

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Michiel Hollestelle	Datum	14 april 2026
E-mail	michiel.hollestelle@utrecht.nl	Kenmerk	34121981
Type brief	Afdoeningsbrief	Onderwerp	Quicksan optoppen gemeentelijk vastgoed
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Op 8 mei 2025 heeft uw raad [M127 Optoppen](#) aangenomen. Hierin wordt ons college opgedragen om via een quickscan te inventariseren welke gemeentelijke panden zich in beginsel lenen voor optoppen en de raad hierover te informeren. Met deze raadsbrief informeren we u over de voortgang. De motie is hiermee afgedaan.

Voor de aanpak van deze quickscan hebben we de lijst met gebouwen waar de gemeente eigenaar van is langs een aantal criteria gelegd. Allereerst gebruiken we twee objectieve criteria die ook gehanteerd worden in quickscans in opdracht van het [Rijk](#):

- Gebouwen zijn van na 1965. In 1965 zijn, met de eerste Modelbouwverordening, de eisen waaraan gebouwen moesten voldoen aangescherpt. Gebouwen van na 1965 worden qua draagkracht geschikt geacht om verder op te toppen.
- Gebouwen hebben een dak dat voor minimaal 75% plat is. Gebouwen met minder dan 75% plat dak zijn uitgesloten. Dit type gebouw is namelijk minder complex om op te toppen.

Daarnaast hebben we nog een aantal aanvullende criteria:

- Monumenten zijn uitgesloten, vanwege de extra complexiteit of mogelijk zelfs onmogelijkheden.
- Gebouwen in de portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling zijn uitgesloten, omdat deze al onderdeel zijn van een (mogelijke) gebiedsontwikkeling.
- Zwembaden, brandweerkazernes, fietsenstallingen en steden hebben we uitgesloten, deze gebouwen zijn niet geschikt of brengen te veel complexiteit met zich mee om optoppen kansrijk te laten zijn.
- Gebouwen die onderdeel zijn van een ander gebouw hebben we uitgesloten. Denk bijvoorbeeld aan gebouwen die al onderdeel zijn van een wooncomplex.
- Het gebouw is groter dan driehonderd vierkante meter bruto vloeroppervlak. In potentie kunnen hier meer woningen gerealiseerd worden. De kosten gemoeid met het opstarten en realiseren van een project kunnen daarmee ook over meer woningen verdeeld worden. Het project is daarmee kansrijker.

De lijst die overbleef na het toepassen van deze criteria hebben we verder beoordeeld. Zo hebben we op hoofdlijnen naar de constructie van elk gebouw gekeken, waarbij gebouwen met beperkt

Burgemeester en wethouders

Datum

14 april 2026

Ons kenmerk

34121981

draagvermogen zijn afgevallen. Het resultaat is een overzicht van 14 gebouwen waarbij, op basis van de quickscan, optoppen kansrijk zou kunnen zijn. Hierbij is nog geen leefbaarheidstoets uitgevoerd en is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met potentiële parkeerdruk, het geldende omgevingsplan, de financiële haalbaarheid en een uitgebreide analyse van de constructie.

Van de 14 gebouwen worden er 12 voor onderwijs gebruikt. Van deze 12 worden er drie gebruikt als strategische wissellocatie, en negen zijn multifunctionele accommodaties. De overige twee van de 14 gebouwen zijn welzijnsaccommodaties. De lijst met adressen van deze gebouwen is opgenomen in de bijlage.

Ondertussen zijn we in gesprek met de woningcorporaties om te onderzoeken of zij de mogelijkheid zien om een rol te spelen bij het optoppen van deze gemeentelijke panden. Dit gesprek gaat onder andere over hoe we dit vorm zouden kunnen geven en hoe deze samenwerking eruitziet.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,