnen de verhuiswens is er een zeer sterke behoefte aanwezig om alleen te wonen. Hierbij is er ook sprake van een sterkere wens om zelf te bouwen. De nabijheid van boodschappen in de buurt wordt als minder belangrijk ervaren. De nabijheid van OV wordt als redelijk relevant ervaren.

Bijlage 5: Vergelijking met prognose ouderenhuisvesting ABF

In opdracht van het Rijk heeft ABF in 2023 een prognose gemaakt voor ouderenhuisvesting[25], uitgesplitst naar alle gemeenten in Nederland. In de tabel hieronder is te zien welke uitbreidingsopgave ABF voorziet voor de regio's Amersfoort, U10, Foodvalley (alleen Renswoude, Rhenen, Veenendaal) en de provincie Utrecht voor de periode 2022 tot en met 2030. Ook is de opgave volgens de prognose van Companen weergegeven.

Tabel: Uitbreidingsopgave ouderenhuisvesting 2022 tot en met 2030; prognose ABF tbv Programma Een thuis voor Iedereen

	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultreden-woningen	Totaal
Regio Amersfoort (excl. Nijkerk/Barneveld	745	1.085	2.775	**4.585**
Regio Amersfoort (incl. Nijkerk/Barneveld	970	1.330	3.555	**5.855**
Regio U10	1.990	4.200	9.700	**15.890**
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	240	515	1.055	**1.810**
Totaal provincie Utrecht	**2.950**	**5.800**	**13.500**	**22.250**

Tabel: Uitbreidingsopgave ouderenhuisvesting 2023 tot en met 2030; prognose Companen

	Zorggeschikte woningen	Geclusterde woningen	Nultreden-woningen	Totaal
Regio Amersfoort (excl. Nijkerk/Barneveld	380 tot 530	1.700 tot 3.140	1.530	3.760 tot 5.050
Regio Amersfoort (incl. Nijkerk/Barneveld	450 tot 650	2.180 tot 4.070	1.920	4.750 tot 6.440
Regio U10	730 tot 1.230	4.070 tot 8.130	4.170	9.470 tot 13.030
Renswoude, Rhenen, Veenendaal	100 tot 150	590 tot 970	375	1.115 tot 1.445
Totaal provincie Utrecht	1.210 tot 1.910	6.360 tot 12.240	6.070	14.340 tot 19.520

Er is een aantal mogelijke verklaringen voor de verschillen. Hieronder lichten we deze toe.

Demografische prognose

- Als basis voor de raming ouderenhuisvesting heeft Companen gebruik gemaakt van de meest recente bevolkings- en huishoudensprognose van Primos (2023). ABF maakt gebruik van de Primos prognose uit 2021.
- ABF raamt de uitbreidingsopgave voor de periode 2022 tot en met 2030. Companen hanteert als startjaar 2023; de berekening van de uitbreidingsopgave betreft dus een kortere periode. Aangezien de vraag naar ouderenhuisvesting ieder jaar groeit, leidt dit ertoe dat Companen uitkomt op een wat lagere uitbreidingsopgave.

[25] De landelijke prognose vanuit het Rijk is opgesteld door ABF. De opgave nultreden en geclusterde woningen is gebaseerd op de Primos-module Wonen met Zorg. De opgave voor het aantal zorggeschikte woningen is bepaald door het RIVM.

Zorggeschikte woningen

- Beide bureaus kijken voor de opgave 'zorggeschikte woningen' naar de verwachte *toename* van het aantal mensen met een Wlz-indicatie t/m 2030.
- Companen baseert de verwachte toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie gebaseerd op het huidige zorggebruik per leeftijdsklasse, gecombineerd met de demografische prognose (steeds meer oudere ouderen) – met een kleine correctie vanwege de verwachting dat mensen steeds langer gezond blijven.
- ABF heeft de toename van het aantal mensen met een Wlz-indicatie als volgt berekend:
    - Er is door RIVM een inschatting gemaakt van de landelijke toename van het aantal Wlz-indicaties t/m 2030, met een brede bandbreedte.
    - BZK/VWS heeft in het programma Wonen en Zorg voor Ouderen (2023) gesteld dat er landelijk t/m 2030 40.000 extra 'zorggeschikte woningen' nodig zijn voor mensen met een Wlz-indicatie. Dit getal ligt binnen de bandbreedte van de raming van het RIVM.
    - ABF heeft dit getal van 40.000 verdeeld over de gemeenten en regio's.
- Een belangrijk verschil tussen de aanpak van Companen en ABF is dat Companen ervan uit gaat dat *niet* alle ouderen met een Wlz-indicatie (zullen) wonen in een woonzorgcentrum of in een 'zorggeschikte woning'. In lijn met de gesprekken die we hierover hebben gevoerd met zorgaanbieders en zorgkantoor, gaan we er in onze **basisprognose** vanuit dat ca 1/8 van de ouderen met een Wlz-indicatie nu én in de toekomst woont in een reguliere woning, en ca 1/8 in een geclusterde woonvorm die niet specifiek is bedoeld voor Wlz-cliënten. In de **trendprognose** gaan we ervan uit dat een nog groter aandeel woont in een geclusterde woonvorm die niet specifiek is bedoeld voor Wlz-cliënten. Onze inschatting van de behoefte aan zorggeschikte woningen komt daardoor lager uit dan die van ABF
- Een ander verschil is dat Companen ervan uitgaat dat een deel van de mensen met een Wlz-indicatie samenwoont met een partner die ook een Wlz-indicatie heeft. Wij rekenen dus ook binnen de categorie 'zorggeschikte woningen' met een gemiddelde huishoudensgrootte die groter is dan 1 (tussen de 1 en 1,10).

Geclusterd wonen voor senioren

- Companen heeft een prognose voor geclusterd wonen gemaakt op basis van de huidige woonsituatie van ouderen met een bepaalde zorgvraag ('vitaliteitstrede') op dit moment. De **basisprognose** die is uitgewerkt, is een demografische doorrekening van de huidige woonsituatie – er is dus geen rekening gehouden met mogelijke verschuivingen in de voorkeuren van ouderen. In de **trendprognose** is de aanname gedaan dat in de toekomst een groter deel van de ouderen geclusterd zal gaan wonen.
- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot een prognose voor de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (80.000 toe te voegen geclusterde woningen t/m 2030) te verdelen over alle gemeenten in Nederland.

Nultredenwoningen

- Companen baseert zich bij de inschatting van de vraag naar nultredenwoningen op een raming van de omvang van de groep ouderen met ADL-beperkingen. Die raming is gebaseerd op de huidige situatie, die wij hebben gecombineerd met de demografische prognose. De totale vraag naar 'geschikte' woningen zoals die volgt uit deze berekening valt uiteen in een vraag naar geschikte woningen binnen geclusterd wonen

voor ouderen en een vraag naar nultredenwoningen. Dat laatste getal hebben we vergeleken met de uitbreidingsopgave zoals ABF die schetst.

- Het is niet bekend welke aannames ABF heeft gebruikt om te komen tot de opgave voor nultredenwoningen. Wel weten we dat ook hier het uitgangspunt is geweest om de landelijke inschatting (170.000 toe te voegen nultredenwoningen t/m 2030) te verdelen over alle gemeenten in Nederland. We kunnen niet achterhalen waar de soms grote verschillen tussen onze berekening en die van ABF voor de categorie nultredenwoningen vandaan komen.
- Van de huidige voorraad 'geschikte woningen' of nultredenwoningen wordt een groot deel bewoond door mensen *zonder* mobiliteitsbeperkingen. Dat zal ook in de toekomst zo zijn. Het is daarom verstandig om meer nultredenwoningen toe te voegen dan strikt noodzakelijk voor de groep met een mobiliteitsbeperking.

Hoe omgaan met deze cijfers?

De prognoses van Companen en ABF geven beide aan in welke mate de vraag naar verschillende vormen van ouderenhuisvesting in de verschillende gemeenten in Utrecht in de komende jaren zal groeien. Om aan de stijgende vraag te voldoen, zal ten minste dit aantal woningen moeten worden toegevoegd aan de voorraad. Deze aantallen kunnen worden beschouwd als de nieuwbouw- of transformatieopgave. Om de opgave verder te onderbouwen kan lokaal nader worden onderzocht in welke mate er sprake is van overschotten of tekorten in de huidige situatie, en naar de mogelijkheden om bestaand vastgoed aan te passen of te transformeren.

Het kan verstandig zijn om *meer* woningen voor ouderen toe te voegen dan de in deze rapportage gepresenteerde aantallen. Dat heeft te maken met het volgende:

- Een deel van het zorggeschikt aanbod moet in de koopsector en particuliere huur worden gerealiseerd. In die segmenten kan minder worden gestuurd op wie er komt wonen. Om die reden is er enig 'overaanbod' nodig om te zorgen dat alle mensen met intensieve zorgvraag hier een plekje kunnen krijgen.

Daarnaast is het van belang om te benadrukken dat het hier niet alleen om een bouwopgave gaat: zorg en ondersteuning moeten geregeld en gegarandeerd worden – zowel in zorggeschikte woningen als in de andere woonvormen. Dit vraagt om samenwerking en afstemming tussen verschillende partijen.

Reactienota beleidsnota Wonen in Utrecht

‘Van woningmarkt naar volkshuisvesting’ 2025 - 2030



Gemeente Utrecht

Reactienota
Beleidsnota Wonen in Utrecht

Utrecht.nl

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	
1.1	Doel reactienota	3
1.2	Opbouw reactienota	3
1.3	Inspraak en participatieproces	3
1.4	Inspraakreacties	3
1.5	Wijze van beoordelen van de inspraakreacties	3
1.6	Aanpassing van ontwerp beleidsnota	4
1.7	Wijze van vaststelling	4
2	**Samenvatting inspraakreacties en aanpassingen**	
2.1	Betaalbaarheid	5
2.2	Ouderen	5
2.3	Overvecht	6
2.4.	Toegankelijkheid	6
2.5	Dakloosheid	6
3	**Aanpassingen op het concept**	
3.1	Tekstuele en visuele wijzigingen in ontwerp visie	8

Bijlage 1: Inspraakreacties en beantwoording

Bijlage 2: Inspraakreacties waarvan de tekst niet volledig in het 2 kolommenstuk is opgenomen

1 Inleiding

1.1 Doel reactienota

Van 24 januari tot 7 maart 2025 hadden we de kans om ieders mening te horen over de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht: van woningmarkt naar volkshuisvesting. Gedurende deze periode van zes weken kon iedereen reageren door een inspraakreactie (zienswijze) aan de gemeente te versturen.

Door deze inspraakreacties kunnen we de opgestelde ontwerp nota beter maken. In deze reactienota vindt u de opmerkingen van bewoners, woningcorporaties, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden, met onze antwoorden daarop. Vervolgens wordt de nota met daarbij de reactienota door het college van B&W aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

1.2 Opbouw reactienota

In het volgende gedeelte van hoofdstuk 1 krijgt u een beknopte uitleg over het participatieproces, de belangrijkste thema's uit de inspraakreacties, hoe we deze hebben beoordeeld en wat de volgende stappen zijn voor de vaststelling van de plannen.

In hoofdstuk 2 beginnen we met een samenvatting van enkele onderwerpen die aan bod zijn gekomen en lichten op hoofdlijnen toe hoe we hierop hebben gereageerd.

In hoofdstuk 3 bieden we een overzicht van de verbeteringen of wijzigingen die in de Beleidsnota Wonen in Utrecht zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreacties of ambtelijke reacties op de ontwerp nota.

In bijlage 1 (2-kolommenstuk) van deze reactienota vindt u een overzicht van alle inspraakreacties en onze antwoorden in een tabel.

Bijlage 2 bevat 12 inspraakreacties waarvan de volledige tekst niet in het 2-kolommenstuk is opgenomen.

1.3 Inspraak en participatieproces

Om te komen tot de Beleidsnota Wonen in Utrecht is er een intensief participatietraject doorlopen. Dit hebben we in twee ronden gedaan.

In de eerste ronde ("we zien" - Q1 t/m Q2 2024) analyseerden we. We hielden het bestaande Utrechtse woonbeleid tegen het licht en brachten trends en ontwikkelingen in beeld. We hebben hiervoor eerdere enquêtes geanalyseerd en een online enquête uitgevoerd op het platform DenkMee. Ook zijn we in gesprek gegaan met bewoners en organisaties in de stad om een eerste beeld op te halen. De uitkomst van deze eerste ronde heeft geleid tot 5 onderwerpen en bijbehorende dilemma's waarmee de volgende fase zijn ingegaan.

In de tweede ronde ("we vinden" - Q3 2024 – Q1 2025) hebben we op basis van de verzamelde onderzoeksgegevens uit ronde 1 invulling gegeven aan de vraag wat voor woonstad Utrecht wil zijn en welke doelen en acties daarbij horen. We hebben de 5 onderwerpen, dilemma's en mogelijk oplossingsrichtingen onderzocht en getoetst door opnieuw een uitgebreide participatieronde te organiseren. Deze participatieronde bestond uit een internetpeiling en een stadsgesprek. Tijdens het stadsgesprek hebben we ook gesproken over 4 aanvullende onderwerpen die deelnemers zelf hebben aangedragen.

De inbreng en uitkomsten uit de participatieronden hebben we vastgelegd in participatieverslagen en gebruikt om deze nota vorm te geven.

Sinds 24 januari 2025 is de Beleidsnota Wonen in Utrecht online te vinden op de website van de gemeente Utrecht en kon iedereen tot 7 maart 2025 een zienswijze sturen aan de gemeente.

1.4 Inspraakreacties

Er zijn in totaal 35 inspraakreacties/zienswijzen ingediend. Het gaat om de inspraakreacties van bewoners, woningcorporaties, vastgoedeigenaren en belangenorganisaties.

1.5 Wijze van beoordelen van de inspraakreacties

Een inspraakreactie bevat de mening, zorgen, wensen en suggesties van een indiener. De meningen in een inspraakreactie of de inspraakreactie zelf zijn nooit te beoordelen als goed of fout. Elke inspraakreactie is bestudeerd, om te bezien of de reactie aanleiding biedt om de ontwerp nota aan te passen.

Doel is dat de inspraakreacties met de reacties kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad, zodat de gemeenteraad alle belangen kan afwegen en in de raad transparante besluitvorming plaatsvindt over de Beleidsnota Wonen in Utrecht. De doorgevoerde wijzigingen of aanvullingen naar aanleiding van alle reacties zijn benoemd in hoofdstuk 3.

1.6 Aanpassing van ontwerp Beleidsnota Wonen

Naar aanleiding van de inspraakreacties en aanvullende ambtelijke opmerkingen heeft de gemeente de Beleidsnota Wonen in Utrecht op meerdere punten aangepast of verduidelijkt. In hoofdstuk 3 zijn de aanpassingen op de ontwerp Beleidsnota weergegeven.

1.7 Wijze van vaststelling

De Beleidsnota Wonen in Utrecht wordt vastgesteld door de raad. Het college van burgemeester en wethouders legt de definitieve versie van de nota voor aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Voordat de gemeenteraad de plannen vaststelt, kan het voorstel van het college besproken worden in de raadscommissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. Ook kan de raad besluiten om een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren, waarin ze zich breder laat informeren en bewoners en andere belanghebbenden vraagt hun mening te geven over de plannen. Na vaststelling wordt de Beleidsnota Wonen toegevoegd aan de omgevingsvisie Utrecht. Met vaststelling van deze nota kan de Woonvisie: Utrecht beter in balans worden ingetrokken.

2 Samenvatting inspraakreacties en aanpassingen

In de inspraakreacties komt een aantal thema's vaker voor waarover de insprekers zich zorgen maken en waarvan zij vinden dat dit aangepast of aangescherpt moeten worden in de beleidsnota. Dit hoofdstuk bevat per thema een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen. Per thema staat een beknopte samenvatting, onze reactie en is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassingen in de beleidsnota. Alle wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn zichtbaar in hoofdstuk 3. In bijlage 1 (2-kolommenstuk) zijn alle inspraakreacties los terug te lezen en is per vraag of opmerking van iedere inspraakreactie een antwoord gegeven.

2.1 Betaalbaarheid

Reacties
Marktpartijen uiten zorgen over het streven naar 75% betaalbare woningen van voldoende kwaliteit, omdat dit de financiële haalbaarheid van projecten onder druk zet. Daarnaast leven er zorgen over het 'afwegingskader betaalbaar wonen', dat bedoeld is om gemotiveerd van die 75% te kunnen afwijken, maar in de praktijk mogelijk leidt tot extra complexiteit, onduidelijkheid, vertraging en hoge administratieve lasten.

Antwoord
In het proces rond de nota is bewust een zorgvuldige afweging gemaakt over het betaalbaarheidspercentage en de stappen binnen het afwegingskader. In de Omgevingsvisie en de RSU streven we naar een woningvoorraad die in 2040 bestaat uit 35% sociaal, 25% middensegment en 40% vrije sector. Op dit moment blijft het aandeel sociale huur (33%) achter en staat het middensegment (26%) onder druk door prijsstijgingen. Ook de huidige plancapaciteit schiet tekort om de doelen te halen, met 61% betaalbaar, waar 67% landelijk vereist is. Daarom zetten we in nieuwe plannen extra in op betaalbaarheid: 40% sociaal en 35% middensegment, waarvan 25% huur.

Het afwegingskader hebben we geïntroduceerd na gesprekken met marktpartijen. Zij hebben ons meegegeven dat we aandacht moeten hebben voor de haalbaarheid van projecten. Wanneer er urgente redenen zijn, zoals financiële haalbaarheid, kan gemotiveerd worden afgeweken van de 75% betaalbaar, met als ondergrens de landelijke norm van 2/3 betaalbaar. Met het afweegkader bieden we die ruimte, geven we aan waar onze ambitie ligt, waar we speelruimte zien en waar voor ons de absolute ondergrens ligt.

Aanpassing
Er zijn geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd de betaalbaarheidseis. Het afwegingkader is op enkele punten tekstueel verduidelijkt of aangescherpt.

2.2 Ouderen

Reacties
In het kader van passend wonen is in enkele reacties specifiek aandacht gevraagd voor de woonsituatie van ouderen. Zo pleiten zij voor concretere doelstellingen, het betrekken van ouderen bij het woonbeleid, duidelijke toegankelijkheidseisen voor woongebouwen, de ontwikkeling van vitale woongemeenschappen (ook voor ouderen met een migratieachtergrond) nauwere samenwerking met zorgpartijen en betere informatievoorziening.

Antwoord
In de nota is veel aandacht voor ouderen en passend wonen. Het actieplan Een (t)huis voor ouderen (TvO) is hierin geïntegreerd en vraagt, samen met het aankomende uitvoeringsplan, om voortzetting van de samenwerking binnen het netwerk rond wonen, welzijn en zorg voor ouderen. Het signaal over betere informatievoorziening herkennen we. Afgelopen jaar zijn we hier al mee gestart, onder andere via de bewustwordingscampagne van de Woonadviseur Ouderen 55+ en een ansichtkaart over wonen voor ouderen. Het betrekken van ouderen bij ontwikkelingen ligt dan ook voor de hand.

Aanpassing
Er zijn geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd, behalve aanscherping van teksten.

2.3 Overvecht

Reacties

Eén reactie richt zich specifiek op passages over Overvecht. De eenzijdige typering van Overvecht als 'onveilig' en 'anoniem' wordt niet correct bevonden, omdat dit beeld niet klopt met de diverse en vaak positieve beleving van bewoners, en onvoldoende onderbouwd is. Sociale veiligheid en leefbaarheid verschillen sterk per plek en hangen ook samen met persoonlijk welbevinden. Nieuwe woningen zijn niet nodig om de sociale gemeenschap te versterken; dezelfde doelen kunnen ook binnen de bestaande woningvoorraad worden bereikt. Bijbouwen van woningen hoeft niet de beste oplossing voor problemen te betekenen. Bovendien kan extra woningbouw de leefbaarheid juist verslechteren, onder andere door verlies van groen en leefruimte. Daarom maken zij bezwaar tegen het eenzijdig presenteren van Overvecht als geschikte plek voor verdichting zonder de nadelen daarvan te benoemen.

Antwoord

Het is inderdaad positief dat veel bewoners met plezier in Overvecht wonen, maar we zien ook dat de wijk op verschillende vlakken achterloopt ten opzichte van de rest van de stad en dat er daadwerkelijk uitdagingen zijn op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. We bedoelen niet te zeggen dat maatregelen zoals bijbouwen en verdichten de enige oplossing zijn voor anonimiteit en sociale veiligheid, maar dat ze wel een bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de situatie.

Aanpassing

We voegen in de tekst over wijkgericht maatwerk in Overvecht toe dat veel bewoners met plezier wonen in de wijk en de wijk positief ervaren. We willen niet suggereren dat maatregelen zoals bijbouwen en verdichten dé oplossing zijn en passen de tekst hierop aan.

2.4 Toegankelijkheid

Reacties

Er zijn zorgen over het ontbreken van concrete doelstellingen en maatregelen om woningen daadwerkelijk toegankelijk te maken. Er wordt gepleit voor een bindende quota voor rolstoeltoegankelijke en aanpasbare woningen binnen nieuwbouwprojecten en om het versneld aanpassen van bestaande woningen. Het beeld is dat er nog vaak woningen worden opgeleverd die niet voor iedereen toegankelijk zijn. Het kost achteraf veel geld om elementen toe te voegen die een woning wel toegankelijk maken. De Werkgroep Wonen vraagt betrokkenheid bij projecten om aan de voorkant input te kunnen leveren over toegankelijkheid. Verder is er aandacht gevraagd om in de nota verbinding te leggen met het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ van de gemeente.

Antwoord

Toegankelijke woningen zijn van belang voor mensen met een beperking, ouderen en gezinnen met jonge kinderen. Ons uitgangspunt is dat zoveel mogelijk woningen toegankelijk zijn, zodat iedereen – ook mensen in een rolstoel – nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Hoewel we hiervoor geen harde quota opnemen in de nota, geldt op basis van het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ wel dat alle woningen in ieder geval bezoekbaar moeten zijn. Daarnaast vragen we (ver)bouwers om zoveel mogelijk woningen woonbaar te maken voor mensen met een rolstoel of rollator.
Daarnaast gaan we de kennis van ervaringsdeskundigen, ouderen en mensen met een beperking benutten bij het ontwerp en de uitvoering, om dure aanpassingen achteraf te voorkomen. In het project ‘Rosendael’ (Indusdreef 5) in Overvecht doen we daarom een pilot waarbij we samen met de Werkgroep Wonen van SOLGU, U op Leeftijd Saluti Utrecht en de Wmo Cliëntenraad al in een vroeg stadium meedenken over de toegankelijkheid van nieuwe woningen.

Aanpassingen

We hebben in de nota tekstueel de verbinding gemaakt met het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht voor iedereen toegankelijk’ en de tekst verder aangescherpt.

2.5 Dakloosheid

Reacties

De reacties stellen dat de nota goede uitgangspunten bevat, maar tekortschiet in het aanpakken van dakloosheid. Er wordt onvoldoende aangesloten bij het ‘Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis’ en het principe 'Wonen Eerst', dat uitgaat van huisvesting als startpunt, niet als eindpunt na zorg. De definitie van dakloosheid is te beperkt; de Ethos Light-definitie moet leidend worden. Ook ontbreken concrete doelen, cijfers en plannen om dakloosheid uit te bannen. De oproep is om wonen centraal te stellen in de oplossing van dakloosheid, opvang daadwerkelijk af te bouwen, en dakloze mensen recht op een eigen woning en urgentie te geven.

Antwoord

We erkennen dat dakloosheid in het verleden te veel als zorgprobleem is gezien en willen nu een duidelijke stap zetten richting 'Wonen Eerst', waarbij huisvesting het uitgangspunt is. We onderschrijven de ambitie uit het ‘Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis’ en de ‘Regionale Aanpak Dakloosheid U16 Staat als een (t)huis’ en willen de focus verleggen van opvang naar wonen met passende ondersteuning. Tegelijkertijd is afbouw van opvang nu nog niet haalbaar, omdat er in 2023 en 2024 juist extra opvangcapaciteit nodig was om te voorkomen dan mensen op straat moesten slapen. We nemen de suggesties over om de definitie van Wonen Eerst en dakloosheid te verduidelijken en een plan te maken voor het gefaseerd

afbouwen van opvang, met prioriteit voor jongeren.

Aanpassingen
De nota is aangepast naar aanleiding van de reactie. We benadrukken in de tekst aan dat we de focus verleggen van maatschappelijk opvang (opvang, zorg en uitstroom) naar het principe ‘Wonen Eerst’: mensen krijgen zo snel mogelijk een eigen woning met passende ondersteuning. We komen in samenwerking met het sociaal domein en partners met een plan onder welke voorwaarden opvang afgebouwd zou kunnen worden. Jongeren krijgen hierbij prioriteit. We gaan werken aan een bredere definitie van dakloosheid om alle doelgroepen goed in beeld te krijgen. Wonen Eerst levert niet alleen meer autonomie op voor mensen, maar ook maatschappelijke kostenbesparingen. Dit principe wordt meegenomen in het verdeelbesluit, en intermediaire verhuur wordt afgebouwd, tenzij zorginhoudelijke redenen dit noodzakelijk maken.

3 Aanpassingen op de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting

Naar aanleiding van de inspraakreacties en aanvullende ambtelijke opmerkingen heeft de gemeente de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht op meerdere punten aangepast of verduidelijkt. In de onderstaande tabel zijn de wijzigingen bijgehouden per onderwerp en pagina.

Onderwerp	Pag. ontwerp	Pag. def.	Aanpassing	Zienswijze of ambtelijk?
Introductie	14	14	Plan van Aanpak Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (2019) toegevoegd onder beleidsdocumenten die zijn ingebed in deze nota.	Ambtelijk
Opgave	17	17	Boven de hoge inkomensgrens' verduidelijkt met €72.000 (prijspeil 2022).	Ambtelijk
Betaalbaar - Van Tijdelijk naar Versneld	32	32	Zin toegevoegd n.a.v. amendement A47 Actieplan Studentenhuisvesting: Geschikte doelgroepen voor deze woningen zijn onder andere jongeren, studenten en aandachtsgroepen.	Ambtelijk
Betaalbaar - kaart plancapaciteit	33	33	Kaartbeeld plancapaciteit aangepast o.b.v. actuele inzichten.	Ambtelijk
Betaalbaar - woningen moeten vooral betaalbaar zijn	35	35	Toegevoegd is dat in de sturing op betaalbaarheid de lijn vanuit het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting wordt gevolgd.	Zienswijze
Betaalbaar	36, 39, 55, 79	36, 39, 41, 55, 79	M2 verduidelijkt door GBO toe te voegen.	Ambtelijk
Betaalbaar - sociale huur	36, 37	36	Toevoeging aan netto groei door te benoemen dat het van belang is dat we niet alleen kijken naar het huidige jaar, maar daar sturen waar we impact kunnen maken.	Zienswijze
Betaalbaar - sociale huur	36	36	Toevoeging sturing op kernvoorraad bij private ontwikkelende partijen	Ambtelijk
Betaalbaar - middenhuur	39 - 41	39, 40, 100-107	Kader; 'Aanvullend op de Wet betaalbare huur...' verduidelijkt met aanvulling 'waarover wij afspraken maken (in bijv. anterieure- of uitgifte-overeenkomsten'. Voor zone B is voor alle gebieden de begrenzing. En een zin toegevoegd over eventuele aanpassing van de begrenzing bij besluitvorming over toekomstige omgevingsvisies van deze knooppunten.	Ambtelijk
betaalbaar - betaalbare koop	42	41	Ter verduidelijking minimale oppervlaktes per zone voor betaalbare koop opgenomen in het kader 'Voor betaalbare koop hanteren wij de volgende uitgangspunten'.	Ambtelijk
Betaalbaar -	45	45	Het kader 'Betaalbaar wonen en de opgave voor klimaat en circulair' is als nieuw	Ambtelijk

Onderwerp	Pag. ontwerp	Pag. def.	Aanpassing	Zienswijze of ambtelijk?
			toegevoegd.	
Passend - Evenwichtige woonruimteverdeling	48	48	Cursief gedeelte toegevoegd aan de volgende zin: In 2025 wordt *op basis van een gezamenlijk vastgestelde visie* duidelijk of de huidige woonruimteverdeling of een alternatief scenario zorgt voor de meest effectieve woonruimteverdeling in de Utrechtse woningmarktregio. Om te benadrukken dat corporaties en regio ook een stem hebben.	Zienswijze
Passend - Evenwichtige woonruimteverdeling	48	48	De tekst over voorrangsregels is beter in de tijd geplaatst: optimalisaties ten aanzien van voorrang en het resultaat van de inzet op meer gelijkluidende voorrangsregels worden doorgevoerd in de wijziging van de huisvestingsverordening in 2027	Ambtelijk
Passend - mensen in kwetsbare positie	49	49	Zin toegevoegd: Daarbij leidt hetzelfde woningtekort ertoe dat er meer personen en gezinnen geen dak boven hun hoofd hebben.	Zienswijze
Passend - mensen in kwetsbare positie	50	50	Zin toegevoegd: Bij de samenwerkingsafspraken die we met corporaties maken over dit thema betrekken we ook zorgpartijen.	Zienswijze
Passend - mensen in kwetsbare positie	51	50 - 51	In het kader 'Uitgangspunten voor het verdelen van de schaarste' is punt 2 ingekort en het onderwerp heeft een aparte bullet gekregen onder 'Door dakloosheid tegen te gaan en de focus te verleggen naar Wonen Eerst'.	Zienswijze
Passend wonen - ouderen	54	54	Term 'Hof van Utrecht' toegevoegd aan het geclusterde concept zoals met betrokken partners besproken.	Ambtelijk
Passen- studenten	55	55	De minimale oppervlakte voor de gemeenschappelijke ruimte per studio aangepast van 2m² naar 1-2m².	Zienswijze
Passend - Jongeren	55	55	Toelichting over huurtoeslag weggehaald omdat deze regeling per 1 januari 2026 verandert.	Ambtelijk
Passen - Mensen met een beperking	57	56	De tekst is aangescherpt en er is verbinding gelegd met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'.	Zienswijze
Passend - doorstroming	60	60	Figuur doorstroming verduidelijkt.	Ambtelijk
Passend - doorstroming	61	61	Het subsidieplafond voor verhuispremie is bereikt. Daarom is de tekst geüpdatet: "Het subsidieplafond is begin 2025 bereikt, waardoor de regeling (tijdelijk) is gestopt."	Ambtelijk
Passend – Wooncoöperaties	63	63	Toevoeging van maatwerk ten aanzien van oppervlaktes bij wooncoöperaties	Ambtelijk
Leefbaar	65	65	Alinea 'Door de stem van de woningzoekende te horen' aangevuld met de zin: In het project ‘Rosendael’ (Indusdreef 5) in Overvecht doen we een pilot waarin we de Werkgroep wonen van SOLGU, U op leeftijd Saluti Utrecht en de Wmo Cliëntenraad vroegtijdig betrekken.	Zienswijze
Leefbaar - kader Overvecht	69	69	Kader 'Wijkgericht maatwerk Overvecht als voorbeeld' aangevuld naar aanleiding. Toegevoegd dat veel Overvechters met plezier in de wijk wonen en verduidelijkt dat via de	Zienswijze

Onderwerp	Pag. ontwerp	Pag. def.	Aanpassing	Zienswijze of ambtelijk?
			Wijkaanpak en de Beleidsnota Omgevingsvisie gewerkt wordt aan de toekomst van de wijk.	
Leefbaar - Circulair	70	70	1e bullet aangepast met aanscherping rondom circulair en toevoeging van '*verkennen we met de corporaties de mogelijkheden om meer circulaire woningbouw te realiseren.'*	Ambtelijk
Leefbaar - innoveren en experimenteren	71	71	Toegevoegd aan tekst: Dit biedt vaak kansen voor circulaire, duurzame woningbouwconcepten, in lijn met de beleidsnota Utrecht Circulair 2030.	Ambtelijk
Wijkgericht - pijlenschema	75	75	Enkele beweegrichtingen aangepast in kaartbeeld gemengde wijken in prijscategorieën - beweegrichtingen per wijk.	Ambtelijk
Aandeel betaalbare koop	76	76	Uitzonderingspositie verwijderd voor Binnenstad, Leidsche Rijn Centrum en Kanaleneiland.	Ambtelijk
Wijkgericht werken - afwegingskader	77	77	Afwijking door ruimtelijk te verevenen verduidelijkt door te benoemen dat het gaat om nieuwe plannen en door de toevoeging van verevening tussen projecten met aantoonbare samenhang.	Zienswijze
Wijkgericht werken - woonwaaier	79	79	Het woord 'gewenste' toegevoegd aan de woningwaaier om de status te verduidelijken.	Zienswijze
Monitoren	84	84	Aanpassing van de omschrijving van de 1e effectindicator die gaat over de doelstelling: 'We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen'.	Ambtelijk
Monitoren	84	84	Indicator slaagkans vervangen door de relatieve verandering van het aantal toewijzingen (aanbod- & lotingmodel) > de relatieve verandering van het aantal actief woningzoekenden.	Ambtelijk
Monitoren	84		Schrappen van indicator aantal verhuizingen per jaar omdat dit geen goede indicator is voor het meten van doorstroming.	Ambtelijk
Financiën	90	88	Aanpassing jaartallen in financiële tabel zodat ze overeenkomen.	Ambtelijk
Begrippenlijst		94	Toevoeging begrip betaalbare woningen.	Ambtelijk
Begrippenlijst	97	98	Definitie studentenwoningen toegevoegd vanwege campuscontract en WWSO.	Ambtelijk
Bijlage 1 Wijkrichtingen	Bijlage 1	Bijlage 1	Wijzigingen spelling en consistentie in bijlage 1.	Ambtelijk

Bijlage 1 Inspraakreacties en beantwoording

Nr.	Reactie	Antwoord
1	Het startpunt van de beleidsnota lijkt te zijn dat er meer woningen in de gemeente moeten komen. Ik bestrijd dit ten zeerste en vind dit veel te kort door de bocht. 1.) Ja, in Nederland lijkt een tekort op de woningmarkt en ook de structureel oplopende prijzen in grote delen van het land suggereren een chronisch tekort aan woningen. Maar, tegelijkertijd zijn er delen in Nederland waar dorpen leeglopen en daarmee de brede welvaart onder druk staat. In geheel Oost Nederland zijn grondprijzen lager, is in delen een woning overschot en zijn bouwmaterialen en arbeid vaak goedkoper. Het antwoord om in de 5 grote steden te zoeken naar additionele woningen is een zeer beperkte blik: bouwen/verbouwen waar de prijs het hoogst is. Ik ben van mening dat er in Nederland een actief beleid moet zijn om mensen te overtuigen uit de grote steden weg te trekken; wortel en de stok. Nu woningen gaan bijbouwen in de grote steden lost totaal niks op, maar houdt het probleem van scheefgroei stad-Oost NL juist in stand. Dit is exact hetzelfde als wegen bouwen: het verkeer volgt de aanwezigheid van wegen. Laten we stoppen met bouwplannen in de grote steden; eerst ander beleid. 2.) Daarnaast vind ik het voor de leefbaarheid in de stad volkomen onacceptabel om nog meer woningen te hebben. De lokale infrastructuur staat onder grote spanning (capaciteit van wegen, stroomnet, OV, etc.); ook voorzieningen zijn volledig volgelopen (restaurants, scholen met loting, huisartsen, etc.). We kunnen de druk van meer inwoners simpelweg niet aan zonder dat leefbaarheid verder achteruitgaat. Meer woningen is volstrekt een achteruitgang van de lokale situatie en lost geen enkel probleem op. De huizenprijzen zullen niet dalen door een (iets) hoger aanbod. Wachtlijsten zullen niet merkbaar afnemen, etc. Een zeer slecht plan voor Utrecht en ook voor Nederland! Overigens heb ik deze visie ook gedeeld op het stadsgesprek eind 2024, maar is deze niet teruggekomen in de samenvatting van de avond. Kennelijk lag deze visie te ver af van wat men verwachtte.	In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is de keuze gemaakt voor de gezonde groei van de stad. In deze strategie is tot 2040 een groei voorzien van 60.000 extra woningen met als uitgangspunt dat de stad moet groeien in balans. Telkens wanneer het aantal inwoners toeneemt, de stad groeit, hebben we extra maatschappelijke voorzieningen nodig, meer en beter groen, investeringen in mobiliteit, et cetera. Op deze wijze willen we bijdragen aan het verlichten van de woningnood en gezonde groei van de stad.

2	Er is alvast één ding waar zeker op gecontroleerd zou moeten worden. Je hebt personen die huren in de sociale sector en daarnaast een huis verhuren. Het lijkt mij dat dit niet de bedoeling kan zijn. Het lijkt mij dat zulke personen voor de keuze gesteld moeten worden om of in het eigen huis te gaan wonen, of deze verkopen. In beide gevallen komt er woonruimte vrij. Het kan niet zo zijn dat men goedkoop woont in een sociale huurwoning en vervolgens een andere woning verhuurt en er zo dus misbruik maakt van het sociale huurstelsel.	Wij zijn het ermee eens dat het niet zo moet zijn dat mensen in een sociale huurwoning wonen en ondertussen een huis in eigendom hebben en deze verhuren. Echter, hier is een aanpassing van het landelijke systeem voor nodig. We hebben geen formele mogelijkheden om mensen te dwingen hun woning te verkopen of zelf te gaan bewonen. Het is nu zo geregeld dat mensen bij de start van hun huurcontract worden getoetst op inkomen. Als dit inkomen passend is voor de sociale huur, kan deze persoon hier intrekken. Daarna wordt er jaarlijks gekeken naar het inkomen van deze persoon om te bepalen of er een grotere huurverhoging plaats kan vinden. Hierbij wordt niet het specifieke inkomen getoetst maar alleen gekeken of een huurder boven een bepaald jaarinkomen zit. We gaan ons de komende jaren samen met corporaties oriënteren op onderzoek naar de mogelijkheden voor niet alleen een toets op jaarlijks inkomen, maar ook het vermogen van iemand.
3	Mijn indruk van de nota en de plannen is zeer positief: de markt beteugeld, ruimte voor diversiteit en variatie. Top!	Bedankt voor de positieve inspraakreactie.
4	Als senior woningzoekende, die lange tijd staat ingeschreven bij DAK (Woningnet) als alleenstaande woningzoekende voor een appartement of woning in de regio Utrecht vraag ik graag de aandacht voor het volgende. Persoonlijk wil ik dolgraag in een nieuwbouwappartement te Utrecht gaan wonen. Als senior woningzoekende lijk ik daar geen of nauwelijks kans op te maken. Als ik het nieuwbouwproject dat kortgeleden werd opgeleverd in de Burgemeester Norbruislaan als recent voorbeeld mag noemen is het voor een senior woningzoekende erbarmelijk en welhaast onmogelijk om daar te kunnen komen wonen. Van de 20 appartementen die op DAK stonden (via woningbouwvereniging Woonin) en waarop kon worden gereageerd waren er volgens de spelregels drie appartementen uitsluitend voor jongeren tot 30 jaar. Een klein aantal van de op DAK staande appartementen, gelet op de grootte van deze woningen, waren begrijpelijkerwijs voor gezinnen van tenminste twee personen. Van de vele resterende appartementen waren geen bijzondere spelregels, behalve de gebruikelijke, van toepassing. Gelet op het feit dat er ongetwijfeld enkele urgente woningzoekenden hadden gereageerd en gelet op het feit dat een klein percentage dient te worden toegewezen aan brandweerlieden; politiemensen; onderwijzers; verpleegkundigen en andere ambtenaren en belanghebbenden, bleek ondergetekende voor dit project helaas op een 67e of een nog ongunstiger plaats te eindigen. Ik voelde mij als het ware gediscrimineerd. Als er van al die appartementen een aantal speciaal voor jongeren zijn gereserveerd, waarom dan nog niet één voor senioren? Graag zou ik willen verzoeken om bij nieuwbouwprojecten te Utrecht in de toekomst ten minste voor een of meerdere appartementen ook senior woningzoekenden redelijke en betere dan de huidige, kansen te bieden om	Vanaf juli 2024 is het mogelijk voor corporaties om voor een deel van de woningtoewijzingen buurtvoorrang voor ouderen (en jongeren) te hanteren. Hiermee wordt o.a. tegemoetgekomen aan de wens om rekening te houden met opgebouwde sociale structuren en netwerken van ouderen en voor jongeren vergroot het de slaagkans om in hun buurt woonruimte te kunnen vinden. Om de slagingskansen voor mensen buiten de buurt niet al te veel verkleinen is de mogelijkheid om buurtvoorrang te geven gemaximaliseerd. Voor senioren is dit 50% van de aangeboden woningen en voor jongeren is dit 20%. De corporaties bekijken per project in hoeverre buurtvoorrang voor senioren of jongeren wordt toegepast. Daarnaast is er voor ouderen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning, ook een voorrangsregel voor woningen die gelabeld zijn als seniorenwoonruimte (bijvoorbeeld het onlangs opgeleverde woningbouwproject de Tenor). En afhankelijk van de grootte van de huidige woning kan de zogenaamde Groot naar Beter regeling interessant zijn. Met deze regeling is het mogelijk om met voorrang te verhuizen van een woning met vier of meer kamers, naar een woning met maximaal drie kamers. Er kan ook contact opgenomen worden met de Woonadviseur 55+. De Woonadviseur Ouderen helpt alle ouderen (55+) die wonen in Utrecht die op zoek zijn naar een passende woonsituatie, nu en in de toekomst.

	voor een dergelijke woning in aanmerking te kunnen komen.	
5.	Goede richting lijkt me: van markt naar volkshuisvesting. Lange weg ook. Ik heb eerder mijn persoonlijke situatie geschetst die door de huidige huurwet financieel zeer penibel is; ik heb een tweede woning voor mijn zus gekocht en deze als sociale huurwoning voor haar beschikbaar gesteld. Dat ging 2 jaar goed, maar is nu onbetaalbaar geworden door de jaarlijkse belasting die betaald moet worden. Ik pleit zeer voor het betalen van belasting naar inkomsten.	De fiscale wetgeving rondom een tweede huis wordt door de rijksoverheid bepaald. Het Rijk onderzoekt of een stelsel op basis van werkelijk rendement mogelijk is. Het Rijk geeft aan dat het doel is een nieuw stelsel per 2028 in te voeren.
6.	Wij zijn verheugd om te lezen dat er specifieke aandacht is voor de doelgroep ouderen (met het realiseren van geclusterde woningen en vitale woongemeenschappen). Dat er concreet 20% van de jaarlijkse bouwprogrammering voor ouderen wordt bestemd is wat ons betreft een mooie stap om te zorgen voor meer doorstroming op de Utrechtse woningmarkt. Wat nog wel mist is de doorvoering van deze doelstelling in het indicatoren overzicht waarop gestuurd gaat worden (passend wonen, p. 54). Wordt dat nog opgenomen? Ik wens jullie veel succes met de verdere afronding van de nota.	Op pagina 94 van de beleidsnota begint de begrippenlijst. In deze begrippenlijst staat toegelicht wat er wordt verstaan onder: nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen. De monitoring van deze indicatoren zal onderdeel worden van de Woondeal monitoring en onze MPR. Daarnaast is er voor ouderen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning, ook een voorrangsregel voor woningen die gelabeld zijn als seniorenwoonruimte (bijvoorbeeld het onlangs opgeleverde woningbouwproject de Tenor).
7.	Wat goed om te horen! Vooral de focus op sociale huur en middenhuur. Wij zijn heel blij met de middenhuur.	Bedankt voor de positieve inspraakreactie.
8.	Meer woningen (nieuwe wijken/wijkjes) klinkt mooi, maar zorg ook voor voorzieningen in deze nieuwe wijken. Bijvoorbeeld supermarkten waar wijkbewoners primaire behoeften als brood, zuivel en groente kunnen halen, zodat je geen onnodige auto- of fietsbewegingen hebt in andere wijken, omdat nieuwe wijkbewoners daar hun boodschappen moeten doen.	In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is de keuze gemaakt voor de gezonde groei van de stad. Hierbij is het uitgangspunt dat de stad moet groeien in balans. Telkens wanneer het aantal inwoners toeneemt hebben we extra maatschappelijke voorzieningen nodig, meer en beter groen, investeringen in mobiliteit, et cetera. Op deze wijze willen we bijdragen aan het verlichten van de woningnood en gezonde groei van de stad.
9.	Zelf woon ik in een ruime gezinswoning. Een koopwoning. Graag zou ik kleiner gaan wonen zonder hier financieel op achteruit te gaan. Dat lijkt nu onmogelijk of ik zie door de bomen het bos niet. Zorg voor begeleiding of coaching voor senioren/ouderen die kleiner willen gaan wonen. Niet alleen huur tot huur maar ook koop tot huur, of koop tot koop. Help mensen zoals ik die wel willen, maar niet kunnen, of de weg niet weten.	Voor vragen en hulp bij het vinden van een passende woning hebben we samen met de corporaties de Woonadviseur 55+ die Utrechters van 55+ gratis helpt bij vragen over wonen (zie https://www.woonadviseur55plus.nl/). Afhankelijk van de grootte van de huidige woning kan de zogenaamde Groot naar Beter regeling interessant zijn. Met deze regeling is het mogelijk om met voorrang te verhuizen van een woning met vier of meer kamers, naar een woning met maximaal drie kamers.
10	Ik ben aangewezen op sociale huur. En loop tegen de 70 jaar. Zodra ik mijn flat verruil -thans 4 hoog zonder lift - voor een flatwoning met lift, zie ik dat bijna alle appartementen krankjorem duur zijn en tegen middenhuur aanzitten. Véél te hoog en dus voor mij onbetaalbaar! Ook de servicekosten zijn waanzinnig hoog. Hoe moet een mens dat betalen? Daarnaast stijgen ook de huren momenteel veel te hard. Op deze manier is er geen optie om te verhuizen. Tot op heden wordt er niets aan gedaan- het probleem speelt al járen- en zie hier het resultaat! Dit nieuwe beleid wordt veel te laat ingezet. En kost ook nog járen. Dus wat moet ik zeggen…?	Wij zien ook dat het voor senioren soms moeilijk is om te een woning te vinden die aansluit bij de wensen. Daarom zetten wij via deze nota juist in op meer en beter geschikte huisvesting voor senioren, zowel qua oppervlakte en voorzieningen maar ook bijpassende huurprijzen. Helaas is dat niet van de ene op de andere dag verholpen. We hebben op dit moment in Utrecht de Woonadviseur Ouderen 55+. De woonadviseur helpt Utrechtse ouderen van 55+ gratis bij vragen over wonen en ouder worden. De woonadviseur kan u dan ook mogelijk helpen in de zoektocht naar een nieuwe passende woning.

		Daarnaast is er op dit moment al een financiële regeling van de corporaties 'maximale huursprong' die ervoor zorgt dat als u een grote sociale huurwoning achterlaat en verhuist naar een kleinere sociale huurwoning, de huur maximaal met 50 euro omhoog gaat. Daarnaast werken we samen met woningcorporaties om ook in de nieuwbouw een aanzienlijk deel met woningen met een huurprijs in de kernvoorraad (maximaal € 682,96 voor een of twee persoonshuishoudens) te realiseren.
11	Allereerst goed dat er aandacht is voor woningbouw, fijn dat de gemeente doorheeft hoe nijpend het woningtekort is in Utrecht! Nieuwbouw is absoluut noodzakelijk, over dat onderwerp wil ik graag twee dingen benadrukken: 1. Daarnaast is het echt noodzakelijk dat de stad Utrecht verdicht. Niet alleen vanwege de te kleine woonvoorraad, maar ook zodat er meer draagvlak is voor grootstedelijke faciliteiten (wat zou een echte vijfminutenstad toch mooi zijn!). In het plan is er veel aandacht voor optoppen, aanplakken en uitplinten, maar tegelijkertijd worden er inefficiënte, dunbevolkte buurten gebouwd. Groenewoud in Papendorp heeft op de kaart 'zonering middenhuur Utrecht' zelfs het stempel 'Zone b-Nieuw hoogstedelijk', maar in de plannen zie ik daar weinig van terug. Bouw gewoon meteen stedelijke buurten (zone b), zodat je niet later nog te maken krijgt met nimby's die geen verdichting in hun suburbane wijk willen. Een stedelijke buurt is ook veel aantrekkelijker dan een saaie slaapwijk: veel mensen in mijn kring zouden liever in de binnenstad wonen dan in bijvoorbeeld Vleuterweide. Het is ook prima mogelijk om in een stedelijk gebied een gezin met kinderen te hebben. Als een afgesloten middelhoog bouwblok een mooie privé binnentuin heeft, is een eigen tuin niet meer nodig, vooral als bewoners ook een balkon hebben. Door gezinswoningen te stapelen, kunnen we zoveel meer woningen realiseren in Utrecht. Ik zou daarom graag zien dat er bij toekomstige projecten zoals in de Rijnenburgpolder direct voor een grootstedelijke visie wordt gekozen, en niet weer voor een te suburbane buurt met te weinig faciliteiten en levendigheid. 2. Wat ik mis in de plannen is het belang van de esthetische kwaliteit van nieuwe woonprojecten. Ik begrijp dat de gemeente over de specifieke architectuur vaak niet zo veel te zeggen heeft, maar ik zou er toch bepaalde eisen aan stellen. Als ik nu kijk naar bouwprojecten zoals de Merwerdekanaalzone en Cartesius, zie ik dat het stedenbouwkundig allemaal heel goed in elkaar zit, maar qua uitstraling er nog heel wat op aan te merken valt: de meeste nieuwe gebouwen zijn hier inspiratieloze blokkendozen. Terwijl het juist voor de ervaring van de leefomgeving zo cruciaal is dat er goed wordt gekeken naar de architectuur van de buurt. Nu is het vaak zo dat vooral sociale huurwoningen vrij 'lelijk' zijn, terwijl 'mooie'	De keuze voor verdichting en de spreiding van groen/wonen/werken in de stad is gemaakt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU). Eén van de kenmerken van de RSU, is dat Utrecht in 2040 een compacte meerkernige stad is. Hierdoor wordt de ruimte multifunctioneel benut en door te zorgen dat wonen, werken, voorzieningen en groen in elkaars nabijheid liggen en aan elkaar verbonden is via een OV-ring. Utrecht ontwikkelt zich door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. De gemeenteraad heeft hierbij een specifieke volgorde vastgesteld voor het bouwen van nieuwe woningen: eerst rondom binnenstedelijke knooppunten, daarna (en deels gelijktijdig) bij knooppunten aan de rand van de stad en in de bestaande stad (waarbij openbare ruimte en groen ontzien worden) en tenslotte buiten de huidige stad. Via de Stedenbouwvisie wordt gestuurd op de kwaliteit van gebieden. We verwijzen ook naar de Stedenbouwvisie in de nota wonen.

	woningen vrijwel altijd tot de hogere prijsklasse behoren. Dat hoeft niet zo te zijn; met een klein beetje meer aandacht aan het visuele aspect van de buurtervaring kan een sociale huurwoning ook een mooie façade krijgen. Het is ook zo dat als een woningbouwproject er mooi en statig uitziet, er wellicht meer draagvlak en enthousiasme zal zijn onder de andere buurtbewoners. Door meer aandacht te besteden aan de architectuur behouden we ook het imago van Utrecht als 'mooie stad'. Ik zou daarom graag zien dat er bij projecten elders in de stad gekeken wordt naar bijvoorbeeld Zijdebalen, dat zowel een goede dichtheid heeft als een aantrekkelijke uitstraling. Verder ben ik erg te spreken over deze plannen, vooral dat wooncoöperaties gestimuleerd gaan worden is top! Je hoort ook veel vaker dat mensen het zo fijn zouden vinden als het mogelijk was om bijv. met hun vrienden samen in één complex te wonen met een gemeenschappelijke tuin. Als we dit meer zouden hebben, kunnen we efficiënter met onze ruimte omgaan, meer mensen een huis bieden én meer gezelligheid in de stad!	
12	Fijn dat er een nieuw beleid komt met aandacht voor de onderkant: daklozen, statushouders, sociale en middenhuur. Als bewoner van de binnenstad valt het mij op dat er veel leegstand is boven winkels. In sommige gevallen staan panden van 3 verdiepingen al zeker 5 jaar leeg. Het zou mooi zijn als ook dit meegenomen wordt in de aanpak. Niet alleen om de woonruimte, maar ook on het behoud van de bewoonbaarheid van de binnenstad. Daarnaast ben ik zelf als midden huurder benieuw wat er gaat gebeuren met de grote huurstijgingen die voor deze sector worden toegestaan. Middeninkomens vallen op veel vlakken tussen wal en schip, bv tov sociale huurders die aanspraak kunnen maken op allerlei subsidies. Het is voor veel sectoren niet zo dat de lonen gelijkmatig stijgen met de huurstijgingen, waarmee huren dan een steeds groter deel van het inkomen wordt. Tot slot wil ik ruimtes noemen die niet bewoond kunnen worden. In mijn eigen geval gaat dat om een zolder van 40m2. Zo zijn er vast velen. Wat gebeurt er met de woningmarkt als ook deze ruimtes ingezet kunnen worden voor wonen? Dank voor uw tijd & ik hoop dat de nota een succes wordt.	Het klopt dat er leegstand is boven winkels. De gemeente werkt hieraan om dit invulling te geven (bijv. in de binnenstad via de aanpak Morgen Mooier Maken), daarbij wordt gekeken naar zowel wonen als werken. De leegstand invullen blijkt vaak duur en/of complex. Bovendien is de gemeente tegelijkertijd afhankelijk van de medewerking van de eigenaar. De maximale huurverhogingen voor middenhuur worden door rijksbeleid bepaald. De wet bepaalt dat de toegestane huurverhoging voor middenhuurwoningen in 2025 gelijk is aan de cao-loonontwikkeling van december 2023 tot december 2024, plus 1 procentpunt. De loonontwikkeling van december 2023 tot december 2024 was 6,7%. Daardoor is de maximale huurverhoging vanaf 1 januari 2025 (6,7% cao-loonontwikkeling + 1% =) 7,7% voor middenhuurwoningen. Tot slot: een zolder van 40m² kan al ingezet worden voor wonen. Bijvoorbeeld via hospitaverhuur. Ook de woning splitsen is soms mogelijk.
13	Zie op You Tube de vodcast van "Herrie in het Slachthuis", 8 februari 2025, waarin journalist Cees Grimbergen uitlegt dat de gemeente niet veel doet met wat inwoners aandragen. Goed naar hem luisteren lijkt mij een goed idee voor de gemeente.	Bedankt voor de tip. Wij zijn op de hoogte van deze vodcast.
14	Het is een schande dat deze wethouder zegt dat hij vastgoedeigenaren kan missen als kiespijn. Ik verhuur al jaren meerder appartementen tegen een schappelijke huur en ik word door deze wethouder beticht van kwalijke zaken. Schande dat een wethouder zulke teksten in de mond neemt. Ik ga de appartementen maar verkopen met als gevolg weer 3 middenhuur weg! Goed bestuur hoor, gemeente.	De uitspraken van de wethouder zijn gericht op vastgoedeigenaren die panden slecht onderhouden met de bedoeling om geld te verdienen. Daar wil de gemeente tegen optreden in het kader van slecht verhuurderschap. De gemeente is blij met verhuurders die zich houden aan de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur.

15	Ik stuur u dit bericht naar aanleiding van mijn telefoongesprek met de afdeling wonen van de gemeente Utrecht naar aanleiding van de problemen waarop ik stuit bij mijn pogingen woonruimte in Utrecht te huren. Laat ik beginnen met te zeggen dat ik het voorstel voor het nieuwe huurbeleid, waarbij wordt voorkomen dat mensen met een hoog inkomen relatief goedkoop huren, op zichzelf een positief en sympathiek initiatief vind. Echter sluit dit beleid tegelijkertijd een hele groep buiten. Helaas val ik in die laatste groep. Ik heb een operatie gehad die niet helemaal goed is gegaan waardoor ik nu al drie jaar in een intensief revalidatietraject zit. Hierdoor kan ik, ondanks afgestudeerd te zijn als jurist, helaas niet structureel aan het werk. Om toch te proberen bezig te blijven en iets te verdienen, doe ik nu wat losse, flexibele klussen als freelancer voor een paar uurtjes per week. Zoals u zult begrijpen, is dit geen inkomen om een appartement mee te kunnen huren. Ik kom op dit moment niet in aanmerking voor een Wajong-uitkering omdat ik daar ‘te goed’ voor ben en mijn arbeidsongeschiktheid nog niet definitief vast staat nu ik immers nog in een revalidatietraject zit. De Participatiewet lijkt ook niet echt voor mij bedoeld; ik kan immers niet werken en dus bijvoorbeeld niet aan de sollicitatieplicht die daar bij hoort voldoen. Mijn ouders vullen mijn inkomsten al gedurende mijn uitval aan tot een leefbaar niveau. ‘Te goed voor het een, te slecht voor het ander’ dat is de situatie waar ik in zit en waar ik telkens tegenaan loop. Zo ook bij het huren van een appartement. Zoals u heeft gelezen, heb ik helaas geen vast inkomen uit werk of uitkering waarmee ik zelfstandig iets kan huren. Mijn ouders, die allebei werken en een vast contract hebben, willen borg staan of voor mij huren, maar dat wordt ook nergens geaccepteerd. Verhuurders verschuilen zich achter het nieuwe beleid van de Gemeente Utrecht, vragen om informatie met betrekking tot eigen inkomen die ik niet kan verstrekken en waarmee ik ook niet voldoe aan de eis van meerdere malen de huurprijs verdienen en accepteren geen borgstellingen en evenmin huur door mijn ouders voor mij; dit laatste mede omdat zij te veel verdienen voor de appartementen in de middencategorie waarnaar ik kijk. Na heel veel bellen met verhuurders en steeds tegen dichte deuren aanlopen en afwijzingen richt ik mij tot u. Met het oog op mijn herstel is zowel fysieke als mentale rust heel belangrijk. Beide heb ik op dit moment niet. Door mijn huidige situatie lijkt een fijne woning vinden een onmogelijke opgave. Voor sociale woningbouw kom ik niet in aanmerking omdat de wachtlijst daarvoor te lang is. Voor de vrije markt geldt hetgeen ik hiervoor heb geschetst. Dit geeft heel veel spanning. Uw voorstel voor het nieuwe beleid waardoor huren betaalbaarder en bereikbaarder wordt voor iedereen, waar het inkomen beslist wat je kan huren waardoor de hoge inkomens niet de voor lagere inkomend betaalbare huizen kunnen huren vind ik zoals gezegd erg sympathiek. Hoewel het dus een erg goed idee is, kom ik ook hier niet doorheen. Het lijkt mij fantastisch om een fijne plek te kunnen huren in	Met de beleidsnota willen we bereiken dat meer mensen een kans gaan maken op een betaalbare woning. Tegelijkertijd weten we dat de schaarste hoog is en dat wie die niet op een korte termijn kunnen terugdringen. Om die reden maken we scherpe keuzes om de woningvoorraad te laten groeien en de bestaande woningvoorraad beter te benutten. En richten we ons primair op het toevoegen van betaalbare woningen voor mensen met lage en middeninkomens, mensen in een kwetsbare positie en mensen die geen dak boven hun hoofd hebben. Ondanks onze inspanningen zal de schaarste niet op korte termijn zijn teruggedrongen. Zoals u al aangeeft gelden er voor sociale huur en middenhuurwoningen inkomenseisen. Op deze wijze worden woningen toegewezen aan mensen passend bij hun inkomen. Door de hoge woningdruk zijn de wachtlijsten voor sociale huur inderdaad lang, waardoor u aangeeft niet in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Dit is voor dit moment voor heel veel woningzoekenden het geval. Dat is ook de reden dat we in de beleidsnota inzetten op de groei van het aanbod van woonruimte en focus van het toevoegen van woning voor de eerder aangeven groepen van mensen. Met de beleidsnota kunnen we op korte termijn niks voor u betekenen, maar als u er behoefte aan heeft, kunt u contact opnemen met een van onze collega's via casuïtiek.wonen@utrecht.nl. Zij kunnen met u meedenken over eventuele oplossingen op korte of langere termijn.

	Utrecht, en rust te hebben op in elk geval één front: wonen! Ik hoop dat ik hierover met u in gesprek kan en u mij kunt helpen. Alvast bedankt.	
16	In de beleidsnota staan veel nastrevenswaardige zaken. Niet alle zullen behaald worden, maar dat is geen reden om geen ambitie te hebben. Ik zie wel een aantal problemen: - de prijs van woningen en grond is het afgelopen decennium volledig uit de pas gaan lopen met de loonontwikkeling. Zelfs sociale huur en middenhuur zullen voor veel mensen te hoog gegrepen blijven. Voor veel starters is een koopwoning van 400000 euro onbetaalbaar. - we zijn sterk afhankelijk van de landelijke, Europese en zelfs wereldmarkt. Daar worden kaders gesteld, maar zolang de landelijke overheid geen kaders stelt zullen de prijzen alleen maar harder blijven stijgen dan de lonen - een ongelimiteerde instroom is lovenswaardig, maar zorgt niet voor een afnemende vraag. Ook hier zullen er keuzes moeten worden gemaakt. eventueel in samenhang met omliggende gemeentes - het streven naar verdichting met kwaliteit van de omgeving is begrijpelijk, maar heeft een duidelijke valkuil. Ongemerkt verdicht de stad zich steeds meer; wat tien jaar geleden groen was, wordt nu toch verdicht. Zie bijvoorbeeld Overvecht, en ook in Leidsche Rijn start dit al - waarom wordt het hele grondgebied als stedelijk gezien? Haarzuilens, Rijnenburg en andere randgebieden zijn dit nadrukkelijk niet. Waarom streven naar kwaliteit van groen en toch het hele grondgebied verstedelijken? Op een keer liggen de opgaves van de stad buiten de stadsgrenzen. Nu blijft de stad een olievlek die steeds groter wordt. - ik mis aandacht voor wonen in monumenten. De nota is geen behandeling van gebouwtypen, maar in monumenten komen zaken als verduurzaming en splitsing samen terwijl ze ook van belang zijn voor toerisme en kwaliteit - een verhuurdersvergunning lijkt me een slechte zaak. Meer toezicht en handhaving. Regels worden veelal wel ingevoerd en nooit ongedaan gemaakt terwijl iedereen klaagt over regeldruk. Aanpassing van het bestaande instrumentarium moet ook mogelijk zijn. - er is te weinig aandacht voor de eenzijdig inzet op wonen, veel industrie en bedrijfsfunctie worden gewijzigd in wonen, dit heeft grote gevolgen voor verkeer dat nu al op veel plaatsen vaststaat. al die mensen die ergens wonen moeten ook ergens werken.	We sluiten met ons beleid aan bij de landelijk vastgestelde normen voor betaalbaarheid. Of een woning ook betaalbaar is voor iemand hangt van meer factoren af dan alleen het inkomen. Ook de rentestand en het eigen vermogen (of bijdrage door familie) speelt hierin een rol. Wel gaan we onderzoeken of we betaalbare koopwoningen langjarige betaal kunnen houden. Met de regiogemeenten (U10) hebben we in de Woondeal afgesproken dat ook daar voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. De keuze voor verdichting en de spreiding van groen/wonen/werken in de stad is gemaakt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU). Via de Stedenbouwvisie wordt gestuurd op de kwaliteit van gebieden. Eén van de kenmerken wat in de RSU is vastgelegd, is dat Utrecht in 2040 een compacte meerkernige stad is. Hierdoor wordt de ruimte multifunctioneel benut en door te zorgen dat wonen, werken, voorzieningen en groen in elkaars nabijheid liggen en aan elkaar verbonden is via een OV-ring. Utrecht ontwikkelt zich door binnenstedelijk te verdichten. Daarmee behoudt Utrecht zo veel mogelijk het landschap rondom de stad en kunnen de bestaande voorzieningen in de stad efficiënter worden benut. De gemeenteraad heeft hierbij een specifieke volgorde vastgesteld voor het bouwen van nieuwe woningen: eerst rondom binnenstedelijke knooppunten, daarna (en deels gelijktijdig) bij knooppunten aan de rand van de stad en in de bestaande stad (waarbij openbare ruimte en groen ontzien worden) en tenslotte buiten de huidige stad. Bij het maken van wooneenheden in een beschermd monument is het belangrijk dat er een goede balans wordt gevonden tussen de cultuurhistorische waarden (wat is waardevol aan en in het gebouw om de geschiedenis te kunnen aflezen), de woonkwaliteit en verduurzaming. Het beleid rondom wonen in erfgoed is opgenomen in de Erfgoednota en Verordening Erfgoed. Verhuurvergunning: In de Ontwerp Beleidsnota Wonen hebben we opgenomen dat we onderzoeken of we de verhuurvergunning in bepaalde gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat kunnen invoeren. De verhuurvergunning is bedoeld om onverantwoorde verhuurpraktijken te voorkomen en kan de bescherming van huurders verbeteren. We begrijpen dat er verschillende standpunten zijn over deze invoering. Bij de uitwerking van de verhuurvergunning brengen we daarom de mogelijke aanpak in beeld. Hierbij houden we rekening met bestaande aanpakken/instrumenten

		en beschikbare middelen. Daarbij verwachten we dat over het algemeen verhuurders die aan de regels voldoen gemakkelijk een vergunning kunnen verkrijgen. De gemeenteraad besluit in Q4 2025 over de invoering.
17	Jan Schaefer zei het al: in gelul kun je niet wonen. Allerlei aanpak wordt beloofd. We gaan de leegstand aanpakken! Al zes jaar staan er potentieel twaalf appartementen in de Burgemeester Reigerstraat leeg. Tot vandaag heeft de gemeente ondanks herhaaldelijke oproep, waaronder Kees Boonman, om dit aan te pakken, niets gedaan. Cees Grimbergen beschreef in de Nuk, hoe de gemeente speculanten vrij spel gaf, in plaats van betaalbare huisvesting te realiseren. Woningcorporaties janken dat ze verlies lijden en proberen 10 miljoen bij de gemeente weg te halen terwijl diezelfde Cees Grimbergen aantoont dat ze multimiljonairs zijn. Zelf heb ik bijna 20 jaar 3000 wooneenheden aangeboden tegen huurprijzen van 750 tot € 900. Burgemeesters, wethouders, raadsleden; Ze keken mij meewarig aan. De wethouder Dennis de Vries zegt met de wet betaalbare huur huurders te beschermen. Hij weet niet waar hij het over heeft. Die wet was aanleiding om duizenden verhuurders de stuipen op het lijf te jagen in combinatie met box drie, waardoor massaal deze huurhuizen verkocht worden. De grote huisjesmelker bleek de overheid, die zoveel claimde, dat niet meer rendement gemaakt kon worden. In gelul kan je niet wonen. Nu moet er opeens sociaal verantwoord gebouwd worden. Volstrekt onduidelijk is hoe de gemeente dat denkt te realiseren. Mijn voorstel is, dat we bijvoorbeeld in Tivoli een debat houden met de wethouder, projectontwikkelaars makelaars, banken, raadsleden, buurtbewoners, Hans Spekman en ondergetekende. Het thema is: is er nog een perspectief om betaalbaar te wonen in Utrecht. Gespreksleider Cees Grimbergen.	Ten aanzien van leegstand geldt dat we aan de hand van onze legesverordening leegstand zo veel mogelijk proberen te bestrijden. Hiervoor geldt echter dat we slechts beperkt middelen hebben en dat sommige specifieke situaties (juridisch) complex van aard kunnen zijn. De wet betaalbare huur geeft de mogelijkheid om zeer hoge huurprijzen te beteugelen. Voor de invoering van de Wet betaalbare huur vielen middenhuurwoningen onder de vrije sector, waardoor verhuurders zelf de huurprijs bepaalden. Dit resulteerde vaak in huren die vrijwel uitsluitend op te brengen waren door hoge inkomens. Wij zien de oplossing niet in het aanpassen van de wet en daarmee het verhogen van de huren, maar zoals u ook aangeeft in uw reactie, in het fiscaal aantrekkelijker maken om in de bouw van huurwoningen te investeren. In de nota wonen zetten we uiteen hoe wij ons inzetten voor de realisatie van betaalbare woningen in Utrecht. Bijvoorbeeld door percentages te stellen voor betaalbare woningbouw in gebiedsontwikkelingen. Het participatietraject van de nota wonen heeft inwoners en partijen op diverse momenten de mogelijkheid geboden voor het debat en inspraak over deze thematiek. We zijn nu aangekomen in de fase van besluitvorming, daarom organiseren wij in deze fase niet nog een debat.
18	Beste mensen, Een mooie woonvisie maar uiteindelijk met weinig zeggingskracht. Het beleid in Utrecht is strenger dan het landelijke beleid. Bij papier alleen als de andere afdelingen van de gemeente vooral drempels opwerpen en aangeven wat niet kan. Woningdelen is doorgaans niet mogelijk. Stedenbouw en erfgoed hebben doorgaans hun eigen beleid. Beleid dat vooral communiceert over wat NIET kan, wat NIET mag. Drempels en onmogelijkheden zijn leidend en er wordt niet met inwoners/burgers meegedacht over wat wel kan. Onlangs een verzoek voor een mantelzorgwoning. Vooral de insteek wat niet mag. Ontmoedigend en demotiverend. Wij willen graag meewerken aan een integrale visie waarbij bv behoud monument, woning delen (meer generatie huishoudens waar jong en oud elkaar vrijwillig en met liefde willen ondersteunen) mantelzorg woning, duurzaam/ energie neuraal. Maar wij ervaren onmogelijkheden. Een demotiverende op regeltjes belust overheid. Sorry dat ik dit zo moet opschrijven maar dit is onze ervaring. Projectontwikkelaars haken eveneens af.	Het woonbeleid is in de basis inderdaad ambitieuzer dan het landelijke beleid. Argument daarvoor is dat we een stad willen zijn voor iedereen en om dat te bereiken zetten we ons zoveel mogelijk in voor degenen die het zwaarst hebben, waaronder mensen met de laagste inkomens. Daarnaast biedt deze nota flexibiliteit: onder voorwaarden kan afgeweken worden van de eisen. Zo kunnen we het betaalbaarheidspercentage onder voorwaarden verlagen van 75% naar 2/3e (dit laatste is de landelijke norm). Ook in ons middenhuurbeleid stellen we minder strenge eisen dan met het Actieplan Middenhuur. Hiermee willen we het bouwtempo op peil houden en stimuleren. In de Stedenbouwvisie staan uitgangspunten beschreven met als doel om op de kwaliteit en leefbaarheid bij gebiedsontwikkeling te sturen. Deze uitgangspunten zijn generiek voor de stad opgesteld en dienen vertaald te worden naar gebiedseigen oplossingen. Bij die vertaling naar maatwerk is juist ruimte voor de inbreng van bewoners en andere belanghebbenden, om te kijken wat er mogelijk is om een zo hoog mogelijke kwaliteit te kunnen realiseren.

19a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** **Breuk met de Woonvisie 2019** De voorgestelde beleidswijziging markeert een duidelijke breuk met de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' uit 2019, waarin de nadruk lag op bouwproductie, duurzaamheid en een groene, bereikbare leefomgeving. De focus op betaalbare huurwoningen voor specifieke aandachtsgroepen is een ingrijpende koerswijziging die de haalbaarheid van nieuwe ontwikkelprojecten aanzienlijk beïnvloedt. Wij vragen ons dan ook af hoe marktpartijen, die reeds gecommitteerd zijn aan het Stadsakkoord Wonen uit 2019, in deze nieuwe beleidscontext kunnen blijven bijdragen aan de woningbouwproductie.	De nota is geen breuk, maar een vervolg en verdere uitwerking van zowel de Woonvisie uit 2019 als de Omgevingsvisie/RSU. In het proces van het maken van de nota zijn marktpartners, en met name de leden van het DNU, betrokken. Zij hebben zorgen over de haalbaarheid van de doelen met ons gedeeld. Daarom hebben we het 'afweegkader' in de nota opgenomen. Bij aantoonbaar financiële onhaalbaarheid, is er ruimte om af te wijken.
19b	**Betaalbaarheidseisen en uniforme landelijke kaders** De nota stelt een betaalbaarheidseis van 75%, met minimale aandacht voor betaalbare koopwoningen en afwijkende inkomenseisen. NEPROM pleit voor eenduidig landelijk beleid en ziet de verzwaring i.r.t. de eisen in het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting als onwenselijk. Ook zijn deze eisen niet in overeenstemming met landelijke doelen ten aanzien van programmering van 2/3e betaalbaar. Dat terwijl juist over de programmering uitgebreid is gesproken tijdens de Woontop-bijeenkomsten en de uiteindelijke afspraken door zowel NEPROM áls de VNG zijn ondertekend. Het afwegingskader betaalbaar wonen (blz. 77) is in onze ogen nauwelijks realistisch en vergt een te uitgebreide onderbouwingsprocedure om te mogen afwijken van de uitgangspunten van het beleid.	In de Omgevingsvisie en RSU hebben we vastgelegd dat we streven naar een woningvoorraad die in 2040 bestaat uit 35% sociaal, 25% middensegment (huur en koop), 40% vrije sector. Dit blijft het lange termijn doel. Op dit moment is in de voorraad het aandeel sociale huur lager dan het doel (33%) en het aandeel middensegment net iets boven dat doel (26%, bestaande uit 16% middenhuur en 10% betaalbare koop). Door autonome marktontwikkeling, met name prijsstijgingen in de koop, is de trend in het aandeel middensegment negatief. In de huidige harde plancapaciteit blijven we achter om de doelstellingen in 2040 te kunnen halen: 34% (zelfstandige) sociale huurwoningen, 27% in het middensegment (17% middenhuur en 10% betaalbare koop). Dit is samen 61% betaalbaar, en daarmee ook te weinig om te voldoen aan de landelijke eis om 2/3e betaalbaar te bouwen. Er moet dus een schepje bovenop in de planvoorraad die we vanaf nu toevoegen. Zowel sociaal (40%), als middensegment (35%, waarvan 25% huur). We realiseren ons dat het hanteren van hoge ambities door de huidige marktomstandigheden niet altijd makkelijk is. Dat geldt voor wonen maar ook voor andere beleidsambities die we hebben in onze stad om gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk te maken. We willen toewerken naar een situatie waar naast een beleidsambitie ook helder een ondergrens is geformuleerd zodat we gebiedsgericht beter kunnen afwegen en juist per wijk de belangrijkste prioriteiten kunnen bepalen. In de beleidsnota wonen is deze ondergrens geformuleerd. Deze ondergrens is de 2/3e betaalbaarheid die ook door het rijk wordt gehanteerd. Het afwegingskader hebben we juist geïntroduceerd na gesprekken met marktpartijen. Die hebben ons meegegeven dat we wel ambitieus mogen zijn. Maar ook dat we aandacht moeten hebben voor de haalbaarheid van projecten. En ze hebben gedeeld dat ook zij mooie projecten in de stad willen bouwen, maar dat een project niet op alle facetten een 10 kan scoren. Met het afweegkader bieden we die ruimte, geven we aan waar onze ambitie ligt, waar we speelruimte zien en waar voor ons de absolute ondergrens ligt. Het kan eenvoudiger:

		Initiatiefnemers doen dan een voorstel met 40% sociaal en 35% middensegment in de programmering.
19c	**Grondbeleid en regulering** Wij begrijpen de wens van de gemeente om via actief grondbeleid ontwikkelingen te sturen en kunnen ons vinden in inzet op bepaalde instrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten. Echter, de aangekondigde lobby voor een combinatie van bouwplicht, planbatenheffing en wijziging van de inbrengwaarde stuit op bezwaren. Een stapeling van regulerende maatregelen kan juist averechts werken en leidt niet per se tot versnelling van de woningbouw. Wij pleiten voor een gedegen en uitvoerbaar grondbeleid met een realistische benadering. Een bouwplicht kan daar geen onderdeel van zijn.	Wij begrijpen het standpunt van de NEPROM en de belangen die zij behartigt voor haar leden. Helaas zijn die niet altijd te vereenzelvigen met de belangen die de gemeente Utrecht nastreeft. De desbetreffende passage is afkomstig uit de door de gemeenteraad vorig jaar vastgestelde Beleidsnota Grondbeleid 2024. In deze beleidsnota heeft de gemeente een lobbyagenda opgenomen waarin instrumenten voor uitvoering van Actief Grondbeleid zijn opgenomen, maar waarvan de gemeente die nu niet voor handen heeft om in te zetten. Zij acht dit wel wenselijk. De instrumenten hebben nu geen wettelijk kader. Daarom onderzoekt de gemeente, in samenwerking met de G4-partners, de VNG en het rijk, óf en hoe de genoemde instrumenten haalbaar zijn. Ook de NEPROM wordt en is hierover geconsulteerd (o.a. over een mogelijke invoering van Planbatenheffing onder leiding van het rijk). Het lijkt ons daarom wenselijk om binnen dat proces gezamenlijk de discussie te voeren over de genoemde grondbeleid instrumenten.
19d	**Thematische beleidsambities en Woontopafspraken** De wens om thematische beleidsambities te ‘overtreffen’ (blz. 13 en 77) staat haaks op de afspraken die tijdens de Woontop zijn gemaakt onder het thema; Schrappen van Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regels (STOER). NEPROM pleit juist voor meer standaardisatie en uniformiteit en waarschuwt voor aanvullende lokale eisen die verder gaan dan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).	In de Ruimtelijke Strategie 2040 staat hoe de gemeente Utrecht zich ontwikkelt tot 2040. Hierin staat dat bij het bouwen van nieuwe woningen en voorzieningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente zal daarbij flink investeren in de openbare ruimte en in voorzieningen. Conform de afspraken op de Woontop zijn we in gesprek met het ministerie over eisen en regels. De uitkomst daarvan is op dit moment nog niet duidelijk. Met de 'Utrechtse Aanpak' hebben we de afgelopen jaren aangetoond dat we zowel ambitieus als realistisch met projecten om kunnen gaan. De ervaringen uit de 'Utrechtse Aanpak' hebben we meegenomen in de beleidsnota. Dat is onder meer terug te zien in de introductie van het ‘afweegkader’.
19e	**Financiële haalbaarheid** De financiële onderbouwing van de beleidsnota achten wij onvoldoende realistisch. Er wordt te veel gerekend op subsidies, Rijksbijdragen en een nog uit te werken vereveningsfonds. Gezien de sterke focus op huurwoningen en het hoge percentage betaalbare woningen (75%) zijn de risico’s op stagnatie van projecten aanzienlijk. Ook ontbreekt aanpalend beleid waarin wordt onderbouwd hoe de gemeente de bovenwettelijke eisen op zowel BBL- áls op programmeringsniveau denkt te bekostigen. Een bijdrage vanuit een nog op te richten vereveningsfonds is hiervoor volstrekt onvoldoende, aangezien deze slechts wordt uitgekeerd voor het aantal extra betaalbare woningen boven de 75%, terwijl de landelijke regels 67% voorschrijven. Bovendien zal alleen uitgekeerd worden als er voldoende middelen in het vereveningsfonds aanwezig zijn, hetgeen hoogst onzeker is.	In de afgelopen jaren stond door externe factoren, zoals bouwkosten en rentestand, de haalbaarheid van projecten onder druk. We weten niet hoe de markt zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Daarom blijft ons uitgangspunt het stedelijk doel, dat past bij de behoefte van de (toekomstige) inwoners van de stad willen. Om projecten ook bij toekomstige tegenwind haalbaar te houden, introduceren we een afwegingskader. Als er urgente redenen zijn, zoals de financiële haalbaarheid, dan is er ruimte om af te wijken van de doelstelling 75% betaalbaar, met als ondergrens de landelijke norm van 2/3e betaalbaar. Het te starten vereveningsfonds is daarbij niet het instrument om álle financieel niet haalbare plannen te dekken. Dat is ook niet het doel van het fonds. Het doel van dit instrument is om flexibiliteit te bieden aan kleine projecten. Ten aan zien van het middenhuurbeleid: hier hebben wij zorgvuldig gekeken

		naar wat programmatisch wenselijk is in relatie tot de financiële haalbaarheid. Waarbij wij het belangrijk vinden dat we via middenhuur ook ruimte bieden aan huishoudens die behoefte hebben aan meer ruimte. Om die reden sturen we gebiedsgericht met onze uitgangspunten aanvullend op de Wet betaalbare huur op de te realiseren oppervlakte.
19f	**Uitvoerbaarheid woonwaaier** Wij vragen aandacht voor de eisen die de Utrechtse Woonwaaier stelt (blz. 79) met betrekking tot oppervlaktenormen en hoe zij vertragend zouden kunnen werken en de uitvoerbaarheid van projecten onder druk zouden kunnen zetten. Met de vaststelling van de Wet betaalbare huur zijn op landelijk niveau afspraken gemaakt over de regels waaraan woningen moeten voldoen om in een bepaald prijssegment te vallen. De Utrechtse Woonwaaier leidt tot aanvullende en daarmee kostenverhogende eisen aan nieuwbouwwoningen. Daarmee komt de haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk te staan. Dit leidt op papier tot betaalbare woningen, die in de praktijk niet worden gebouwd.	De woonwaaier geeft weer welke woninggrootte (gebruiksoppervlak) en aantal kamers passend zijn voor doelgroepen en wat de ondergrens is. Deze Woonwaaier gebruiken we als richtlijn bij het bepalen van de woningoppervlaktes in nieuwe ontwikkelingen.
20	Het lukt mij niet de nota voor de deadline te lezen maar ik wil heel graag de optie lease meegeven. Er zijn vele huurders die graag willen kopen maar wegens bijv. studieschuld de hypotheek niet rond krijgen terwijl zij wel elke maand forse huur kunnen ophoesten. Het zou geweldig zijn als de huur bijdraagt aan het kopen van de woning.	De gemeente Utrecht zet voor koopstarters in op de opkoopbescherming, het invoeren van een betaalbare koopgrens voor koopwoningen en vergunningsplicht voor betaalbare koopwoningen (afhankelijk van het inkomen). Daarnaast werken we in 2025 een experiment uit om betaalbare koopwoningen langjarig te kunnen borgen. Ook maken wij in 2025 weer een overzicht van en daarmee van de toepasbaarheid van de verschillende (koop)varianten. Hierbij zal dan ook in worden gegaan op de voor en nadelen en inzetbaarheid van huurkoop/lease.
21	We vinden het belangrijk om kort te reageren op onderstaande tekstpassages op p. 69 over Overvecht. Passage 1 Overvecht kent problemen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. (…) Door het toevoegen van nieuwe woningen verminderen we de anonimiteit in de wijk en vergroten we de sociale veiligheid. Dit doen we door toekomstige bouwprojecten te toetsen op de bijdrage aan de gemeenschap, in en om het gebouw. Dit kan bijvoorbeeld door ruimtes te reserveren voor collectieve voorzieningen en geen anonieme woningtoegangen te realiseren. We vinden deze eenzijdige beschrijving van onze wijk Overvecht als ‘onveilig’ en ‘anoniem’ niet correct want issues met sociale veiligheid spelen lang niet overal in Overvecht en kennen zeer verschillende oorzaken. Buurtoordeel hangt bijvoorbeeld ook samen met persoonlijk welbevinden. Bewoners beleven hun omgeving zeer verschillend en vaak heel anders (positiever) dan buitenstaanders. Voor bewoners zijn veel plekken vaak juist wel herkenbaar, duidelijk en betekenisvol. Bovendien gaat deze beschrijving totaal voorbij aan het feit dat er ondanks allerlei verbeterpunten heel veel mensen met plezier in Overvecht wonen, ook in de 10-hoog complexen en zelfs als er sprake is	Het is inderdaad gelukkig zo dat veel bewoners met plezier in Overvecht wonen. Tegelijk zien we dat Overvecht op vele verschillende aspecten achterblijft bij de rest van de stad en wel degelijk problemen kent op het gebied van leefbaarheid en veiligheid. In de wijkanalyse die als bijlage bij de beleidsnota Wonen is toegevoegd wordt vooral ingezoomd op de woningvoorraad en in mindere mate op de sociaal-economische status van de wijk. In de monitor Samen voor Overvecht volgen we en duiden we breed de voortgang op diverse indicatoren en vergelijken dit met de rest van Utrecht. We voegen in de tekst over wijkgericht maatwerk in Overvecht ook toe dat veel bewoners met plezier wonen in de wijk en de wijk positief ervaren. Er wordt o.a. door de corporaties ook nu al geïnvesteerd in de woningtoegangen. Denk aan een tweede uitgang aan de andere zijde van een flat waardoor een binnenterrein makkelijker bereikbaar wordt. Of door het herinrichten van de openbare ruimte. En inderdaad dragen maatregelen zoals beheer ook bij aan meer leefbaarheid en veiligheid. Overigens hebben we niet bedoeld te zeggen dat met het nemen van de maatregelen, waaronder het bij bouwen en verdichten, niet bedoeld als dé oplossing voor minder anonimiteit en meer sociale veiligheid. Ze zijn bedoeld als een

	van zogenaamd ‘anonieme’ portieken. De beleefde ‘leefbaarheid’ kan immers per complex en/of portiek enorm verschillen. De cijfers en percentages volgens de wijkanalyse (bijlage 1) laten wel wat verschillen zien met andere wijken, maar nergens lezen we een onderbouwing van de onveiligheid en anonimiteit. De vermeende sociale onveiligheid en anonimiteit zou verminderd moeten worden door het toevoegen van woningen en die bouwprojecten te toetsen op de bijdrage aan de gemeenschap, in en om het gebouw. Wij vinden dat hier geen nieuwe woningen voor nodig zijn. Die toets op de bijdrage aan de gemeenschap kan ook toegepast worden op bestaande woningen. Wij vinden dit een nogal krampachtige vergoelijking van verdichten in Overvecht omdat er niet 1-op-1 een koppeling te maken is tussen vermeende sociale of veiligheidsproblemen en de ruimtelijke structuur en/of de bouw van huidige woningen of woningingangen. Met andere woorden als er al problemen zijn, hoeft bijbouwen van woningen niet automatisch de beste oplossing te zijn. Sterker, wij zijn van mening dat grootschalige verdichting de leefbaarheid in veel opzichten zal verslechteren, bijvoorbeeld door het verdwijnen van waardevol groen en speel- en leefruimte. Wij maken bezwaar tegen het bestempelen van onze buurten als simpele verdichtingslocaties waar deze verdichting alleen maar voordelen brengt. Hier moeten ook de nadelen van verdichting benoemd worden. Verder zijn wij benieuwd naar de “niet-anonieme woningtoegangen”, omdat kennelijk nu anonieme woningtoegangen verondersteld worden. Dan ligt het meer voor de hand om de bestaande woningtoegangen te verbeteren. En dan zijn er ook oplossingen mogelijk die misschien wel een groter effect hebben zoals beheer door een huismeester (schoon, heel en veilig), faciliteren van activiteiten in collectieve voorzieningen of anders toewijzen. Bij “Anders toewijzen” zijn we benieuwd hoe bewoners in de portieken zelf betrokken gaan worden. Passage 2 De ontwikkeling naar een meer gemengde wijk en een ongedeelde stad bereiken we door nieuwbouw waarin ook ruimte is voor nieuwe sociale huurwoningen. In de bestaande bouw biedt dit ruimte voor corporaties om bijvoorbeeld woningen in het middensegment te verhuren. Wij maken ons zorgen dat de nieuw te bouwen sociale woningen steeds kleiner worden terwijl er juist ook vanuit de wijk behoefte is aan grotere woningen voor jonge stellen/gezinnen. Op deze manier kan het aantal sociale huurwoningen misschien wel gelijk blijven, maar er kan ongemerkt wel veel sociale huur verdwijnen in aantallen vierkante meters. Hoe gaat de gemeenterekening houden met de woonbehoefte vanuit de wijk en wordt het aantal vierkante meters sociaal ook ergens bijgehouden?	bijdrage eraan. We passen de tekst hierop aan. Anders toewijzen: Het uitgangspunt is dat bewoners die bewust kiezen om een actieve rol in het complex/portiek te nemen, daarbij worden ondersteund door een welzijnsorganisatie. Door met elkaar in contact te komen, worden alle bewoners uitgenodigd om een bijdrage te leveren aan het met elkaar samenleven in het complex/ de portiek. Als buren elkaar kennen is de drempel lager om een praatje aan te knopen, om hulp te bieden, om hulp te vragen en (als het nodig is) om elkaar aan te spreken op gedrag. We monitoren niet het aantal m2 sociaal. Het is ook niet het streven in Overvecht om het aantal m2 sociaal gelijk te houden, wel het aantal woningen. De vraag naar sociale huurwoningen bestaat voornamelijk uit 1 en 2 persoonshuishoudens. Dat is de reden dat nieuwe sociale huurwoningen in verhouding klein zijn. Wel bestaat de bestaande sociale voorraad in Overvecht uit grotere woningen. Door in te zetten op doorstroom (bijvoorbeeld ouderen die nu nog in een eengezinswoning wonen) komen grotere woningen vrij voor bijvoorbeeld de genoemde gezinnen. De gemeente heeft verschillende instrumenten tot haar beschikking om leegstand tegen te gaan en de betaalbaarheid te waarborgen: 1) Door de invoering van de leegstandverordening sinds oktober 2023 kunnen wij langdurige leegstand effectiever tegengaan. Er geldt bij langdurige leegstand een meldplicht. Daarnaast kunnen wij de eigenaar verplichten om de woonruimte binnen een bepaalde termijn weer in gebruik te nemen. Gebeurt dit niet dan kan een dwangsom worden opgelegd (de raadsbrief leegstandaanpak van 2024 hierover). Als een woning leegstaat omdat het nu onbewoonbaar is, dan kunnen wij de eigenaar opleggen om binnen een bepaalde termijn voorzieningen te realiseren om zo de woning weer in geschikt te maken voor bewoning. Met deze maatregelen wordt voorkomen dan woningen langdurig leeg staan. 2) In het geval van achterstallig onderhoud is het mogelijk voor huurder som hier een melding van te maken. Afhankelijk van de situatie, schimmel, leegstand etc. kunnen wij hierop acteren. 3) Door de nieuwe wet betaalbare huur (sinds 1 juli 2024) wordt de betaalbaarheid van veel meer huurwoningen geborgd. Verhuurders kunnen dus niet meer huurvragen dat het nieuwe WWS toestaat. Doen zij dit wel, dan kunnen wij als gemeente hierop handhaven en de eigenaar een boete

	Ook maken we ons zorgen over leegstand, achterstallig onderhoud en het verdwijnen van goede sociale huurwoningen na mutaties in de particuliere sector, zoals bij de flats op de Faust-, Rubicon- en Tannhauserdreef, waar veel woningen langdurig leegstaan en/of onbetaalbaar worden. Wat doet de gemeente om deze woningen bewoonbaar en betaalbaar te houden? Graag ontvangen wij een reactie op bovenstaande punten en zien we een aangepaste beschrijving van onze wijk tegemoet met een nuancering over de 'oplossing' van bijbouwen.	opleggen in kader van de Wet goed verhuurderschap. Worden er juist woningen verkocht dan mogen die woningen door de opkoopbescherming niet worden opgekocht voor de verhuur. Hierdoor wordt voorkomen dat woningen worden opgekocht en duur worden verhuurd. Kortom er zijn de afgelopen 1,5 jaar veel nieuwe mogelijkheden voor de gemeente bijgekomen waarmee wij ongewenste praktijken tegen kunnen gaan. Zowel op het gebied van langdurige leegstand, hoge huren, goed verhuurderschap en het opkopen van woningen voor de verhuur. Deze maatregelen noemen wij ook in de Beleidsnota als instrumenten die de bestaande woningvoorraad beschermen en beter benutten. De zichtbare resultaten van zulke maatregelen zijn vaak pas na een paar jaar goed te zien en te evalueren. Bijvoorbeeld de opkoopbescherming die als een van de eerste instrumenten is ingevoerd sinds 2022 zie raadsbrief Q4 2024.
22	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** De Ontwerp Beleidsnota Wonen begint met de vaststelling "Wonen is een Grondrecht". Dat klopt natuurlijk en dat is mooi. Het recht betekent overigens niet dat de overheid, en in dit geval de gemeente Utrecht, zelf woningen moet bouwen, maar wel dat het alles moet doen om ervoor te zorgen dat mensen gelijke toegang hebben tot voldoende betaalbare en passende huisvesting. In het Ontwerp worden deze verplichtingen deels ingevuld. In de kern is er duidelijk een sterke ambitie op betaalbare passende huisvesting. Door "ongelijk investeren in gelijke kansen" tot uitgangspunt te verheffen wordt ook een keuze gemaakt voor het huisvesten van mensen in kwetsbare situaties. Waar het Ontwerp onvoldoende op scoort is het uitbannen en voorkomen van dakloosheid. In mijn reactie op het Ontwerp wil ik hier enkele kritische kanttekeningen plaatsen. **Aansluiting Ontwerp Beleidsnota Wonen op Nationaal Actieplan Dakloosheid** De Ontwerp Beleidsnota sluit niet aan bij het Nationaal Actieplan Dakloosheid en de ambitie van Wonen Eerst. Daarvoor bekijkt het Ontwerp de problematiek nog veel te veel door de oude bril, als zorgproblematiek. **Wonen Eerst** In de Ontwerp Beleidsnota wordt Wonen Eerst gereduceerd tot de methode waarbij een zware zorggroep eerst huisvesting krijgt en volgens bepaalde principes wordt ondersteund. Dit is een veel te beperkte opvatting van Wonen Eerst. Wonen Eerst is de systeemaanpak waarbij ieder dakloos persoon eerst een passend thuis krijgt en van daaruit passende ondersteuning volgens Housing First principes.	We (h)erkennen dat we in het verleden dakloosheid te veel door een 'zorgbril' hebben bekeken. Met deze nota zetten we een belangrijke stap naar 'Wonen Eerst', waarmee we erkennen dat dakloosheid in veel gevallen primair een woonprobleem is. We committeren ons aan de ambitie in het Nationaal Actieplan Dakloosheid uit 2022: We streven naar een stad waar dakloosheid in 2030 tot het verleden behoort. Onze ambitie is om in lijn het Nationaal Actieplan Dakloosheid en de Regionale Aanpak Dakloosheid U16 Staat als een (t)huis de focus te verleggen van opvang naar wonen met, indien nodig, passende ondersteuning. Van dakloze mensen als cliënten maatschappelijke opvang naar mensen die primair een eigen woonplek nodig hebben. Deze verschuiving van verblijf naar zelfstandig wonen gaat helaas niet vanzelf. Het vraagt intensieve samenwerking tussen wonen en het sociaal domein en het vergt vooral ook veel geduld. Stap voor stap, door middel van lerend ontwikkelen. De aanbevelingen uit deze reactie onderschrijven wij, maar zien wij vooral als einddoel in een langdurig proces. Als regio en stad Utrecht zijn we nog niet zover dat we de maatschappelijke opvang al af kunnen schalen. In tegendeel: om te voorkomen dat mensen op straat moeten slapen heeft de gemeente Utrecht in 2023 en 2024 de capaciteit van de maatschappelijke opvang tijdelijk verhoogd. We realiseren ons heel goed dat het beleid vol zit met tegenstrijdigheden en dat niet elke stap die we zetten faciliterend is aan het einddoel. Naar aanleiding van deze inspraakreactie scherpen we de definitie van Wonen Eerst en dakloosheid aan. Daarnaast nemen we de suggestie over om in samenwerking met het sociaal domein en andere samenwerkingspartners met een plan te komen onder welke voorwaarden, met wie, hoe en wanneer de opvang wel kan worden afgebouwd ten gunste van wonen waarbij we prioriteit willen geven aan dakloze jongeren. We halen hierbij graag expertise op bij de belangen vertegenwoordigende partijen.

	Wat is dakloosheid? De blik op dakloosheid in deze Ontwerp Beleidsnota is te beperkt en bestendigt en stereotype beeld van dakloze mensen. De Ontwerp Beleidsnota zou moeten aansluiten bij de Ethos Light definitie en van daaruit maatregelen op voorkomen en uitbannen van dakloosheid moeten formuleren. **Doelstellingen** Er is geen enkele concrete doelstelling op het voorkomen en uitbannen van dakloosheid. Verhef het voorkomen en uitbannen van dakloosheid tot een vierde doelstelling in deze beleidsnota. **Sturing op basis van echte dakloosheidscijfers** Mensenrechtelijk is het dakloosheidscijfer de hoofdindicator om na te gaan hoe het staat met het verwezenlijken van het recht op huisvesting. Dakloosheidscijfers in Utrecht, dakloosheid onder Ethos Light welteverstaan, zouden sturing moeten geven aan de maatregelen en informatie moeten bieden voor de effectiviteit van maatregelen. **Kom met een concreet plan voor de afbouw van opvang** Ga een concreet plan ontwikkelen om opvang af te bouwen ten gunste van wonen. Ga alvast aan de slag met afbouw waar mogelijk. Maak dit onderdeel van dit Ontwerp door het als doelstelling te formuleren en hier indicatoren aan te verbinden. Ga vanuit Wonen en Zorg hiervoor prikkels inbouwen. **Tot slot enkele andere concrete maatregelen** De meeste dakloze mensen willen en kunnen gewoon wonen. Woonconcepten met een sterke combinatie tussen zorg en wonen kunnen voor een deel van de groep goed zijn, maar dit mag geen automatisme zijn, of zelfs een voorwaarde om uit de opvang te kunnen stromen. De inzet van deze Beleidsnota moet dus zijn op passende betaalbare huisvesting voor de gehele groep. Gewoon wonen betekent ook dat mensen een eigen huurcontract krijgen. Indien ze zorg nodig hebben dan verloopt dat via een zorgcontract met de zorgverlener, maar het huurcontract verloopt via de verhuurder. Scheiden van wonen en zorg is niet voor niks een fundamenteel principe onder Wonen Eerst (en het Nationaal Actieplan Dakloosheid). Het niet scheiden van zorg en wonen is stigmatiserend, een aantasting van het recht op zelfbeschikking en autonomie, alsook een aantasting van de rechtsbescherming. Het zou goed zijn als deze uitgangspunten ook in deze Beleidsnota worden bevestigd. Op dit moment is urgentie niet gegarandeerd voor alle dakloze mensen. De Nota heeft weliswaar een vrij brede definitie van “mensen in kwetsbare situaties”, maar ook met die definitie zullen niet alle dakloze mensen geholpen worden. Ook	

	de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting en de Regeling Verplichte Urgentie zal daar geen verandering in brengen, zoals het nu is geformuleerd. In die Regeling wordt vooralsnog voorgesteld mensen urgentie te verlenen als ze in de maatschappelijke opvang zitten. Dat is niet alleen wederom een zeer beperkte blik op dakloosheid, maar ook nog eens in strijd met het Nationaal Actieplan Dakloosheid waarin juist is afgesproken van opvang naar wonen te gaan. Utrecht kan anticiperen op deze fout in de Regeling en een progressievere verplichte urgentie vaststellen. Daarbij zou eenieder in een leefsituatie van dakloosheid volgens Ethos Light verplichte urgentie moeten krijgen. De eventuele toename van het aantal verplichte urgenties is dan met name een aansporing om het bestrijden van dakloosheid politiek urgenter te maken en te komen met meer radicale oplossingen dan tot nu toe.	
23	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Wij waarderen de inzet van de gemeente om de woningmarkt toegankelijk en betaalbaar te maken voor alle inwoners. Echter, wij willen wijzen op een belangrijk punt van zorg met betrekking tot de voorgestelde norm voor betaalbare woningen. **Afwijking van de Woontopafspraken** In de ontwerp beleidsnota wordt voorgesteld om een norm te hanteren waarbij 75% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Dit staat in direct contrast met de afspraken die zijn gemaakt tijdens de Woontop van 11 december 2024, waar gemeenten, het Rijk, provincies, corporaties en marktpartijen gezamenlijk hebben afgesproken om een maximale grens van 2/3 (66,67%) betaalbare woningen te hanteren. Namens de VNG zijn deze afspraken overigens ondertekend door de burgemeester van uw gemeente. **Gevolgen van de voorgestelde norm** Het hanteren van een norm van 75% betaalbare woningen kan verschillende negatieve gevolgen hebben: • Financiële haalbaarheid: Het eisen van een dergelijk hoog percentage betaalbare woningen kan de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk zetten. Dit kan leiden tot vertragingen of zelfs het afblazen van projecten. • Diversiteit van de woningmarkt: Een te hoog aandeel betaalbare woningen kan de diversiteit van de woningmarkt verminderen, waardoor er minder ruimte is voor midden- en hogere segmenten. Dit kan de doorstroming op de woningmarkt belemmeren. • Investeringen van marktpartijen: Marktpartijen kunnen terughoudend worden om te investeren in woningbouwprojecten in Utrecht, gezien de strenge eisen m.b.t. het aandeel betaalbare woningen. Dit kan leiden tot	De Woontop-afspraken spreken zich niet uit of de grens van 2/3e betaalbaar een maximum of een minimum is. Daarnaast moet op basis van een regionaal gesprek uitgekomen worden op 30% sociaal en 2/3 betaalbaarheid. Met de beleidsnota dragen we eraan bij dat deze afspraak uit de Woontop ook in Utrecht gehaald wordt. In de Omgevingsvisie en RSU hebben we vastgelegd dat we streven naar een woningvoorraad die in 2040 bestaat uit 35% sociaal, 25% middensegment (huur en koop), 40% vrije sector. Dit blijft het lange termijn doel. Op dit moment is in de voorraad het aandeel sociale huur lager dan het doel (33%) en het aandeel middensegment net iets boven dat doel (26%, bestaande uit 16% middenhuur en 10% betaalbare koop). Door autonome marktontwikkeling, met name prijsstijgingen in de koop, is de trend in het aandeel middensegment negatief. In de huidige harde plancapaciteit blijven we achter om de doelstellingen in 2040 te kunnen halen: 34% (zelfstandige) sociale huurwoningen, 27% in het middensegment (17% middenhuur en 10% betaalbare koop). Dit is samen 61% betaalbaar, en daarmee ook te weinig om te voldoen aan de landelijke eis om 2/3e betaalbaar te bouwen. Er moet dus een schepje bovenop in de planvoorraad die we vanaf nu toevoegen. Zowel sociaal (40%), als middensegment (35%, waarvan 25% huur) In de afgelopen jaren stond door externe factoren, zoals bouwkosten en rentestand, de haalbaarheid van projecten onder druk. We weten niet hoe de markt zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Daarom blijft ons uitgangspunt het stedelijk doel, dat past bij de behoefte van de (toekomstige) inwoners van de stad willen. Om projecten ook bij toekomstige tegenwind haalbaar te houden, introduceren we een afwegingskader. Als er urgente redenen zijn, zoals de financiële haalbaarheid, dan is er ruimte om af te wijken van de doelstelling 75% betaalbaar, met als ondergrens de landelijke norm van 2/3e betaalbaar.

	een afname van het aantal gerealiseerde woningen. Een eerste voorbeeld hiervan betreft ontwikkelaar Greystar die al heeft aangegeven Utrecht te zullen mijden. **Recente ontwikkelingen** Recent heeft minister Keijzer het aangepaste wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd, waarmee wordt beoogd dat de 2/3-eis soepeler wordt gehanteerd en er buiten de bebouwde kom zonder de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking' gebouwd kan worden. Deze aanpassingen onderstrepen de noodzaak om flexibel om te gaan met de norm voor betaalbare woningen en biedt gemeenten de mogelijkheid om maatwerk te leveren, afhankelijk van de specifieke omstandigheden en behoeften van hun regio. Het is daarom des te belangrijker dat de gemeente Utrecht haar norm van 75% heroverweegt en in lijn brengt met de landelijke afspraken en recente beleidsaanpassingen voordat de gemeente daartoe expliciet moet worden opgeroepen door het Rijk. **Afwegingskader betaalbaar wonen** De beleidsnota stelt ook voor om een “afwegingskader betaalbaar wonen” te introduceren. Hoewel dit kader bedoeld is om de betaalbaarheid van woningen te waarborgen, kan het juist leiden tot verdere vertragingen in woningbouwprojecten. Een feit is dat woningbouwprojecten vertraging oplopen door procedures en een overvloed aan regels. Het introduceren van een nieuw afwegingskader voegt een extra laag van bureaucratie toe, wat kan resulteren in de volgende problemen: • Verlengde doorlooptijden: Elk nieuw afwegingskader vereist uitgebreide toetsing en goedkeuring, wat de doorlooptijd van projecten aanzienlijk kan verlengen. • Complexiteit en onduidelijkheid: Het afwegingskader kan leiden tot meer complexiteit en onduidelijkheid voor ontwikkelaars, wat de planning en uitvoering van projecten bemoeilijkt. • Verhoogde administratieve lasten: Extra procedures en regels verhogen de administratieve lasten voor zowel gemeenten als ontwikkelaars, wat kan leiden tot inefficiënties en hogere kosten. **Voorstel tot herziening** Wij verzoeken de gemeente Utrecht om de voorgestelde norm van 75% betaalbare woningen te herzien en in lijn te brengen met de landelijke afspraken van de Woontop, waarbij een maximale grens van 2/3 betaalbare woningen wordt gehanteerd. Daarnaast adviseren wij om het afwegingskader betaalbaar wonen te heroverwegen of te vereenvoudigen om onnodige kostenverhoging en/of vertragingen te voorkomen. Dit zal	We verwijzen graag naar uw eigen tekst uit de alinea hiervoor: "... onderstrepen de noodzaak om flexibel om te gaan met de norm voor betaalbare woningen en biedt gemeenten de mogelijkheid om maatwerk te leveren, afhankelijk van de specifieke omstandigheden en behoeften van hun regio". Met het afwegingskader bieden we deze flexibiliteit.

	bijdragen aan een evenwichtige en duurzame woningmarkt, waarin voldoende ruimte is voor verschillende segmenten en waarin de financiële haalbaarheid van projecten gewaarborgd blijft.	
24a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Niet alles kan tegelijkertijd evenveel prioriteit hebben. Waar in het participatietraject tot nu toe ingezet werd op een gebalanceerde afweging tussen bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit, lijkt de ontwerp-nota na te streven om die drie aspecten in maximale mate te willen realiseren. Echter in deze tijd, zijn keuzes juist meer dan ooit noodzakelijk. De problemen in de samenleving vragen om een antwoord, maar wij vrezen dat de stapel aan ambities in de weg staat van haalbaarheid en het wenselijke realisatietempo. De ontwerp-nota geeft bijvoorbeeld aan dat de voorraad sociale huur in 2040 op 35% moet liggen. Die ambitie onderschrijven wij van harte, maar het zal in de praktijk een enorme opgave zijn want dit betekent dat vanaf nu meer dan 40% per project aan sociale huur moet worden gerealiseerd. Een ander voorbeeld: voor de zomer neemt de gemeenteraad een beslissing over de Visie Stedenbouw Utrecht 2040. Het concept daarvan legt de kwaliteitslat erg hoog. In verschillende passages wordt nadrukkelijk gevraagd om 'detaillering' in de architectuur, op één plek zelfs 'rijke' detaillering. Ook op andere manieren (bijzondere hoekoplossingen, verbijzondering hoogste verdieping) werken richtlijnen kosten verhogend door. Wat de ontwerp nota ook terecht aanstipt, is dat de financiële haalbaarheid van alle ambities tot 2040 voor corporaties ook nog niet vaststaat, en dat efficiënt samenwerken een prioriteit is. Wij stellen dan ook voor om de mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit die in de Nationale Prestatieafspraken is gekozen, ook voor Utrecht te hanteren. En in dezelfde geest ook zo simpel en werkbaar mogelijke regelgeving, en dus om in de nota keuzes te maken aan welke knoppen u kunt draaien.	Met de nota Wonen onderschrijven we dat niet alles tegelijkertijd prioriteit kan hebben. In de afweging tussen bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit geven wij prioriteit aan bouwtempo (voor zover wij daar invloed op hebben), gevolgd door betaalbaarheid en kwaliteit. Om het bouwtempo op peil te houden en te stimuleren, doen we concessies op eisen aan het woonprogramma. Dit doen we met afwijkingsmogelijkheden van het betaalbaarheidspercentage (met het afwegingskader) en met minder stringente eisen voor de middenhuur. Om een basiskwaliteit te borgen, geven we ondergrenzen aan in oppervlaktes. Hiermee bieden wij knoppen om aan te draaien in projecten, waarmee we weloverwogen keuzes maken voor het te realiseren woonprogramma. In de Stedenbouwvisie staan uitgangspunten beschreven met als doel om op de kwaliteit en leefbaarheid bij gebiedsontwikkeling te sturen. Deze uitgangspunten zijn generiek voor de stad opgesteld, en dienen vertaald te worden naar gebiedseigen oplossingen. Bij de uitwerking van ruimtelijke ontwikkelingen dient de stedenbouwvisie als uitgangspunt mee te worden genomen. Vervolgens wordt een afweging gemaakt tussen de beschikbare financiën, de beoogde ambities en de doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling of het ruimtelijke project. De stedenbouwvisie helpt hierbij om vroegtijdig het gesprek te voeren over de gewenste mate van kwaliteit en leefbaarheid en de prioritering van de stadsbrede uitgangspunten.
24b	Tegenover de complexe haalbaarheid van hoge percentages sociaal op locaties in particulier eigendom, zou eventueel nog wel 100% betaalbaar bij de herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed haalbaar kunnen en moeten zijn.	Ook in gemeentelijke grondexploitaties moeten we rekening houden met de financiële haalbaarheid. Als het financieel mogelijk is om 100% betaalbaar te realiseren in te her ontwikkelen gemeentelijk vastgoed, dan zal de gemeente die mogelijkheid grijpen.
24c	De primaire taak van de corporaties is voorzien in betaalbare huisvesting. Inmiddels geldt dat ook voor de middenhuur, waar het toevoegen van betaalbare woonplekken een van de grote opgaven is, maar wij willen wel onderstrepen dat rijksregelgeving en financiering helaas nog belemmerend werken om daar goed een rol in te kunnen vervullen. Wij werken graag samen de komende jaren om de belemmeringen zo veel mogelijk weg te nemen en ondersteunen om die reden de passage die op dit onderwerp is opgenomen.	We gaan de komende jaren graag met elkaar in gesprek hoe we deze ambitie kunnen verwezenlijken.

24d	Net als in de ontwerp-nota willen wij aangeven dat er extra aandacht nodig is voor meer woonplekken voor aandachtsgroepen. In de nota wordt expliciet benoemd dat dit soms conflicteert met de woonwensen van andere woningzoekenden. Dat onderschrijven wij, waarbij we toe willen voegen dat we de juiste balans niet uit het oog moeten verliezen. Met name voor het aanbod tot de eerste aftoppingsgrens. Wij pleiten ervoor om de opgave altijd te zien vanuit andere belangen zoals leefbare wijken, voldoende begeleiding en opvang, een welkom thuis in de wijk en balans in aandachtsgroepen en andere doelgroepen.	We onderschrijven dit. Daarom hebben we als eerste uitgangspunt (bij de verdeling van schaarste) opgenomen om rekening te houden met de verhouding regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie.
24e	De opgave is groot. Wij willen vooropstellen dat extra woningen en woonplekken nodig zijn. Dit is de enige manier waarop we verlichting aanbrengen in de opgave. En we herhalen hier de beweging die we binnen (T)huis voor iedereen ingezet hebben: oog voor de keten en inzet op gemeenschapsopbouw.	Dit onderschrijven we volledig en is ook opgenomen in de nota
24f	Binnen dit kader verwelkomen wij de concept visie Sociale visie 2040, de visie van de gemeente Utrecht voor het hele sociale domein, voor de lange termijn. We lezen hierin “We hebben al veel ervaring opgedaan met gemengd wonen projecten en gezien wat deze aan mogelijkheden bieden voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen én voor mensen die een betaalbare woning zoeken en iets willen betekenen voor een ander. Om dit te faciliteren is gerichte, meerjarige inzet van beroepskrachten nodig die zich hierop richten. Vanuit het sociaal domein kunnen we hier, in samenwerking met de collega’s van het ruimtelijk domein, betere structurele afspraken over maken, zodat de randvoorwaarden voor die professionele inzet goed zijn geregeld.” Helaas zijn wij als woningcorporaties niet in de gelegenheid gesteld om te participeren in de totstandkoming van deze Nota zoals dat wel gebeurd is bij de Nota Wonen. Wij ondersteunen vanzelfsprekend wel bovenstaande beweging in het beleid! In relatie tot de Nota Wonen zijn wij voorstander voor de verbinding met de Sociale Visie en kan dit wat ons betreft nog sterker gemaakt worden op de thema’s een zorgzame gemeenschap in een gezonde leefomgeving en kansrijk opgroeien: samen opgroeien. Een terugkerend thema bij de STUW corporaties is de zorg, en tegelijk ook inzet op leefbare wijken. We benoemen hoe de draagkracht van wijken onder druk komt te staan door een onevenwichtige instroom. Echter, de toegang tot de geestelijke gezondheid, preventie en in bredere zin het bevorderen van de maatschappelijke participatie dragen evenzo bij een gezonde en leefbare wijken. In de Nota Wonen kan nadrukkelijker benadrukt worden op welke wijze het sociaal domein bijdraagt.	De afgelopen jaren hebben we ons vanuit de gemeente ingezet om het sociaal en ruimtelijk domein beter aan elkaar te verbinden. Dat gebeurt steeds vaker, maar kan nog beter. Met de corporaties is inmiddels afgesproken om binnenkort hierover af te stemmen.
24g	Wij ondersteunen de ontwikkeling van passende woningen, woonconcepten en van het beter benutten van de bestaande bebouwing. We werken hiervoor graag met de gemeente de komende jaren concreet aan	We onderschrijven dit. Voor beter benutten is onlangs een bestuurlijke aftrap geweest met de STUW corporaties en als vervolg daarop vindt er een overlegreeks plaats op ambtelijk niveau. In de nota zijn diverse sub

	bijvoorbeeld woningdelen, splitsen en woonconcepten In de ontwerp-nota wordt gesproken over een evenwichtige woonruimteverdeling. We erkennen dit doel, maar willen er wel op wijzen dat we met de woonruimteverdeling zaken niet nog ingewikkelder maken dan het al is. We moeten er daarnaast ook voor zorgen dat de vaak hoge ICT kosten en ook hoge personele inzet, in verhouding staan tot de maatschappelijke impact. De onderzoeksvragen moeten zich uitsluitend op de meest dringende vragen richten. De RWU en SWRU ontwikkelen momenteel een positiebepaling rond het gemeentelijk onderzoek naar de toekomst woonruimteverdeling en we treden graag in overleg over de woonruimteverdeling en hoe we deze inzetten ten dienste van het passend wonen.	onderwerpen en acties opgenomen rondom beter benutten die tijdens deze ambtelijke overleggen worden besproken. Ook voor de heroriëntatie op woonruimteverdeling is een werkgroep met de corporaties opgericht. De positiebepaling van RWU/SWRU kan dienen als input voor dat overleg. Doelstelling is het vaststellen van een gezamenlijke visie op de woonruimteverdeling. Op basis van een gezamenlijke visie wordt vervolgens bepaald wat wenselijke vervolgstappen zijn om de woonruimteverdeling te optimaliseren. Dit kan binnen het huidig woonruimteverdelingssysteem door (beperkt) aanpassingen te doen. Als er ingrijpendere wijzigingen nodig zijn, of als een ander systeem beter aansluit bij de visie, dan worden ICT kosten en capaciteitsvraag in de afweging meegenomen om te bepalen of de kosten tegen de baten opwegen.
24h	We pleiten voor meer ruimte voor loten aangezien loten ruimte schept voor starters die anders geen of nauwelijks kan maken op een woning.	We onderschrijven dat loting een van de manieren is om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten. In 2021 is een motie aangenomen om het percentage loting te verlagen naar maximaal 10 %. In het kader van de heroriëntatie op de woonruimteverdeling onderzoeken we of dit percentage (weer) omhoog moet, het pleidooi van STUW nemen we hierin uiteraard mee. Alhoewel we in de nota hebben opgenomen dat we kritisch zijn ten aanzien van nieuwe voorrangsregels, sluiten we een extra voorrang voor starters of jongeren niet uit. Dit moet dan wel blijken uit de visie op woonruimteverdeling. Daarnaast verwachten we dat we door het sturen op betaalbare woningen ook woningen toevoegen voor starters.
24i	De gemeente heeft nu geen specifieke aanpak voor de huisvesting van starters. Wij beschouwen jongeren inmiddels ook als een groep die extra aandacht verdient. De toegang van jongeren tot de woningmarkt is in verhouding tot andere groepen slecht. Wij pleiten ervoor deze groep apart te behandelen in de Nota Wonen en een perspectief te schetsen voor handelen van alle partijen in relatie tot het verbeteren van de toegang tot de woningmarkt van deze groep. We merken in praktijk dat studenten, afgestudeerden en jongeren te weinig inschrijftijd hebben kunnen opbouwen en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ook is hun inkomen vaak nog te laag voor een middenhuurwoning of een koopwoning. We pleiten wel voor een specifieke aanpak om het aanbod van woningen voor starters te verruimen.	In de beleidsnota ligt de focus op doorstroming. Hiermee verwachten we woningen voor starters vrij te spelen. Omdat wij ook zien dat jongeren en studenten het extra moeilijk hebben op de woningmarkt, zetten tegelijkertijd ook in op studenten- en jongerenhuisvesting. Zo blijven we onzelfstandige studenteneenheden stimuleren en willen we ruimte maken voor jongerenwoningen. Jongerenwoningen zijn kleine sociale huurwoningen die worden verhuurd met een jongerencontract. Deze woningen zijn juist geschikt voor jongeren met te weinig inschrijftijd voor een reguliere sociale huurwoning en een te laag inkomen voor een middenhuurwoningen of koopwoning.
24j	Wij willen graag aangeven dat het verruimen van de mogelijkheden voor loten een belangrijk instrument kan zijn voor toegang van de starter tot de woningmarkt. Wij ondersteunen de uitspraak dat onderzocht wordt hoe het slagingspercentagepercentage voor starters omhoog kan worden gebracht. Maar denk ook aan een voorrangsregeling voor starters en andere jongeren of een specifieke doelstelling voor de bouw van starterswoningen. We denken dat alle instrumenten nodig zijn om jongeren en starters te behouden voor de stad.	We onderschrijven dat loting een van de manieren is om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten. In 2021 is een motie aangenomen om het percentage loting te verlagen naar maximaal 10 %. In het kader van de heroriëntatie op de woonruimteverdeling onderzoeken we of dit percentage (weer) omhoog moet, het pleidooi van STUW nemen we hierin uiteraard mee. Alhoewel we in de nota hebben opgenomen dat we kritisch zijn ten aanzien van nieuwe voorrangsregels, sluiten we een extra voorrang voor starters of jongeren niet uit. Dit moet dan wel blijken uit de visie op woonruimteverdeling. Daarnaast verwachten we dat we door het sturen op

		betaalbare woningen ook woningen toevoegen voor starters. Tot slot: we zien dat de afgelopen jaren de mogelijkheden voor loting niet ten volle zijn gebruikt door de corporaties (de max. 10%).
24k	In de ontwerp-nota wordt terecht aandacht gegeven aan het vraagstuk van woon(zorg)aanbod voor ouderen met enkele principes als passend aanbod en het werken aan vitale woongemeenschappen. Deze opgave vraagt om een intensieve samenwerking van alle partijen en vormt ook nog een uitwerkingsvraagstuk op randvoorwaarden zoals de ondersteuning van gemeenschappen. Zoals hierboven gemeld biedt de Sociale Visie 2040 richting. Ons punt hier. Wij pleiten voor voortzetting van het programma Thuis voor ouderen zodat ook alle uitwerkingsvraagstukken ter hand worden genomen en de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen vorm wordt gegeven. We vragen nadrukkelijk de gemeente hier regie in te nemen.	Zoals in de beleidsnota benoemd staat op pagina 14 is het actieplan Een (t)huis voor ouderen (TvO) ingebed in de nota. Het actieplan en het komende uitvoeringsplan ouderen vragen om een voortzetting van de samenwerking in het netwerk om verder te werken aan wonen, welzijn en zorg voor ouderen. Om die reden is dan ook vorig jaar in de Stuurgroep TvO geconstateerd dat we in een nieuwe fase terecht zijn gekomen en is besloten om het eerste half jaar van 2025 te gebruiken om samen te verkennen hoe we deze samenwerking zullen voortzetten. Dit doen we dan ook graag samen met de STUW en de andere netwerkpartners.
24l	In de ontwerp-nota lijkt weinig tot geen aandacht te worden besteed aan toegankelijkheidsopgaven in de bestaande bouw, of aangescherpte wetgeving en handhaving voor brandveiligheid, ook rond scootmobielen. Het is de vraag of een reactief beleid van gemeenten niet uiteindelijk duurder uitpakt voor de WMO dan een proactievere samenwerking op deze punten. Andere voorbeelden van het nadelig ontbreken van een koers zijn misschien ook wel de voorgenomen bezuiniging op de woonadviseurs, en de verhuispremie. Houdt dit op de agenda, desnoods voor de jaren na het ravijnjaar.	We zijn ons bewust van de aangescherpte regelgeving en de bijbehorende problematiek rondom de stalling van scootmobielen. We zijn hierover in gesprek met woningcorporaties, de WMO en andere betrokken partijen om samen tot een duurzame oplossing te komen.
24 m	De laatste zin van de 2e alinea op pagina 36 kan wat ons betreft beter als volgt luiden: “Voor alle sociale huurwoningen (zowel onder als boven de aftoppingsgrens) hanteren we per project in beginsel de oppervlakte-richtlijnen voor wat er vanuit de doelgroep passend is volgens de Utrechtse Wooonwaaier”. Ter toelichting: Juist bij zelfstandige woningen tot de eerste aftoppingsgrens zijn ook minimale oppervlaktes vereist. Een belangrijk deel van onze reguliere nieuwbouw valt onder deze grens, en ook de laagste inkomens willen goede woningen. STUW Corporaties kunnen en willen daarvoor zorgdragen. Uw gemeente dient dan wel grondeigenaren via deze nota vanaf de meet die kwalitatieve opdracht duidelijk mee te geven. Uw woonwaaier is daarbij een goed vertrekpunt, met één verbeterpunt. De norm voor alleenstaande zelfstandig wonende “Studenten en jongeren” van >19m2 zal primair voor studenten bedoeld zijn, maar in het algemeen is - met uitzondering van flexwoningen-, of ontwerpoplossingen, de wenselijke streefnorm voor kleine huishoudens ook van toepassing op de doelgroep jongeren die zelfstandig gaan wonen.	We hebben bewust gekozen voor dezelfde minimale oppervlakte voor zelfstandige studenten- en jongeren in de woonwaaier. Ons inziens is het woonproduct jongerenwoning te vergelijken met zelfstandige studentenwoning. Bovendien is deze oppervlakte-eis is een minimum; grotere woningen voor studenten of jongeren zijn ook toegestaan.
24n	De Nota Wonen is voorzien van een financiële paragraaf. Hieruit blijkt dat een deel van de voornemens niet gedekt zijn. Kernelementen die onze samenwerking betreffen zijn niet gedekt het beter benutten van de bestaande voorraad (delen, splitsen, optoppen, leegstand etc.), sturing op	In de nota is aangegeven dat op alle doelstellingen na 2026 tekorten ontstaan. Voor deze ongedekte kosten van activiteiten zal de komende jaren nog dekking gevonden moeten worden. Lukt dat niet, dan zullen de bijbehorende activiteiten niet starten of niet worden gecontinueerd.

	netto groei van de voorraad, structurele maatregelen om doorstroming (verhuispremie en woonadviseur) te bevorderen, beleidsontwikkeling voor aandachtsgroepen, beleidsinzet op gemengde wijken door middel van wijkgerichte sturing op betaalbaarheid en toewijzing van doelgroepen, schimmelexpert en meer algemeen gelden voor onderzoek en lobby. We verzoeken de gemeente met klem om deze dekking hiervoor alsnog te borgen en daarmee de realisatie. U stelt zelf, wonen is een grondrecht en het aangenaam, betaalbaar en passend wonen uw verantwoordelijkheid. Samenvattend zijn wij zeer positief over de ontwerp-nota en werken wij graag verder samen met de gemeente aan de vele en forse uitdagingen die deze nota tegelijkertijd opwerpt.	Afhankelijk van de beschikbare middelen zal een keuze gemaakt moeten worden.
25	Geacht college, Pas gisteravond laat raakten wij bij toeval op de hoogte van het feit dat er een concept van de Beleidsnota Wonen in Utrecht ter inzage is gelegd voor zienswijzen, waarvan de termijn heden verstrijkt. Zoals u zal begrijpen, hebben wij nog geen gelegenheid gehad om de nota te bestuderen. Gelet op het feit dat ons project van de Kruisvaartkade een lopend project is waarvoor de vergunningen inmiddels zijn afgegeven en u ons niet heeft geïnformeerd over deze nieuwe nota, gaan wij ervanuit dat de nota geen gevolgen heeft voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van de Kruisvaartkade, dus dat de bouw, verhuur, verkoop en exploitatie van ons project op geen enkele wijze negatief worden beïnvloed door deze nieuwe beleidsnota. Mocht dat wel zo zijn, dan vernemen wij dat graag en geven wij alvast aan dat wij daarmee niet kunnen instemmen, onder meer niet nu ons project inmiddels al zo ver gevorderd is. Graag zien wij u reactie tegemoet.	MRP is lid van het DNU. Met het DNU hebben we diverse bijeenkomsten georganiseerd in het maakproces van de nota. U had dus niet verrast hoeven worden door de nota. Het nieuwe beleid wordt toegepast zodra het college een besluit neemt over een nieuw project. Bestaande afspraken laten we intact. Lopende projecten kunnen wel beïnvloed worden als het nieuwe beleid van toepassing is op onderdelen waarover niet eerder afspraken zijn gemaakt. Bijvoorbeeld: Er is in een project afgesproken dat er 10% middenhuur moet worden gebouwd. De nieuwe beleidsnota verandert dat niet. Maar als op basis van de nota de toewijzingsregels in de huisvestingsverordening worden aangepast, dan zijn deze nieuwe regels ook van toepassing op de nieuwe woningen. En andersom blijven wij ook marktpartijen aanspreken op eerder gemaakte afspraken. Dus de huidige verruiming die we bieden ten opzichte van het actieplan middenhuur zijn niet van toepassing op de projecten waar we in het verleden al afspraken hebben gemaakt.
26a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Met veel interesse hebben wij de concept beleidsnota Wonen 'Van Woningmarkt naar Volkshuisvesting' gelezen. Graag delen wij onze reactie in aanvulling op de STUW reactie. Naast complimenten voor de nota en het proces ernaartoe richt de kern van de reactie zich op: 1. We zijn blij met het concept 'netto groei'. Dat geeft ons ruimte voor een meer afgewogen portefeuillesturing en meer financiële flexibiliteit	1. Fijn dat de ontwikkeling naar netto groei wordt ondersteund. We kijken ernaar uit om deze afspraak nader met elkaar vorm te geven via de prestatieafspraken en het doorbouwakkoord en samen te zorgen voor een substantiële groei van de sociale voorraad.
26b	2. Verwacht niet te veel uit Den Haag: We steunen de lobby richting het rijk van harte, maar vragen u ook: laten we vooral kijken wat we hier zelf kunnen doen, samen met de gemeente en onze collega-corporaties.	2. Het realiseren van voldoende betaalbare woningen vraagt wat van alle partijen. Het is noodzakelijk dat ook provincie en rijk bijdragen aan het realiseren van de opgave. Daarom zetten we in op alle niveaus.

26c	3. Let op de 30-70 balans: De conceptnota legt nadruk op het huisvesten van kwetsbare groepen. Dat begrijpen we, maar willen wel wijzen op de 30-70 afspraak: maximaal 30 % van de vrijkomende woningen voor aandachtsgroepen, 70 % voor reguliere woningzoekenden. Die balans is belangrijk, want ook binnen die 'reguliere' groep zijn mensen vaak kwetsbaar. Denk aan huishoudens die afhankelijk zijn van een woning onder de aftoppingsgrens.	3. We onderschrijven dit. Daarom hebben we als eerste uitgangspunt (bij de verdeling van schaarste) opgenomen om rekening te houden met de verhouding regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie.
26d	4. Ambitie versus realisme: sociale grondprijs en planningskosten: Utrecht heeft grote ambities op het gebied van sociale woningbouw - en dat juichen we toe. Maar ambitie moet wel samengaan met realistische randvoorwaarden. Wat dat betreft missen we in de nota concrete voorstellen om de planprocedures efficiënter te maken of de sociale grondprijs te matigen.	4. Ten aanzien van de grondprijzen maakt de gemeente Utrecht jaarlijks met de grondprijzenbrief de afweging in hoeverre grondprijzen meestijgen met de gestegen kosten. Vanuit volkshuisvestelijk belang is het mogelijk om geen of minder stijging door te berekenen maar dit moet dan wel financieel opgevangen worden in bijvoorbeeld een gemeentelijke grondexploitatie. In de afgelopen jaren is de stijging van grondprijzen voor sociale huurwoningen gerelateerd aan de stijging van de huurprijzen (aftoppingsgrenzen) en die waren gematigd (in 2023 was dat 2,20%, in 2024 was dat 0,50%). In 2025 stijgen de aftoppingsgrenzen met 5% en houdt de gemeente een stijging aan van 3,42%, gerelateerd aan de oorspronkelijke indexeringsmethode van grondprijzen voor sociale huur. Bo-Ex refereert aan de lagere stijging van de DAEB-huurgrens voor 2025, namelijk 2,32%, terwijl die in 2023 op 5,84% en in 2024 op 8,86% lag. Daarnaast wordt verwezen naar de Benchmark gemeentelijke grondprijzen van sociale huurwoningen 2024 van Rigo (in opdracht van Aedes). Helaas zijn hier voor de gemeente Utrecht onjuiste grondprijzen zijn gehanteerd. Voor een grondgebonden woning (eengezinswoning) bedroeg de grondprijs in 2024 EUR 23.712,- - (huurprijs t/m tweede aftoppingsgrens) respectievelijk EUR 34.944,- (huurprijs vanaf tweede aftoppingsgrens t/m DAEB-huurgrens). Voor appartementen hanteert de gemeente Utrecht een hoogtecorrectie, waardoor de prijs per eenheid (t.o.v. de grondprijs voor een eengezinswoning) lager wordt naarmate het aantal woonlagen hoger wordt. Rigo geeft in haar onderzoek verder aan dat (a) niet alle gemeenten zijn onderzocht (zo ontbreken bijvoorbeeld Den Haag en Rotterdam in de lijst) en (b) gemeenten verschillende grondprijsmethodieken hanteren. Met name dat laatste zorgt ervoor dat een goede vergelijking tussen gemeenten niet is te maken. Tenslotte wordt in het onderzoek geen rekening gehouden met het feit dat in de ene gemeente de grondproductiekosten hoger kunnen liggen dan in de andere gemeente.
26e	5. 1O-minuten stad: mooi, maar latten kunnen ook te hoog liggen: Ook de stedenbouwkundige visie verdient aandacht. De lat ligt hoog, met veel nadruk op rijke detaillering en bijzondere architectuur. Dat is op zichzelf prachtig, maar wringt wel met het klassieke uitgangspunt van sociale huur: sober en doelmatig. Wij vragen u om ruimte te laten voor	5. In de Stedenbouwvisie staan uitgangspunten beschreven met als doel om op de kwaliteit en leefbaarheid bij gebiedsontwikkeling te sturen. Deze uitgangspunten zijn generiek voor de stad opgesteld en dienen vertaald te worden naar gebiedseigen oplossingen. Bij die vertaling naar maatwerk is juist ruimte om te kijken wat er mogelijk is om te

	conceptueel bouwen, dat juist bijdraagt aan kostenbeheersing. Wat ons betreft hoeft niet elk plan uit te blinken in architectonische verfijning - liever snelheid en betaalbaarheid.	zorgen voor voldoende betaalbare woningen in balans en te zorgen voor een zo hoog mogelijke kwaliteit. Daarbij bekijken we graag samen hoe conceptueel bouwen en stedenbouwkundige eisen verenigd kunnen worden
26f	6. Utrecht kan het niet alleen: de regio moet bijspringen: Utrecht draagt veel volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid, misschien wel té veel. Ook de regio kan meer doen -van extra sociale woningbouw tot opvang van kwetsbare groepen.	6. In de nota staat benoemd dat we samen met de regio willen werken aan voldoende betaalbare woningen en huisvesting van aandachtsgroepen. Hier zijn ook regionale afspraken over gemaakt o.a. via de woondeal. Deze werken we de komende jaren verder uit, ook gegeven de uitwerking van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting.
27	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Met interesse en verwondering las ik de Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht. Geïnteresseerd omdat het belangrijk is voor de doelgroep waar Stichting Goud mee werkt (dak- en thuisloze mensen), verbaasd omdat die doelgroep voor zover ik weet niet geraadpleegd is over het ontwerp. De kern van de inspraak richt zich op: 1. Niets over ons zonder ons. 2. Benut Ethos telling. 3. Dakloosheid is een woonprobleem: zorg voor scheiding van wonen en zorg. 4. Omschakeling van opvangplekken naar direct een woonplek (housing first). 5. Een goed woonbeleid zou in overleg moeten worden vormgegeven met de afdeling zorg, en vice versa. Zeker als dat woonbeleid claimt er met name te zijn voor kwetsbare mensen. 6. In de nota mis ik ook preventie. Dakloosheid voorkomen is niet alleen voor de mensen die op straat dreigen te komen een veel betere uitkomst, maar ook voor de stad en de gemeente. 7. Utrecht biedt sommige EU-arbeidsmigranten opvang, maar vaak pas als er sprake is van extreme kwetsbaarheid of wanneer is vastgesteld dat iemand duurzaam verblijf heeft. Zelfs als Utrecht al vindt dat niet aan iedere EU-arbeidsmigrant een woonplek geboden zou moeten worden dan zou er toch minimaal gewerkt moeten worden binnen het wettelijk kader. En dat kader is vrij duidelijk. EU-arbeidsmigranten hebben vaak veel eerder recht op gelijke behandeling dan nu door gemeente en veel hulpverleners wordt aangenomen. 8. Hoewel er een aantal organisaties in de stad actief zijn rondom geillegaliseerde mensen en er door Utrecht ook opvang en begeleiding wordt geboden aan mensen zonder vergunning, slapen er ook veel mensen buiten. Zeker in het licht van een extreemrechtse regering die ongedocumenteerde mensen tot vijand heeft verklaard, zou het Utrecht sieren zich (nog meer) te bekommeren over deze groep en zichzelf uit te roepen tot	In aanloop naar deze nota is met verschillende belangenvertegenwoordigende partijen en ervaringsdeskundigen gesproken. Zo zijn er gesprekken geweest met Stichting Goud, U-2B Heard, het Straatconsulaat en het Panel Meetellen. We (h)erkennen dat we in het verleden dakloosheid te veel door een ‘zorgbril’ hebben bekeken. Met deze nota zetten we een belangrijke stap naar ‘Wonen Eerst’, waarmee we erkennen dat dakloosheid in veel gevallen primair een woonprobleem is. We committeren ons aan de ambitie in het Nationaal Actieplan Dakloosheid uit 2022: We streven naar een stad waar dakloosheid in 2030 tot het verleden behoort. Deze ambitie vanuit de sociale visie staat ook benoemd in de beleidsnota. Onze ambitie is om in lijn het Nationaal Actieplan Dakloosheid en de Regionale Aanpak Dakloosheid U16 Staat als een (t)huis de focus te verleggen van opvang naar wonen met, indien nodig, passende ondersteuning. Van dakloze mensen als cliënten maatschappelijke opvang naar mensen die primair een eigen woonplek nodig hebben. Deze verschuiving van verblijf naar zelfstandig wonen gaat helaas niet vanzelf. Het vraagt intensieve samenwerking tussen wonen en het sociaal domein en het vergt vooral ook veel geduld. Stap voor stap, door middel van lerend ontwikkelen. De aanbevelingen uit deze reactie onderschrijven wij, maar zien wij vooral als einddoel in een langdurig proces. Als regio en stad Utrecht zijn we nog niet zover dat we de maatschappelijke opvang al af kunnen schalen. In tegendeel: om te voorkomen dat mensen op straat moeten slapen heeft de gemeente Utrecht in 2023 en 2024 de capaciteit van de maatschappelijke opvang tijdelijk verhoogd. We realiseren ons heel goed dat het beleid vol zit met tegenstrijdigheden en dat niet elke stap die we zetten faciliterend is aan het einddoel. Naar aanleiding van deze inspraakreactie scherpen we de definitie van Wonen Eerst en dakloosheid aan. Daarnaast nemen we de suggestie over om in samenwerking met het sociaal domein en andere samenwerkingspartners met een plan te komen onder welke voorwaarden (met wie, hoe en wanneer) de opvang wel kan worden afgebouwd ten gunste van wonen. Daarbij willen we prioriteit geven aan dakloze jongeren. We halen hierbij graag expertise op bij de belangen vertegenwoordigende partijen.

	sanctuary city.	
28a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Het Development Network Utrecht (DNU), is een bij de stad Utrecht zeer betrokken netwerk van ontwikkelaars, beleggers, corporaties en natuurlijk de gemeente Utrecht zelf. De gemeente heeft in het proces van de totstandkoming van de nieuwe beleidsnota de DNU geïnformeerd. Middels deze schriftelijke zienswijze willen wij namens de in de DNU betrokken ontwikkelaars, beleggers en corporaties onze zorgen ten aanzien van de ontwerp Beleidsnota kenbaar maken. De kern richt zich op: **1. Betaalbaarheidseisen en uniforme landelijke kaders:** Er is volle focus op betaalbaarheid, met de eis dat 75 % in het segment betaalbaar gerealiseerd moet worden. Dat is maatschappelijk een goed streven, welke wij in de basis ook onderschrijven. Echter, een project moet ook haalbaar zijn. Met de eis van 75% betaalbaar zullen veel plannen financieel gedragen moeten worden door de overige 25% en, als een project hiermee al haalbaar is, zal deze 25% extreem duur worden. Ondanks de goede intentie van het voorgenomen beleid zal de kloof hiermee alleen maar groter worden. Ook voorzien wij dat veel van de huidige plannen door deze eis, in combinatie met de hoge grondprijzen in de gemeente en de hoge bouwkosten, geen doorgang vinden of op zijn minst flink vertragen. Wij pleiten voor een eenduidig landelijk beleid en zien de verzwaring in relatie tot de eisen in het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting als risicovol en daarmee onwenselijk. Het afwegingskader betaalbaar wonen is in onze ogen nauwelijks realistisch en vergt een te uitgebreide onderbouwingsprocedure om af te mogen wijken van de uitgangspunten van het beleid.	**1. Betaalbaarheid** In de Omgevingsvisie en RSU hebben we vastgelegd dat we streven naar een woningvoorraad die in 2040 bestaat uit 35% sociaal, 25% middensegment (huur en koop), 40% vrije sector. Dit blijft het lange termijn doel. Op dit moment is in de voorraad het aandeel sociale huur lager dan het doel (33%) en het aandeel middensegment net iets boven dat doel (26%, bestaande uit 16% middenhuur en 10% betaalbare koop). Door autonome marktontwikkeling, met name prijsstijgingen in de koop, is de trend in het aandeel middensegment negatief. In de huidige harde plancapaciteit blijven we achter om de doelstellingen in 2040 te kunnen halen: 34% (zelfstandige) sociale huurwoningen, 27% in het middensegment (17% middenhuur en 10% betaalbare koop). Dit is samen 61% betaalbaar, en daarmee ook te weinig om te voldoen aan de landelijke eis om 2/3e betaalbaar te bouwen. Er moet dus een schepje bovenop in de planvoorraad die we vanaf nu toevoegen. Zowel sociaal (40%), als middensegment (35%, waarvan 25% huur).
28b	**2. Eisen woningen middeninkomens:** Mensen met een middeninkomen hebben, ondanks de komst van de Wet betaalbare huur, nog steeds moeite met het vinden van een betaalbare woning. Met name huishoudens met een middeninkomen die behoefte hebben aan meer ruimte (zoals gezinnen), dreigen buiten de boot te vallen door de Wet betaalbare huur. Om nog meer grip te krijgen op het middensegment gaat het middensegment van 35% volgens de nota een onderverdeling krijgen. Minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop. Dit zet de haalbaarheid van een project nog verder onder druk. Daardoor zullen nog minder projecten van de grond komen. Dit geldt voor projecten waar reeds posities voor zijn ingenomen, maar ook de nieuwe posities, doordat de benodigde grondwaardes niet gehaald kunnen worden. Ook zullen de eisen die de Utrechtse Woonwaaier stelt (pagina 79) met betrekking tot oppervlaktenormen de haalbaarheid flink onder druk zetten.	**2. Eisen woningen middeninkomens** We delen de analyse dat middeninkomens, en dan met name gezinnen het lastig hebben op de woningmarkt. Dat is precies de reden waarom we inzetten op voldoende woningen in het middensegment. Met de Woningwaaier geven we daarbij richting aan het gewenste woonoppervlak. Dit zijn echter geen eisen. De minimale oppervlakte-eisen zijn geformuleerd in het doelstelling 1D ("We stimuleren de groei van het aantal woningen voor middeninkomens").

28c	**3. Beleidsambities en woontopafspraken:** De wens om thematische beleidsambities te ‘overtreffen’ staat haaks op de afspraken die tijdens de Woontop zijn gemaakt onder het thema schrappen van tegenstrijdige en overbodige eisen en regels (STOER). Standaardisatie en uniformiteit is essentieel, stap af van de aanvullende lokale eisen die verder gaan dan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Ons is onduidelijk waarom de gemeente Utrecht toch voor kiest aanvullende eisen te stellen.	**3. Beleidsambities en woontopafspraken** Met de marktpartijen hebben we regelmatig gesproken over gemeentelijke eisen en regels, bijvoorbeeld rond de uitwerking van de motie 'eisen in de ijskast'. In de Beleidsnota hebben we, in de lijn met STOER, een aantal gemeentelijke regels en afspraken beperkt: Het actieplan middenhuur wordt met de start van de beleidsnota beëindigd, en vervangen door eenvoudiger regels die aansluiten bij het landelijk beleid. De 'Utrechtse aanpak' is voor wat betreft het woonprogramma vertaalt in beleid in de vorm van het afweegkader.
28d	**4. Financiële haalbaarheid:** De financiële onderbouwing van de beleidsnota achten wij onvoldoende realistisch. Er wordt te veel gerekend op subsidies, Rijksbijdragen en een nog uit te werken vereveningsfonds. Gezien de sterke focus op huurwoningen en het hoge percentage betaalbare woningen (75%) zijn de risico’s op stagnatie van projecten aanzienlijk. Ook ontbreekt aanpalend beleid waarin wordt onderbouwd hoe de gemeente de bovenwettelijke eisen op zowel Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) als op programmeringsniveau denkt te bekostigen. Een bijdrage vanuit een nog op te richten vereveningsfonds is hiervoor volstrekt onvoldoende, aangezien deze slechts wordt uitgekeerd voor het aantal extra betaalbare woningen boven de 75%, terwijl de landelijke regels 67% voorschrijven. Bovendien zal alleen uitgekeerd worden als er voldoende middelen in het vereveningsfonds aanwezig zijn, hetgeen nog lang zal duren en daarmee hoogst onzeker is. Met de invoering van de huisvestingsverordening, de huisvestingsvergunning voor betaalbare koop is met de vastgestelde inkomenseis de betaalbare koop (€405.000) niet te financieren. De inkomenseis voor de middenhuur is gesteld op maximaal 42x (kale) maandhuur. Dat er een inkomenseis geldt is begrijpelijk, omdat de middenhuur woningen gebouwd worden voor mensen met een midden inkomen. Aan de andere kant moeten de huurders ook de huur inclusief service- en overige kosten kunnen betalen, zonder in financiële problemen te komen. Een norm van maximaal 42 x de (kale) maandhuur vinden wij om die reden dan ook laag. Ook willen wij vermeld hebben dat de lage norm van 42x de maandhuur een zeer grote groep huishoudens op de woningmarkt volledig buiten spel zet. Groepen die (net) meer verdienen dan deze norm komen niet in aanmerking voor een huurwoning maar maken ondanks hun inkomen bij lange na geen kans op een koopwoning in de regio. En in een inclusieve stad moeten we ook deze groep willen huisvesten. Concluderend met de huidige Utrechtse regelgeving worden de gewenste aantallen al niet gehaald. Aangezien het voorgenomen beleid een verdere aanscherping van de bestaande ambities betreft zal dit alleen maar erger	**4. Financiële haalbaarheid** In de afgelopen jaren stond door externe factoren, zoals bouwkosten en rentestand, de haalbaarheid van projecten onder druk. We weten niet hoe de markt zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Daarom blijft ons uitgangspunt het stedelijk doel, dat past bij de behoefte van de (toekomstige) inwoners van de stad willen. Om projecten ook bij toekomstige tegenwind haalbaar te houden, introduceren we een afwegingskader. Als er urgente redenen zijn, zoals de financiële haalbaarheid, dan is er ruimte om af te wijken van de doelstelling 75% betaalbaar, met als ondergrens de landelijke norm van 2/3e betaalbaar. Het te starten vereveningsfonds is daarbij niet het instrument om álle financieel niet haalbare plannen te dekken. Dat is ook niet het doel van het fonds. Het doel van dit instrument is om flexibiliteit te bieden aan kleine projecten.

	worden. Deze nota zal ervoor zorgen dat veel beoogde plannen niet tot realisatie komen, dat hierdoor de woningnood nog groter wordt en de kloof tussen de woningzoekenden en woningbezitters groter en groter wordt. Om deze reden maken wij ons ernstige zorgen dat ons aller doel, een bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood door de bouwproductie op gang te houden, ondanks de goede intenties van het beoogde beleid nog verder uit beeld raakt. Zoals wij als DNU hebben laten zien werken wij graag samen met de gemeente Utrecht en zetten we ons gezamenlijk in voor een thuis voor iedereen in de stad. Nogmaals, ook wij onderschrijven het belang van een leefbare en inclusieve stad. Wij zijn er echter van overtuigd dat de nu voorliggende beleidsnota contraproductief zal werken. Om deze reden vragen wij de gemeente kritisch te zijn op de voorgenomen beleidsnota en, bij voorkeur samen met de (markt)partijen, tot aangepast beleid te komen waarmee én een inclusieve stad wordt gewaarborgd én de bouwproductie op gang blijft. Het maatschappelijk belang van een gezonde woningmarkt is ons inziens te groot om risico's te lopen.	
29a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Met interesse heeft het Consortium van grondeigenaren Rijnenburg kennisgenomen van de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting'. Wij waarderen de inspanningen van de gemeente om te komen tot een toekomstgericht woonbeleid, en onderschrijven binnen de huidige stedelijke en politieke context het belang van toegankelijke en betaalbare huisvesting voor alle woningzoekenden. Desondanks roept de voorgestelde beleidswijziging bij ons vragen op over de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van dit beleid, zowel in het algemeen als specifiek vanuit het belang van het gebiedsontwikkeling Rijnenburg. De kern van de inspraakreactie gaat in op: **1. Is de beleidsnota wonen van toepassing op project Rijnenburg:** In het Akkoord van Rijnenburg is vastgelegd dat deze afspraken tot stand dienen te komen door gezamenlijk – publieke en private partijen- te werken aan een ontwikkelstrategie en haalbare en uitvoerbare oplossingen te verkennen. De huidige Beleidsnota Wonen waarin verschillende kwantitatieve uitgangspunten rond financieringscategorie, omvang etc. eenzijdig zijn vastgelegd, doet geen recht aan de wijze waarop partijen beoogd hebben samen te werken aan de ontwikkeling van Rijnenburg. Kan worden bevestigd dat deze afspraken worden gerespecteerd?	**1. Beleidsnota van toepassing op Rijnenburg?** Ja, de beleidsnota geldt voor alle gebiedsontwikkelingen tenzij al afspraken zijn gemaakt in het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkelingen. Rijnenburg is nog in de onderzoeksfase (programatische verkeningen). Hierin zijn ook al ambities opgenomen over bijvoorbeeld het gewenste programma voor betaalbaarheid van 75%. Over de programmering zijn tot nu toe nog geen bestuurlijke besluiten genomen. In het gezamenlijke proces rondom Rijnenburg is afgesproken dat er bij de vaststelling van de uitgangspuntennotitie een besluit wordt genomen over de integrale eisen.
29b	**2. Financiële haalbaarheid:** De wens om de bouwproductie langdurig te versnellen, inclusief de ambities op betaalbaarheid en kwaliteit, lijken niet financieel te zijn doorgerekend. Zo heeft de VNG op de Woontop december 2024 een disclaimer gemaakt dat gemeenten de Woontop-afspraken alleen kunnen uitvoeren, als afspraken met het kabinet in het voorjaar van 2025 hun bredere financiële positie	**2. Financiële haalbaarheid** In de afgelopen jaren stond door externe factoren, zoals bouwkosten en rentestand, de haalbaarheid van projecten onder druk. We weten niet hoe de markt zich de komende jaren gaat ontwikkelen. Daarom blijft ons uitgangspunt het stedelijk doel, dat past bij de behoefte van de (toekomstige) inwoners van de stad willen. Om projecten ook bij

	substantieel verbeteren. Wordt hiermee onderkend dat om meer betaalbaarheid te kunnen realiseren financiële bijdragen noodzakelijk zijn? Hoe realistisch is het dat het Rijk hier middelen voor ter beschikking stelt? Hoe ziet de gemeente dit?	toekomstige tegenwind haalbaar te houden, introduceren we een afwegingskader. Als er urgente redenen zijn, zoals de financiële haalbaarheid, dan is er ruimte om af te wijken van de doelstelling 75% betaalbaar, met als ondergrens de landelijke norm van 2/3e betaalbaar. Over financiële bijdragen van het Rijk zijn we in gesprek met het ministerie van VRO. Dat betreft zowel bijdragen op korte termijn (realisatiestimulans, WBI) als op lange termijn (gebiedsbijdragen). Bij het definitief opstellen van de Beleidsnota is de uitkomst van deze gesprekken nog onbekend.
29c	**3. Gebrek aan integraliteit:** Eind 2024 is de Programmatische Verkenning Rijnenburg gedeeld met de gemeenteraad. In deze verkenning is aangegeven hoe tot een passend woonprogramma voor Rijnenburg te komen. Uit deze verkenning wordt betaalbaarheid vanuit het thema Programma beschreven. Echter alles hangt met alles samen. De integrale afweging zal pas in een later stadium kunnen plaatsvinden, zodra de kaders worden bepaald in de zogenaamde Uitgangspuntennotitie Rijnenburg. Het is onzes inziens te vroeg om nu voor Rijnenburg financieringscategorieën vast te stellen. Mede gezien ook andere ambities die er zijn op het gebied van duurzame energie, maatschappelijk programma, werken en leisure etc. Betaalbaar wonen alleen maakt van een woonwijk nog geen geliefde plek. Naar ons mening dient er een integrale afweging plaats te vinden. Wij adviseren dat in de Beleidsnota Wonen voor wat betreft langdurige ontwikkelingen van deze omvang betaalbaarheid wordt benaderd als een kwalitatief uitgangspunt dat integraal wordt afgewogen ten opzichte van ruimtelijke, en andere maatschappelijke thema's. Belangrijke vragen hierbij: Wat zijn eventuele disclaimers om hiervan af te wijken? Wie bepaalt dat er in een bepaalde situatie kan worden afgeweken?	**3. Gebrek aan integraliteit** De integrale ruimtelijke koers en ambities zijn door de Raad vastgelegd in de RSU als onderdeel van de Omgevingsvisie. In de Beleidsnota Wonen hebben we met het 'afweegkader' aangegeven hoe we op projectniveau willen omgaan met haalbaarheid en integrale afweging. Is er op en andere manier afwijking nodig van het woonbeleid als gevolg van een integrale afweging, dan is een raadsbesluit nodig. De uitgangspuntennotitie voor Rijnenburg zal vastgesteld worden door de Raad.
29d	**4. De noodzaak van ondersteunend / flankerend beleid op gebieden zoals leefbaarheid:** In de vorige woonvisie 2019 concreet verwezen naar het Onderzoek van Rigo: Veerkracht in het corporatiebezit Kwetsbare bewoners en leefbaarheid uit 2018. Op basis van dit rapport werd geconcludeerd dat wijken met een te hoog percentage sociaal kwetsbaarder zijn. In de visie uit 2019 werd indirect gesuggereerd dat door gemengde wijken te realiseren dit "probleem" wordt opgelost. Echter waaraan voorbij werd gegaan is dat woningcorporaties in hetzelfde rapport aangeven: "De belangrijkste belemmeringen die door corporaties worden ervaren bij het leefbaar houden van de corporatiebuurten zijn lokale afspraken over minimale aantallen betaalbare woningen, slechte samenwerking met gemeenten en zorgpartijen over de uitstroom uit de GGZ, de strikte scheiding Daeb/niet-Daeb en de strikte handhaving door de AW van de normen rond passend toewijzen". In hoeverre zijn deze adviezen door de gemeente onderkend en meegenomen in haar huidige beleid 2025, of	**4. Flankerend beleid / Ondersteunen beleid** Wij zijn ons ervan bewust dat leefbaarheid in kwetsbare wijken nog steeds onder druk staat. Wij hebben hier op verschillende tafels gesprekken over met o.a. corporaties, maar ook welzijns- en zorgorganisaties. Met deze nota zetten we ons inziens ook een stap de goede richting op als het gaat om het verbeteren van leefbaarheid in (vooral) kwetsbare wijken. Zo pakken we in samenwerking met onze partners meer regie op de hele keten van uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang, hebben we via onze prestatieafspraken corporaties de maximale wettelijke mogelijkheden gegeven om vrijer toe te wijzen en gaan we ons extra inzetten (via o.a. lobby) om corporaties ook actiever in het middensegment in positie te krijgen.

	worden er nu nog meer aanvullende eisen gesteld? Wij onderschrijven de maatschappelijke opgave om veel betaalbare woningen te realiseren. Vanuit het Consortium Rijnenburg gaan wij hierin onze bijdrage leveren. Echter; wij maken ons grote zorgen dat de gemeente met het voorgenomen beleid het tegenovergestelde bereikt van wat zij beoogt voor wat betreft duurzame kwaliteit, en sociaal evenwichtige wijken. Haalbaarheid en versnelling komen onder druk te staan. Hoe wil de gemeente de betaalbaarheid afdwingen en daarmee geen recht doen aan de afspraken zoals recentelijk nog gemaakt voor Rijnenburg. Een stadsdeel van deze omvang, in een tijd waarin de urgentie zo groot is om snel en veel te bouwen, vereist de nodige flexibiliteit en een procesaanpak gericht op integrale afweging.	
30a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Met plezier hebben wij de Beleidsnota Wonen gelezen. De SSH en BoKS maken met deze brief graag gebruik van deze mogelijkheid. Onze zienswijze richt zich op de huisvesting van studenten en starters. Daarnaast onderschrijft SSH de STUW zienswijze die ingaat op alle doelgroepen binnen de sociale huur. De kern van de inspraakreactie gaat in op: 1. Studenten: we zien het belang in van ontmoetingsruimten waar studenten elkaar kunnen treffen. Echter ervaren we in de praktijk dat een gemeenschappelijke ruimte van twee vierkante meter per studio te ruim is. Wij pleiten voor het verlagen van de norm voor gemeenschappelijke ruimte. We denken daarbij aan 1 m2 per studio mede afhankelijk van de grootte van het gebouw. Daarnaast is een programma van 70% kamers in de praktijk niet altijd haalbaar. We pleiten ervoor dat het uitgangspunt een gedeelde ambitie is, maar zeker geen norm per project. Daarnaast zien we bij sommige nieuwbouwprojecten dat studenten huisvesting is geprogrammeerd in relatief kleine gebouwen en nauw is gemengd met andere doelgroepen. Wij ervaren juist dat de gebieden waar studentenhuisvesting is geclusterd met honderden eenheden bij elkaar in praktijk heel goed werken. We vragen u om bij de programmering van studentenhuisvesting te denken in clusters van enkele honderden studenteneenheden per project (minimaal 100) en juist af te zien van te kleine kavels die fijnmazig gemengd zijn met andere doelgroepen.	1. De aanscherping op het minimaal oppervlakte gemeenschappelijk ruimte voor studio's nemen we mee in de beleidsnota, vanuit de expertise van de SSH als sociale studentenhuisvester. We veranderen de ondergrens van 2m2 naar in 1-2m2. Daarbij bevestigen wij dat 70% kamers een streven is, geen norm. Wij zien ook dat onzelfstandige eenheden realiseren financiële beperkingen heeft. Verder zijn we bekend met de wens tot clustering van minimaal 100 eenheden. Deze wens proberen we ook altijd mee te nemen in gebiedsontwikkelingen, maar leggen we niet vast in de nota.
30b	2. Studenten: Op pagina 60 lezen we dat de gemeente vooral wil inzetten op doorstroming; door oudere huishoudens te verleiden te verhuizen naar geschikte appartementen waardoor de langste verhuisketens ontstaan. We erkennen dat dit theoretisch klopt maar vragen ons af of dit uitgangspunt in de praktijk ook in voldoende mate doorwerkt en ten goede komt aan starters. In uw nota ziet u af van een specifieke	2. In de beleidsnota ligt de focus op doorstroming. Hiermee verwachten we woningen voor starters vrij te spelen. Omdat wij ook zien dat jongeren extra aandacht verdienen, willen we daarnaast ook meer jongerenwoningen in Utrecht realiseren. Jongerenwoningen zijn kleine sociale huurwoningen die worden verhuurd met een jongerencontract. Deze woningen zijn juist geschikt voor jongeren met te weinig

	aanpak om het aanbod voor starters te verruimen. Denk aan een voorrangsregeling voor starters en andere jongeren, het uitbreiden van het aantal woningen waar geloot mag worden dan wel een doelstelling voor het aantal starterswoningen dat in de stad gebouwd moet worden. We pleiten ervoor deze regelingen juist wel in te voeren. We denken dat alle instrumenten nodig zijn om ook starters een kans te geven op de Utrechtse woningmarkt en ze te behouden voor de stad.	inschrijftijd voor een reguliere sociale huurwoning en een te laag inkomen voor een middenhuurwoningen of koopwoning. Verder onderschrijven we dat loting een van de manieren is om de kansen voor starters op de woningmarkt te vergroten. In 2021 is een motie aangenomen om het percentage loting te verlagen naar maximaal 10 %. In het kader van de heroriëntatie op de woonruimteverdeling onderzoeken we of dit percentage (weer) omhoog moet, het pleidooi van STUW nemen we hierin uiteraard mee. Alhoewel we in de nota hebben opgenomen dat we kritisch zijn ten aanzien van nieuwe voorrangsregels, sluiten we een extra voorrang voor starters of jongeren niet uit. Dit moet dan wel blijken uit de visie op woonruimteverdeling. Daarnaast verwachten we dat we door het sturen op betaalbare woningen ook woningen toevoegen voor starters. Daarnaast hebben de corporaties nu al de mogelijkheid om het label jongerenwoning toe te passen op hun bezit, waardoor er voorrang kan ontstaan voor die groep.
31	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Na de raadsbrief van 24 januari 2025 is de Ontwerp Beleidsnota Wonen 2025-2030 voor de gemeente Utrecht ter inzage gelegd met als doel om inspraakreacties te verzamelen. Middels deze brief willen wij als consortium Cartesius (Ballast Nedam Development en MRP Development) en NS een reactie geven op de gepresenteerde beleidsnota vanuit ons gezamenlijk perspectief en de ontwikkeling Cartesiusdriehoek. Wij, als consortium Cartesius en NS, omarmen dit doel en dragen daar met de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek nu al aan bij. Met in aanbouw zijnde van 650 woningen en reeds ruim 400 verkochte woningen aan Portaal hier boven op welke binnenkort in aanbouw gaan. Wij zien zelfs meer kansen voor de ontwikkeling Cartesius door verdichting van het programma waar wij reeds met elkaar over in gesprek zijn. Echter, willen wij ook onze zorgen uiten en vragen stellen over de Beleidsnota op de volgende twee punten: 1. In de Beleidsnota wordt de Cartesiusdriehoek als nieuw hoogstedelijk knooppunt benoemd in zone B. Aan deze zone B worden programmatische eisen gesteld die afwijken van privaatrechtelijke afspraken die reeds vastgelegd zijn in de exploitatieovereenkomst tussen gemeente Utrecht en NS. Deze toevoeging kan dan ook niet van toepassing zijn op de Cartesiusdriehoek en wij vragen de gemeente om dit te corrigeren in de Beleidsnota. De beleidsnota moet in lijn worden gebracht met de reeds gemaakte afspraken tussen NS en gemeente Utrecht. 2. In de algemeenheid willen wij als ontwikkelende partijen en	1. Eerder gemaakte privaatrechtelijke of bestuurlijke afspraken blijven in stand. De beleidsnota geldt voor nieuw te maken afspraken. 2. In de Omgevingsvisie en RSU hebben we vastgelegd dat we streven naar een woningvoorraad die in 2040 bestaat uit 35% sociaal, 25% middensegment (huur en koop), 40% vrije sector. Dit blijft het lange termijn doel. Op dit moment is in de voorraad het aandeel sociale huur lager dan het doel (33%) en het aandeel middensegment net iets boven dat doel (26%, bestaande uit 16% middenhuur en 10% betaalbare koop). Door autonome marktontwikkeling, met name prijsstijgingen in de koop, is de trend in het aandeel middensegment negatief. In de huidige harde plancapaciteit blijven we achter om de doelstellingen in 2040 te kunnen halen: 34% (zelfstandige) sociale huurwoningen, 27% in het middensegment (17% middenhuur en 10% betaalbare koop). Dit is samen 61% betaalbaar, en daarmee ook te weinig om te voldoen aan de landelijke eis om 2/3e betaalbaar te bouwen. Er moet dus een schepje bovenop in de planvoorraad die we vanaf nu toevoegen. Zowel sociaal (40%), als middensegment (35%, waarvan 25% huur).

	grondeigenaren onze zorgen uiten over de Beleidsnota. De nota streeft naar 75% betaalbare woningen, waarvan 40% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment. Deze verdeling baart ons zorgen, zoals ook vermeld in de zienswijze ingediend door het Development Netwerk Utrecht (DNU). Wij ondersteunen deze zienswijze.	
32a	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Naar aanleiding van uw raadsbrief d.d. 24 januari 2025 waarin de beleidsnota wonen in Utrecht “Van woningmarkt naar volkshuisvesting" wordt vrijgegeven voor inspraak, stuur ik u hierbij onze zienswijze. De kern van de inspraakreactie gaat in op: **Meer passende woningen voor senioren** De beoogde aantallen zijn onvoldoende voor de groeiende groep senioren en staat in schril contrast t.o.v. de aantallen studentenwoningen. **Senioren met een migratieachtergrond** Er is weinig aandacht voor woonvromen die aansluiten bij culturele en sociale behoeften zoals meergeneratiewoningen en cultureel passende groepswoningen. Daarnaast bereiken gemeentelijke initiatieven veel migrantenouderen niet door taalbarrières en ontoereikende communicatie. Onze aanbevelingen: Creëer meer woonconcepten voor migrantenouderen, zoals seniorenhofjes met gedeelde voorzieningen en zorg op maat. Verbeter de informatievoorziening door meertalige woonadviseurs en toegankelijke communicatiemiddelen. Stimuleer initiatieven zoals kangeroewoningen, zodat senioren bij familie kunnen blijven wonen.	**Een diverse en groeiende groep: meer passende woningen voor senioren en specifieke concepten voor migrantenouderen** U geeft aan dat de doelgroep divers is en de komende jaren flink. In de ontwerp-beleidsnota kiezen we er daarom voor om woon(zorg)aanbod te realiseren rekening houdend met de diversiteit van de doelgroep, qua inkomen, vitaliteit en culturele achtergrond. Daarbij willen we aansluiten bij de behoefte van ouderen in de wijk. Voor de ene wijk kan dat betekenen dat we een geclusterd woonconcept voor migrantenouderen toevoegen, en voor een andere wijk zelfstandige woningen in de mix met andere doelgroepen. U adviseert om jaarlijks minimaal 5.000 woningen te bouwen voor ouderen, meer dan de doelstelling in de ontwerp-beleidsnota op ouderen en hoger dan onze algemene jaarlijkse bouwambitie van 3.000 woningen. Het realiseren van 5.000 woningen per jaar voor ouderen is helaas niet realistisch. We maken binnen de 3.000 woningen per jaar keuzes tussen verschillende doelgroepen. We maken – gezien de groei van de doelgroep - bewust de keuze om 20% van de jaarlijkse bouwprogrammering te richten op ouderen. Daarnaast zijn vele woningen in de basis al nultreden en al toegankelijk voor ouderen.
32b	**Voorkom seniorisme en vooroordelen t.a.v. ouderen.**	U adviseert alert te zijn op stereotypen en vooroordelen in de nota. Natuurlijk vinden wij het belangrijk om hier alert op te zijn. De quote die u benoemt "Ik zie veel mensen nog in een veel te grote gezinswoning wonen." is een hartenkreet die in het Stadsgesprek door een Utrechter is benoemd en laat ook zien dat er verschillende meningen in de stad zijn over wat passend wonen is.
32c	**Betrek senioren en huurderscommissies bij het woonbeleid en huurderscommissies** Maak gebruik van initiatieven van inwoners zoals de WoonadviesCommissie.	U vraag aandacht voor het actief betrekken van senioren bij toekomstige bouwplannen en het actief stimuleren van de WAC. Vanuit het Stadsakkoord Wonen zetten we in samenwerking met marktpartijen in op het betrekken van bewoners vanaf de start van het project. Hierbij sluiten we aan bij de vernieuwing van het participatiebeleid (p. 31 van de nota). We vragen daarnaast bouwers om in de beginfase van een mogelijke woningbouwontwikkeling de woonwens van buurtbewoners actief te (laten) inventariseren en zijn voornemens kennis te delen over samenstelling van de buurt. Wanneer het gaat om ontwikkelingen voor ouderen is het dan ook logisch om bouwers te vragen de doelgroep te

		betrekken in het proces. In het project ‘Rosendael’ (Indusdreef 5) in Overvecht doen we een pilot waarin we de Werkgroep wonen van SOLGU, U op leeftijd, Saluti Utrecht en de Wmo Cliëntenraad vroegtijdig betrekken om mee te denken over toegankelijkheid van nieuwe woningen.
32d	**Leefbare wijken** U op leeftijd vraagt aandacht voor diversiteit in woningtypes en ruimte voor gemeenschapsvorming en voldoende groen, openbare toiletten, bankjes en begaanbare wandelpaden. Daar is onvoldoende aandacht voor, bijvoorbeeld in de Merwedekanaalzone. Daarnaast wordt in de nota niet gesproken over samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties terwijl dit cruciaal is. Wij ondersteunen de oproep van de STUW om deze partijen toe te voegen aan de samenwerkingsdriehoek en pleiten voor intensievere afspraken binnen het stedelijk Platform Ouderen.	U geeft aan dat leefbare wijken vragen om diversiteit in woningtypes en ruimte voor gemeenschaps-vorming. Openbare ruimtes moeten worden voorzien van voldoende groen, openbare toiletten, bankjes en begaanbare wandelpaden zonder obstakels. U geeft aan dat de gemeente hiervoor geld, middelen en fysieke ruimte beschikbaar moest stellen. Tot slot adviseert u de om senior-onvriendelijke onderdelen in deze wijk Merwede te herzien. In de beleidsnota onderschrijven we dat we willen dat onze stad in balans groeit. Dit betekent dat daar waar Utrecht groeit door te verdichten, woonbuurten leefbaar blijven door onder andere voldoende groen en voorzieningen toe te voegen. Dit komt ook terug in de ‘Utrechtse Woonwaaier’ die onderdeel is van de beleidsnota. De uitgangspunten voor kwaliteit van de woning, het woongebouw én de woonomgeving worden daarin beschreven. De beleidsnota over generiek woonbeleid. We gaan daarom niet in op specifieke gebiedsontwikkeling zoals u aanstipt in Merwede.
32e	**Vitale woongemeenschappen en woongroepen** Wij onderschrijven het streven naar vitale woongemeenschappen. Deze zouden toegankelijk moeten zijn voor senioren vanaf 50 jaar en niet pas vanaf 65 jaar zodat er een gezonde mix ontstaat tussen zelfredzame en hulpbehoevende bewoners. Daarnaast moet er een uitzondering gemaakt worden op de inkomenstoets voor echtparen en ZZP'ers.	Fijn dat u het streven naar vitale woongemeenschappen en geclusterde woonvormen onderschrijft. U geeft aan dat omwille van de gezonde mix in complexen dat het van belang is om de toewijzingsregels in de verordening aan te passen en te verlagen naar 50+. In de huidige huisvestingverordening is de voorrangsregeling voor ouderen voorrang voor 65+. Dit jaar wordt de huisvestingsverordening weer gewijzigd. We zullen de overweging om omwille van de gezonde mix de leeftijd te verlagen meenemen. Ook geeft u aan dat de inkomenstoets bij woongroepen er soms voor zorgen dat echtparen en ZZPérs soms buiten de boot vallen. Woningcorporaties hebben zich te houden aan het passend toewijzen. Met uitzonderingen kunnen zijn gebruik maken van hun vrije ruimte om hierop af te wijken. Wij zijn echter van mening dat gezien de schaarste (in de sociale huur), het van belang is om woningen ook echt toe te wijzen aan de (sociale) doelgroep.
32f	**Onvoldoende stimulans voor doorstroming en informatievoorziening** Geld is vaak niet het struikelblok voor senioren, praktische begeleiding en goede communicatie zijn dat wel. Onze aanbeveling: verbreed de doorstroomregeling en breidt de taken van de woonadviseur uit zoals het bieden van verhuisservices. Daarnaast ontbreekt een overzicht van beschikbare seniorenwoningen, breng deze integraal in kaart en laat de woonadviseur deze informatie beheren.	U adviseert om seniorgeschikte woningen (koop, middenhuur en sociale huur) integraal in kaart en laat de woonadviseur deze informatie beheren en actueel houden. Ook wij vinden goede informatievoorziening belangrijk. Dit blijft een doorlopend proces voor verbetering. Samen met partners werken we hier al aan. De woonadviseur heeft al een groot gedeelte van het aanbod in beeld. En Bo-Ex en Woonin hebben de afgelopen jaren een pagina ontwikkelt op hun websites waarin hun aanbod voor senioren staat vermeld.

		U geeft aan dat er behoefte is aan betere informatievoorziening voor ouderen. U geeft een mooi voorbeeld van de woonmarkt in Overvecht. Uw signaal kennen we. Afgelopen jaar zijn we – hier al mee aan de slag geweest o.a. met de bewustwordingscampagne vanuit de Woonadviseur Ouderen 55+ en het ontwikkelen van een ansichtkaart over wonen voor ouderen. Inzet hierop blijft van groot belang. In de nota lichten we daarom op pagina 62 toe dat we inwoners (waaronder ouderen) beter willen informeren over de regelingen en het aanbod dat er is en geven we voorbeelden hoe we dit kunnen doen. Een informatiemarkt samen met partners zou een mooie invulling hiervan zijn. Dit verkennen we dan ook graag verder met u en de partners in de stad.
32g	**Onvoldoende aandacht voor toegankelijkheid** Er ontbreken concrete doelstellingen en maatregelen om woningen daadwerkelijk toegankelijk te maken. Stel daarom bindende quota voor rolstoeltoegankelijke en aanpasbare woningen binnen nieuwbouwprojecten. Dit voorkomt hoge aanpassingskosten later. Versnel de aanpassing van bestaande woningen door extra subsidies en investeringen en betrek ervaringsdeskundigen en belangenbehartigers structureel bij woningontwikkeling en renovatieprojecten.	U doet de aanbeveling om een bindende quota voor rolstoeltoegankelijke en aanpasbare woningen binnen nieuwbouwprojecten op te nemen. Versnel de aanpassing van bestaande woningen door extra subsidies en investeringen. We hebben besloten geen bindende quota op te nemen. Wel scherpen we de tekst over toegankelijkheid aan: Zoveel mogelijk woningen moeten toegankelijk zijn. Wij willen dat iedereen - ook als hij of zij gebruik maakt van een rolstoel - alle nieuwe of verbouwde woningen kan bezoeken. Een goede toegankelijkheid van woningen is belangrijk voor mensen met een fysieke beperking, maar ook voor andere groepen zoals gezinnen met jonge kinderen. Conform het uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk’ benoemen we bij planontwikkelingen dat alle woningen bezoekbaar zijn. We vragen (ver)bouwers ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk woningen woonbaar zijn voor mensen in een rolstoel of met een rollator. Het college betrekt deze uitgangspunten in toekomstige tenderprocessen en bij de prestatieafspraken met corporaties.
33	**Zie bijlage 2 voor de volledige reactie** Wij waarderen de inzet van de gemeente om volkshuisvesting weer centraal te stellen in het woonbeleid. Stade Advies geeft met Woonadviseur Ouderen Utrecht een belangrijke invulling aan de leidende principes van de gemeente om de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting te maken voor senioren in de stad. Zonder advies en hulp weten senioren vaak niet de stap te zetten naar passend wonen, één van de drie centrale doelstellingen van deze beleidsnota. Wij willen hierbij benadrukken dat het thema doorstroming te belangrijk is om op te bezuinigen en dat de Woonadviseur Ouderen Utrecht een onmisbare dienst is voor ouderen die begeleiding en advies nodig hebben bij passend wonen. Bij toenemende kwetsbaarheid is begeleiding naar een nieuwe woonsituatie nodig. De Woonadviseur Ouderen voorkomt dat zwaardere zorg nodig gaat zijn. Een soepel functionerende woningmarkt vereist een goed beleid op	Bedankt voor uw inspraak reactie. Het thema doorstroming is een belangrijk onderwerp in de beleidsnota. De Woonadviseur Ouderen 55+ is een van de manieren waarin we de groeiende groep ouderen – samen met onze samenwerkingspartner de STUW – willen ondersteunen in het vinden van een passende woonplek, nu of in de toekomst. In de beleidsnota noemen we dan ook dat we de inzet hierop wensen door te zetten. Tegelijkertijd hebben we te maken met bezuinigingen. Om die reden is de nota dan ook voorzien van een financiële paragraaf, waarin voornemens die nog niet financieel gedekt zijn (zoals de woonadviseur) zijn opgenomen.

	doorstroming, vooral onder senioren. Ouderen die verhuizen naar een meer passende woning laten grotere gezinswoningen achter, wat weer kansen biedt voor jonge gezinnen. Een verhuisketen wordt op gang gebracht. Woonadviseur Ouderen Utrecht speelt een sleutelrol door (kwetsbare) ouderen te begeleiden en adviseren bij het vinden van een passende woning. Dit voorkomt dat ouderen noodgedwongen in een woning blijven wonen die niet meer aansluit bij hun levensfase, bijvoorbeeld door fysieke beperkingen of hoge onderhoudslasten. Onze inzet moet juist worden versterkt, de Woonadviseur Ouderen Utrecht is essentieel. Wij hopen dat de gemeente dit meeneemt in de definitieve nota en zien graag verdere concrete maatregelen om doorstroming te stimuleren.	
34	Op 25 februari is het gesprek gevoerd met de Werkgroep Wonen (SOLGU, WMO-raad, Saluti en UopLeeftijd). Tijdens dit gesprek zijn de volgende zaken meegegeven: - De verbinding met de visie en het uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk is onvoldoende weergegeven in de ontwerp beleidsnota. Deze zou in de nota aangevuld moeten worden bijvoorbeeld met een verwijzing naar de begrippen bewoonbaar. Daarnaast moet de gemeente het basisniveau van bezoekbaarheid afdwingen bij ontwikkelaars. - De werkgroep Wonen ziet dat er vaak nog woningen worden opgeleverd die niet toegankelijk zijn of waar elementen worden die later veel geld kosten om toe te voegen. Als deze aan de voorkant waren meegenomen dan waren deze meerkosten aanzienlijk beperkter. - De werkgroep wonen wordt graag betrokken bij woningbouwprojecten om aan de voorkant inbreng te kunnen leveren over toegankelijkheid. Dit is ook van belang omdat handhaving aan de achterkant moeilijk is.	Tekstueel is de verbinding met het uitvoeringsprogramma gemaakt. Daarnaast is in de beleidsnota een actie opgenomen om kennisuitwisseling tussen ervaringsdeskundigen, de gemeente en het DNU-netwerk en corporaties te bevorderen zodat deze kennis benut kan worden bij nieuwbouw. Daarnaast is benoemd dat we de mogelijkheden van slimme plattegronden en gedeelde voorzieningen onderzoeken. Dit is een leerproces. De opbrengsten hieruit worden waar relevant meegenomen in het UPG-proces. In het Utrechtse Planproces Gebiedsontwikkelingen (UPG) is opgenomen dat bij projecten die voor specifieke doelgroepen worden gebouwd, vroegtijdig het gesprek met de doelgroep faciliteren zoals ouderen, mensen met een beperking of jongeren. In de beleidsnota benoemen we hier concreet de toekomstige gebruikers, woningzoekenden (via het platform Woonzoekers) of maatschappelijke organisaties zoals SOLGU en de Woonbond. In 2025 wordt het UPG uitgewerkt, door bijvoorbeeld sjablonen voor documenten te maken en werkprocessen te bepalen. In 2025 wordt de nieuwe werkwijze namelijk stap voor stap ingevoerd.
35a	De Huurdersraad Portaal regio Utrecht is positief over de ontwerp beleidsnota wonen. Het document ademt aandacht voor volkshuisvesting, heeft een ruime blik en zet een breed instrumentarium in. Wij willen de volgende aandachtspunten meegeven: Grote uitdaging wordt het realiseren van netto-toevoeging van sociale woningen. Sloopnieuwbouw met verdich4ng is kostbaar en levert bescheiden groei op, onze voorkeur gaat uit naar grotere uitbreidingsloca4es waar snelheid en massa gemaakt kan worden.	We zijn het eens dat het realiseren van de netto groei een stevige uitdaging is. Wat ons betreft is het toevoegen van sociale huurwoningen daarom ook een totaalpakket. Aan de ene kant toevoeging via verdichting, maar ook optoppen en woningdelen. Dit zijn misschien de wat kleinere slagen, maar kunnen vaker wel sneller worden gerealiseerd. Aan de andere kant zetten we met deze nota in de nieuwbouw (en dus ook grote uitbreidingslocaties) in op een minimumpercentage van 40 procent sociaal. Alleen met de combinatie van deze inzet kunnen we onze ambitie halen.

35b	Sociale nieuwbouw dient niet enkel door de steeds stijgende huurpenningen en verkoop van sociale woningen te worden gefinancierd. Middelen voor investeringen moeten ook via grotere bijdragen komen van gemeente en het Rijk. Dat is niet alleen sociaal maar ook eerlijk. De hele samenleving profiteert immers van investeringen in sociale nieuwbouw.	Het klopt dat de rekening van de nieuwbouw niet alleen bij de sociale huurder terecht moet komen. Via deze nota zetten we ook in op de lobby richting het Rijk om corporaties een betere financiële positie te geven en daarmee makkelijker de gestelde ambities kunnen bereiken.
35c	In de prestatieafspraken is vastgelegd dat 30% van de vrijkomende woningen met voorrang worden toegewezen aan aandachtsgroepen en 70% van de woningen regulier worden verhuurd, om zo de balans te houden in de woningtoewijzing aan alle woningzoekenden. Wij begrijpen dat deze afspraak onder druk staat door de grote toestroom van kwetsbaren zonder dak boven hun hoofd. In de stuurgroep Huren wordt gesproken om te komen tot een passend verdeelbesluit. Tijdelijke aanpassing van de percentages kan een logische uitkomst zijn. Wij staan voor een verdeling waarbij reguliere woningenzoekenden op de middellange en langere termijn een kans op woonruimte hebben die aansluit bij de oorspronkelijke afspraak.	Met deze nota proberen we de woonruimte tussen regulier woningzoekenden en mensen in een kwetsbare positie evenwichtig te verdelen. Dit doen we via het principe "ongelijk investeren voor gelijke kansen". We maken een specifieke keuze waarvan wij begrijpen dat dit schuurt met de huisvesting van reguliere huurders die ook verlangen naar een volgende stap in hun woon carrière. Dit doet pijn, het gaat immers om het verdelen van schaarste, maar toch maken we die keuze. Tegelijkertijd zetten we in op het vergroten van de koek voor iedereen aan de ene kant, maar pakken we ook meer regie als het gaat om leefbaarheid aan de andere kant. We werken nauwer samen met corporaties en zorgpartijen in de stad om ook na toewijzing ervoor te zorgen dat iedereen goed mee kan doen en samen kan leven.

Bijlage 2 Inspraakreacties waarvan de tekst niet volledig in het 2-kolommenstuk is opgenomen

1. **Inspraakreactie 19 NEPROM**
2. **Inspraakreactie 22 Dakloosheid**
3. **Inspraakreactie 23 Bouwend Nederland Regio Randstad-Noord**
4. **Inspraakreactie 24 STUW corporaties**
5. **Inspraakreactie 26 Bo-Ex**
6. **Inspraakreactie 27 Stichting Goud**
7. **Inspraakreactie 28 Development Network Utrecht (DNU)**
8. **Inspraakreactie 29 Consortium van grondeigenaren Rijnenburg**
9. **Inspraakreactie 30 SSH en BoKS**
10. **Inspraakreactie 31 Consortium Cartesius en NS Vastgoed**
11. **Inspraakreactie 31 U op Leeftijd**
12. **Inspraakreactie 33 Stade Advies**

NEPROM

Gemeente Utrecht
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Datum 27 februari 2025

Ref. 20250227/FM/nr

Betreft Reactie op ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting' NEPROM

Geacht College,

NEPROM is de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken project- en gebiedsontwikkelaars in Nederland. NEPROM werkt met haar leden, en in nauwe samenwerking met de overheid en andere partners, aan het ontwikkelen van de ruimte voor morgen. Veel NEPROM-leden zijn met hun bouw- en ontwikkelprojecten actief in Utrecht.

Met grote interesse heeft NEPROM kennisgenomen van de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting'. Wij waarderen de inspanningen van de gemeente om te komen tot een toekomstgericht woonbeleid en onderschrijven het belang van toegankelijke en betaalbare huisvesting voor alle woningzoekenden. Tegelijkertijd roept de voorgestelde beleidswijziging bij ons en onze leden - veelal projectontwikkelaars die landelijk of in meerdere woningbouwregio's opereren - fundamentele vragen op over de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van dit beleid.

Belangrijke aandachtspunten en zorgen

1. **Breuk met de Woonvisie 2019**
   De voorgestelde beleidswijziging markeert een duidelijke breuk met de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' uit 2019, waarin de nadruk lag op bouwproductie, duurzaamheid en een groene, bereikbare leefomgeving. De focus op betaalbare huurwoningen voor specifieke aandachtsgroepen is een ingrijpende koerswijziging die de haalbaarheid van nieuwe ontwikkelprojecten aanzienlijk beïnvloedt. Wij vragen ons dan ook af hoe marktpartijen, die reeds gecommitteerd zijn aan het Stadsakkoord Wonen uit 2019, in deze nieuwe beleidscontext kunnen blijven bijdragen aan de woningbouwproductie.

2. **Betaalbaarheidseisen en uniforme landelijke kaders**
De nota stelt een betaalbaarheidseis van 75%, met minimale aandacht voor betaalbare koopwoningen en afwijkende inkomenseisen. NEPROM pleit voor eenduidig landelijk beleid en ziet de verzwaring i.r.t. de eisen in het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting als onwenselijk. Ook zijn deze eisen niet in overeenstemming met landelijke doelen ten aanzien van programmering van 2/3e betaalbaar. Dat terwijl juist over de programmering uitgebreid is gesproken tijdens de Woontop-bijeenkomsten en de uiteindelijke afspraken door zowel NEPROM áls de VNG zijn ondertekend. Het afwegingskader betaalbaar wonen (blz. 77) is in onze ogen nauwelijks realistisch en vergt een te uitgebreide onderbouwingsprocedure om te mogen afwijken van de uitgangspunten van het beleid.

3. **Grondbeleid en regulering**
Wij begrijpen de wens van de gemeente om via actief grondbeleid ontwikkelingen te sturen en kunnen ons vinden in inzet op bepaalde instrumenten zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten. Echter, de aangekondigde lobby voor een combinatie van bouwplicht, planbatenheffing en wijziging van de inbrengwaarde stuit op bezwaren. Een stapeling van regulerende maatregelen kan juist averechts werken en leidt niet per se tot versnelling van de woningbouw. Wij pleiten voor een gedegen en uitvoerbaar grondbeleid met een realistische benadering. Een bouwplicht kan daar geen onderdeel van zijn.

4. **Thematische beleidsambities en Woontopafspraken**
De wens om thematische beleidsambities te ‘overtreffen’ (blz. 13 en 77) staat haaks op de afspraken die tijdens de Woontop zijn gemaakt onder het thema; Schrappen van Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regels (STOER). NEPROM pleit juist voor meer standaardisatie en uniformiteit en waarschuwt voor aanvullende lokale eisen die verder gaan dan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

5. **Financiële haalbaarheid**
De financiële onderbouwing van de beleidsnota achten wij onvoldoende realistisch. Er wordt te veel gerekend op subsidies, Rijksbijdragen en een nog uit te werken vereveningsfonds. Gezien de sterke focus op huurwoningen en het hoge percentage betaalbare woningen (75%) zijn de risico’s op stagnatie van projecten aanzienlijk. Ook ontbreekt aanpalend beleid waarin wordt onderbouwd hoe de gemeente de bovenwettelijke eisen op zowel BBL- áls op programmeringsniveau denkt te bekostigen. Een bijdrage vanuit een nog op te richten vereveningsfonds is hiervoor volstrekt onvoldoende, aangezien deze slechts wordt uitgekeerd voor het aantal extra betaalbare woningen boven de 75%, terwijl de landelijke regels 67% voorschrijven. Bovendien zal alleen uitgekeerd worden als er voldoende middelen in het vereveningsfonds aanwezig zijn, hetgeen hoogst onzeker is.

NEPROM

6. **Uitvoerbaarheid woonwaaier**
   Wij vragen aandacht voor de eisen die de Utrechtse Woonwaaier stelt (blz. 79) met betrekking tot oppervlaktenormen en hoe zij vertragend zouden kunnen werken en de uitvoerbaarheid van projecten onder druk zouden kunnen zetten. Met de vaststelling van de Wet betaalbare huur zijn op landelijk niveau afspraken gemaakt over de regels waaraan woningen moeten voldoen om in een bepaald prijssegment te vallen. De Utrechtse Woonwaaier leidt tot aanvullende en daarmee kostenverhogende eisen aan nieuwbouwwoningen. Daarmee komt de haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk te staan. Dit leidt op papier tot betaalbare woningen, die in de praktijk niet worden gebouwd.

Oproep tot samenwerking
Al met al hebben wij grote zorgen dat de gemeente met het voorgenomen beleid het tegenovergestelde bereikt van wat zij beoogt. Wij vrezen voor onhaalbare plannen en stagnatie, waardoor de schaarste oploopt en het juist voor kwetsbaarste groepen nog moeilijker wordt om een betaalbare woning te vinden. NEPROM en haar leden zijn bereid om gezamenlijk met de gemeente te zoeken naar werkbare oplossingen. Het Stadsakkoord Wonen biedt daarvoor een basis, maar vereist een meer prominente rol voor marktpartijen in de invulling en uitvoering van het nieuwe woonbeleid. Het Development Network Utrecht kan hierin een belangrijke rol spelen. Tot slot delen wij de zorgen van de gemeente over de impact van netcongestie op de woningbouwproductie en benadrukken wij onze bereidheid om samen aan oplossingen te werken.

Wij zien uit naar een constructieve dialoog en zijn graag bereid om onze zorgen en voorstellen nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Fahid Minhas
Directeur

NEPROM
Westeinde 28
2275 AE Voorburg
T 070 386 62 64
E info@neprom.nl
W neprom.nl

Onderwerp: Reactie op Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht

5 maart 2025, te Utrecht

Inleiding

De Ontwerp Beleidsnota Wonen begint met de vaststelling “Wonen is een Grondrecht”. Dat klopt natuurlijk en dat is mooi. Uit dat recht vloeien verplichtingen voort. Verplichtingen om dat recht te respecteren, beschermen en te verwezenlijken. Het recht betekent overigens niet dat de overheid, en in dit geval de gemeente Utrecht, zelf woningen moet bouwen, maar wel dat het alles moet doen om ervoor te zorgen dat mensen gelijke toegang hebben tot voldoende betaalbare en passende huisvesting.

In het Ontwerp worden deze verplichtingen deels ingevuld. In de kern is er duidelijk een sterke ambitie op betaalbare passende huisvesting. Door “ongelijk investeren in gelijke kansen” tot uitgangspunt te verheffen wordt ook een keuze gemaakt voor het huisvesten van mensen in kwetsbare situaties. Waar het Ontwerp onvoldoende op scoort is het uitbannen en voorkomen van dakloosheid. In mijn reactie op het Ontwerp wil ik hier enkele kritische kanttekeningen plaatsen.

Het Nationaal Actieplan Dakloosheid

In december 2022 werd het Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis, gelanceerd. De kern van het actieplan is dat dakloosheid geen zorgprobleem is, maar een woonprobleem. De gemene deler tussen alle dakloze mensen is het ontbreken van een passend fatsoenlijk thuis, terwijl we weten dat alle dakloze mensen eerst een eigen fatsoenlijk passend thuis nodig hebben om uit dakloosheid te geraken. We moeten dus Inzetten op afbouw van opvang ten gunste van huisvesting en veel meer inzetten op voorkomen van dakloosheid. Bovendien moeten we een bredere blik hebben op dakloosheid: het gaat niet alleen om zorgbehoevende mensen in de opvang of buiten, maar om een veel grotere groep. Daarom is de Ethos Light definitie van dakloosheid in het actieplan de standaard definitie. De ambitie van het Actieplan is om dakloosheid in 20230 uit te bannen.

Het actieplan heeft uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn:

- Huisvesting is een mensenrecht;
- Ondersteuning is flexibel en op maat;
- Scheiden wonen en zorg;
- Herstelondersteuning en ervaringsdeskundigheid;
- Respect voor eigen keuze en regie;
- Dakloosheid voorkomen is altijd het beste.

Aansluiting Ontwerp Beleidsnota Wonen op Nationaal Actieplan Dakloosheid

De Ontwerp Beleidsnota sluit niet aan bij het Nationaal Actieplan Dakloosheid en de ambitie van Wonen Eerst. Daarvoor bekijkt het Ontwerp de problematiek nog veel te veel door de oude bril, als zorgproblematiek.

Het stelt dat wonen voor een deel van dakloze mensen niet een optie is en dat opvang voor hen de beste route is. Het stelt dat 'voor een deel' van de dakloze mensen daklоosheid een woonprobleem is. Het reduceert Wonen Eerst tot een methode die je toepast op mensen met een zware zorgbehoefte.

Meer in het algemeen: er wordt niet veel gesproken over daklоosheid en dakloze mensen en als erover gesproken wordt dan slechts over een zeer beperkt aantal dakloze mensen. Dit toont aan dat het stereotype beeld van dakloze mensen binnen Wonen nog erg leeft en met deze Ontwerp Beleidsnota bestendigd wordt. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er maar mondjesmaat maatregelen worden voorgesteld die gaan bijdragen aan de ambitie die ook de gemeente Utrecht heeft onderschreven, namelijk dat daklоosheid in 2030 wordt uitgebannen. De plannen voldoen ook niet aan de verplichtingen die rusten op 'mensenrechtenstad' Utrecht om het recht op huisvesting te verwezenlijken en het bestrijden van daklоosheid, als meest ernstige schending hiervan, als topprioriteit te verheffen in het woonbeleid.

Hieronder enkele suggesties om dit radicaal anders aan te pakken.

Wonen Eerst

In de Ontwerp Beleidsnota wordt Wonen Eerst gereduceerd tot de methode waarbij een zware zorggroep eerst huisvesting krijgt en volgens bepaalde principes wordt ondersteund. Dit is een veel te beperkte opvatting van Wonen Eerst. Wonen Eerst is de systeemaanpak waarbij ieder dakloos persoon eerst een passend thuis krijgt en van daaruit passende ondersteuning volgens Housing First principes.

De overkoepelende term die gebruikt wordt voor de 'paradigmashift' is: Wonen Eerst. Wonen Eerst is eigenlijk de vertaling van Housing First. Housing First wordt in de Nederlandse context, vaak gezien als een methode om mensen met zware zorgproblematiek te huisvesten. Wonen Eerst wordt gebruikt om het onderscheid te maken met die methodiek.

Wonen Eerst staat voor de systeemaanpak waarbij iedereen die dakloos raakt of dreigt te worden eerst wordt geholpen met een eigen passend thuis en vervolgens ondersteuning die nodig is op dat moment, volgens de principes van Housing First. Dit zijn dan ook grotendeels de uitgangspunten die hierboven zijn beschreven (mensenrechten, flexibiliteit, scheiden wonen en zorg , eigen regie etc…). Dit wordt ook wel gezien als het Finse model. Dat die systeemaanpak werkt is duidelijk. Finland is het enige land in Europa waar daklоosheidscijfers in de laatste tien jaar zijn gedaald. Zij hebben niet de ambitie om daklоosheid uit te bannen in 2030, maar in 2027!

Kern voor het succes van zo'n systeemaanpak Wonen Eerst is de rol en verantwoordelijkheid van Wonen. Wonen is hoofdverantwoordelijk voor het hoofdbestanddeel van de aanpak van daklоosheid.

Wat is daklоosheid?

De blik op daklоosheid in deze Ontwerp Beleidsnota is te beperkt en bestendigt en stereotype beeld van dakloze mensen. De Ontwerp Beleidsnota zou moeten aansluiten bij

de Ethos Light definitie en van daaruit maatregelen op voorkomen en uitbannen van dakloosheid moeten formuleren.

De Ethos Light definitie is de meest erkende definitie van dakloosheid. Het is de uniforme definitie van dakloosheid binnen de EU. In het Nationaal Actieplan Dakloosheid wordt aangegeven dat deze definitie nu ook in Nederland leidend is en dus leidend in de aanpak dakloosheid. Oftewel: maatregelen gericht op het bestrijden van dakloosheid zijn gericht op alle mensen in alle leefsituaties van dakloosheid onder Ethos Light.

De Ethos Light definitie beschouwt iedereen in de volgende leefsituaties als dakloos:

1. mensen die leven in de openbare ruimte;
2. mensen in de noodopvang;
3. mensen in een tijdelijke opvang voor dakloze mensen;
4. mensen die uitstromen uit een instelling;
5. mensen in niet-conventionele woonplekken (zoals auto, kraakpand, vakantiewoning);
6. mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of kennissen;
7. mensen met dreigende huisuitzetting.

Hoewel er een keer gerefereerd wordt aan de Ethos Light definitie van dakloosheid is duidelijk dat de maatregelen gericht op dakloze mensen in het Ontwerp voornamelijk gericht zijn op mensen die voldoen aan het stereotype beeld van dakloosheid, namelijk mensen in de opvang en/of buiten die een zorgbehoefte hebben.

Vanuit de eerste Ethos tellingen die zijn gedaan door de Hogeschool Utrecht met Kansfonds in 8 regio's in Nederland is duidelijk dat veruit de meeste dakloze mensen zich niet bevinden in een stereotype situatie van dakloosheid, maar vooral in de leefsituaties onder 5 en 6. Onder hen ook veel kinderen (20%), jongeren (40% onder 28 jaar) en vrouwen (ongeveer 30%). Dit zijn veelal mensen die geen zware zorgvraag hebben, maar wel zullen krijgen als ze langer in een situatie van dakloosheid leven. Dit zijn veelal mensen die, als ze al aankloppen voor hulp als dakloos persoon, te horen krijgen dat ze te zelfredzaam zijn en dus geen toegang krijgen tot, bijvoorbeeld, de maatschappelijke opvang.

Met deze kennis is het de vraag wat het voorgestelde beleid voor hen gaat betekenen. Het zou een grote verbetering zijn als het Ontwerp de Ethos Light definitie volledig omarmd en mensen die leven in een leefsituatie onder Ethos Light tot prioriteitsgroep maken in dit beleid. Daarmee is hun leefsituatie dus bepalend, niet hun eventuele mate van zorgbehoevendheid.

Doelstellingen

Er is geen enkele concrete doelstelling op het voorkomen en uitbannen van dakloosheid. Verhef het voorkomen en uitbannen van dakloosheid tot een vierde doelstelling in deze beleidsnota.

Dat het beleid positief zou kunnen uitpakken voor hen en voor het voorkomen van dakloosheid is duidelijk. Immers, inzet op betaalbare huisvesting is een cruciale factor in het bestrijden en voorkomen van dakloosheid. Het is dan wel cruciaal om daar een aparte

doelstelling van te maken en die te kwantificeren. Op dit punt schiet het Ontwerp tekort. De doelstellingen lijken concreet en er wordt met cijfers gesmeten, maar de vraag vanuit dakloosheid is: gaat het dakloosheid bestrijden en voorkomen en in welke mate.

Op z'n minst zou in dit Ontwerp het voorkomen en uitbannen van dakloosheid moeten worden verheven tot (hoofd)doelstelling. Op die manier kan worden getoetst in welke mate maatregelen daadwerkelijk bijdragen aan het aanpakken van dakloosheid.

Sturing op basis van echte dakloosheidscijfers

Mensenrechtelijk is het dakloosheidscijfer de hoofdindicator om na te gaan hoe het staat met het verwezenlijken van het recht op huisvesting. Dakloosheidscijfers in Utrecht, dakloosheid onder Ethos Light welteverstaan, zouden sturing moeten geven aan de maatregelen en informatie moeten bieden voor de effectiviteit van maatregelen.

Utrecht heeft nog niet meegedaan aan een Ethos Telling, maar er zijn wel al cijfers die kunnen dienen ter onderbouwing en sturing, ook vanuit de Ethos Light definitie. Deze kunnen ook zonder de formele telling van de HU en Kansfonds verder worden aangevuld naar voorbeeld van de gemeente Amsterdam. Zij hebben gewoonweg alle beschikbare informatie bij elkaar geharkt om meer zicht te krijgen vanuit beschikbare data op dakloosheid in Amsterdam. Nu doen ze mee met de Ethos telling en kan die data dus echt worden verrijkt en aangevuld. Utrecht doet mee met de volgende telling die plaats vindt in 2026.

Kom met een concreet plan voor de afbouw van opvang

Ga een concreet plan ontwikkelen om opvang af te bouwen ten gunste van wonen. Ga alvast aan de slag met afbouw waar mogelijk. Maak dit onderdeel van dit Ontwerp door het als doelstelling te formuleren en hier indicatoren aan te verbinden. Ga vanuit Wonen en Zorg hiervoor prikkels inbouwen.

In dit Ontwerp wordt verwezen naar de beleidsnota Utrecht Onderdak. Ik heb in 2024 tijdens een inspraakmoment (Raads Informatie Bijeenkomst, namens Dakloosheid Voorbij! en SamenThuis2030, teleurstelling geuit over die beleidsnota. In de nota wordt enkel gesproken over opvang en nauwelijks over wonen. Er wordt simpelweg geconstateerd dat er een woonprobleem is en dat het in die context alle hens aan dek is om een bepaald niveau van opvang te kunnen blijven garanderen.

Het was ook zeer teleurstellend dat de nota niet samen werd geschreven met wonen. Als we in de oude kokers blijven werken op het gebied van dakloosheid komen we in een negatieve spiraal terecht waar we niet uit kunnen komen. We weten dat opvang niet effectief (en duur is), maar door de wooncrisis komen er steeds meer dakloze mensen en omdat er maar geen woonoplossingen komen met urgentie voor dakloze mensen blijft een wethouder Opvang dan maar hameren op (meer) opvang en wijst voor het woongedeelte naar haar collega bij wonen.

Die cirkel kan enkel doorbroken worden doordat afdelingen Wonen en Opvang samen gaan werken. Van daaruit moet dan ook daadwerkelijk lef worden getoond, zoals dat bijvoorbeeld in Den Bosch ook gebeurt. Daar is men gewoon aan de slag gegaan met Wonen

Eerst en de afbouw van opvang. Op z'n minst zou men met ene plan moeten komen waarin duidelijk wordt onder welke voorwaarden, met wie, hoe en wanneer de opvang wel kan worden afgebouwd ten gunste van wonen. Zo'n plan zou op z'n minst samen moeten worden ontwikkeld met de opvangvoorzieningen en corporaties. De gemeente moet hier ook onder deel van zijn. Externe prikkels kunnen hierin extra helpend zijn. Zo zou de afbouw van opvang ten gunste van wonen en het daadwerkelijk plannen van de afbouw en het uitvoeren ervan onderdeel kunnen zijn van verwervingstrajecten en/of extra financiële middelen.

Dit soort maatregelen vraagt veranderingen in het systeem, waarbij de kokers verdwijnen en dus niet meer naar elkaar kan worden gewezen, zoals dat nu het geval is.

Tot slot enkele andere concrete maatregelen

De meeste dakloze mensen willen en kunnen gewoon wonen. Woonconcepten met een sterke combinatie tussen zorg en wonen kunnen voor een deel van de groep goed zijn, maar dit mag geen automatisme zijn, of zelfs een voorwaarde om uit de opvang te kunnen stromen. De inzet van deze Beleidsnota moet dus zijn op **passende betaalbare huisvesting** voor de gehele groep.

Gewoon wonen betekent ook dat mensen een **eigen huurcontract** krijgen. Indien ze zorg nodig hebben dan verloopt dat via een zorgcontract met de zorgverlener, maar het huurcontract verloopt via de verhuurder. Scheiden van wonen en zorg is niet voor niks een fundamenteel principe onder Wonen Eerst (en het Nationaal Actieplan Dakloosheid). Het niet scheiden van zorg en wonen is stigmatiserend, een aantasting van het recht op zelfbeschikking en autonomie, alsook een aantasting van de rechtsbescherming. Het zou goed zijn als deze uitgangspunten ook in deze Beleidsnota worden bevestigd.

Op dit moment is **urgentie** niet gegarandeerd voor alle dakloze mensen. De Nota heeft weliswaar een vrij brede definitie van "mensen in kwetsbare situaties", maar ook met die definitie zullen niet alle dakloze mensen geholpen worden. Ook de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting en de Regeling Verplichte Urgentie zal daar geen verandering in brengen, zoals het nu is geformuleerd. In die Regeling wordt vooralsnog voorgesteld mensen urgentie te verlenen als ze in de maatschappelijke opvang zitten. Dat is niet alleen wederom een zeer beperkte blik op dakloosheid, maar ook nog eens in strijd met het Nationaal Actieplan Dakloosheid waarin juist is afgesproken van opvang naar wonen te gaan. Utrecht kan anticiperen op deze fout in de Regeling en een progressievere verplichte urgentie vaststellen. Daarbij zou eenieder in een leefsituatie van dakloosheid volgens Ethos Light verplichte urgentie moeten krijgen. De eventuele toename van het aantal verplichte urgenties is dan met name een aansporing om het bestrijden van dakloosheid politiek urgenter te maken en te komen met meer radicale oplossingen dan tot nu toe.

Conclusie

Hoewel dit Ontwerp Beleidsnota goede uitgangspunten en maatregelen bevat die kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van het recht op huisvesting, schiet het op een fundamenteel punt tekort. De rol en verantwoordelijkheid van wonen in het bestrijden en voorkomen van dakloosheid is in dit Ontwerp veel te beperkt. Deze Beleidsnota zou de plek moeten zijn waarin het belang van voorkomen en uitbannen van dakloosheid wordt

onderstreept, gekoppeld aan duidelijke ambities en verregaande maatregelen. Hierin schiet dit Ontwerp helaas tekort. Er lijkt vooralsnog geen besef dat wonen de sleutel is om dakloosheid uit te bannen. Andersom is er duidelijk nog geen besef dat het succes van het woonbeleid afhankelijk is van de mate waarin dakloosheid wordt bestreden.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Utrecht
College van B&W
Postbus 16200
3500CE Utrecht

Regio Randstad-Noord
Muzenplein 9
1077 WC Amsterdam
t +31 (0)20 5 756 700
e regiorandstadnoord@bouwendnederland.nl
i www.bouwendnederland.nl

Datum: 18 februari 2025
Ons kenmerk: 2502-181702/Jsw
Uw kenmerk:

Behandeld door: [redacted]
Telefoon:
E-mail:

Betreft: Zienswijze Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht

Geacht college

Namens Bouwend Nederland Regio Randstad-Noord willen wij onze zorgen uiten over de Ontwerp Beleidsnota Wonen van de Gemeente Utrecht, getiteld "Van woningmarkt naar volkshuisvesting". Wij waarderen de inzet van de gemeente om de woningmarkt toegankelijk en betaalbaar te maken voor alle inwoners. Echter, wij willen wijzen op een belangrijk punt van zorg met betrekking tot de voorgestelde norm voor betaalbare woningen.

Afwijking van de Woontopafspraken

In de ontwerp beleidsnota wordt voorgesteld om een norm te hanteren waarbij 75% van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn. Dit staat in direct contrast met de afspraken die zijn gemaakt tijdens de Woontop van 11 december 2024, waar gemeenten, het Rijk, provincies, corporaties en marktpartijen gezamenlijk hebben afgesproken om een maximale grens van 2/3 (66,67%) betaalbare woningen te hanteren. Namens de VNG zijn deze afspraken overigens ondertekend door de burgemeester van uw gemeente.

Gevolgen van de voorgestelde norm

Het hanteren van een norm van 75% betaalbare woningen kan verschillende negatieve gevolgen hebben:

- **Financiële haalbaarheid:** Het eisen van een dergelijk hoog percentage betaalbare woningen kan de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten onder druk zetten. Dit kan leiden tot vertragingen of zelfs het afblazen van projecten.
- **Diversiteit van de woningmarkt:** Een te hoog aandeel betaalbare woningen kan de diversiteit van de woningmarkt verminderen, waardoor er minder ruimte is voor midden- en hogere segmenten. Dit kan de doorstroming op de woningmarkt belemmeren.
- **Investeringen van marktpartijen:** Marktpartijen kunnen terughoudend worden om te investeren in woningbouwprojecten in Utrecht, gezien de strenge eisen m.b.t. het aandeel betaalbare woningen. Dit kan leiden tot een afname van het aantal gerealiseerde woningen. Een eerste voorbeeld hiervan betreft ontwikkelaar Greystar die al heeft aangegeven Utrecht te zullen mijden.

Recente ontwikkelingen

Recent heeft minister Keijzer het aangepaste wetsvoorstel Versterking Regie Volkhuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd, waarmee wordt beoogd dat de 2/3-eis soepeler wordt gehanteerd en er buiten de bebouwde kom zonder de zogeheten 'ladder voor duurzame verstedelijking' gebouwd kan worden. Deze aanpassingen onderstrepen de noodzaak om

flexibel om te gaan met de norm voor betaalbare woningen en biedt gemeenten de mogelijkheid om maatwerk te leveren, afhankelijk van de specifieke omstandigheden en behoeften van hun regio. Het is daarom des te belangrijker dat de gemeente Utrecht haar norm van 75% heroverweegt en in lijn brengt met de landelijke afspraken en recente beleidsaanpassingen voordat de gemeente daartoe expliciet moet worden opgeroepen door het Rijk.

Afwegingskader betaalbaar wonen

De beleidsnota stelt ook voor om een "afwegingskader betaalbaar wonen" te introduceren. Hoewel dit kader bedoeld is om de betaalbaarheid van woningen te waarborgen, kan het juist leiden tot verdere vertragingen in woningbouwprojecten. Een feit is dat woningbouwprojecten vertraging oplopen door procedures en een overvloed aan regels. Het introduceren van een nieuw afwegingskader voegt een extra laag van bureaucratie toe, wat kan resulteren in de volgende problemen:

- **Verlengde doorlooptijden:** Elk nieuw afwegingskader vereist uitgebreide toetsing en goedkeuring, wat de doorlooptijd van projecten aanzienlijk kan verlengen.
- **Complexiteit en onduidelijkheid:** Het afwegingskader kan leiden tot meer complexiteit en onduidelijkheid voor ontwikkelaars, wat de planning en uitvoering van projecten bemoeilijkt.
- **Verhoogde administratieve lasten:** Extra procedures en regels verhogen de administratieve lasten voor zowel gemeenten als ontwikkelaars, wat kan leiden tot inefficiënties en hogere kosten.

Voorstel tot herziening

Wij verzoeken de gemeente Utrecht om de voorgestelde norm van 75% betaalbare woningen te herzien en in lijn te brengen met de landelijke afspraken van de Woontop, waarbij een maximale grens van 2/3 betaalbare woningen wordt gehanteerd. Daarnaast adviseren wij om het afwegingskader betaalbaar wonen te heroverwegen of te vereenvoudigen om onnodige kostenverhoging en/of vertragingen te voorkomen. Dit zal bijdragen aan een evenwichtige en duurzame woningmarkt, waarin voldoende ruimte is voor verschillende segmenten en waarin de financiële haalbaarheid van projecten gewaarborgd blijft.

Wij danken u voor uw aandacht en hopen dat u onze zienswijze in overweging neemt bij de verdere uitwerking van de Ontwerp Beleidsnota Wonen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stichting Utrechtse Woningcorporaties

Utrecht, 5 maart 2025

Reactie op ontwerp-beleidsnota 'Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025 – 2030'

Op 24 januari jongstleden is de concept Beleidsnota Wonen vrijgegeven. Met deze brief willen wij onze inhoudelijke reactie geven als een van de partners in het wonen in de gemeente Utrecht. Deze reactie is de gezamenlijke reactie van alle in Utrecht werkzame woningcorporaties die aangesloten zijn bij de STUW.

Allereerst willen wij onze waardering uitspreken voor de betrokkenheid bij de totstandkoming van deze nota. Wij verwelkomen ten zeerste de beweging die gemaakt wordt van woningmarkt naar volkshuisvesting, en de rol die wordt hersteld voor corporaties, als preferente partij. Alleen corporaties zijn in staat om structureel kwalitatief goede sociale huurwoningen in stand te houden. Een beweging die met het coalitieakkoord en de samenwerkingsafspraken al in gang was gezet en nu verder wordt vormgegeven. Recent zijn daarnaast mede door onze landelijke vertegenwoordigers VNG en Aedes de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 ondertekend, die het kader vormen voor de verdere inrichting van de volkshuisvesting in Utrecht. Wij zijn ook blij dat de gemeente de rol van corporaties weer inziet in de realisatie van echte sociale huur.

Vanzelfsprekend ondersteunen wij het doel om meer sociale en betaalbare woningen te realiseren en te zorgen voor een betere verdeling van woonruimte, met extra aandacht voor inwoners in een kwetsbare positie. Ook het doel dat mensen prettig kunnen wonen in hun huis en buurt is voor ons een dagelijkse motivatie. Belangrijke leidende principes daarbij zijn dat ongelijk wordt geïnvesteerd in gelijke kansen, dat wijkgericht wordt gewerkt en dat er ruimte komt voor onderzoek naar nieuwe woonvormen.

Een specifiek onderdeel van de participatiegesprekken in de opmaat naar de nota was het principe van de netto-groei van de sociale woningvoorraad. Over de praktische uitwerking zijn al diverse voorstellen uitgewisseld, maar bovenal spreekt uit het principe onze gezamenlijke ambitie voor de realisatie van zowel groei van deze voorraad, als van de grote onderhouds- en verduurzamingsopgaven van de bestaande voorraad. Hierbij willen we oog houden voor haalbaarheid, tempo en financiële en personele mogelijkheden om dit te kunnen doen. We hebben uitgesproken dat we de komende periode dit principe van netto-groei verder concretiseren ten behoeve van de definitieve versie van de nota en nadere afspraken over het bouwen van woningen, vast te leggen in het zogenaamde Volkshuisvestelijk Akkoord (doorbouwakkoord). De principes waarmee we dit doen zijn onder andere het leggen van meer nadruk op start bouw, de focus op zelfstandig en onzelfstandig wonen, het sturen op een meerjarig programma en het richten van interventies op de plekken waar we daadwerkelijk impact kunnen maken. Ook hebben we afgesproken om in samenhang de randvoorwaarden rondom de bouwproductie uit te werken, te noemen zijn de corporatie specifieke anterieure overeenkomst, het versnellen van de productie en

het vergroten van de planvoorraad naar 130% van het benodigd aantal sociale huurwoningen. Grondprijzen en parkeernormen zijn hier wat ons betreft ook belangrijke onderwerpen. Wat die eerste betreft, momenteel zijn de grondprijzen voor nieuwbouw van sociale huur in Utrecht de hoogste van het hele land. Ook de indexering is bovenmatig. Wanneer een forse toename van betaalbare woonruimte het doel is, is het contraproductief om substantieel meer te vragen dan elders in het land wordt gevraagd ten behoeve van woonruimte met op zich dezelfde huurniveaus.

Wij benadrukken hier nogmaals dat wij de komende maanden graag in gesprek gaan over het Volkshuisvestelijk Akkoord en op gemeenschappelijke basis de condities willen scheppen voor de noodzakelijke groei van de sociale woningvoorraad.

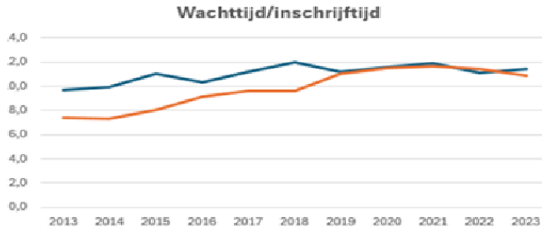
Hieronder gaan we beknopt meer in detail in op de ontwerp-beleidsnota:

- Niet alles kan tegelijkertijd evenveel prioriteit hebben. Waar in het participatietraject tot nu toe ingezet werd op een gebalanceerde afweging tussen bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit, lijkt de ontwerp-nota na te streven om die drie aspecten in maximale mate te willen realiseren. Echter in deze tijd, zijn keuzes juist meer dan ooit noodzakelijk . De problemen in de samenleving vragen om een antwoord, maar wij vrezen dat de stapel aan ambities in de weg staat van haalbaarheid en het wenselijke realisatietempo. De ontwerp-nota geeft bijvoorbeeld aan dat de voorraad sociale huur in 2040 op 35% moet liggen. Die ambitie onderschrijven wij van harte, maar het zal in de praktijk een enorme opgave zijn want dit betekent dat vanaf nu meer dan 40% per project aan sociale huur moet worden gerealiseerd. Een ander voorbeeld: voor de zomer neemt de gemeenteraad een beslissing over de Visie Stedenbouw Utrecht 2040. Het concept daarvan legt de kwaliteitslat erg hoog. In verschillende passages wordt nadrukkelijk gevraagd om ‘detaillering’ in de architectuur, op één plek zelfs ‘rijke’ detaillering. Ook op andere manieren (bijzondere hoekoplossingen, verbijzondering hoogste verdieping) werken richtlijnen kosten verhogend door. Wat de ontwerp nota ook terecht aanstipt, is dat de financiële haalbaarheid van alle ambities tot 2040 voor corporaties ook nog niet vaststaat, en dat efficiënt samenwerken een prioriteit is. Wij stellen dan ook voor om de mix van bouwtempo, betaalbaarheid en kwaliteit die in de Nationale Prestatieafspraken is gekozen, ook voor Utrecht te hanteren. En in dezelfde geest ook zo simpel en werkbaar mogelijke regelgeving, en dus om in de nota keuzes te maken aan welke knoppen u kunt draaien.
- Tegenover de complexe haalbaarheid van hoge percentages sociaal op locaties in particulier eigendom, zou eventueel nog wel 100% betaalbaar bij de herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed haalbaar kunnen en moeten zijn.
- De primaire taak van de corporaties is voorzien in betaalbare huisvesting. Inmiddels geldt dat ook voor de middenhuur, waar het toevoegen van betaalbare woonplekken een van de grote opgaven is, maar wij willen wel onderstrepen dat rijksregelgeving en financiering helaas nog belemmerend werken om daar goed een rol in te kunnen vervullen. Wij werken graag samen de komende jaren om de belemmeringen zo veel mogelijk weg te nemen en ondersteunen om die reden de passage die op dit onderwerp is opgenomen.
- Net als in de ontwerp-nota willen wij aangeven dat er extra aandacht nodig is voor meer woonplekken voor aandachtsgroepen. In de nota wordt expliciet benoemd dat dit soms conflicteert met de woonwensen van andere woningzoekenden. Dat onderschrijven wij, waarbij we toe willen voegen dat we de juiste balans niet uit het oog moeten verliezen. Met

name voor het aanbod tot de eerste aftoppingsgrens. Wij pleiten ervoor om de opgave altijd te zien vanuit andere belangen zoals leefbare wijken, voldoende begeleiding en opvang, een welkom thuis in de wijk en balans in aandachtsgroepen en andere doelgroepen.

- De opgave is groot. Wij willen voorop stellen dat extra woningen en woonplekken nodig zijn. Dit is de enige manier waarop we verlichting aanbrengen in de opgave. En we herhalen hier de beweging die we binnen (T)huis voor iedereen ingezet hebben: oog voor de keten en inzet op gemeenschapsopbouw.
- Binnen dit kader verwelkomen wij de concept visie Sociale visie 2040, de visie van de gemeente Utrecht voor het hele sociale domein, voor de lange termijn. We lezen hierin “We hebben al veel ervaring opgedaan met gemengd wonen projecten en gezien wat deze aan mogelijkheden bieden voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen én voor mensen die een betaalbare woning zoeken en iets willen betekenen voor een ander. Om dit te faciliteren is gerichte, meerjarige inzet van beroepskrachten nodig die zich hierop richten. Vanuit het sociaal domein kunnen we hier, in samenwerking met de collega’s van het ruimtelijk domein, betere structurele afspraken over maken, zodat de randvoorwaarden voor die professionele inzet goed zijn geregeld.” Helaas zijn wij als woningcorporaties niet in de gelegenheid gesteld om te participeren in de totstandkoming van deze Nota zoals dat wel gebeurd is bij de Nota Wonen. Wij ondersteunen vanzelfsprekend wel bovenstaande beweging in het beleid!
- In relatie tot de Nota Wonen zijn wij voorstander voor de verbinding met de Sociale Visie en kan dit wat ons betreft nog sterker gemaakt worden op de thema’s een zorgzame gemeenschap in een gezonde leefomgeving en kansrijk opgroeien: samen opgroeien. Een terugkerend thema bij de STUW corporaties is de zorg, en tegelijk ook inzet op leefbare wijken. We benoemen hoe de draagkracht van wijken onder druk komt te staan door een onevenwichtige instroom. Echter, de toegang tot de geestelijke gezondheid, preventie en in bredere zin het bevorderen van de maatschappelijke participatie dragen evenzo bij een gezonde en leefbare wijken. In de Nota Wonen kan nadrukkelijker benadrukt worden op welke wijze het sociaal domein bijdraagt.
- Wij ondersteunen de ontwikkeling van passende woningen, woonconcepten en van het beter benutten van de bestaande bebouwing. We werken hiervoor graag met de gemeente de komende jaren concreet aan bijvoorbeeld woningdelen, splitsen en woonconcepten In de ontwerp-nota wordt gesproken over een evenwichtige woonruimteverdeling. We erkennen dit doel, maar willen er wel op wijzen dat we met de woonruimteverdeling zaken niet nog ingewikkelder maken dan het al is. We moeten er daarnaast ook voor zorgen dat de vaak hoge ICT kosten en ook hoge personele inzet, in verhouding staan tot de maatschappelijke impact. De onderzoeksvragen moeten zich uitsluitend op de meest dringende vragen richten. De RWU en SWRU ontwikkelen momenteel een positiebepaling rond het gemeentelijk onderzoek naar de toekomst woonruimteverdeling en we treden graag in overleg over de woonruimteverdeling en hoe we deze inzetten ten dienste van het passend wonen
- De wachttijd voor een sociale huurwoningen ligt gemiddeld rond de 11 jaar. De laatste jaren is het verschil tussen doorstromers (blauw) en starters (oranje) wel afgenomen. De kans van de starter op een woning is steeds kleiner geworden.

2013	9,7	7,4
2014	9,9	7,3
2015	11,0	8,0
2016	10,3	9,1
2017	11,2	9,6
2018	12,0	9,6
2019	11,2	11,0
2020	11,6	11,5
2021	11,9	11,7
2022	11,1	11,4
2023	11,4	10,9



- We pleiten voor meer ruimte voor loten aangezien loten ruimte schept voor starters die anders geen of nauwelijks kan maken op een woning.
- De gemeente heeft nu geen specifieke aanpak voor de huisvesting van starters. Wij beschouwen jongeren inmiddels ook als een groep die extra aandacht verdient. De toegang van jongeren tot de woningmarkt is in verhouding tot andere groepen slecht. Wij pleiten ervoor deze groep apart te behandelen in de Nota Wonen en een perspectief te schetsen voor handelen van alle partijen in relatie tot het verbeteren van de toegang tot de woningmarkt van deze groep. We merken in praktijk dat studenten, afgestudeerden en jongeren te weinig inschrijftijd hebben kunnen opbouwen en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ook is hun inkomen vaak nog te laag voor een middenhuurwoning of een koopwoning. We pleiten wel voor een specifieke aanpak om het aanbod van woningen voor starters te verruimen.
- Wij willen graag aangeven dat het verruimen van de mogelijkheden voor loten een belangrijk instrument kan zijn voor toegang van de starter tot de woningmarkt. Wij ondersteunen de uitspraak dat onderzocht wordt hoe het slagingspercentagepercentage voor starters omhoog kan worden gebracht. Maar denk ook aan een voorrangsregeling voor starters en andere jongeren of een specifieke doelstelling voor de bouw van starterswoningen. We denken dat alle instrumenten nodig zijn om jongeren en starters te behouden voor de stad.
- In de beleidsnota lezen we verder specifieke streefpercentages (omvang ontmoetingsruimtes en gewenst aandeel onzelfstandig) bij de realisatie van studentenhuisvesting. We onderschrijven het belang van ontmoetingsruimtes en de bouw van onzelfstandige studentenwoningen, maar maken ons zorgen dat deze streefpercentages niet bij alle projecten haalbaar zijn. Deze streefpercentages zijn een ambitie die we met elkaar delen, maar moeten in praktijk niet als harde eis worden gehanteerd. In een aparte zienswijze van BoKS en de SSH gaan we hier nader op in.
- In de ontwerp-nota wordt terecht aandacht gegeven aan het vraagstuk van woon(zorg)aanbod voor ouderen met enkele principes als passend aanbod en het werken aan vitale woongemeenschappen. Deze opgave vraagt om een intensieve samenwerking van alle partijen en vormt ook nog een uitwerkingsvraagstuk op randvoorwaarden zoals de ondersteuning van gemeenschappen. Zoals hierboven gemeld biedt de Sociale Visie 2040 richting. Ons punt hier. Wij pleiten voor voortzetting van het programma Thuis voor ouderen zodat ook alle uitwerkingsvraagstukken ter hand worden genomen en de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen vorm wordt gegeven. We vragen nadrukkelijk de gemeente hier regie in te nemen.
- In de ontwerp-nota lijkt weinig tot geen aandacht te worden besteed aan toegankelijkheidsopgaven in de bestaande bouw, of aangescherpte wetgeving en handhaving voor brandveiligheid, ook rond scootmobielen. Het is de vraag of een reactief beleid van gemeenten niet uiteindelijk duurder uitpakt voor de WMO dan een proactievere

samenwerking op deze punten. Andere voorbeelden van het nadelig ontbreken van een koers zijn misschien ook wel de voorgenomen bezuiniging op de woonadviseurs, en de verhuispremie. Houdt dit op de agenda, desnoods voor de jaren na het ravijnjaar.

- Enkele belangrijke uitspraken uit de Beleidsnota die wij ondersteunen zijn:
    - woningen van permanente kwaliteit op tijdelijke locaties is positief.
    - Het actief en systematisch betrekken van de stem van woningzoekenden bij ontwikkelingen.
- De laatste zin van de 2e alinea op pagina 36 kan wat ons betreft beter als volgt luiden: “Voor alle sociale huurwoningen (zowel onder als boven de aftoppingsgrens) hanteren we per project in beginsel de oppervlakte-richtlijnen voor wat er vanuit de doelgroep passend is volgens de Utrechtse Wooonwaaier”. Ter toelichting: Juist bij zelfstandige woningen tot de eerste aftoppingsgrens zijn ook minimale oppervlaktes vereist. Een belangrijk deel van onze reguliere nieuwbouw valt onder deze grens, en ook de laagste inkomens willen goede woningen. STUW Corporaties kunnen en willen daarvoor zorgdragen. Uw gemeente dient dan wel grondeigenaren via deze nota vanaf de meet die kwalitatieve opdracht duidelijk mee te geven. Uw woonwaaier is daarbij een goed vertrekpunt, met één verbeterpunt. De norm voor alleenstaande zelfstandig wonende “Studenten en jongeren” van >19m2 zal primair voor studenten bedoeld zijn, maar in het algemeen is - met uitzondering van flexwoningen-, of ontwerpoplossingen, de wenselijke streefnorm voor kleine huishoudens ook van toepassing op de doelgroep jongeren die zelfstandig gaan wonen.

De Nota Wonen is voorzien van een financiële paragraaf. Hieruit blijkt dat een deel van de voornemens niet gedekt zijn. Kernelementen die onze samenwerking betreffen zijn niet gedekt het beter benutten van de bestaande voorraad (delen, splitsen, optoppen, leegstand etc.), sturing op netto groei van de voorraad, structurele maatregelen om doorstroming (verhuispremie en woonadviseur) te bevorderen, beleidsontwikkeling voor aandachtsgroepen, beleidsinzet op gemengde wijken door middel van wijkgerichte sturing op betaalbaarheid en toewijzing van doelgroepen, schimmelexpert en meer algemeen gelden voor onderzoek en lobby. We verzoeken de gemeente met klem om deze dekking hiervoor alsnog te borgen en daarmee de realisatie. U stelt zelf, wonen is een grondrecht en het aangenaam, betaalbaar en passend wonen uw verantwoordelijkheid.

Samenvattend zijn wij zeer positief over de ontwerp-nota en werken wij graag verder samen met de gemeente aan de vele en forse uitdagingen die deze nota tegelijkertijd opwerpt.

Met vriendelijke groet,

Reijnder Jan Spits

Voorzitter STUW

bo-ex | thuis in Utrecht

Gemeente Utrecht
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Behandeld door
Robert Straver
[redacted]

Datum 5 maart 2025
Onze referentie 4649574
Klantnummer
Contractnummer 0
OGE nummer
Betreft reactie beleidsnota Wonen

Geacht college,

Met veel interesse hebben wij de concept beleidsnota Wonen 'Van Woningmarkt naar Volkshuisvesting' gelezen. Graag delen wij onze reactie waarin we ook kort stilstaan bij de Stedenbouwkundige visie 'Ruimtelijke kwaliteit in de 10-minuten stad' en het voorstel grondprijzen 2025 (sociale huur). Naast onze bijdrage in STUW-verband -die we onderschrijven- vinden we het als pure Utrechtse stadscorporatie belangrijk om ook zelf een aantal punten onder uw aandacht te brengen.

Complimenten voor de nota
Allereerst: complimenten voor de nota en het proces ernaartoe. We waarderen dat volkshuisvesting zo'n centrale plek krijgt in het beleid en dat woningcorporaties expliciet als primaire partner worden benoemd. De samenwerking met de gemeente hebben we als open en constructief ervaren, dat smaakt naar meer. Extra leuk dat Bo-Ex in de Canon van de Utrechtse volkshuisvesting wordt genoemd. Ons complex uit 1908 staat er nog steeds, inmiddels volledig gerenoveerd, en dat zegt iets over onze langjarige betrokkenheid bij deze stad. Die betrokkenheid blijft onverminderd.

Netto groei: een slimme koers
We zijn blij met het concept 'netto groei'. Dat geeft ons ruimte voor een meer afgewogen portefeuillesturing en meer financiële flexibiliteit. Dat is hard nodig, want als we de ambitie vertalen naar onze opgave, betekent dat voor Bo-Ex jaarlijks ongeveer 200 nieuwe sociale huurwoningen.

In de Samenwerkingsafspraken hebben we al aangegeven dat 'proportioneel meegroeien met de stad' onder druk staat. Maar dat betekent niet dat we achterover leunen. We hebben ons nieuwbouwprogramma uitgebreid en pakken, bijvoorbeeld in de Merwedekanaalzone, flink door met ruim 200 sociale huurwoningen.

Verwacht niet te veel uit Den Haag
Terecht constateert u dat het Duurzaam Prestatie Model van corporaties onder druk staat. En ja, een belastingverlichting zou enorm helpen. Maar de minister heeft inmiddels laten weten dat zij dat niet ziet zitten. We steunen de lobby richting het rijk van harte, maar vragen u ook: laten we vooral kijken wat we hier zelf kunnen doen, samen met de gemeente en onze collega-corporaties.

Let op de 30-70 balans
De conceptnota legt nadruk op het huisvesten van kwetsbare groepen. Dat begrijpen we, maar willen wel wijzen op de 30-70 afspraak: maximaal 30 % van de vrijkomende woningen voor aandachtsgroepen, 70 % voor reguliere woningzoekenden. Die balans is belangrijk, want ook binnen die 'reguliere' groep zijn mensen vaak kwetsbaar. Denk aan huishoudens die afhankelijk zijn van een woning onder de aftoppingsgrens.

Ambitie versus realisme: sociale grondprijs en planningskosten
Utrecht heeft grote ambities op het gebied van sociale woningbouw - en dat juichen we toe. Maar ambitie moet wel samengaan met realistische randvoorwaarden. Wat dat betreft missen we in de nota concrete voorstellen om de planprocedures efficiënter te maken of de sociale grondprijs te matigen.

De voorgestelde indexatie van de grondprijzen voor 2025 (3,42 %) ligt hoger dan de stijging van de huurtoeslaggrenzen (3,12 %). Dat is lastig uit te leggen aan onze huurders, net als dat Utrecht landelijk koploper in grondprijzen is. Een identieke sociale huurwoning bouwen elders in het land, kost gemiddeld 10.000 euro per woning minder dan in Utrecht.

10-minuten stad: mooi, maar latten kunnen ook te hoog liggen
Ook de stedenbouwkundige visie verdient aandacht. De lat ligt hoog, met veel nadruk op rijke detaillering en bijzondere architectuur. Dat is op zichzelf prachtig, maar wringt wel met het klassieke uitgangspunt van sociale huur: sober en doelmatig. Wij vragen u om ruimte te laten voor conceptueel bouwen, dat juist bijdraagt aan kostenbeheersing. Wat ons betreft hoeft niet elk plan uit te blinken in architectonische verfijning - liever snelheid en betaalbaarheid.

Utrecht kan het niet alleen: de regio moet bijspringen
Utrecht draagt veel volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid, misschien wel té veel. Ook de regio kan meer doen -van extra sociale woningbouw tot opvang van kwetsbare groepen. Als stadscorporatie ondersteunen we u graag bij het gesprek met de regio om te kijken hoe we die gezamenlijke opgave beter kunnen verdelen.

We blijven graag in gesprek
We kijken uit naar de definitieve beleidsnota en de verdere uitwerking. Bo-Ex blijft zich onverminderd inzetten voor goed en betaalbaar wonen in Utrecht, samen met u en onze partners.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Robert Straver
Directeur-bestuurder

Inspraakreactie 27 Stichting Goud

Enige gedachten over de Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht

Beste mensen,

Met interesse en verwondering las ik de Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht. Geinteresseerd omdat het belangrijk is voor de doelgroep waar Stichting Goud mee werkt (dak- en thuisloze mensen), verbaasd omdat die doelgroep voor zover ik weet niet geraadpleegd is over het ontwerp. Vandaar dat ik me geroepen voel ongevraagd commentaar te geven op het ontwerp.

Mijn eerste punt is daarmee eigenlijk al gemaakt; maak geen beleid zonder de mensen die het betreft daarbij actief te betrekken. Oftewel: niets over ons zonder ons. Je zou zeggen dat als je beleid maakt over wonen, en -terecht- begint met benoemen dat wonen een grondrecht is, je dan als beleidsmaker op z'n minst nieuwsgierig zou moeten zijn naar de mensen die geschonden worden in dat recht. Voor zover ik weet, is er bij de tot standkoming van dit beleidsstuk niet gesproken met mensen die te maken hebben met dakloosheid, of belangenbehartigers van dakloze mensen.

En als je dan in gesprek wil gaan met dakloze mensen, is het natuurlijk belangrijk om te weten wie je precies bedoelt als je spreekt over (en met…) dakloze mensen. Na lezing van het stuk is mijn indruk dat de gemeente nog steeds leunt op een achterhaald beeld van dakloosheid. Utrecht heeft nog geen Ethos Light telling gedaan. Die telling gaat uit van een veel realistischer beeld van dakloosheid en zorgt daarmee voor zowel betrouwbaardere cijfers over het aantal dakloze mensen als een inzicht in hoe die mensen dan dakloos zijn. Om een voorbeeld te noemen: 'bankslapers' worden nu niet meegerekend als dakloze personen. Utrecht gaat wel werken met Ethos Light, maar pas in 2026. Het is wel al mogelijk om voor die tijd te proberen cijfers te verzamelen volgens Ethos Light die een accurater beeld geven van dakloosheid in Utrecht.

Goud ziet dakloosheid als een woonprobleem. Iemand die te maken heeft met dakloosheid heeft geen woning. Misschien is er daarnaast ook sprake van een zorgvraag. Volgens ons zijn dat echt twee verschillende problemen, die ook los van elkaar geadresseerd zouden moeten worden. Natuurlijk kan het niet beschikken over een woning invloed hebben iemands zorgvraag. Maar de insteek zou volgens ons moeten zijn: zorg voor een scheiding van wonen en zorg. Zorg dat mensen die dakloos zijn een woning krijgen. Mocht er dan daarnaast nog een zorgvraag spelen, dan kan die zorg geleverd worden, maar zonder dat als voorwaarde voor wonen te stellen, zoals nu nog vaak het geval is.

Daarbij aansluitend is een omschakeling nodig in beleid van opvangplekken naar direct een woonplek. Onderzoek na onderzoek toont aan dat opvang duur is en niet erg efficient, en dat mensen naarmate ze langer in een opvang moeten verblijven steeds kwetsbaarder worden voor andere problematiek dan "slechts" dakloosheid. Een stevig woonbeleid zou moeten inzetten op wonen, onvoorwaardelijk. Niet op opvang, met daarna wellicht een woning, maar onder voorwaarden. Dat een dergelijk beleid mogelijk is, laat Finland zien, waar dakloze mensen niet naar een opvang worden gestuurd, maar een woonplek krijgen. Dat is hoe Housing First zou moeten werken, in tegenstelling tot hoe het in Nederland (en ook Utrecht) vaak wordt gehanteert.

Hoewel hierboven gepleit wordt voor scheiding van wonen en zorg, geldt dat niet voor de afdelingen binnen de gemeente. Op dit moment heeft Goud (en ik neem aan de meeste andere belangenbehartigers en clientenraden voor mensen die te maken hebben met dakloosheid) met name contacten met ambtenaren (en de wethouder) die gaan over zorg en opvang en vrijwel nooit met de afdeling wonen. Mijn indruk is dat beide afdelingen intern ook weinig (inhoudelijk) contact hebben. Een goed woonbeleid zou in overleg moeten worden vormgegeven met de afdeling zorg, en vice versa. Zeker als dat woonbeleid claimt er met name te zijn voor kwetsbare mensen.

In de nota mis ik ook preventie. Dakloosheid voorkomen is niet alleen voor de mensen die op straat dreigen te komen een veel betere uitkomst, maar ook voor de stad en de gemeente.

Terugpakkend naar de opmerking van de wethouder waarin hij stelt dat wonen een grondrecht is, wijs ik er ook graag op dat een grondrecht voor iedereen geldig is, en niet facultatief aan mensen toegewezen of geweigerd kan worden.

Een belangrijke groep binnen de groep dakloze mensen wordt gevormd door EU-arbeidsmigranten. Zoals bekend bevinden zij zich vaak in precaire woon- en werksituaties en ligt dakloosheid vaak gevaarlijk dichtbij. Utrecht biedt sommige EU-arbeidsmigranten opvang, maar vaak pas als er sprake is van extreme kwetsbaarheid of wanneer is vastgesteld dat iemand duurzaam verblijf heeft. Zelfs als Utrecht al vindt dat niet aan iedere EU-arbeidsmigrant een woonplek geboden zou moeten worden (wat zich dan enigszins vreemd verhoudt tot het eerder genoemde grondrecht) dan zou er toch minimaal gewerkt moeten worden binnen het wettelijk kader. En dat kader is vrij duidelijk. EU-arbeidsmigranten hebben vaak veel eerder recht op gelijke behandeling dan nu door gemeente en veel hulpverleners wordt aangenomen. Een handige tool die door het ministerie is ontwikkeld (de “checklist”) is in Utrecht tot op heden nog niet geimplementeerd en individuele verzoeken tot opvang worden meestal niet volgens wettelijke kaders beoordeeld.

En dan zijn er ook nog mensen zonder -volgens de rijksoverheid- geldige verblijfsvergunning. Hoewel er een aantal organisaties in de stad actief zijn rondom geillegaliseerde mensen en er door Utrecht ook opvang en begeleiding wordt geboden aan mensen zonder vergunning, slapen er ook veel mensen buiten. Zeker in het licht van een extreemrechtse regering die ongedocumenteerde mensen tot vijand heeft verklaard, zou het Utrecht sieren zich (nog meer) te bekommeren over deze groep en zichzelf uit te roepen tot sanctuary city.

Een stad is slechts zo sociaal als hoe zij haar kwetsbare inwoners behandeld. Als Utrecht serieus een mensenrechtenstad wil zijn, dan staat zij voor alle inwoners van Utrecht, of ze nou een huis hebben of niet, met en zonder Nederlands of Europees paspoort en ongeacht iemands achtergrond. Utrecht is pas onderdak als iedereen een dak heeft.

Inspraakreactie 28 DNU leden (marktpartijen en corporaties)

Gemeente Utrecht
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Datum: 6 maart 2025
Onderwerp: Reactie op ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht
Namens: DNU leden (Marktpartijen en Corporaties)
Contactpersoon: [redacted]

Geacht College,

Het Development Network Utrecht (DNU), is een bij de stad Utrecht zeer betrokken netwerk van ontwikkelaars, beleggers, corporaties en natuurlijk de gemeente Utrecht zelf. Zoals u bekend zijn alle leden zeer actief in de gemeente Utrecht en zetten zich in voor leefbare en inclusieve stad.

De gemeente heeft in het proces van de totstandkoming van de nieuwe beleidsnota de DNU geïnformeerd over de voortgang. Op 17 februari jl. hebben wij een toelichting gekregen op de ontwerp beleidsnota hetgeen wij zeer hebben gewaardeerd. Tijdens deze bijeenkomst is de hoofdlijn van de nota toegelicht en zijn vanuit de aanwezige DNU-leden vragen gesteld en reacties meegegeven. Middels deze schriftelijke zienswijze willen wij namens de in de DNU betrokken ontwikkelaars, beleggers en corporaties onze zorgen ten aanzien van de ontwerp Beleidsnota kenbaar maken.

Betaalbaarheidseisen en uniforme landelijke kaders

Er is volle focus op betaalbaarheid, met de eis dat 75 % in het segment betaalbaar gerealiseerd moet worden. Dat is maatschappelijk een goed streven, welke wij in de basis ook onderschrijven. Wij zijn voor een ongedeelde en inclusieve stad en streven om die reden ook naar betaalbare woningbouw. Echter, een project moet ook haalbaar zijn. Als deze namelijk niet haalbaar is, is er sowieso geen project. Met de eis van 75% betaalbaar zullen veel plannen financieel gedragen moeten worden door de overige 25% en, als een project hiermee al haalbaar is, zal deze 25% extreem duur worden. Ondanks de goede intentie van het voorgenomen beleid zal de kloof hiermee alleen maar groter worden. Ook voorzien wij dat veel van de huidige plannen door deze eis, in combinatie met de hoge grondprijzen in de gemeente en de hoge bouwkosten, geen doorgang vinden of op zijn minst flink vertragen. Zachte plancapaciteit blijft dan zacht met als resultaat een stokkende woningvoorraad. Wij pleiten voor een eenduidig landelijk beleid en zien de verzwaring in relatie tot de eisen in het voorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting als risicovol en daarmee onwenselijk. Ook zijn deze eisen niet in overeenstemming met landelijke doelen ten aanzien van programmering van 2/3e betaalbaar.

Het afwegingskader betaalbaar wonen (als beschreven op pagina 77) is in onze ogen nauwelijks realistisch en vergt een te uitgebreide onderbouwingsprocedure om af te mogen wijken van de uitgangspunten van het beleid. Het maken van met name plan overschrijdende afspraken klinkt logisch maar is ons inziens praktisch gezien zeer ingewikkeld en tijdrovend. Daarnaast ook niet zaligmakend, het werkt zeer vertragend en biedt veel extra onzekerheid voor initiatiefnemers. Ook legt deze werkwijze nog meer druk op de toch al beperkte capaciteit van het ambtelijk apparaat, de politiek en de marktpartijen.

Eisen woningen middeninkomens

De nota stelt dat er in het middensegment onvoldoende aanbod is in zowel het segment middenhuur als betaalbare koop. Mensen met een middeninkomen hebben, ondanks de komst van de Wet betaalbare huur, nog steeds moeite met het vinden van een betaalbare woning. Met name huishoudens met een middeninkomen die behoefte hebben aan meer ruimte (zoals gezinnen), dreigen buiten de boot te vallen door de Wet betaalbare huur. Om nog meer grip te krijgen op het middensegment gaat het middensegment van 35% volgens de nota een onderverdeling krijgen. Minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop. Dit zet de haalbaarheid van een project nog verder onder druk. Daardoor zullen nog minder projecten van de grond komen. Dit geldt voor projecten waar reeds posities voor zijn ingenomen, maar ook de nieuwe posities, doordat de benodigde grondwaardes niet gehaald kunnen worden. Ook zullen de eisen die de Utrechtse Woonwaaier stelt (pagina 79) met betrekking tot oppervlaktenormen de haalbaarheid flink onder druk zetten. Met de vaststelling van de Wet betaalbare huur zijn op landelijk niveau afspraken gemaakt over de regels waaraan woningen moeten voldoen om in een bepaald prijssegment te vallen. Ook deze Utrechtse Woonwaaier leidt tot aanvullende en daarmee kostenverhogende eisen aan nieuwbouwwoningen met alle consequenties van dien.

Naast het realiseren van betaalbare woningen zien wij doorstroming als een belangrijk middel om beweging te krijgen in de woningmarkt. Diverse onderzoeken hebben aangetoond dat het realiseren van duurdere woningen aanzienlijk meer verhuisbewegingen op gang brengt dat betaalbare woningen. Ook om deze reden pleiten wij voor een goede verhouding tussen betaalbaar en vrije sector.

Beleidsambities en Woontopafspraken

De wens om thematische beleidsambities te 'overtreffen' staat haaks op de afspraken die tijdens de Woontop zijn gemaakt onder het thema schrappen van tegenstrijdige en overbodige eisen en regels (STOER). Standaardisatie en uniformiteit is essentieel, stap af van de aanvullende lokale eisen die verder gaan dan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Ons is onduidelijk waarom de gemeente Utrecht er ondanks deze afspraak er toch voor kiest aanvullende eisen te stellen.

Financiële haalbaarheid

De financiële onderbouwing van de beleidsnota achten wij onvoldoende realistisch. Er wordt te veel gerekend op subsidies, Rijksbijdragen en een nog uit te werken vereveningsfonds. Gezien de sterke focus op huurwoningen en het hoge percentage betaalbare woningen (75%) zijn de risico's op stagnatie van projecten aanzienlijk. Ook ontbreekt aanpalend beleid waarin wordt onderbouwd hoe de gemeente de bovenwettelijke eisen op zowel Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) als op programmeringsniveau denkt te bekostigen. Een bijdrage vanuit een nog op te richten vereveningsfonds is hiervoor volstrekt onvoldoende, aangezien deze slechts wordt uitgekeerd voor het aantal extra betaalbare woningen boven de 75%, terwijl de landelijke regels 67% voorschrijven. Bovendien zal alleen uitgekeerd worden als er voldoende middelen in het vereveningsfonds aanwezig zijn, hetgeen nog lang zal duren en daarmee hoogst onzeker is.

Financiële haalbaarheid vanuit de doelgroep staat ook onder druk. Met de invoering van de huisvestingverordening, de huisvestingsvergunning voor betaalbare koop is met de vastgestelde inkomenseis de betaalbare koop (€405.000) niet te financieren.

De inkomenseis voor de middenhuur is gesteld op maximaal 42x (kale) maandhuur. Dat er een inkomenseis geldt is begrijpelijk, omdat de middenhuur woningen gebouwd worden voor mensen met een midden inkomen. Aan de andere kant moeten de huurders ook de huur inclusief service- en overige kosten kunnen betalen, zonder in financiële problemen te komen. Een norm van maximaal 42 x de (kale) maandhuur vinden wij om die reden dan ook laag. Ook willen wij vermeld hebben dat de lage norm van 42x de maandhuur een zeer grote groep huishoudens op de woningmarkt volledig buiten spel zet. Groepen die (net) meer verdienen dan deze norm komen niet in aanmerking voor een huurwoning maar maken ondanks hun inkomen bij lange na geen kans op een koopwoning in de regio. En in een inclusieve stad moeten we ook deze groep willen huisvesten.

Samenvattend

Met de huidige Utrechtse regelgeving worden de gewenste aantallen al niet gehaald, uit de cijfers van de Utrecht monitor blijkt duidelijk dat er minder geïnvesteerd wordt in de stad vanwege de hoge ambities op alle fronten en de lange doorlooptijden van de projecten. Aangezien het voorgenomen beleid een verdere aanscherping van de bestaande ambities betreft zal dit alleen maar erger worden. Deze nota zal ervoor zorgen dat veel beoogde plannen niet tot realisatie komen, dat hierdoor de woningnood nog groter wordt en de kloof tussen de woningzoekenden en woningbezitters groter en groter wordt. Om deze reden maken wij ons ernstige zorgen dat ons aller doel, een bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood door de bouwproductie op gang te houden, ondanks de goede intenties van het beoogde beleid nog verder uit beeld raakt.

Zoals wij als DNU hebben laten zien werken wij graag samen met de gemeente Utrecht en zetten we ons gezamenlijk in voor een thuis voor iedereen in de stad. Nogmaals, ook wij onderschrijven het belang van een leefbare en inclusieve stad. Wij zijn er echter van overtuigd dat de nu voorliggende beleidsnota contraproductief zal werken. Om deze reden vragen wij de gemeente kritisch te zijn op de voorgenomen beleidsnota en, bij voorkeur samen met de (markt)partijen, tot aangepast beleid te komen waarmee én een inclusieve stad wordt gewaarborgd én de bouwproductie op gang blijft. Het maatschappelijk belang van een gezonde woningmarkt is ons inziens te groot om risico's te lopen.

Met vriendelijke groet, namens de DNU,

[redacted]

BPD Ontwikkeling B.V.
Regio Noord-West
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Postbus 51262
1007 EG Amsterdam
+31 (0)20 304 99 99
ontwikkeling.noordwest@bpd.nl
www.bpd.nl
BTW NL800406187B01
KvK 08013158
IBAN NL14 RABO 0265 8667 15
BIC RABONL2U

Gemeente Utrecht
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Datum
6 maart 2025

Kenmerk
BBPDL_2025086_LM

[redacted]

Onderwerp
Reactie op ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht 2025-2030.

[redacted]

Geacht College,

Met interesse heeft het Consortium van grondeigenaren Rijnenburg kennisgenomen van de ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting'. Wij waarderen de inspanningen van de gemeente om te komen tot een toekomstgericht woonbeleid, en onderschrijven binnen de huidige stedelijke en politieke context het belang van toegankelijke en betaalbare huisvesting voor alle woningzoekenden.

Desondanks roept de voorgestelde beleidswijziging bij ons vragen op over de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van dit beleid, zowel in het algemeen als specifiek vanuit het belang van het gebiedsontwikkeling Rijnenburg. Onderstaand lichten wij dit nader toe:

1. Is de Beleidsnota Wonen van toepassing op project Rijnenburg?

De gemeente wenst op het gebied van betaalbaarheid de regie terug te nemen. Nieuwe of aangepaste maatregelen zullen van toepassing zijn op alle projecten waarvoor op de ingangsdatum nog geen bestuurlijk document volgens het Utrecht Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) is vastgesteld, dan wel een tenderprocedure is gestart of een overeenkomst met ontwikkelaars is vastgesteld.

Is de Beleidsnota Wonen ook van toepassing op het project Rijnenburg? Deze wordt namelijk in de nota niet benoemd als plancapaciteit.

In december 2024 is in het Akkoord van Rijnenburg met de gemeente Utrecht, Provincie en het Rijk afgesproken het komende jaar (Nota van Uitgangspunten) nader uit te werken. Daarbij gaat het om:

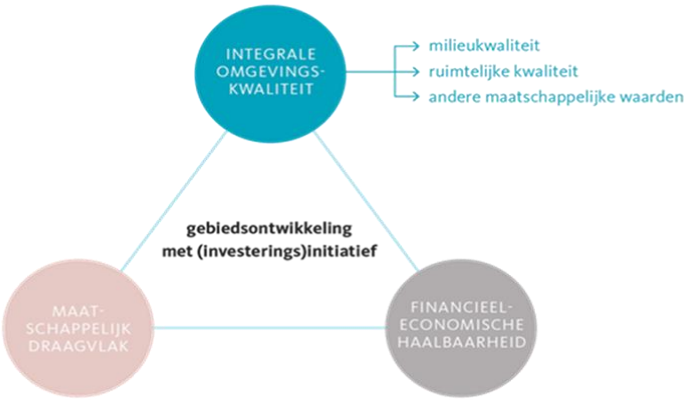
- Versnellen van de bouwopgave;
- Waarborgen van de continuïteit van de ontwikkel- en bouwproductie;
- Standaardiseren procesaanpak;
- Invulling geven aan een klimaatbestendige en toekomstbestendige inrichting;
- Aansluiten bij de doorbraak aanpak van Neprom, VRO, Aedes e.a.

In het Akkoord van Rijnenburg is vastgelegd dat deze afspraken tot stand dienen te komen door gezamenlijk – publieke en private partijen- te werken aan een ontwikkelstrategie en haalbare en uitvoerbare oplossingen te verkennen. De huidige Beleidsnota Wonen waarin verschillende kwantitatieve uitgangspunten rond financieringscategorie, omvang etc. eenzijdig zijn vastgelegd, doet

geen recht aan de wijze waarop partijen beoogd hebben samen te werken aan de ontwikkeling van Rijnenburg.

Kan worden bevestigd dat deze afspraken worden gerespecteerd?

Het is juist in het belang van de gebiedsontwikkeling Rijnenburg om vanuit een integrale benadering een afweging te maken op de onderstaande thema's.



Figuur 1: integraal afwegingskader gebiedsontwikkeling. (Zeeuw, 2024) Bron; Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling.

2. Financiële haalbaarheid:

De wens om de bouwproductie langdurig te versnellen, inclusief de ambities op betaalbaarheid en kwaliteit, lijken niet financieel te zijn doorgerekend. Zo heeft de VNG op de Woontop december 2024 een disclaimer gemaakt dat gemeenten de Woontop-afspraken alleen kunnen uitvoeren, als afspraken met het kabinet in het voorjaar van 2025 hun bredere financiële positie substantieel verbeteren.

Wordt hiermee onderkend dat om meer betaalbaarheid te kunnen realiseren financiële bijdragen noodzakelijk zijn? Hoe realistisch is het dat het Rijk hier middelen voor ter beschikking stelt? Hoe ziet de gemeente dit?

Wij verwachten namelijk dat door enkel te sturen op de betaalbaarheid de uitvoering van plannen eerder zal vertragen, dan versnellen. Met als gevolg dat de doorstroming en daarmee het creëren van meer gemengde wijken verder onder druk komen te staan.

Wij zijn van mening dat een gedegen financiële doorrekening van het beleid, voor wat betreft de benoemde plancapaciteit, relevant is om op basis hiervan het gesprek met elkaar te voeren over mogelijke oplossingen om tot realisatie en haalbaarheid te komen.

3. Gebrek aan Integraliteit

Gebiedsontwikkeling vereist een zorgvuldige integrale afweging van alle relevante opgaven. Eind 2024 is de Programmatische Verkenning Rijnenburg gedeeld met de gemeenteraad. In deze verkenning is aangegeven hoe tot een passend woonprogramma voor Rijnenburg te komen Zie onderstaand schema uit de programmatische verkenning waarin de hoeveelheid aan thema's en daarmee afwegingen wordt gevisualiseerd:



Figuur 2; ***Het bouwen van een nieuwe wijk als Rijnenburg volgens de gedachte van de 10-minutenstad vraagt om meer dan alleen woningen: het hele palet aan functies is nodig in de nabijheid om het goed te laten functioneren (bron: RSU 2040)***

Uit deze verkenning wordt betaalbaarheid vanuit het thema Programma beschreven. Echter alles hangt met alles samen. De integrale afweging zal pas in een later stadium kunnen plaatsvinden, zodra de kaders worden bepaald in de zogenaamde Uitgangspuntennotitie Rijnenburg.(Beoogd vast te stellen eind 2026)

Het is onzes inziens te vroeg om nu voor Rijnenburg financieringscategorieën vast te stellen. Mede gezien ook andere ambities die er zijn op het gebied van duurzame energie, maatschappelijk programma, werken en leisure etc. Betaalbaar wonen alleen maakt van een woonwijk nog geen geliefde plek. Naar ons mening dient er een integrale afweging plaats te vinden.

De gebiedsontwikkeling van Rijnenburg vraagt van partijen adaptief vermogen. Immers de ontwikkeling van Rijnenburg is complex en zal een lange doorlooptijd kennen. Dit wordt ook beschreven in de Programmatische verkenning (blz 35): "Dit vereist flexibiliteit in de plannen, zodat kan worden bijgestuurd op de inhoud en omvang van het gewenste programma".

Kortom, met het vaststellen van deze Beleidsnota Wonen wordt het afgesproken proces uit zowel de Intentieovereenkomst Rijnenburg, de Programmatische Verkenning en het Akkoord van Rijnenburg om de opgaven integraal af te wegen -noodzakelijk voor de gebiedsontwikkeling Rijnenburg- doorkruist en niet gerespecteerd.

Wij adviseren dat in de Beleidsnota Wonen voor wat betreft langdurige ontwikkelingen van deze omvang betaalbaarheid wordt benaderd als een kwalitatief uitgangspunt dat integraal wordt afgewogen ten opzichte van ruimtelijke, en andere maatschappelijke thema's. Belangrijke vragen hierbij: Wat zijn eventuele disclaimers om hiervan af te wijken? Wie bepaalt dat er in een bepaalde situatie kan worden afgeweken?

4. De noodzaak van ondersteunend/ flankerend beleid op gebieden zoals leefbaarheid.

Naast de uitdrukkelijke wens om de gebiedsontwikkeling op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid (snelheid) en kwaliteit integraal te benaderen, is het ook relevant het flankerend beleid en de effecten hiervan op betaalbaarheid voldoende inzichtelijk te hebben. In hoeverre is het beleid op de verschillende thema's versterkend dan wel tegenstrijdig? Zo werd er in de vorige woonvisie 2019 concreet verwezen naar het Onderzoek van Rigo: Veerkracht in het corporatiebezit Kwetsbare bewoners en leefbaarheid uit 2018. Op basis van dit rapport werd geconcludeerd dat wijken met een te hoog percentage sociaal kwetsbaarder zijn. In de visie uit 2019 werd indirect gesuggereerd dat door gemengde wijken te realiseren dit "probleem" wordt opgelost. Echter waaraan voorbij werd gegaan is dat woningcorporaties in hetzelfde rapport aangeven:

"De belangrijkste belemmeringen die door corporaties worden ervaren bij het leefbaar houden van de corporatiebuurten zijn lokale afspraken over minimale aantallen betaalbare woningen, slechte samenwerking met gemeenten en zorgpartijen over de uitstroom uit de GGZ, de strikte scheiding Daeb/niet-Daeb en de strikte handhaving door de AW van de normen rond passend toewijzen"

In hoeverre zijn deze adviezen door de gemeente onderkend en meegenomen in haar huidige beleid 2025, of worden er nu nog meer aanvullende eisen gesteld?

Concluderend
Wij onderschrijven de maatschappelijke opgave om veel betaalbare woningen te realiseren. Vanuit het Consortium Rijnenburg gaan wij hierin onze bijdrage leveren. Echter; wij maken ons grote zorgen dat de gemeente met het voorgenomen beleid het tegenovergestelde bereikt van wat zij beoogt voor wat betreft duurzame kwaliteit, en sociaal evenwichtige wijken. Haalbaarheid en versnelling komen onder druk te staan. Hoe wil de gemeente de betaalbaarheid afdwingen en daarmee geen recht doen aan de afspraken zoals recentelijk nog gemaakt voor Rijnenburg. Een stadsdeel van deze omvang, in een tijd waarin de urgentie zo groot is om snel en veel te bouwen, vereist de nodige flexibiliteit en een procesaanpak gericht op integrale afweging.

Wij vragen vanuit het belang van de gebiedsontwikkeling Rijnenburg dat de afspraken uit de intentieovereenkomst met de gemeente, de Programmatische Verkenning en het Akkoord van Rijnenburg worden gerespecteerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het consortium van grondeigenaren Rijnenburg,

[redacted]

Zienswijze BoKS en SSH: Beleidsnota Wonen

Geacht college van B&W,

Met plezier hebben we de nieuwe Beleidsnota Wonen gelezen. We begrijpen dat tot 7 maart de mogelijkheid bestaat om een zienswijze in te dienen. De SSH en BoKS maken met deze brief graag gebruik van deze mogelijkheid. Onze zienswijze richt zich op de huisvesting van studenten en starters. Daarnaast onderschrijft de SSH de STUW zienswijze die ingaat op alle doelgroepen binnen de sociale huur.

Studenten

Allereerst zijn we blij om te lezen dat de nota veel aandacht heeft voor het belang van onzelfstandige studentenhuisvesting en de bouw van ontmoetingsruimten. Als SSH en BoKS onderschrijven wij dit volledig. We lezen in de nota over de inzet van de gemeente om het grote tekort (ten minste 5.300 eenheden in Utrecht) terug te dringen. Dit steunen we ter harte. We zien immers dat de tijd die studenten bij ons ingeschreven moeten zijn voor een kamer, oplopen naar zo'n 40 maanden.

Bij de uitwerking van deze ambitie (p.55) zien we echter drie punten die het realiseren van deze ambitie in de toekomst bemoeilijken.

Uitgangspunt twee vierkante meter gemeenschappelijke ruimte per zelfstandige woning

Wij lezen in de nota dat u voor de gemeenschappelijke ruimtes bij zelfstandige woningen uitgaat van 2 m2 per individuele studio.

We zien zonder meer het belang in van ontmoetingsruimten waar studenten elkaar kunnen treffen. Echter ervaren we in de praktijk dat een gemeenschappelijke ruimte van twee vierkante meter per studio té ruim is. Bij de grootschalige studentencomplexen, vaak honderden eenheden in één gebouw, die de SSH bouwt ontstaan daarmee zeer grote ontmoetingsruimtes. Van deze ruimtes is het een grote uitdaging om deze op een goede manier in te kunnen richten. Het doel van de ruimtes, het stimuleren van ontmoeting, wordt hiermee niet gehaald. De kostbare vierkante meters die we gebruiken voor te grote

gemeenschappelijke ruimtes zetten we in dit geval liever in voor de realisatie van meer studentenkamers.

Kortom, wij pleiten voor het verlagen van de norm voor gemeenschappelijke ruimte. We denken daarbij aan 1 m2 per studio mede afhankelijk van de grootte van het gebouw.

Streven naar 70% onzelfstandig per project

U geeft verder aan te willen streven naar een minimum van 70% kamers bij de nieuwbouw waar studentenhuisvesting wordt gerealiseerd. Als SSH en BoKS steunen wij dit streven van harte.

We maken ons echter zorgen dat dit streven tot vertraging en soms tot onhaalbare projecten leidt. Een programma van 70% kamers is in de praktijk niet altijd haalbaar. We willen via deze weg benadrukken dat dit streven in de toekomst geen vertragende factor mag zijn bij de realisatie van nieuwbouwprojecten. Onze zorg is dat het streven om 70% onzelfstandig te realiseren voor discussies gaat zorgen op projectniveau en de bouw onnodig zal vertragen.

Kortom, we zetten ons zeker in voor 70% onzelfstandig, dat is ook onze wens en ambitie, maar we kunnen niet garanderen dat dit bij ieder project lukt. We pleiten dat het uitgangspunt een gedeelde ambitie is, maar zeker geen norm per project.

Clusters van studentenhuisvesting

We vragen aandacht om clusters van studentenhuisvesting in de stad te koesteren en de nieuwbouw daarvan te stimuleren. In de beleidsnota staat dat de gemeente wil werken aan gemengde buurten en wijken. Dit streven steunen we voor de hele stad, maar we denken dat specifiek voor studenten de gemeente beter in grotere clusters kan denken.

We zien nu bij sommige nieuwbouwprojecten dat de studentenhuisvesting is geprogrammeerd in relatief kleine gebouwen en nauw is gemengd met andere doelgroepen. We ervaren juist dat de gebieden waar studentenhuisvestging is geclusterd met honderden eenheden bij elkaar in praktijk heel goed werken. Een goed voorbeeld is natuurlijk het IBB waar studenten samen een eigen sfeer creëren en weinig overlast veroorzaken voor de omgeving. Ook zien we dat het voor ons lastiger is om te investeren in ontmoetingsruimtes bij in omvang kleine gebouwen als het aantal studenten dat gebruik zal maken van de die ruimtes (te klein is).

Kortom, we vragen u om bij de programmering van studentenhuisvesting te denken in clusters van enkele honderden studenteneenheden per project (minimaal 100) en juist af te zien van te kleine kavels die fijnmazig gemengd zijn met andere doelgroepen.

Starters

Op pagina 60 lezen we dat de gemeente vooral wil inzetten op doorstroming; door oudere huishoudens te verleiden te verhuizen naar geschikte appartementen, waardoor de langste verhuisketens ontstaan. Aan het eind van deze keten moeten starters profiteren omdat er ook voor hen woningen, uiteindelijk, vrijkomen.

We erkennen dat dit theoretisch klopt, maar vragen ons af of dit uitgangspunt in de praktijk ook in voldoende mate doorwerkt en ten goede komt aan starters. We zien nu dat studenten, afgestudeerden en jongeren te weinig inschrijftijd hebben en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ook is hun inkomen meestal te laag voor een middenhuurwoning of een koopwoning. Ze vallen tussen wal en schip.

In uw nota ziet u af van een specifieke aanpak om het aanbod van woningen voor starters te verruimen. Denk aan een voorrangsregeling voor starters en andere jongeren, het uitbreiden van het aantal woningen waar geloot mag worden danwel een doelstelling voor het aantal starterswoningen dat in de stad gebouwd moet worden.

We pleiten ervoor om deze regelingen juist wél in te voeren. We denken dat alle instrumenten nodig zijn om ook starters een kans te geven op de Utrechtse woningmarkt en ze te behouden voor de stad.

Tot slot

We hopen dat de gemeente onze zienswijze ter harte neemt om zo de bouw van studentenwoningen én woningen voor starters te stimuleren. Beide groepen zitten nu in de knel op de woningmarkt. Beide groepen zijn van grote maatschappelijke, culturele en economische meerwaarde voor de stad.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Patrick Schiermann
Voorzitter BoKS

Rob Donninger
Directeur-bestuurder SSH

Inspraakreactie 31 Consortium Cartesius

Ingediend via het formulier op de website gemeente Utrecht

Aan:	Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Utrecht
Datum:	5 maart 2025
Namens:	Consortium Cartesius (Ballast Nedam Development en MRP Development) en NS Vastgoed
Onderwerp:	Zienswijze Ontwerp Beleidsnota Wonen 2025 – 2025 van de gemeente Utrecht

Geachte heer, mevrouw,

Na de raadsbrief van 24 januari 2025 is de Ontwerp Beleidsnota Wonen 2025-2030 voor de gemeente Utrecht ter inzage gelegd met als doel om inspraakreacties te verzamelen. Middels deze brief willen wij als consortium Cartesius (Ballast Nedam Development en MRP Development) en NS een reactie geven op de gepresenteerde beleidsnota vanuit ons gezamenlijk perspectief en de ontwikkeling Cartesiusdriehoek.

In 2018 is de koers voor de ontwikkeling van Cartesius uitgezet en zijn de kaders bepaald in het koersdocument en daaropvolgend hebben partijen met elkaar een anterieur overeenkomst gesloten. In deze anterieure overeenkomst hebben we vele ambities opgenomen zoals o.a. een gezonde wijk gebaseerd op de pijlers van de blue zone (healthy urban living), een autoluwe wijk, veel focus op het creëren van een community en ruimte voor groen. Maar er zijn ook kwantitatieve afspraken gemaakt over programmatische kaders binnen Cartesius.

Op dit moment staat de gemeente Utrecht voor een belangrijk moment: Het vaststellen van de woonvisie van de gemeente Utrecht van 2025 – 2030. Het doel van de gemeente Utrecht zoals toegelicht in de Beleidsnota is om in een periode van woningnood de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief te laten groeien, te benutten en te beschermen. Wij, als consortium Cartesius en NS, omarmen dit doel en dragen daar met de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek nu al aan bij. Met in aanbouw zijnde van 650 woningen en reeds ruim 400 verkochte woningen aan Portaal hier boven op welke binnenkort in aanbouw gaan. Wij zien zelfs meer kansen voor de ontwikkeling Cartesius door verdichting van het programma waar wij reeds met elkaar over in gesprek zijn.

Echter, willen wij ook onze zorgen uiten en vragen stellen over de Beleidsnota op de volgende twee punten:

1. In de Beleidsnota wordt de Cartesiusdriehoek als nieuw hoogstedelijk knooppunt benoemd in zone B. Aan deze zone B worden programmatische eisen gesteld die afwijken van privaatrechtelijke afspraken die reeds vastgelegd zijn in de exploitatieovereenkomst tussen gemeente Utrecht en NS. Deze toevoeging kan dan ook niet van toepassing zijn op de Cartesiusdriehoek en wij vragen de gemeente om dit te corrigeren in de Beleidsnota. De beleidsnota moet in lijn worden gebracht met de reeds gemaakte afspraken tussen NS en gemeente Utrecht.

2. In de algemeenheid willen wij als ontwikkelende partijen en grondeigenaren onze zorgen uiten over de Beleidsnota. De nota streeft naar 75% betaalbare woningen, waarvan 40% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment. Deze verdeling baart ons zorgen, zoals ook vermeld in de zienswijze ingediend door het Development Netwerk Utrecht (DNU). Wij ondersteunen de in de zienswijze van het DNU geuite zorgen en vragen om extra aandacht voor de daarin benoemde punten.

Wij zien uw reactie op bovenstaande graag tegemoet en zijn uiteraard beschikbaar voor nadere toelichting en/of afstemming.

Met vriendelijke groet,

Consortium Cartesius (MRP en Ballast Nedam Development) & NS Vastgoed

[redacted]

Inspraakreactie op Ontwerp Beleidsnota Wonen in Utrecht

Datum: 4 maart 2025
Aan: College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Utrecht

Geacht college,

De beleidsnota 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting' van de gemeente Utrecht bevat ambitieuze plannen om het woonbeleid inclusiever en toegankelijker te maken. U op leeftijd pleit al jaren voor een woonbeleid dat beter aansluit bij de behoeften van senioren. Hoewel senioren minder vaak van zich laten horen, is hun woonurgentie namelijk onverminderd groot.

Een diverse en groeiende groep
De groep senioren in Utrecht groeit procentueel het sterkst: van 11% in 2024 naar 13% in 2040. Dat zijn ruim 60.000 senioren. Zij vormen een diverse groep binnen onze stad, met uiteenlopende behoeften op het gebied van wonen en zorg.
Het woonbeleid moet daarom een samenhangend pakket aan maatregelen bevatten dat aansluit bij de verschillende levensfases van senioren. Dit betekent: gerichte bewustwording en voorbereiding op toekomstbestendig wonen voor senioren onder de 70 jaar, een actief doorstroombeleid voor 70-80-jarigen en voldoende toegankelijke en passende (zorg)woningen voor senioren boven de 80 jaar. Hoewel de nota goede intenties toont, schieten bepaalde maatregelen tekort, ook voor senioren met een lichamelijke beperking en een migratieachtergrond. In deze inspraakreactie worden de voornaamste knelpunten benoemd en concrete aanbevelingen gedaan om het beleid effectiever en inclusiever te maken.

Voorkom seniorisme in het woonbeleid
Wij willen u erop wijzen dat seniorisme op de loer ligt. De nota bevat bijvoorbeeld de quote: "Ik zie veel mensen nog in een veel te grote gezinswoning wonen." Wie bepaalt of een woning te groot is voor iemand? Wij adviseren u hierop alert te zijn, de nota kritisch te herzien en senioren niet te benaderen vanuit stereotypen en vooroordelen.

Betrek senioren bij het woonbeleid
U op leeftijd behartigt de belangen van senioren in Utrecht en vraagt het college om participatie met senioren structureel onderdeel te maken van het woonbeleid. Maak gebruik van bestaande initiatieven en expertise van inwoners (vaak senioren) in de wijken. Zorg dat het woonbeleid niet over maar met de inwoners wordt gemaakt. Geef georganiseerde bewoners het recht om actief deel te nemen als ontwikkelaar bij nieuwbouwprojecten (right to challenge) bijvoorbeeld op inbreidingslocaties. Zorg ervoor dat woonzoekers daadwerkelijk inspraak krijgen in het beleid, zoals ook de Woonbond bepleit. Een integraal beleid betekent dat de gemeente durft los te laten en oplossingen aan bewoners toevertrouwt.

Recent is de WoonadviesCommissie (WAC) opgericht door de Werkgroep Wonen, waarvan U op leeftijd onderdeel uitmaakt, met subsidie van de gemeente Utrecht. Het WAC bestaat uit getrainde vrijwilligers. Zij beoordelen nieuwe bouwprojecten van woningen en de omgeving en brengen daarover een advies uit. Bo-Ex heeft al een project voorgelegd aan het WAC. Met alle toekomstige bouwplannen en gezien vanuit Samen de stad maken bepleiten wij dat de gemeente het inschakelen van de WAC actief stimuleert en dit opneemt in de nota.

Meer passende woningen voor senioren
De nota erkent dat de seniorenpopulatie groeit en dat er meer nultredenwoningen nodig zijn. Ons advies is om alle nieuwe woningen als nultredenwoningen te realiseren. Niet alleen ín de woning, maar ook de toegang tot de woning vanuit de openbare ruimte. Dat betekent dat deze woningen bezoekbaar worden en een deel ervan liefst ook aanpasbaar. Door woningen op maat voor onze senioren te bouwen, brengen we een hele verhuisketen op gang.

U op leeftijd vindt dat de beoogde 1.100 nultreden-, 1.150 geclusterde en 200 zorggeschikte woningen tegen 2030 (490 per jaar) volstrekt onvoldoende zijn.
Dit aantal ligt ver onder de intentie om jaarlijks 5.300 studentenwoningen te realiseren, terwijl in de nota juist wordt gesteld dat doorstroming essentieel is om starters aan woningen te helpen. Bovendien ontbreekt een nulmeting van het huidige aantal seniorenwoningen.
Onze aanbeveling: verhoog de jaarlijkse bouw van seniorenwoningen naar minimaal 5.000.

Ook is de sociale woningbouw ongelijk verdeeld per wijk; in de Binnenstad en Oost blijft het aanbod achter. Een actievere rol van de gemeente kan ervoor zorgen dat minder-draagkrachtige senioren binnen hun eigen wijk kunnen blijven wonen.

Leefbare wijken
Leefbare wijken vragen om diversiteit in woningtypes en ruimte voor gemeenschaps-vorming. Ook moeten openbare ruimtes worden voorzien van voldoende groen, openbare toiletten, bankjes en begaanbare wandelpaden zonder obstakels. De gemeente moet hiervoor middelen en fysieke ruimte beschikbaar stellen. Bijvoorbeeld is in de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone te weinig aandacht voor de behoeften van senioren, zoals voldoende gehandicaptenparkeerplaatsen en -plaatsen bij de woning, gelijkvloerse wandelpaden, meerdere liften per gebouw. Wij adviseren de gemeente om senior-onvriendelijke onderdelen in deze wijk te herzien.

Daarnaast wordt in de nota niet gesproken over samenwerking met zorg- en welzijns-organisaties, terwijl dit cruciaal is voor het behoud van de leefbaarheid en goede zorgverlening. Wij ondersteunen de oproep van STUW om deze partijen toe te voegen aan de samenwerkingsdriehoek en pleiten voor intensievere afspraken binnen het Stedelijk Platform Ouderen (verantwoordelijk voor de uitvoering van het IZA).

Huurderscommissies
Het belang van huurderscommissies is groot. Zij moeten niet alleen meer betrokken raken bij renovaties van woningen en het grootonderhoud, maar ook bij de leefomgeving. Wij denken dat huurders graag mee willen denken over de inrichting van de leefomgeving. Daarnaast hebben zij het recht om als volwaardige gesprekspartner deel te nemen aan de lokale prestatieafspraken. Zo bestaat de mogelijkheid voor de huurderscommissie de belangen van de huurders op gemeentelijk niveau te behartigen.

Vitale woongemeenschappen en woongroepen
Wij onderschrijven het streven naar vitale woongemeenschappen, zoals stedelijke hofjes en geclusterde woonvormen. Dit draagt bij aan zelfstandig wonen, sociale interactie en het tegengaan van eenzaamheid. Hiervoor is in 2024 een aantal moties aangenomen. Een loffelijk streven, wat voor een grote groep senioren (waaronder veel vrouwen) noodzakelijk wordt geacht om zelfstandig oud te kunnen worden en burenhulp zal bevorderen. Echter, deze woonvormen moeten toegankelijk zijn voor senioren vanaf 50 jaar, niet pas vanaf 65 jaar, zodat een gezonde mix ontstaat tussen zelfredzame en hulpbehoevende bewoners.

U op leeftijd pleit ervoor dat ook oplossingen worden geboden voor problemen bij bestaande woongroepen in de nota. Er zijn namelijk worstelingen bij het vinden van geschikte nieuwe bewoners. Dat heeft te maken met:
De huisvestingsverordening: De definitie van 'senior' (65+) belemmert de instroom van jongere senioren. **Ons advies:** verlaag deze leeftijd naar 50+.
De inkomenstoets: Echtparen en ZZP'ers met een wisselend inkomen vallen vaak buiten de boot. **Ons advies:** maak uitzonderingen voor aspirant-leden van woongroepen.

Onvoldoende stimulans voor doorstroming
De nota stelt dat doorstroming van ouderen bijdraagt aan een betere woningmarkt. Echter, niet alle adviezen van RIGO hierover zijn overgenomen. Verhuispremies en de woon-adviseur worden genoemd, maar de daadwerkelijke ondersteuning ontbreekt. Geld is vaak niet het struikelblok voor senioren; praktische begeleiding en goede communicatie zijn dat wel. **Onze aanbeveling:** verbreed de doorstroomregeling en breidt de taken van de woonadviseur uit, zoals het bieden van verhuisservices.

Daarnaast ontbreekt een overzicht van beschikbare seniorenwoningen. De gemeente neemt hierin geen regierol en laat dit over aan woningcorporaties, waardoor informatie versnipperd blijft. Senioren kunnen hierdoor geen weloverwogen keuze maken en blijven zitten waar ze zitten. **Ons advies:** breng alle seniorgeschikte woningen (koop, middenhuur en sociale huur) integraal in kaart en laat de woonadviseur deze informatie beheren en actueel houden. Zorg voor financiering van deze belangrijke dienst.

Succesvolle initiatieven zoals de woonmarkt in Overvecht tonen aan dat er behoefte is aan betere informatievoorziening. De gemeente zou dergelijke markten in alle wijken moeten ondersteunen, erover communiceren en aanwezig moeten zijn om vragen te beantwoorden. Daarnaast stellen wij voor om, naar idee van Woonin, senioren per bus langs beschikbare seniorenwoningen te laten rijden, zodat zij het aanbod beter leren kennen.

Tijdens het Stadsgesprek bleek dat 13 van de 171 hartenkreten over doorstroming van senioren gingen. Het onderwerp wordt erg belangrijk gevonden. Een deelnemer gaf echter aan: doorstroming is een doekje voor het bloeden als er onvoldoende woningen zijn om naartoe te stromen. Het is echt niet alleen een organisatorisch, maar ook een kwantitatief probleem.

Onvoldoende aandacht voor toegankelijkheid
Hoewel de nota het belang van toegankelijkheid erkent, ontbreken concrete doelstellingen en maatregelen om woningen daadwerkelijk toegankelijk te maken. Er wordt te veel vertrouwd op nieuwbouwprojecten, terwijl bestaande woningen niet snel genoeg worden aangepast voor senioren met een lichamelijke beperking. Dit vergroot de druk op mantelzorg en thuiszorg.
Onze aanbevelingen: Stel bindende quota voor rolstoeltoegankelijke en aanpasbare woningen binnen nieuwbouwprojecten. Dit voorkomt hoge aanpassingskosten later. Versnel de aanpassing van bestaande woningen door extra subsidies en investeringen. Betrek ervaringsdeskundigen en belangenbehartigers structureel bij woningontwikkeling en renovatieprojecten.

Senioren met een migratieachtergrond
De nota benoemt de woonwensen van migrantenouderen, maar biedt geen concrete oplossingen. Er is te weinig aandacht voor woonvormen die aansluiten bij culturele en sociale behoeften, zoals meergeneratiewoningen en cultureel passende

groepswoonvormen. Daarnaast bereiken gemeentelijke initiatieven veel migrantenouderen niet door taalbarrières en ontoereikende communicatie.
Onze aanbevelingen: Creëer meer woonconcepten voor migrantenouderen, zoals seniorenhofjes met gedeelde voorzieningen en zorg op maat. Verbeter de informatievoorziening door meertalige woonadviseurs en toegankelijke communicatiemiddelen. Stimuleer initiatieven zoals kangeroewoningen, zodat senioren bij familie kunnen blijven wonen.

Conclusie
Hoewel de gemeente Utrecht stappen zet richting een inclusiever woonbeleid, schieten de voorgestelde maatregelen op cruciale punten tekort. Er is een grotere inzet nodig op het realiseren van meer geschikte woningen, het bevorderen van doorstroming en het aanpassen van bestaande woningen. Zonder aanvullende inspanningen dreigt een deel van de senioren buiten de boot te vallen.

Het is van essentieel belang dat de gemeente haar ambitie om ‘een stad voor iedereen’ te zijn, vertaalt naar concreet en daadkrachtig beleid voor het steeds groter wordende aantal senioren in Utrecht.

Met vriendelijke groet,

Namens **Stichting U op leeftijd**
Seniorenbelang Stad-Utrecht,

Yvon Hoogendijk (directeur)

Betreft: Reactie op Ontwerp Beleidsnota 'Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025 – 2030'

Datum: 6 maart 2025
Aan: College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Utrecht

Geacht college,

Met interesse hebben wij kennisgenomen van de conceptnota *'Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025 – 2030'*. Wij waarderen de inzet van de gemeente om volkshuisvesting weer centraal te stellen in het woonbeleid. Stade Advies geeft met **Woonadviseur Ouderen Utrecht** een belangrijke invulling aan de leidende principes van de gemeente om de beweging van woningmarkt naar volkshuisvesting te maken voor senioren in de stad. Zonder advies en hulp weten senioren vaak niet de stap te zetten naar passend wonen, één van de drie centrale doelstellingen van deze beleidsnota. Wij willen hierbij benadrukken dat het thema **doorstroming** te belangrijk is om op te bezuinigen en dat de **Woonadviseur Ouderen Utrecht** een onmisbare dienst is voor ouderen die begeleiding en advies nodig hebben bij passend wonen.

Senioren: een belangrijke groep

Het aantal senioren in Utrecht neemt snel toe. Zoals het '*Actieplan (T)huis voor Ouderen*' van de gemeente stelt in 2022 neemt het aantal en aandeel 65-plussers toe van 38.000 (10,5%) in 2021 naar 61.000 (13,5%) in 2040; bovendien worden ouderen steeds ouder en daardoor meer afhankelijk van zorg en ondersteuning. Met de vergrijzing zal de vraag naar zorg van (kwetsbare) ouderen groeien. Ouderen blijven langer thuis wonen. Voor veel mensen is dat een fijn vooruitzicht. Maar het brengt ook nieuwe vragen en uitdagingen met zich mee. De druk op de zorg en de woningnood neemt de komende jaren alleen maar toe en dat maakt dat die uitdagingen groter worden. De behoeften van senioren zijn divers maar wat overeenkomt is dat er grote behoefte is aan informatie over de mogelijkheden tot passend wonen. Bij toenemende kwetsbaarheid is begeleiding naar een nieuwe woonsituatie nodig. De Woonadviseur Ouderen voorkomt dat zwaardere zorg nodig gaat zijn.

Het belang van doorstroming

Een soepel functionerende woningmarkt vereist een goed beleid op doorstroming, vooral onder senioren. Ouderen die verhuizen naar een meer passende woning laten grotere gezinswoningen achter, wat weer kansen biedt voor jonge gezinnen. Een verhuisketen wordt op gang gebracht. Dit is een essentieel mechanisme om de wooncrisis aan te pakken. Investeren in doorstroming draagt direct bij aan een betere benutting van de bestaande woningvoorraad en vermindert de druk op nieuwbouw. De nota stelt dat doorstroming van ouderen belangrijk is en in de praktijk niet altijd makkelijk en dat doorstroming bevordert door de dienstverlening van Woonadviseur Ouderen Utrecht. De voorgenomen bezuiniging vanaf 2026 op de Woonadviseur Ouderen staat haaks op de doelstellingen en kan niet doorgaan. De taken zouden moeten worden uitgebreid, zoals een stads brede informatievoorziening omtrent

seniorgeschikte woningen, woonvormen en bijvoorbeeld het bieden van verhuisservices.

De cruciale rol van de Woonadviseur Utrecht

In de nota zijn doelstellingen opgenomen waarin de Woonadviseur Ouderen Utrecht cruciaal is. **Woonadviseur Ouderen Utrecht** speelt een sleutelrol door (kwetsbare) ouderen te begeleiden en adviseren bij het vinden van een passende woning. Dit voorkomt dat ouderen noodgedwongen in een woning blijven wonen die niet meer aansluit bij hun levensfase, bijvoorbeeld door fysieke beperkingen of hoge onderhoudslasten. Doordat we helpen ouderen op de voor hen juiste plek te laten wonen met toegang tot voorzieningen en/of sociaal netwerk dragen we ook bij aan het voorkomen van eenzaamheid en het versterken van samenredzaamheid. De ervaring leert dat veel ouderen zonder ondersteuning niet de benodigde informatie hebben om goede keuzes te maken om passend te wonen en de stap naar verhuizen niet zetten.

De voorgenomen halvering van de inzet van de Woonadviseur Ouderen Utrecht moet volledig worden teruggedraaid. Het kan niet zo zijn dat onze bijdrage aan doorstroming en passend wonen moet stoppen. Zoals in de ambtelijke inventarisatie van de bezuinigingsopties wordt gesteld is het risico dat de bestaande woningvoorraad suboptimaal benut wordt, doorstroming stokt en we dus minder bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis in de stad en het welzijn van de ouderen. Onze inzet moet juist worden versterkt, de **Woonadviseur Ouderen Utrecht** is essentieel. Wij hopen dat de gemeente dit meeneemt in de definitieve nota en zien graag verdere concrete maatregelen om doorstroming te stimuleren.

Met vriendelijke groet,

Erik Vermathen (directeur)
Stade Advies – Woonadviseur Ouderen Utrecht
[redacted]

de WOONADVISEUR Ouderen 55+

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4685
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	22 mei 2025
Agendapunt	8
Titel	Raadsbrief Voortgang buurtagenda maart 2025
ID	4907
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	
Beleidsveld	
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**22 mei 2025**
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	22 mei 2025

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Hester Verschoor	**Datum**	25 maart 2025
E-mail	h.verschoor@utrecht.nl	**Kenmerk**	30136604
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Voortgang Buurtagenda
Bijlage(n)	6	**Beleidsveld**	Buurt- en wijkgericht werken

Geachte leden van de raad,

Op 24 november 2022, 21 februari 2023, 22 juni 2023 en 19 maart 2024 stuurden wij u brieven over de buurtagenda's die in Kanaleneiland, Zuilen-Oost, Ondiep/2e Daalsebuurt, Pijlsweerd, Parkwijk en Terwijde met de buurt zijn gemaakt. Met deze brief voldoen we aan toezegging 903. We blikken terug op hoe het in de zes buurten is gegaan in 2024, geven een doorkijk naar dit jaar en we besteden aandacht aan de doelen en indicatoren van het uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken dat op 27 september 2024 naar u is gestuurd.

Impact buurtagenda
De buurtagenda is een actiegerichte agenda met afspraken van bewoners, ondernemers, partners uit de buurt en de gemeente. Het doel is om samen te werken aan verbetering in de buurt op thema's als: elkaar kennen en helpen, bestaanszekerheid en een prettige en leefbare buurt. De buurtagenda's zijn gemaakt volgens 8 uitgangspunten.
Met de buurtagenda geven wij mensen de mogelijkheid om zelf direct invloed uit te oefenen en concreet bij te dragen aan het prettig samenleven in de buurt waar zij wonen en werken. Door de buurtagenda ontmoeten mensen elkaar, dragen ideeën aan en voeren deze samen uit. Dit handelingsperspectief helpt bij het versterken van de gemeenschap in de buurt.

Vliegwiel
De buurtagenda is meer dan een aaneenschakeling van activiteiten en projecten die bijdragen aan de door de buurt gekozen thema's. We zien en merken dat de buurtagenda als 'vliegwiel' werkt. Doordat mensen elkaar ontmoeten, ontstaan ideeën en activiteiten en komen netwerken en contacten tussen bewoners en partijen in de buurt tot stand. Krachten worden gebundeld en in gezamenlijkheid wordt gewerkt aan doelen en wensen voor de buurt.

Een voorbeeld van hoe de buurtagenda als vliegwiel heeft gewerkt is Terwijde. Daar waren nog geen bewonersnetwerken waarmee de buurtagenda kon worden opgepakt. Dat bood ook kansen. In 2024 is er een bewonersdiner georganiseerd. Daarbij zijn bewoners uit Terwijde uitgenodigd (bewoners die al actief waren in de buurt, maar ook breder). De doelen waren: kennismaken met elkaar en met de buurtagenda. Op verschillende thema's zijn coalities gevormd waaruit initiatieven zijn voortgekomen. Een groep bewoners heeft klapstoelconcerten georganiseerd en denkt nu na over andere activiteiten voor de buurt. Een andere groep houdt zich bezig met het onderwerp afval en bijplaatsingen. Het idee om gedichten op de grond bij afvalcontainers te schrijven om bijplaatsingen te voorkomen, komt hieruit voort. Deze coalities zijn voor ons als gemeente en voor de buurt ontzettend waardevol. Daarnaast zit er ook veel energie bij deze bewoners zelf en dat werkt aanstekelijk.

Focus en duurzaam effect
Wat we horen in meerdere gesprekken met bewoners en sociaal makelaars is dat door de buurtagenda voor de buurt belangrijke onderwerpen met meer aandacht, tijd en focus gezamenlijk worden aangepakt. Zoals een van de sociaal makelaars aangaf: “Het lijkt erop alsof dingen in elkaar beginnen te schuiven, waar het voorheen veel meer los zand was”.
In de buurtagenda-buurten in Leidsche Rijn zijn minder overlastmeldingen over jongeren dan voorheen.
Het is aannemelijk dat door de buurtagenda er meer aandacht is voor de buurten en dat dat helpt in het verminderen van de overlast. Zo zijn Terwijde en Parkwijk-Zuid vanuit Veiligheid focusbuurten geworden en ook binnen Onderwijs is er meer aandacht voor deze buurten.
Activiteiten die vanuit de buurtagenda zijn ontstaan krijgen een duurzaam effect doordat bewoners de activiteit zelf gaan organiseren en het ieder jaar terug laten komen. Voorbeelden daarvan zijn het leefweekend in Pijlsweerd en het waterspektakel in Geuzenwijk. Dit draagt bij aan de sociale cohesie en heeft een positief effect op de buurt. Bewoners weten elkaar dankzij de buurtagenda te vinden en organiseren samen activiteiten voor en in de buurt.
Het directe verband tussen de acties in de buurtagenda en mogelijke effecten is niet één op één aan te wijzen. Daarom wordt gekozen voor een kwalitatieve verantwoording in de vorm van deze raadsbrief en bijgevoegde posters en geen kwantitatieve verantwoording met indicatoren.

Laagdrempelig en toegankelijk
Bewoners geven aan dat (meedoen aan) de buurtagenda laagdrempelig en toegankelijk is. De buurtagenda staat open voor iedereen en biedt de mogelijkheid om gezamenlijk – bewoners, ondernemers, partners en gemeente - ideeën uit te voeren die bijdragen aan verbetering in de buurt. Omdat het budget van de buurtagenda een programmabudget is, kan een activiteit ondersteund worden vanuit de buurtagenda als er enthousiasme is over een idee en het bijdraagt aan de door de buurt gekozen thema’s. Daarmee verschilt het van het laagdrempelige Initiatievenfonds, omdat dit een subsidieregeling is waarvoor een aanvraag gedaan moet worden, die aan de hand van de regeling wordt beoordeeld. Daarbij kan er bij het Initiatievenfonds maximaal een bedrag van €35.000 worden toegekend voor een initiatief. Door het programmabudget kan het wijkbureau meer inzet plegen en is er ruimte om ‘buiten de box’ te gaan.

Terugblik en vooruitblik buurtagenda’s per buurt
Kanaleneiland
In Kanaleneiland koos de buurt vier thema’s waarop verbeteringen nodig zijn: *rondkomen, een fijne, schone en veilige buurt, gezondheid* en *jongeren*.
In 2024 is onder andere het terrein van de speeltuin en spetterbadjes aan de Columbuslaan aangepakt. Er zijn meer bankjes, picknicktafels en afvalbakken gekomen. Ook kan het regenwater beter opgevangen worden doordat er meer groen en bomen zijn gekomen en minder tegels. Dit initiatief draagt bij aan zowel een *fijne, schone en veilige buurt* als aan de *gezondheid*. Voor *jongeren* en jongvolwassenen zijn kickbokslessen georganiseerd, die worden ondersteund door het Krachtstation. Welzijnsorganisatie. DOCK gaat wekelijks met een bakfiets vol spelmateriaal naar drie locaties in Kanaleneiland Zuid: de Stanleylaan, Battutalaan en de Van Eechoudlaan.
In 2025 blijft DOCK doorgaan met deze extra werkzaamheden en worden ouders/vrijwilligers gestimuleerd om deze activiteiten over te nemen. Op twee plekken hebben bewoners de wens om de leefomgeving aan te pakken, vergelijkbaar met de Alexandertuin. Het gaat om een plek in Kanaleneiland Noord en Kanaleneiland Zuid. Het plan is om samen met zowel eigenaren en huurders als met de corporaties naar twee terreinen van de woningcorporaties te kijken om hier meer ruimte te krijgen voor vergroening en ontmoeting. We zijn dit aan het verkennen.

Noordwest
Het doel van de drie buurtagenda’s in Noordwest is om verbeteringen te realiseren op de volgende vier thema’s: *elkaar kennen en helpen, rondkomen, een fijne, schone en veilige buurt* en *gezondheid*.
In 2024 zijn in het kader van een *fijne, schone en veilige buurt* en *elkaar kennen en helpen* in de Geuzenwijk drie binnentuinen in samenwerking met Woonin opgeknapt: oude klimtoestellen zijn verwijderd of vervangen en het verwilderde groen is bijgewerkt. Bewoners houden de tuinen nu zelf bij. In Ondiep is met betrekking tot het thema *elkaar kennen en helpen* voor het tweede jaar op rij een muziekspektakel georganiseerd door en voor bewoners op de Plantage. In de organisatie zaten naast bewoners ook medewerkers van Woonin, DOCK en JoU. Verschillende ondernemers hebben meegedaan door te zorgen voor hapjes of soep. Tijdens het spektakel was er aandacht om elkaar

beter te leren kennen door middel van een spel en er traden lokale artiesten op. In Pijlsweerd is gestart met de voorbereiding van het aanbrengen van verlichting in de spoortunnel bij de Laan van Engelswier/ Hovenierstraat. Met bewoners uit de wijk zijn bijeenkomsten georganiseerd om gezamenlijk te bepalen welke verlichting het gevoel van sociale veiligheid kan verbeteren. Deze verlichting wordt dit jaar geplaatst. Dit initiatief levert een bijdrage aan het thema een *fijne, gezonde en veilige buurt*.
In 2025 worden in Noordwest nieuwe ideeën geïnventariseerd via bijeenkomsten en het online participatieplatform DenkMee. Daarnaast voeren we eerder opgehaalde ideeën uit. Zo wordt er in Zuilen een wijktheater voor jongeren gerealiseerd. In Ondiep wordt de haalbaarheid van een tweede Gezonde Wijkfestival en een foto-expositie en stadswandeling onderzocht. In Pijlsweerd wordt de vergroening in de Spijkerdwarsstraat afgerond.

Leidsche Rijn
In Leidsche Rijn werken we met twee buurtagenda's in Terwijde en Parkwijk-Zuid aan verbetering op drie thema's: *elkaar kennen en helpen*, *jongeren* en een *fijne, schone en veilige buurt*. Bewoners hebben in 2024 een leegstaand pand in winkelcentrum Parkwijk-Zuid omgetoverd tot pop-up buurtkamer. Deze ontmoetingsplek is tijdens de gehele kerstvakantie druk bezocht door bewoners uit de buurt. Ze konden hapjes uit verschillende landen proeven en delen, knutselen, bingo spelen met mooie prijzen van de ondernemers, spellen spelen en elkaar ontmoeten. Dit is een mooie samenwerking tussen de gemeente, actieve bewoners en ondernemers om de buurt levendiger en socialer te maken.
In Terwijde-Oost is een Vreedzame Wijk buurtaanpak gestart. Vanuit DOCK is een sociaal makelaar in gesprek met bewoners en partijen die actief zijn in de buurt. Bewoners en professionals worden uitgenodigd om zich gezamenlijk in te zetten voor de buurt. Het streven is dat iedereen fijn kan wonen, spelen en leven in een buurt waar mensen dicht bij elkaar wonen en leven. Speciale aandacht is er voor de kinderen uit de buurt.
In 2025 wordt in Terwijde verkend of het oprichten van een bewonersnetwerk levensvatbaar is. In Terwijde zijn veel bewoners die zich betrokken voelen bij de buurt en iets doen voor de buurt of iets zouden willen doen, maar elkaar vaak nog niet kennen. Daarbij bouwen we voort op de actieve bewonersgroepen die zijn voortgekomen uit het bewonersdiner dat we in 2024 organiseerden. In Parkwijk-Zuid is aan een ontwerpstudio gevraagd om met bewoners uit Parkwijk Zuid een ontwerp te maken voor de openbare ruimte. Doelen zijn dat iedereen van jong tot oud elkaar daar kan ontmoeten en leren kennen, een schone en fijne buurt en aandacht voor jongeren.

Besteding budget 2024
In de raadsbrief van 19 maart 2024 schreven we dat van het in de Programmabegroting 2024 vastgestelde budget voor de wijk- en buurtaanpak (€1,05 miljoen), 60% bestemd was voor de uitvoering van de buurtagenda's, 25% voor ondersteunende en faciliterende kosten zoals projectleiding, bijeenkomsten, werkbudget en communicatie en 15% voor het versterken van het buurt- en wijkgericht werken binnen de gemeentelijke organisatie.
In 2024 is 68% besteed aan de uitvoering van de buurtagenda's. Deze overbesteding is gefinancierd uit het budget van 25% ondersteunende en faciliterende kosten. Daarmee zetten we financiële middelen vooral in voor initiatieven uit de buurten en begrenzen we de besteding aan de eigen gemeentelijke organisatie, zoals u heeft gevraagd in de motie 17 Geld van de buurtagenda's gaat straks ook naar de buurtinitiatieven.

Gemeentebrede thema's
Op drie thema's zoeken we binnen de gemeentelijke organisatie nadrukkelijk de samenwerking op. De buurtagenda's werken als vliegwiel om gemeentebrede thema's binnen de organisatie integraal aan te pakken en uit te voeren.

Elkaar kennen en helpen in de buurt
Wijken en Maatschappelijke Ontwikkeling onderzoeken wat in een kwetsbare buurt nodig is voor bewoners om te komen tot initiatief. Dit komt voort uit onze ervaring dat veel bewoners in de buurten met een buurtagenda wel ideeën hebben, maar minder vaak willen of kunnen bijdragen aan de uitvoering ervan.

Werken aan een fijne, schone, veilige buurt
Zwerfvuil en verkeerd aangeboden afval worden in elke buurtagenda genoemd als bron van ergernis. Vanuit Wijken en Wijkonderhoud & Service (Stadsbedrijven) zoeken we naar oplossingen. We zien dat buurtgerichte aanpakken mogelijkheden kunnen bieden voor het ontwikkelen van gezamenlijke oplossingen rond de bijplaatsingen bij containers. De afgelopen maanden zijn in Parkwijk-Zuid en Terwijde verhalen opgehaald en data verzameld: hoe kijken bewoners aan tegen de bijplaatsingen in hun buurt, wat vinden zij belangrijk? Dit heeft geleid tot interventies in Parkwijk-Zuid en Terwijde zoals gedichten op de grond rond afvalcontainers. In 2025 zoeken we met buurtbewoners naar oplossingen in de andere vier buurtagenda-buurten, waarbij we de ervaringen uit Parkwijk-Zuid en Terwijde gebruiken.

Zorgen om geld en rondkomen
Zorgen om geld en rondkomen is het thema waar Wijken en Werk en Inkomen samen aan werken. In de buurtagenda buurten brengen we aan de hand van data het bereik van producten en dienstverlening op het gebied van armoede in beeld. Daarbij kijken we ook naar de verschillen tussen de buurtagenda-buurten. We willen ervoor zorgen dat bewoners die ondersteuning nodig hebben, weten waar ze recht op hebben en waar ze in hun eigen wijk terecht kunnen met vragen over en voor hulp bij rondkomen en het voorkomen van schulden. We gaan daarover ook in gesprek met partners over de rol die zij hierin kunnen spelen.

Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken
In de commissiebespreking van 9 januari 2025 over het uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken is toegezegd om in deze raadsbrief aandacht te geven aan de doelen en indicatoren van het uitvoeringsprogramma buurt- en wijkgericht werken in het geheel.
De uitvoering van de 14 maatregelen uit het uitvoeringsprogramma is een verantwoordelijkheid van verschillende programma's, organisatieonderdelen en portefeuilles. Ieder met een eigen dynamiek in monitoring, sturing en verantwoording. De programma's en organisatieonderdelen verantwoorden over de voortgang van de maatregel(en) in hun eigen rapportages. Vanuit de portefeuille Buurt- en wijkgericht werken krijgt u jaarlijks in het voorjaar een raadsbrief over de voortgang van het uitvoeringsprogramma. Omdat het uitvoeringsprogramma eind 2024 is vastgesteld, informeren we u dit jaar aan het eind van het jaar over de voortgang zoals toegezegd met toezegging 905. We verkennen welke indicatoren passend zijn voor de doelstellingen van buurt- en wijkgericht werken, waarbij we recht willen doen aan het tellen en vertellen. We informeren u daarover aan het einde van dit jaar.

In de jaarlijkse voortgangsbrief over het uitvoeringsprogramma maken we gebruik van voortgangsmomenten van de verschillende programma's en organisatieonderdelen. Zo wordt u over de maatregelen 'verkenning van de buurtbudgetten' (maatregel 8) en 'meer ambtenaren in de buurt en wijk' (maatregel 10) geïnformeerd via het programma Samen stad maken. Voor de maatregelen die vanuit Samen voor Overvecht zijn opgenomen (maatregel 2), wordt u geïnformeerd vanuit het programma Samen voor Overvecht. Vanuit de portefeuille Buurt- en wijkgericht werken, informeren we u in de jaarlijkse raadsbrief over o.a. 'coördinatie op samenhang en voorkomen van overlap in buurten en wijken' (maatregel 4) en 'aanscherpen dienstverleningsconcept Publieksdienstverlening en Wijken' (maatregel 14ii).

Met de 14 maatregelen zetten we stappen naar versterking van buurt- en wijkgericht werken. Het uitvoeringsprogramma is flexibel en wendbaar en speelt in op nieuwe ontwikkelingen en geleerde lessen. Als we zien dat iets anders nodig is, kunnen maatregelen tussentijds starten, stoppen of worden bijgesteld. Met het uitvoeringsprogramma zoeken we naar de balans tussen de buurt, wijk en stedelijk werken, tussen wat mensen in de buurten en wijken zelf kunnen en willen en ons gemeentelijk handelen. Zowel stedelijk werken als buurt- en wijkgericht werken zijn nodig om onze ambities en opgaven te realiseren voor en met de stad en de mensen voor wie we het doen.

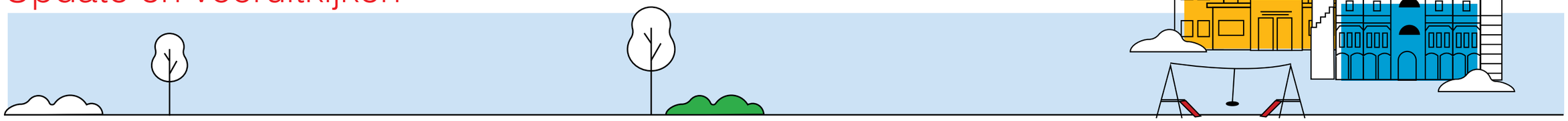
Om een beeld te krijgen hoe buurt- en wijkgericht werken in de praktijk werkt en specifiek de buurtagenda, organiseert wijkbureau Zuidwest een werkbezoek aan Kanaleneiland. Tijdens dit werkbezoek is aandacht voor verschillende projecten die voortkomen uit de buurtagenda Kanaleneiland en vertellen bewoners wat de buurtagenda voor hen betekent/ betekend heeft. Zodra de datum voor het werkbezoek is vastgesteld, informeren wij u daarover.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Buurtagenda Zuilen-Oost 2025

Update en vooruitkijken



In Zuilen Oost willen we met elkaar de buurt verbeteren! Wat is jouw droom voor jouw wijk? We zetten het samen met bewoners, ondernemers en organisaties op de buurtagenda!

Bekijk hier de video



Sanne Tolenaar fotografie

Wijktheater

Wat hebben we gedaan?

We hebben samen met bewoners, partners en ondernemers verschillende projecten opgezet om de buurt nog leuker en mooier te maken! We werken samen aan de thema's elkaar kennen en helpen, een fijne leefomgeving, rondkomen en gezondheid.

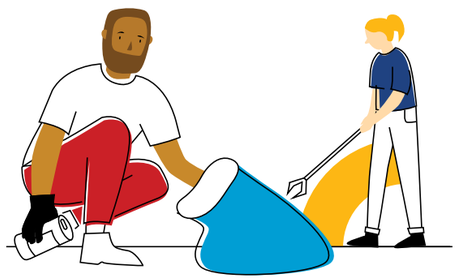
- ✓ Kinderen in Geuzenwijk konden een week lang gratis schaatsen. Tijdens de sportieve workshops van SportUtrecht, DOCK en JoU speelden ze met elkaar en leerden ze elkaar kennen. Bewoners deelden soep en chocolademelk uit, wat zorgde voor leuke gesprekken. En er was een feestelijke opening met een DJ.
- ✓ Bij het Queeckhovenplein waren portretten te zien van bewoners op hun eigen bank. Door over de portretten te praten leerden buren elkaar beter kennen. De expositie begon met een gezamenlijke lunch, gemaakt door buurtbewoners zelf.
- ✓ Zuilense spelers vertaalden echte Zuilense verhalen tijdens het wijktheater 'De verhalen van Zuilen' in het ZIMIHC Theater. Oud HKU-studenten maakten het stuk met hulp van The Social Collective. De verhalen en hapjes uit allerlei verschillende culturen zorgden voor een verbindende avond.
- ✓ Op het Rode Plein/Van der Marckplein staat nu een vaste picknicktafel, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.
- ✓ Het buurthuis op wielen kwam door de wijk. Samen met bewoners dronken we een kopje koffie enspraken we over hoe het met hen en de buurt gaat. Een laagdrempelige manier voor bewoners en professionals om elkaar te ontmoeten en elkaar verder te helpen waar nodig. DOCK, de Tussenvoorziening, STUT, SportUtrecht en NIZU zijn ook betrokken.
- ✓ Op het Rode Plein/Van der Marckplein staat eenknijperhub. Bewoners maken nu zelf het plein schoon.
- ✓ Studenten van de Universiteit Utrecht hebben bloembollen gemaakt en een perkje ingezaaid met kinderen van het Zwanenvechtplein
- ✓ Woonin knapte 3 binnentuinen in Geuzenwijk op. Oude klimtoestellen zijn weggehaald en verwilderd groen is netjes gemaakt. Bewoners houden de tuinen nu zelf bij.
- ✓ Samen met jongeren uit de wijk maakten we een nieuw plan voor het Zwarte Plein/Lumbresplein. In 2025 begint de herinrichting.



Schaatsen

Wat staat er op de planning?

1. Zuilen bestaat 1275 jaar. Dat willen we feestelijk vieren.
2. We maken een theaterstuk 'Coming of Zuilen', voor en door jongeren uit Zuilen.
3. Samen met de buurt en Woonin knappen we 2 openbare binnentuinen op.
4. We vernieuwen het Queeckhovenplein samen met kinderen uit de buurt.
5. In maart en april gaan we in de wijk op zoek naar nog meer nieuwe ideeën. We delen de ideeën op DenkMee.



Help en denk je mee?

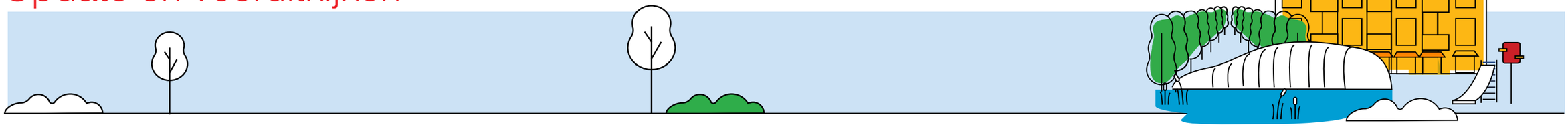
Kom langs bij wijkbureau Noordwest, mail **noordwest@utrecht.nl**, bel naar **030 286 0000**.

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
buurtagendazuilenoost

Buurtagenda Terwijde 2025

Update en vooruitkijken



Wat hebben we gedaan?

✓ Mooi om te zien dat er netwerken ontstaan in de buurt. Dat zorgt voor meer verbinding en samenwerken aan doelen en wensen voor de buurt. Het effect is niet alleen leuke activiteiten, maar met meer aandacht en tijd voor elkaar werken aan een fijne buurt.

Elkaar beter kennen in de buurt

- Buurtbewoners organiseerden 4 klapstoelconcerten in het Waterwinpark met muziek uit verschillende culturen.
- De Sociale Sportschool: buurtbewoners sporten wekelijks met bewoners van woonzorgcentrum AxionContinu.
- Tijdens Wandel je Happy wandelden bewoners samen door het Waterwinpark.





Terwijde Plandelt

Sociale Sportschool

Aandacht voor jongeren

- Basisscholen komen vanaf nu regelmatig bij elkaar om met elkaar thema's en zorgen te bespreken.
- Ouders van basisschool de Ridderhof organiseerden samen met de school een Back-to-Schoolfeest. Een leuk en verbindend feest met zo'n 500 bezoekers.
- DOCK, JoU en Sport Utrecht werken nog meer samen. Ze hebben grotendeels dezelfde doelen en ambities en bundelen hun kracht.
- De Vreedzame Wijk Buurtaanpak Terwijde Oost is gestart. Een buurt met veel kinderen, maar weinig ruimte om te spelen. DOCK voert hierover gesprekken met de buurt.
- De buurtmakers zijn gestart. Een groep vol ideeën. Ze organiseerden een barbecue, voetbaltoernooi voor zo'n 40 kinderen en een 4-daagsactiviteiten-programma rond de jaarwisseling.

Verkeersveiligheid

- Er waren verschillende handhavings- en bewustwordingsacties.
- We hebben bloembakken geplaatst die het fietsen in het winkelgebied minder aantrekkelijk maken.
- Een tekeningenactie inclusief ontmoeting met de wijkboa's. De tekeningen van de kinderen worden op de bloembakken in het winkelcentrum geplaatst.
- We halen het thema Verkeersveiligheid van de buurtagenda af. Het blijft belangrijk, maar het is een uitdaging om gezamenlijke acties met bewoners, gemeente en partners te bedenken.

Een schone buurt

- Bewoners organiseerden 'Terwijde Plandelt!'. Verder waren er prikacties met kinderen uit de buurt en een bewonersavond.
- Informatiestickers op de ondergrondse containers en Engelstalige flyers voor de vele werknemers uit het buitenland in de wijk.

Wat staat op de planning?

1. Bewoners onderzoeken of ze of een bewonersnetwerk kunnen oprichten.
2. Bewoners zijn een activiteitencommissie gestart. Zij gaan samen met anderen verschillende activiteiten organiseren vanuit het buurtcentrum.
3. Begin 2025 opent een nieuwe en grotere jongerenhuiskamer! Hierdoor is er meer ruimte voor activiteiten en inloopmomenten onder begeleiding van jongerenwerkers van JoU.
4. Verschillende ideeën uit 2024 krijgen een vervolg: klapstoelconcerten, Vreedzame Wijk Buurtaanpak, buurtspreekuur, de Sociale Sportschool en Repaircafé.
5. Verschillende experimenten om de buurt schoner te houden. Zoals containerkunst en containertuintjes.
6. Een multiculturele dag in Buurtcentrum Terwijde, met onder andere hapjes en muziek uit verschillende culturen.

Meedoen?

De gesprekken met bewoners en organisaties gaan ondertussen gewoon door! Er zijn verschillende bewoners en professionals die graag iets willen betekenen voor een nog fijnere buurt.
We onderzoeken hoe de buurtagenda kan bijdragen aan deze ideeën. Ook zoeken verschillende bewoners nog andere enthousiastelingen. Lijkt het je leuk om aan de slag te gaan met een van deze thema's?
Of heb je een ander idee? Neem dan contact op met het wijkbureau.

Help en denk je mee?

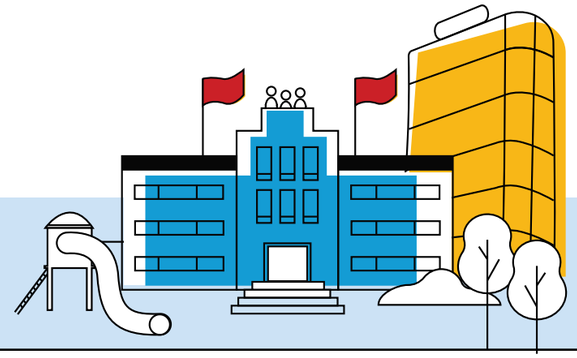
Mail, bel of kom langs bij wijkbureau Leidsche Rijn:
leidscherijn@utrecht.nl / **030 286 72 18**

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
buurtagendaterwijde

Buurtagenda Pijlsweerd 2025

Update en vooruitkijken



In Pijlsweerd willen we met elkaar de buurt verbeteren! Wat is jouw droom voor jouw wijk? We zetten het samen met bewoners, ondernemers en organisaties op de buurtagenda! Daarin staan concrete afspraken over wat de buurt belangrijk vindt en waar we samen aan werken.



Gezondheid



Rondkomen



Leefbaarheid



Jeugd

Wat hebben we gedaan?

✓ De Buurtagenda krijgt steeds meer bekendheid door afgeronde projecten. Bewoners spreken er bijvoorbeeld over bij het wijkplatform, tijdens bewonersoverleggen en de Staat van de Wijk.Het begint echt te leven, bewoners weten ons te vinden. De kracht zit hem vooral in het samenwerken. Er is niet 1 partij verantwoordelijk voor het afronden van een project, we doen het met elkaar.

Werken aan een fijne leefomgeving

- We hebben het eerste deel van de Spijkerdwarsstraat groener gemaakt. Bewoners gaven aan wat zij belangrijk vinden en raakten zo meer betrokken bij hun buurt. Zo zijn er meer planten, haagjes en grotere plantvakken rond de bomen gekomen.
- Leerlingen van basisschool De Pijlstaart hebben prullenbakken beschilderd. Ze maakten de ontwerpen samen met een Utrechtse kunstenaar.

Buurthuis op wielen



Elkaar beter kennen en helpen

- Studenten van de Universiteit Utrecht organiseerden een voetbaltoernooi voor jongeren uit de buurt in speeltuin de Kameleon. Er deden ook jongeren mee voor wie voetballen bij een club niet haalbaar is. Maar zo konden ze toch een echt toernooi spelen. Daarna keken ze de EK-wedstrijd Nederland-Frankrijk op groot scherm.
- Het buurthuis op wielen kwam door de wijk. We dronken met bewoners een kopje koffie en spraken over hoe het met hen en de buurt gaat. Bewoners kwamen hierdoor laagdrempelig in contact met organisaties die actief zijn in de buurt en hen verder kunnen helpen waar nodig. Zoals DOCK, de Tussenvoorziening, STUT, SportUtrecht en NIZU.

Wat staat op de planning?

- In de spoortunnel bij de Laan van Engelswier/ Hoveniersstraat komt in 2025 nieuwe verlichting. Samen met bewoners keken we welke verlichting het meeste gevoel van sociale veiligheid geeft.
- Verschillende experimenten om de buurt schoner te houden. Aanpak Schone Stad
- Buurthuis op Wielen
- Afmaken van het groener maken van de Spijkerdwarsstraat
- Onderzoeken vergroenen Wolfstraat



Help en denk je mee?

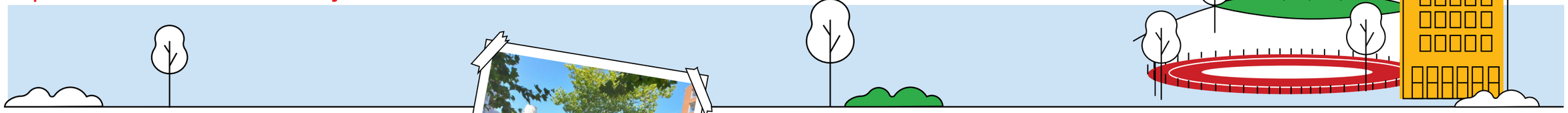
Kom langs bij wijkbureau Noordwest, mail **noordwest@utrecht.nl**, bel naar **030 286 0000**.

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
buurtagendapijlsweerd

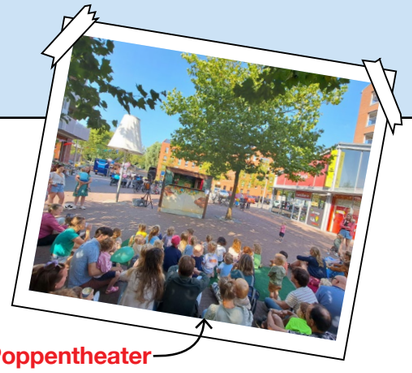
Buurtagenda Parkwijk-Zuid 2025

Update en vooruitkijken



Wat hebben we gedaan?

✓ Samen met bewoners en partners komen we tot onderwerpen die aandacht nodig hebben. De buurtcoach helpt met het verdelen van taken. Door de komst van de buurtvitrine en de buurt Whatsapp-groep leeft de buurt en het winkelcentrum op. Actieve bewoners weten elkaar te vinden.



Poppentheater

Warme Winter Weken

Opruimdag Parkwijk-Zuid en Terwijde



Elkaar kennen en helpen

- Iedere maand komen actieve bewoners samen met de buurtcoach bij elkaar om plannen en taken te bespreken.
- De buurtvitrine in het winkelcentrum wordt druk bezocht. Bewoners kunnen in één keer zien wat er allemaal te doen is.
- Ontwerpstudio Kars en Boom gaat samen met bewoners de buurt ontdekken en samen een ontwerp maken waar iedereen trots op is. Het doel? Van jong tot oud elkaar leren kennen en ontmoeten. De buurt zelf is het levende lab. Dit project loopt door tot in het najaar van 2025.
- Bewoners organiseerden de Warme Winter Weken in een leegstaand pand in het winkelcentrum. Twee weken lang konden bewoners knutselen, muziek luisteren, bingo spelen, allerlei hapjes eten en spelletjes spelen. Het werd druk bezocht!
- Bewoners zijn de Buurtband gestart. Zingen en muziek maken met jong en oud.

Aandacht voor jongeren

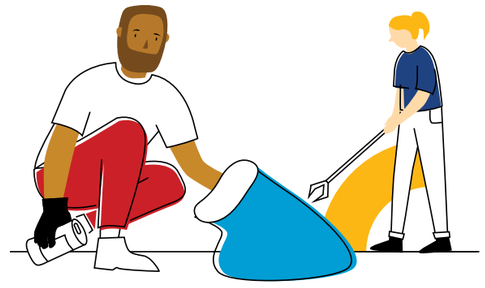
- Bewoners organiseerden in de zomervakantie een poppentheater. Het was een groot succes!
- Fun2befit is gestart. Een cursus waarin kinderen les krijgen over gezonde voeding, beweging en voor jezelf opkomen.
- Door goede gesprekken tussen JoU, DOCK en SportUtrecht is de standaard inzet verbeterd.
- Fashion and more, waar jeugd en jongeren hun eigen kleding leren maken.

Schone & veilige buurt

- Samen met de afdeling Stadsbedrijven van de Gemeente Utrecht zijn we de Schone buurt-aanpak gestart.
- Scholieren van Academie Tien schreven gedichten over de buurt. Deze zijn bij twee ondergrondse containers geplaatst. En met een feestelijke opening onthuld aan de buurt.
- Tijdens prikmiddagen hebben bewoners en kinderen afval van de straat gehaald.
- Alle containers hebben informatiestickers in vier talen. Een Utrechtse kunstenaar fleurt een aantal containers op. Wat voor kunst er op komt, besluiten de buurtbewoners.

Wat staat op de planning?

1. Bewoners willen een nieuwe editie van het pop-up-buurthuis organiseren, omdat het in de winter zo'n groot succes was.
2. We gaan het maandelijkse buurtspreekuur op verschillende plekken organiseren. We beginnen bij basisschool Al Amana.
3. De Schone buurt-aanpak blijft doorgaan. Verschillende containers in de buurt krijgen kunst.
4. Kars en Boom organiseert workshops, wandelingen en andere bijeenkomsten om met de buurt tot een mooi gezamenlijk ontwerp te komen.



Help en denk je mee?

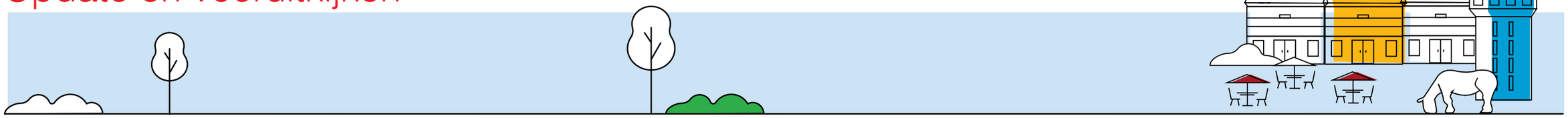
Mail, bel of kom langs bij wijkbureau Leidsche Rijn:
leidscherijn@utrecht.nl
of bel naar **030 286 72 18**

Gemeente Utrecht

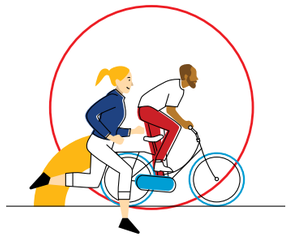
Utrecht.nl/
buurtagendaparkwijkzuid

Buurtagenda Ondiep/2e Daalse buurt 2025

Update en vooruitkijken



In Ondiep/2e Daalse buurt willen we met elkaar de buurt verbeteren! Wat is jouw droom voor jouw wijk? We zetten het samen met bewoners, ondernemers en organisaties op de buurtagenda! Daarin staan concrete afspraken over wat de buurt belangrijk vindt en waar we samen aan werken.



Gezondheid



Rondkomen



Leefbaarheid



Jeugd

Het effect tot nu toe

✓ De Buurtagenda krijgt steeds meer bekendheid door afgeronde projecten. Bewoners spreken er bijvoorbeeld over bij het wijkplatform, tjdens Bewonersoverleggen, en de Staat van de Wijk. Het begint echt te leven, bewoners weten ons te vinden. De kracht zit hem vooral in het samenwerken. Er is niet 1 partij verantwoordelijk voor het afronden van een project, we doen het met elkaar.



Video muziekfeest

Video Pilot Buurthuis op wielen

Elkaar beter kennen en helpen

- Samen met bewoners, Woonin, DOCK en JoU organiseerden we een groot muziekfeest op de Plantage. Ondernemers verzorgden hapjes of soep, we speelden een spel om elkaar te leren kennen en er waren lokale artiesten. Bewoners hebben erg genoten van deze dag. En benaderden ons al met ideeën voor een volgend feest.
- Op de Plantage hangt nu een prikbord met daarop activiteiten en informatie, zodat iedereen weet wat er speelt en wat er te doen is in de buurt. Het prikbord wordt heel veel gebruikt, twee betrokken bewoners houden het bij. Buurtwerkkamer Top, Oog voor Utrecht en DOCK zijn ook betrokken.
- Eind december was er een winterfestival bij speeltuin De Speelboom, georganiseerd samen met Portaal. Bewoners konden zo samen het jaar feestelijk afsluiten. En we gaven een update over het idee om een huiskamer te openen in de Bloemenbuurt.
- Het buurthuis op wielen kwam door de wijk. We dronken met bewoners een kopje koffie en spraken over hoe het met hen en de buurt gaat. Bewoners kwamen hierdoor laagdrempelig in contact met organisaties die actief zijn in de wijk en hen verder kunnen helpen waar nodig. Zoals DOCK, de Tussenvoorziening, STUT, SportUtrecht en NIZU.

Stimuleren van een goede gezondheid

- Samen met de gezonde wijkalliantie Noordwest, bewoners en instanties uit de wijk organiseerden we het Gezonde Wijk Festival in het Julianapark. Er waren workshops, sportlessen, informatiekraampjes en handmassages. Bewoners werden geïnspireerd om gezonder te leven, door bijvoorbeeld (samen) te gaan sporten.

Wat staat op de planning?

- Opknappen binnenterrein 2e Daalsedijk
- Herinrichting sportplek de Plantage
- Jongeren Ontmoetingsplek de Plantage
- Afvalbericht bewoners
- Plaatsen Calisthenics toestellen
- Onderzoek naar de haalbaarheid van een tweede Gezonde Wijkfestival en een foto-expositie.
- Wijkproeverij buurthuis de Uithoek

Help en denk je mee?

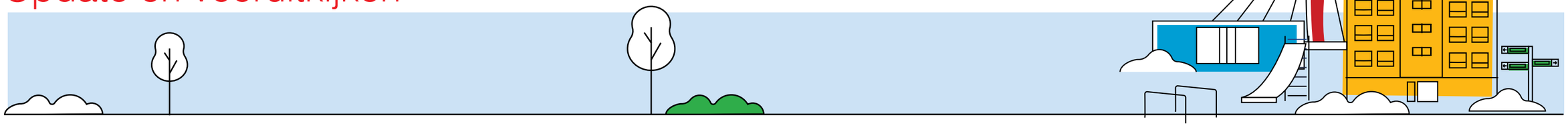
Kom langs bij wijkbureau Noordwest, mail **noordwest@utrecht.nl**, bel naar **030 286 0000**.

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/buurtagendaondiep

Buurtagenda Kanaleneiland 2025

Update en vooruitkijken



In Kanaleneiland willen we de situatie en kansen van bewoners verbeteren. Daarom maken we samen met bewoners, ondernemers en organisaties uit de buurt de buurtagenda. Daarin staan concrete afspraken over wat de buurt belangrijk vindt en waar we samen aan werken.



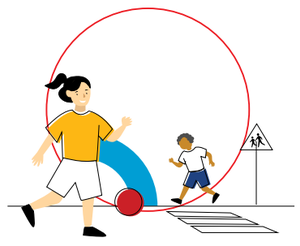
Gezondheid



Armoede



Leefbaarheid



Jeugd

Wat hebben we geleerd in 2024?

- ✓ Door goede samenwerking tussen omwonenden, projectleiders van de Gemeente Utrecht en corporaties kunnen we echt zorgen voor positieve verandering op buurtniveau. De Alexandertuin is daar een goed voorbeeld van. Dat merken we ook aan nieuwe aanvragen. We krijgen steeds meer vragen over het vergroenen van pleinen. Per plein bekijken we wat kan en wat niet kan. Soms zijn ze niet openbaar of zijn wij als gemeente niet de eigenaar.
- ✓ Het oude netwerk uit de tijd van de krachtwijken aanpak is nog steeds belangrijk. Wijkbewoners die toen actief waren, helpen ons nu nog steeds met andere bewoners bereiken. Het is dus belangrijk om duurzaam actief te zijn in de wijk.
- ✓ We hebben geen financiële bovengrens en kunnen als wijkbureau dingen zelf betalen. Bewoners hoeven bijvoorbeeld geen geld op hun eigen rekening te krijgen, zoals bij het Initiatievenfonds. Dat neemt een drempel weg.
- ✓ Buurtbewoners nemen een grote rol in de projecten. Ze pakken de rol van projectleider op of voeren werkzaamheden zelf uit. Dat maakt de buurtagenda echt van de buurt.

Wat hebben we gedaan?

- ✓ Alexandertuin: bewoners zijn nog steeds actief in een groengroep, kinderen werken in de moestuintjes samen met de buurtpastor, de eerste Burendag is georganiseerd en iedereen nam lekkers mee om te delen, Bo-Ex maakte extra groenstrook vrij om in te werken. Een groot succes!
- ✓ Columbuslaan: de speeltuin wordt groener en koeler. Er komt meer schaduw, we vervangen tegels door groen en de spetterbadjes en speeltoestellen krijgen een opknapbeurt. Dat wordt weer heerlijk spelen in de zomer!
- ✓ Wijkbewoners en de Schone Stad Coach maakten samen 3 filmpjes om aandacht te vragen voor afval op straat.
- ✓ Samen met de wijkcoörporatie organiseerden we een buurtbioscoop. Families konden gratis naar vier films kijken.
- ✓ Lokale ondernemers en verenigingen organiseerden een week vol activiteiten tijdens ‘Nova goes Healthy’. Onder andere wereldkampioen Donegi Abena kwam langs in Winkelcentrum Nova en er was een gezonde lunch voor senioren.
- ✓ 12 ouders uit de buurt deden mee aan een speciaal ontwikkelde cursus van meerdere dagen. Het ging over mentale gezondheid van jongeren. En hoe zij daar als ouders een rol in kunnen spelen.

Wat staat op de planning?

1. Club030 start met kickbokslessen in het Krachtstation
2. We verkennen met bewoners en Portaal of we het speeltuintje achter de Marco Pololaan kunnen opknappen.
3. We onderzoeken met bewoners en Woonin of we het betegelde plein achter de Pearsonlaan kunnen vergroenen.
4. We werken met bewoners van de Marshalllaan aan de geveltuintjes voor hun huizen.
5. Begin maart onthullen we de muurschildering aan de Peltlaan over de geschiedenis van de wijk.

Meedoen?

We proberen zoveel mogelijk mensen die mee willen doen te bereiken, want iedereen die mee wil doen, kan meedoen! De stuurgroep van bewoners is nog steeds heel actief. 2 nieuwe bewoners kwamen vanaf eind 2024 de stuurgroep versterken.

Help en denk je mee?

Mail, bel of kom langs bij wijkbureau Zuidwest:
zuidwest@utrecht.nl of bel naar **14 030**

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
buurtagendakanaleneiland

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4684
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	22 mei 2025
Agendapunt	9
Titel	Raadsbrief ontwikkelen energieprojecten
ID	4906
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Maatoug
Beleidsveld	Energie en Klimaat
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**22 mei 2025**
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	22 mei 2025

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C. Bom-Nijenhuis	**Datum**	9 april 2025
E-mail	christine.nijenhuis@utrecht.nl	**Kenmerk**	30187484
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Ontwikkelen energieprojecten
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Energie en Klimaat

Geachte leden van de raad,

In deze raadsbrief informeren wij u over het besluit van ons college om onze activiteiten met betrekking tot het zelf ontwikkelen van energieprojecten te intensiveren. Dit besluit is het resultaat van het onderzoek naar een zogenaamd energie-ontwikkelbedrijf dat is aangekondigd in de raadsbrief van 9 november 2022. We werken aan schone energie en het verminderen van onze afhankelijkheid van dure en onzekere energiebronnen uit het buitenland. Dat doen we door onze energie zoveel mogelijk duurzaam en lokaal op te wekken, gebiedsgericht te werken aan alternatieven voor aardgas en door het elektriciteitsnet te versterken.

Energielandschap in beweging
In de programmabegroting staat dat wij streven naar duurzame energie van en voor iedereen. Op de lange termijn werken we toe naar een lokaal geïntegreerd energiesysteem met een brede mix van duurzame energiebronnen. De grootste uitdaging ligt echter in de korte termijn. Hoe zetten we nu de juiste stappen om dit eindbeeld te realiseren in een wereld die snel en voortdurend verandert? Schommelende materiaalprijzen en energietarieven en onzekerheid over subsidies zorgen voor een slecht investeringsklimaat voor marktpartijen. De investeringen die nodig zijn voor de energietransitie staan hierdoor onder druk. Wij willen dat de inwoners van Utrecht kunnen blijven rekenen op betrouwbare en betaalbare energie en accepteren het niet dat de energietransitie stil valt. Daarom hanteren wij als gemeente Utrecht een praktische en op uitvoering gerichte agenda. Ons doel is om energieprojecten te laten slagen. In eerste instantie helpen we marktpartijen om projecten te realiseren die essentiële bouwstenen zijn van het (geïntegreerde) energiesysteem van de toekomst. In deze projecten leren we wat wel en niet werkt en waar grenzen liggen van wat marktpartijen wel en niet kunnen realiseren. In tweede instantie kiezen we ervoor om zelf projecten te ontwikkelen.

Waarom zelf ontwikkelen?
Marktpartijen en publieke netwerkbedrijven zijn steeds minder goed in staat om uit te voeren wat de energietransitie van hen vraagt. Voor marktpartijen is het investeringsklimaat nu te onzeker om hier hun rol in te nemen en publieke netwerkbedrijven mogen wettelijk gezien niet alle benodigde

investeringen doen. Hierdoor dreigt de energietransitie te stagneren, waarmee onze doelen onder druk komen te staan. Om dit te voorkomen is een meer actieve rol van de gemeente noodzakelijk om energieprojecten van de grond te krijgen en marktpartijen te bewegen. Dit kan door zelf energieprojecten te ontwikkelen. Op deze manier kunnen we marktfalen aanpakken en ingrijpen wanneer onzekerheden in wetgeving en financiering marktpartijen belemmeren. Als gemeente kunnen we projecten ontwikkelen waarbij het nog onduidelijk is of de businesscase een marktconform rendement oplevert. Daarnaast biedt dit kansen om lokaal eigendom en zeggenschap te waarborgen en ruimtelijke regie te versterken. Ook kunnen we als gemeente beter inzetten op systeemintegratie, wat leidt tot kostenbesparing en efficiëntere infrastructuur. De ontwikkelende rol van de gemeente zou goed passen bij een toekomstig publiek warmtebedrijf, maar hoe de inrichting van het publiek warmtebedrijf eruit gaat zien is nog niet besloten. Ontwikkeling van projecten doen we daarom, vooruitlopend op de deelneming in een publiek warmtebedrijf, voorlopig binnen de gemeentelijke organisatie. Ons college beoordeelt per project of een ontwikkelende rol van de gemeente nodig is voor realisatie. Deze werkwijze hanteren we in ieder geval totdat het publiek warmtebedrijf er is. Dan kunnen we beoordelen of het publiek warmtebedrijf deze ontwikkelende rol van ons over kan nemen. Dit besluit heeft geen betrekking op het publiek warmtebedrijf, daar loopt een parallel proces over met eigen besluitvormingsmomenten.

Eerdere besluiten over zelf te ontwikkelen projecten
In de raadsbrief van 17 januari 2023 bent u geïnformeerd over ons besluit om de regie van de markt over te nemen op de ontwikkeling van geothermie. Dit was op verzoek van de marktpartij die beschikte over de opsporingsvergunning en de betrokken energiecoöperaties en andere partners. In de raadsbrief van 26 oktober 2023 bent u geïnformeerd over ons besluit om de zonne-eilanden Nedereindse Plas zelf te ontwikkelen. Dit was omdat wij indicaties hadden dat er geen haalbare businesscase was voor marktpartijen en de ambitie voor een zonneveld op de Nedereindse Plas was opgenomen in de door de raad vastgestelde Visie voor energielandschap Rijnenburg en Reijerscop.

Nieuwe projecten
De projecten waar we ontwikkelingen starten, zijn ingegeven vanuit een door de raad vastgestelde doelstelling die we zonder actieve betrokkenheid niet kunnen realiseren. Daarnaast starten we ontwikkelingen op basis van een actieve hulpvraag van één van onze partners. Na geothermie en zonne-eilanden Nedereindse Plas heeft het college besloten om de ontwikkelende rol op te pakken voor drie projecten:

1. De aanpak en investering van de benodigde netaansluiting bij zonnepark Ockhuizen, omdat de initiatiefnemers zich dreigen terug te trekken vanwege de zware druk op de financiële haalbaarheid. De realisatie van het door de raad gewenste zonnepark Ockhuizen is daarmee niet meer zeker. Oplossingen voor de uitdagingen rond het zonnepark liggen op een strategisch niveau, buiten de directe invloed van de initiatiefnemers. Als gemeente kunnen wij op dat niveau in gesprek gaan met derde partijen. Bovendien biedt de benodigde aanpak en investering voor de netaansluiting een kans om de mogelijkheden voor een integraal energiesysteem te onderzoeken. Vanuit de ontwikkelende rol kunnen we als gemeente hierop sturen. Hierbij doen we onderzoek naar de inzet van de netaansluiting voor integrale energieoplossingen, het aansluiten van andere opwekprojecten, leveren van elektriciteit via een directe lijn aan derden en andere vormen van financiering.
2. Zonnepark geluidswallen A12, omdat de ontwikkelaar met een vergunning zich heeft teruggetrokken en we dit project, dat onderdeel uitmaakt van door uw raad vastgestelde afspraken in de RES, in samenhang met zonnepanelen op de geluidswal A12 in Woerden, toch willen realiseren als uit onderzoek blijkt dat er een technisch en financieel haalbare manier is om

de zonnepanelen op de geluidswal te leggen. Door zelf te ontwikkelen tot aan de vergunningen, verkleinen we het aantal onzekerheden in het project en verbeteren we de business case. De verwachting is dat er hierdoor wel een haalbare business case ontstaat voor een partij met een maatschappelijk of commercieel belang.

3. Collectief warmtesysteem voor Zuilense Vecht, om ter navolging van Motie 2024/378 de kans te maximaliseren dat de ontwikkelaars in Zuilense Vecht aansluiten op een collectief warmtesysteem. Een collectief warmtesysteem levert minder netbelasting op dan verschillende individuele warmtesystemen en resulteert minder snel in een capaciteitstekort van de beschikbare warmte in de bodem. Door als gemeente de eerste stappen te zetten en mogelijk zelf een vergunning voor een collectief warmtesysteem aan te vragen, mitigeren we de risico's deels en verlagen we daarmee de drempel voor ontwikkelaars om voor een collectief systeem als warmteoplossing te kiezen. Een andere reden om een vergunning aan te vragen kan zijn dat we met het aanvragen van de vergunning kunnen sturen op een eerlijke en optimale verdeling van de beschikbare bodemcapaciteit.

Besluitvorming en financiën

Het college neemt expliciete besluiten over het zelf (mede)ontwikkelen van projecten en uw raad wordt daarover geïnformeerd. De extra kosten voor het zelf ontwikkelen en aanvragen van de vergunningen voor Ockhuizen, het zonnepark geluidswallen A12 en Zuilense Vecht bedragen respectievelijk circa € 30.000,-, € 350.000,- en € 55.000,- en worden gedekt uit het programma Klimaatvriendelijke stad. Onze inzet is om deze investeringen later terug te krijgen, maar het is niet zeker of dat zal lukken. Het is onze bedoeling om geen besluiten te nemen over het zelf realiseren van deze projecten of het aangaan van deelnemingen hiervoor, anders dan een deelneming in een publiek warmtebedrijf. Indien het toch nodig is om een deelneming aan te gaan om een project verder te brengen, dan leggen wij hiervoor een voorstel voor aan uw raad.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,