Bundel - Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 4 december 2025

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 4 december 2025

3 Vaststellen van de behandelvoorraad
Ter vaststelling.
- Langte Termijnagenda commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 4 december 2025
- Concept behandelvoorraad commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 4 december 2025

3.1 Raadsvoorstel Intrekken uitvoeringsprogramma Utrecht kiest voor gezonde lucht
- Dossier 4955 voorblad
- Raadsvoorstel Intrekken uitvoeringsprogramma Utrecht kiest voor gezonde lucht

3.2 Raadsvoorstel Aanpassing doelstellingen en indicatoren Beleidsnota Vastgoed
- Dossier 4921 voorblad
- Raadsvoorstel Aanpassing doelstellingen en indicatoren in de Beleidsnota Vastgoed
- C1 Doelstellingen en indicatoren Vastgoed (nieuw)
- Bijlage 3 Toelichting indicatoren (nieuw)
- Beleidsnota Vastgoed (met aanpassingen gemarkeerd - oktober 2025)

3.3 Huurders in de knel door kosten van zonnepanelen
- Dossier 4950 voorblad
- Beantwoording SV2025 nr 87 over Laat huurders geen geld toeleggen op zonne-energie
- Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026

3.4 Voortgang verbouwing MFA De Weide Wereld en conflict met aannemer
- Dossier 5055 voorblad
- Raadsbrief Vertraging en kredietoverschrijding Weide Wereld
- Raadsbrief Kwartaalbrief onderwijs 1e kwartaal 2024
- Monitor Leerlingenvervoer Q4 2023

3.5 Thuisladen zonder oprit mogelijk maken
- Dossier 5056 voorblad
- Beantwoording SV2025 nr 124 over Ruimte voor thuisladen en innovatieve laadoplossingen

3.6 RIB en commissiedebat De impact van gentrificatie op leefbaarheid en betaalbaarheid
- Dossier 5057 voorblad
- M199 Stop de Gentrificatie
- M198 Behoud van sociale huur boven gemengde wijken
- A124 Gentrificatie - Beleidsnota Wonen

3.7 RIB en commissiedebat Toegangsbeleid stadslogistiek Binnenstad
- Dossier 5058 voorblad
- Raadsbrief Uitvoering toegangsbeleid stadslogistiek binnenstad

3.8 Technische sessie Verhuurvergunning

4 Transcripties
Geen.

5 Toezeggingen/Moties
Ter vaststelling.
- Toezeggingenlijst commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 4 december 2025
- Motielijst commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 4 december 2025

6 Ingekomen stukken
Geen.

7 Raadsbrief Voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 1e en 2e kwartaal 2025
Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 30 minuten
Conform afspraak wordt de halfjaarlijkse voortgangsrapportage actief op de agenda geplaatst van de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen.
Dit agendapunt betreft de voortzetting van een debat van 16 oktober jl.

Dossier 4923 voorblad
Raadsbrief Halfjaarlijkse voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 1e en 2e kwartaal 2025
Locatielijst tijdelijk wonen (september 2025)
Subsidies en risicoreserveringen tijdelijk wonen

8 Raadsvoorstel Experiment in kader van Huisvestingsverordening: inschrijfduurverlenging voor doorstroom na tijdelijkheid van aandachtsgroepen
Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 15 minuten
De raad stelt kaders vast voor een tijdelijk experiment waarmee bewoners van Place2BU en Goeie Buur hun inschrijfduur tot maximaal 11 jaar kunnen verlengen om doorstroming naar reguliere huisvesting te bevorderen.
Het experiment loopt tot uiterlijk 1 juli 2027 en wordt na afloop geëvalueerd.

Dossier 4853 voorblad
Raadsvoorstel Experiment Huisvestingsverordening inschrijfduurverlenging voor 'doorstroom na tijdelijkheid' aandachtsgroepen

9 Raadsvoorstel Zienswijze Bestuursrapportage 2025 en tweede begrotingswijziging 2025 RUD
Wethouder: Oosters, beleidsterrein: Milieu en Emissieloos vervoer
Indicatieve behandeltijd: 15 minuten
Op 29 september is de ontwerp bestuursrapportage 2025 en de tweede begrotingswijziging 2025 van de gemeenschappelijke regeling Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD Utrecht) met de raad gedeeld. De RUD stelt de raad in de gelegenheid voor 19 december 2025 hierop te reageren door middel van een zienswijze.

Dossier 4976 voorblad
Raadsvoorstel Zienswijze Berap 2025 met tweede begrotingswijziging 2025
Zienswijzebrief aan RUD over Bestuursrapportage 2025 en tweede begrotingswijziging 2025
Bestuursrapportage 2025 met tweede begrotingswijziging 2025 RUD Utrecht
Begeleidende brief RUD zienswijze deelnemers bestuursrapportage 2025 RUD Utrecht

10 Raadsvoorstel Delegatiebesluit wijzigen omgevingsplan tijdelijke (nood)stroomgeneratoren Strijkviertel
Wethouder: Maatoug, beleidsterrein: Energie en Klimaat
Indicatieve behandeltijd: 45 minuten
De raad besluit de bevoegdheid tot wijziging van het omgevingsplan voor de plaatsing van tijdelijke (nood)stroomgeneratoren op bedrijventerrein Strijkviertel te delegeren aan het college.
De delegatie is nodig om de vergunningverlening vóór maart 2026 mogelijk te maken en zo stroomuitval in de winter 2026/2027 te voorkomen.

Dossier 4875 voorblad
Raadvoorstel Delegatiebesluit wijzigen omgevingsplan tijdelijke (nood)stroomgeneratoren Strijkviertel

11 Raadsvoorstel TAM Omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied
Wethouder: Maatoug, beleidsterrein: Energie en Klimaat
Indicatieve behandeltijd: 45 minuten
De raad stelt het TAM-omgevingsplan vast waarmee de aansluitplicht op het collectieve warmtesysteem in het Beursgebied juridisch wordt geborgd.
Hiermee wordt de duurzaamheid van nieuwbouw gegarandeerd en kan maatwerk via vergunningen voor gelijkwaardige alternatieven worden toegestaan.

Dossier 4689 voorblad
Raadsvoorstel Vaststellen TAM - omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied
Vaststellingsrapport TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied
Link naar RO-publiceer TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied
NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-VA01-Kader_01-000
TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied VA
Brief Concessie Beursnet - Eneco consumenten BV

12 Hoe staat het met de Utrechtse studentenhuisvesting?

Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 120 minuten
Geagendeerd door Lars van Rooij (Student & Starter), Gertjan te Hoonte (VVD), Pepijn Zwanenberg (Link), Lenno van Straalen (ChristenUnie), Gijs Toussaint (D66), Victor Paalman (Horizon), David Bosch (UtrechtNu!), Meike Hellevoort (GroenLinks), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), Titus Stam (PvdA), Gert Dijkstra (EenUtrecht) en Anneloes Krul (Partij voor de Dieren)
De agenderende fracties willen de beantwoording van de schriftelijke vragen nr. 94 over studentenhuisvesting agenderen voor een commissiedebat.
Uit de beantwoording blijkt dat er op verschillende terreinen stappen worden gezet in de Utrechtse studentenhuisvesting, maar dat structurele uitdagingen blijven bestaan. De woningnood onder studenten is nog altijd groot en raakt een brede groep. De vragen en antwoorden gaan over uiteenlopende thema's, waaronder:
- Het woningtekort en de ruimtelijke spreiding van studentenhuisvesting;
- Betaalbaarheid en woonlasten;
- Onderhoud en leefkwaliteit van bestaande complexen;
- Toegankelijkheid en veiligheid, zowel fysiek als sociaal;
- Verduurzaming en toekomstbestendigheid van studentenwoningen;
- Welzijn en sociale samenhang binnen studentencomplexen;
- Hospiteer- en toewijzingsbeleid;
- Short-stay en huisvesting voor internationale studenten;
- De samenwerking met verhuurders, corporaties en onderwijsinstellingen.

Dossier 4949 voorblad
Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030' (na verwerking amendementen)
Beantwoording SV2025 nr 94 Hoe gaat het met de Utrechtse studentenhuisvesting
Convenant Studentenhuisvesting 2025-2030 (toegevoegd op 3-12-2025)
Raadsbrief convenant Studentenhuisvesting 2025-2030 (toegevoegd op 3-12-2025)

13 Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord (Netto toename Sociale Huur én verhogen bouwtempo)
Wethouder: De Vries, beleidsterrein: Wonen en Volkshuisvesting
Indicatieve behandeltijd: 105 minuten
Geagendeerd door Gert Dijkstra (EenUtrecht), Gertjan te Hoonte (VVD), Mirac Usta (DENK), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), Rick van der Zweth (PvdA), Lars van Rooij (Student & Starter), Pepijn Zwanenberg (Link), Berdien van der Wilt (D66), Meike Hellevoort (GroenLinks) en Anneloes Krul (Partij voor de Dieren)
De agenderende fracties willen graag met elkaar en met het college in debat over de netto groei van de sociale huur in Utrecht; dit n.a.v. de raadsbrief over het recent door het college ondertekende Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord. Belangrijkste vragen zijn:
+ Wat is er nu (ineens) anders geworden om de stop-de-verkoop afspraken stop te zetten?
+ Wat maakt dat de woningcorporaties zich nu wel aan de afspraken kunnen houden?
+ Waarom kopen woningcorporaties niet leegstaande woningen op in plaats van dat ze tegen hogere kosten sociale huurwoningen nieuwbouwen?
+ Wat maakt dat het college het beleid drastisch wijzigt (stoppen met stop-de-verkoop) zonder eerst de gemeenteraad te consulteren?
Bovendien wil de VVD graag het volkshuisvestelijk akkoord in de breedte bespreken. En zal in het debat ook ingaan op de andere aspecten van het akkoord. In het bijzonder wil de VVD in debat over hoe dit akkoord andere doelstellingen en andere segmenten van woningbouw beïnvloed.
Daarnaast wil LINK het hebben over de algehele staat en voortgang van de sociale woningbouw in Utrecht. De productie, huurstijgingen, stop de verkoop en het einde van de stop op verkoop.
De fracties van GroenLinks, PvdA en Student & Starter willen graag in debat over de precieze uitwerking van deze afspraken en hoe deze zich verhouden tot eerder gemaakte samenwerkingsafspraken en vastgestelde beleidsnota's (in ieder geval de beleidsnota Wonen).

Dossier 4948 voorblad
Beantwoording SV2025 nr 133 over Nog steeds grote leegstand van flats in Overvecht
Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord
Raadsbrief Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord

Lange Termijnagenda commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen d.d. 27 november 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Planning aanbieden aan raad	Fatale termijn Raadsbesluit	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.
Zienswijze Uittredingsplan De Ronde Venen en Montfoort	Circulaire Economie	2026 Q1	26-02-2026			
Zienswijze AVU Ontwerpbegroting 2027	Circulaire Economie	2026 Q1	26-02-2026			
Zienswijze programma- en productbegroting AVU 2026	Circulaire Economie	2025 Q1		Aangeboden		
Zienswijze ontwerp-begrotingswijziging AVU 2025	Circulaire Economie	2025 Q1		Gestopt		Een begrotingswijziging voor 2025 is niet meer van toepassing. De afwijking van de AVU-begroting is dermate laag dat een zienswijze daarop niet nodig is.
Aanpassing afvalstoffenverordening n.a.v. actualisatie VNG modelverordening en	Circulaire Economie	2024 Q2		Aangeboden		

aanpassing definitie van een huis-aan-huisblad						
Beleidsnota Utrecht Circulair	Circulaire Economie	2024 Q4		Aangeboden		
Deelneming HVC	Energie en Klimaat	2025 Q1				
TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied	Energie en Klimaat	2025 Q4				
Beleidsnota Warmte	Energie en Klimaat	2025 Q3		Aangeboden		
Eigendomsvariant publiek warmtebedrijf	Energie en Klimaat	2025 Q2		Aangeboden	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.	
Herijking Regionale Energiestrategie	Energie en Klimaat	2025 Q2		Aangeboden		
Klimaatvisie	Energie en Klimaat	2026 Q1			Conform toezegging ontvangt de raad in Q4 2025 een raadsbrief over de terinzagelegging van de ontwerpvisie. Vervolgens wordt de visie in Q1 2026 ter	

					besluitvorming aan de raad aangeboden.	
Zienswijze Begroting 2027 en 2028 + Meerjarenraming ODU	Milieu en Emissieloos Vervoer	2027 Q2	18-06-2027			
Zienswijze Kadernota 2028 ODU	Milieu en Emissieloos Vervoer	2026 Q4	09-01-2026			
Zienswijze Begrotingswijziging 2026 en 2027 ODU	Milieu en Emissieloos Vervoer		11-12-2025			
Zienswijze Begroting 2027 en 2028 + Meerjarenraming ODU	Milieu en Emissieloos Vervoer	2026 Q2	19-06-2026			
Zienswijze op ontwerp liquidatieplan RUD Utrecht	Milieu en Emissieloos Vervoer		20-02-2026			
RV zienswijze begroting incl kadernota van de nieuwe fusie organisatie omgevingsdienst	Milieu en Emissieloos Vervoer	2025 Q3		Aangeboden		
RV zienswijze concept gemeenschappelijke regeling van de nieuwe fusie organisatie	Milieu en Emissieloos Vervoer	2025 Q3		Aangeboden		

omgevingsdienst (rud en odru)						
Raadsvoorstel Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer	Milieu en Emissieloos Vervoer	2026 Q4				
Zienswijze Ontwerp Programmabegroting 2025	Milieu en Emissieloos Vervoer	2024 Q2		Aangeboden		
Beleidsnota Luchtkwaliteit	Milieu en Emissieloos Vervoer	2024 Q3		Aangeboden		
Voortgangsrapportage Uitvoeringsprogramma Vastgoed	Vastgoed	2026 Q1				
Beleidsnota Vastgoed	Vastgoed	2024 Q4		Aangeboden		
Langjarig borgen betaalbare koop, pilot Briljantlaan	Wonen en Volkshuisvesting	2026 Q2				
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.
Beleidsnota Wonen	Wonen en Volkshuisvesting	2025 Q1		Aangeboden		
Wijziging Huisvestingsverordening	Wonen en Volkshuisvesting	2027 Q1			Was Q1 2026, wordt Q1 2027 naar aanleiding van besluit van de regio. De Huisvestingsverordening wordt namelijk vastgesteld in regioverband.	
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).

	Titel	Soort	Ontvangen	Beleidsterrein	Beschrijving	In commissie	Behandelduur
3.1	Raadsvoorstel Intrekken Uitvoeringsprogramma 'Utrecht kiest voor gezonde lucht'	Raadsvoorstel	31-10-2025	Milieu en Emissieloos vervoer	Het college van B&W heeft een nieuw uitvoeringsprogramma luchtkwaliteit vastgesteld: ‘Gezonde lucht voor iedereen’. Het oude uitvoeringsprogramma, ‘Utrecht kiest voor gezonde lucht’ is daarmee overbodig geworden en moet worden ingetrokken. Omdat dit oude programma door de raad is vastgesteld is een raadsbesluit nodig om het in te trekken.	15-1-2026	15 minuten
3.2	Raadsvoorstel Aanpassing doelstellingen en indicatoren Beleidsnota Vastgoed	Raadsvoorstel	5-11-2025	Vastgoed	In de gemeenteraad van 8 mei 2025 is Motie 128 “Goed verantwoorden begint met goede indicatoren 2.0” aangenomen. In deze motie wordt het college opgedragen om doelstellingen en bijbehorende indicatoren aan de raad voor te leggen middels een raadsvoorstel. De doelstellingen en indicatoren zijn ook opgenomen in het concept Uitvoeringsprogramma Vastgoed (UPV) dat door het college is vastgesteld.	15-1-2026	15 minuten
3.3	Huurders in de knel door kosten van zonnepanelen	Agendering	9-10-2025	Energie en Klimaat; Wonen en Volkshuisvesting	Geagendeerd door Joachim Cornielje (PvdA), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), Mirac Usta (DENK), Rachel Heijne (GroenLinks), Ben van Impelen (Link) en Gert Dijkstra (EenUtrecht) Door afschaffing van de salderingsregeling dreigen huurders met zonnepanelen in de problemen te komen. Na aanleiding van SV87 blijkt dat veel huurders in Utrecht meer dan twee euro servicekosten betalen. Dit zorgt er, volgens de woonbond, voor dat huurders geld	15-1-2026	45 minuten

					toe moeten leggen op duurzame stroom. Om sturing te geven aan de herijking van het programma Zon op Dak (Q1 2026), de effecten van het afschaffen van de salderingsregeling te bespreken en om in gesprek te gaan over mogelijke oplossingen voor huurders die in de knel komen, zou het de commissie waardevol lijken om over dit onderwerp in debat te gaan.		
3.4	Voortgang verbouwing MFA De Weide Wereld en conflict met aannemer	Agendering	30-10-2025	Vastgoed	Geagendeerd door Hessel Stellinga (CDA), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht) en David Bosch (UtrechtNu!) De Multifunctionele Accommodatie (MFA) De Weide Wereld aan de Teunisbloemlaan in Vleuterweide wordt sinds mei 2023 verbouwd om er onder meer een basisschool en kinderopvang in te huisvesten. Na een gecompliceerde aanbestedingsprocedure is hiervoor een aannemer geselecteerd. Sinds eind 2023 liggen de bouwwerkzaamheden stil door een conflict tussen de gemeente en de aannemer. In de tussentijd verblijven kinderen en medewerkers van de basisschool in een sterk verouderd gebouw, waaraan nauwelijks nog onderhoud plaatsvindt. Daarnaast werken de kinderopvangorganisaties al jaren vanuit tijdelijke bouwunits. Buurtbewoners kijken uit op een afgesloten terrein midden in de wijk. Het college heeft op 20 oktober 2025 een raadsbrief verstuurd met als onderwerp ‘Vertraging en kredietoverschrijding Weide Wereld’ over de voortgang van deze verbouwing. De agenderende partijen willen met elkaar en het college in debat over deze raadsbrief, hoe	15-1-2026	45 minuten

					het zover is gekomen, welke oplossingsrichtingen er zijn en over de vraag hoe de informatievoorziening door het college aan de raad en de omwonenden heeft plaatsgevonden.		
3.5	Thuisladen zonder oprit mogelijk maken	Agendering	18-11-2025	Milieu en Emissieloos vervoer	Geagendeerd door Joost Vasters (D66), Marijn de Pagter (VVD), Hessel Stellinga en Job van den Broek (CDA), Rachel Heijne (GroenLinks), Charlotte Passier en Jacoline Kool (Volt), Kirsten Alblas (ChristenUnie) en David Bosch (UtrechtNu!) In Utrecht is het momenteel niet toegestaan om een laadkabel over de stoep te leggen voor het opladen van een elektrische auto als je geen eigen oprit hebt. Dit belemmert bewoners zonder privé-parkeerplek in hun overstap naar elektrisch rijden. Tegelijkertijd zien we dat andere gemeenten toegankelijke vormen van thuisladen wél toelaten, bijvoorbeeld met kabelgoottegels of andere innovatieve oplossingen. De fracties van D66 en de VVD willen hierover in gesprek met het college en andere partijen. Zij willen verkennen *onder welke voorwaarden* thuisladen zonder oprit ook in Utrecht mogelijk gemaakt kan worden. De fractie van GroenLinks wil graag spreken over het dilemma dat laden vanuit huis de ongelijkheid vergroot.	15-1-2026	75 minuten

3.6	De impact van gentrificatie op leefbaarheid en betaalbaarheid	Agendering voor een commissiedebat en een RIB	27-11-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Geagendeerd door Noura Oul Fakir (BIJ1), Anneloes Krul (Partij voor de Dieren), Mahmut Sungur (DENK), Pepijn Zwanenberg (LINK) en David Bosch (UtrechtNu!) De fracties van BIJ1, Partij voor de Dieren, DENK, LINK en UtrechtNu! willen in debat treden over de impact van gentrificatie op leefbaarheid en betaalbaarheid in Utrecht. Dit is naar aanleiding van de raadsinformatiebijeenkomst. Utrecht groeit en bouwt in hoog tempo aan nieuwe woningen. Daarbij wordt veel waarde gehecht aan het creëren van gemengde wijken, met een mix van sociale huur, middenhuur, vrije sector en koop. Het blijkt dat het mengen van inkomens niet automatisch leidt tot meer leefbaarheid. In veel wijken betekent “mengbeleid” vooral dat er meer plek komt voor kapitaalkrachtige nieuwe bewoners, wat de lokale winkels, horeca en voorzieningen duurder en minder toegankelijk maakt voor huidige bewoners. Hierdoor stijgen de kosten, verdwijnen betaalbare opties en worden mensen juist uit hun eigen wijk verdrongen. Dit is een vorm van gentrificatie, die mensen in kwetsbare posities het hardst raakt. De agenderende fracties willen in een commissiedebat met elkaar en het college spreken over de mix van sociale huur, middenhuur, vrije sector en koop in Utrecht en de verdeling hiervan over de stad, welke maatregelen kunnen worden ingevoerd om maatschappelijk wenselijke ontwikkelingen te stimuleren zonder ongewenste effecten voor bestaande bewoners en hoe we in (toekomstige) gebiedsontwikkelingen	Debat op 15-1-2026 RIB op 8-1-2026	60 minuten debat 60 minuten RIB

					gentrificatie kunnen meenemen als expliciet aandachtspunt in beleid en besluitvorming. Daarnaast willen de agenderende fracties een raadsinformatiebijeenkomst organiseren. Met deze RIB worden raads- en commissieleden geïnformeerd over wat gentrificatie is, wat de effecten zijn op buurten en inwoners inclusief welke wijken of projecten signalen laten zien van (mogelijke) verdringing, welke instrumenten de gemeente nu heeft om sociale balans, betaalbaarheid en diversiteit te behouden, welke aanvullende maatregelen denkbaar zijn om maatschappelijk wenselijke ontwikkelingen te stimuleren zonder ongewenste effecten voor bestaande bewoners en hoe we in toekomstige gebiedsontwikkelingen gentrificatie kunnen meenemen als expliciet aandachtspunt in beleid en besluitvorming.		
3.7	Toegangsbeleid stadslogistiek Binnenstad	Agendering voor een commissiedebat en een RIB	27-11-2025	Milieu en Emissieloos vervoer	Geagendeerd door Marijn de Pagter (VVD), David Bosch (UtrechtNu!), Fred Dekkers (GroenLinks), Hans Geleijns (D66), Ben van Impelen (LINK) en Job van den Broek (CDA) Afgelopen zomer heeft het college nieuwe regels aangekondigd voor de bevoorrading van winkels en horeca in de binnenstad. Deze nieuwe regels leidden tot veel onrust en zorgen bij ondernemers in de Binnenstad en de transport- en logistieksector. Het college stelde daarom de invoering van de nieuwe regels uit om op en ging het gesprek aan om de zorgen en uitdagingen te horen. Eind november wil het college dit proces afronden en weten welke aanpassingen in de regels worden gedaan. De fracties willen met elkaar en het college in debat over de noodzaak van de nieuwe regels.	Debat op 15-1-2026 RIB op 8-1-2026	90 minuten debat 60 minuten RIB

					Tijdens een raadsinformatiebijeenkomst willen wij ondernemers, vertegenwoordigers van de transport- en logistieksector en bewoners van de binnenstad in de gelegenheid stellen hun standpunt met de raad te delen, voordat de raad met het college in debat gaat over de nieuwe regels.		
3.8	Technische sessie Verhuurvergunning	Technische sessie	19-11-2025	Wonen en Volkshuisvesting	Beste raadsleden, Op 5 november heeft u een raadsbrief ontvangen over de voortgang motie M48 Wijkgerichte invoering Verhuurvergunning. Via de griffie hebben wij begrepen dat er animo is voor een technische sessie over dit onderwerp. Graag nodigen wij u uit voor een technische sessie op donderdag 5 februari 2026 van 20.00-21.00. Tijdens deze sessie nemen we u mee in de uitwerking van de verhuurvergunning, de financiële onderbouwing en financiële consequenties van de aanpak.	De voorgestelde datum is 5-2-2026. Aangezien een RIB prioriteit heeft over een TS, en 5 februari een veeg-RIBavond is, kunnen we dit voorstel nog niet vaststellen. Op 15 januari zal dit voorstel wederom worden toegevoegd aan de behandelvoorraad. Het is nu ter kennisname toegevoegd.	60 minuten

Concept-behandelvoorraad commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 4 december 2025

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4955
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	3.1
Titel	Raadsvoorstel Intrekken uitvoeringsprogramma Utrecht kiest voor gezonde lucht
ID	5184
Behandelend ambtenaar	Waard, Eddie van der;
Telefoon	
E-mail	e.van.der.waard@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	Volksgezondheid en milieu
Portefeuillehouder	Wethouder Oosters
Beleidsveld	Milieu en Emissieloos Vervoer
Referendabel	Ja
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Mariska de Vos/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen/06 38628458
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**4 december 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Intrekken uitvoeringsprogramma ‘Utrecht kiest voor gezonde lucht’

Beleidsveld	Milieu en Emissieloos Vervoer
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	E.J.L. van der Waard
Kenmerk	32067691
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. Het uitvoeringsprogramma 'Utrecht kiest voor gezonde lucht' (raadsbesluit 2020) in te trekken.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
Het college van B&W heeft een nieuw uitvoeringsprogramma luchtkwaliteit vastgesteld: ‘Gezonde lucht voor iedereen’. Het oude uitvoeringsprogramma, ‘Utrecht kiest voor gezonde lucht’ is daarmee overbodig geworden en moet worden ingetrokken. Omdat dit oude programma door de raad is vastgesteld is een raadsbesluit nodig om het in te trekken.

Context
Aanleiding
Door vaststelling van een nieuw uitvoeringsprogramma luchtkwaliteit: ‘Gezonde lucht voor iedereen’ door B&W is het oude door de raad vastgestelde uitvoeringsprogramma, ‘Utrecht kiest voor gezonde lucht’ overbodig geworden en moet dat worden ingetrokken.

Juridische context
Zodra een nieuw uitvoeringsprogramma is vastgesteld, moet het oude uitvoeringsprogramma worden ingetrokken. Met de inwerkingtreding van de Utrechtse Standaard voor beleidsdocumenten en de Omgevingswet is het vaststellen (en intrekken) van een uitvoeringsprogramma een collegebevoegdheid geworden. Echter, omdat het uitvoeringsprogramma 'Utrecht kiest voor gezonde lucht' in 2020 (voordat de Omgevingswet van kracht werd) door de raad is vastgesteld, moet het door de raad worden ingetrokken.

Beslistermijn
Geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect
Door de intrekking van het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht kies voor gezonde lucht’ is duidelijk dat het nieuwe uitvoeringsprogramma geldt.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Uitvoeringsprogramma ‘Utrecht kiest voor gezonde lucht’ (raadsbesluit december 2020)
Beleidsnota ‘Gezonde lucht voor iedereen’ (raadsbesluit januari 2025)
Raadsbrief Uitvoeringsprogramma "Gezonde lucht voor iedereen' (collegebesluit 28 oktober 2025).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	Het uitvoeringsprogramma 'Utrecht kiest voor gezonde lucht' (raadsbesluit 2020) in te trekken.
Argumenten	
1.1	Het uitvoeringsprogramma is overbodig geworden
	Het college van B&W heeft een nieuw uitvoeringsprogramma luchtkwaliteit vastgesteld: ‘Gezonde lucht voor iedereen’. In dit uitvoeringsprogramma zijn zowel de nieuwe maatregelen uit de nieuwe beleidsnota 'Gezonde lucht voor iedereen' als de nog lopende maatregelen uit het uitvoeringsprogramma 'Utrecht kiest voor gezonde lucht' opgenomen, waarmee het uitvoeringsprogramma 'Utrecht kiest voor gezonde lucht' overbodig is geworden.
1.2	Er is een raadsbesluit nodig om het uitvoeringsprogramma in te trekken.
	Het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht kiest voor gezonde lucht’ is vastgesteld in december 2020, voordat de Omgevingswet in werking trad. Het is destijds samen met de beleidsnota 'Utrecht kiest voor gezonde lucht’ door de gemeenteraad vastgesteld. Daarom is voor het intrekken van het oude *uitvoeringsprogramma* een raadsbesluit nodig. De *beleidsnota* is reeds ingetrokken op 23 januari 2025, bij de vaststelling van de nieuwe beleidsnota 'Gezonde lucht voor iedereen'.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Vervolg
Het uitvoeringsprogramma ‘Utrecht kies voor gezonde lucht’ wordt verwijderd van de webpagina's van de omgevingsvisie.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)
Gemeente aan zet is van toepassing, er is niet samengewerkt met Utrechters voor dit voorstel.

Communicatie
Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
-

Bijlagen informatief
-

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4921
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	3.2
Titel	Raadsvoorstel Aanpassing doelstellingen en indicatoren Beleidsnota Vastgoed
ID	5149
Behandelend ambtenaar	Nicole Stolk
Telefoon	
E-mail	nicole.stolk@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Vastgoed
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	4 december 2025

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel aanpassing doelstellingen en indicatoren in de Beleidsnota Vastgoed

Beleidsveld	Vastgoed
Organisatieonderdeel	Vastgoedorganisatie Utrecht
Opsteller	Nicole Stolk, Michiel Hollestelle
Kenmerk	32363319
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. De Beleidsnota Vastgoed te wijzigen door de indicatoren in paragraaf C1 SMART te herformuleren zoals opgenomen in bijgevoegde ‘Doelstellingen en Indicatoren Vastgoed’,en de bijgevoegde ‘Toelichting op indicatoren’ als bijlage 3 op te nemen in de Beleidsnota Vastgoed, met als belangrijkste aanpassingen:
   a. Minimaal 75% van het vastgoed wordt aan maatschappelijke partijen verhuurd.
   b. Beperking van de leegstand tot een maximaal 7%.
   c. Tot 2030 worden er 46 gebouwen in eigendom van de gemeente voorzien van minimaal energielabel A+++.
   d. In 2027 zijn 24 gebouwen binnen het bestaande vastgoed toegankelijk gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In de gemeenteraad van 8 mei 2025 is bij de vaststelling van de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 de Motie 128 “Goed verantwoorden begint met goede indicatoren 2.0” aangenomen. Met dit raadsvoorstel geven we invulling aan deze motie door doelstellingen SMART te formuleren en extra indicatoren op te nemen.

Context

Aanleiding

In de gemeenteraad van 8 mei 2025 is Motie 128 “Goed verantwoorden begint met goede indicatoren 2.0” aangenomen. In deze motie wordt het college opgedragen om doelstellingen en bijbehorende indicatoren aan de raad voor te leggen middels een raadsvoorstel. De doelstellingen en indicatoren zijn ook opgenomen in het concept Uitvoeringsprogramma Vastgoed (UPV) dat door het college is vastgesteld.

Juridische context

Op grond van artikel 4 van de Verordening financieel Beleid en Beheer is de gemeenteraad bevoegd om indicatoren vast te stellen. Het gaat hier om een aanpassing van de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030, die bestaat uit een herformulering (meer SMART) van de doelstellingen en indicatoren en een toelichting op de indicatoren (als bijlage bij de Beleidsnota).
Het college heeft de bevoegdheid om binnen de doelstellingen en indicatoren het concept Uitvoeringsprogramma Vastgoed vast te stellen. Na besluitvorming van het raadsvoorstel in de raad wordt het UPV definitief door het college vastgesteld.

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect

Met de vaststelling van de SMART geformuleerde doelstellingen en indicatoren is inzichtelijk in hoeverre de uitvoering van de Beleidsnota Vastgoed 2025 – 2030 bijdraagt aan de vastgestelde doelstellingen:

i. Voldoende maatschappelijk vastgoed
ii. Betaalbaar en onderhouden vastgoed
iii. Toekomstbestendig vastgoed

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 8 mei 2025 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Vastgoed 2025-2030 en Motie 128 “Goed verantwoorden begint met goede indicatoren 2.0” aangenomen. In deze motie wordt het college opgedragen om:

1. In het uitvoeringsprogramma de doelstellingen voor 2030 SMART te formuleren en hierbij een koppeling te maken met de ambities uit het klimaatakkoord 2050, klimaatneutraal vastgoed in 2050 en andere eigen beleidsambities;
2. In het uitvoeringsprogramma zowel op het niveau van doelstellingen als uit te voeren acties, waar mogelijk, indicatoren en streefwaarden op te nemen;
3. De doelstellingen (1) en bijbehorende indicatoren (2) aan de raad voor te leggen middels een raadsvoorstel.

Naast M128 heeft de gemeenteraad de volgende amendementen en motie aangenomen:
Amendement A74 ‘Gereduceerde CO2-uitstoot in tonnen’.
Amendement A75 ‘Van beleidsnota Vastgoed naar uitvoeringsprogramma een extra stap’
Motie M133 ‘Inventariseer wat nodig is aan Maatschappelijk Vastgoed’.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	De Beleidsnota Vastgoed te wijzigen door de indicatoren in paragraaf C1 SMART te herformuleren zoals opgenomen in bijgevoegde ‘Doelstellingen en Indicatoren

	Vastgoed', en de bijgevoegde 'Toelichting op indicatoren' als bijlage 3 op te nemen in de Beleidsnota Vastgoed, met als belangrijkste aanpassingen: a. Minimaal 75% van het vastgoed wordt aan maatschappelijke partijen verhuurd. b. Beperking van de leegstand tot een maximaal 7%. c. Tot 2030 worden er 46 gebouwen in eigendom van de gemeente voorzien van minimaal energielabel A+++. d. In 2027 zijn 24 gebouwen binnen het bestaande vastgoed toegankelijk gemaakt.
Argumenten	
1.1	Bijna iedere doelstelling is nu helder en SMART geformuleerd.
	Per doelstelling wordt nu in de Beleidsnota Vastgoed concreet aangegeven wat de gemeente wil bereiken tot 2030.
1.2	Met deze indicatoren is de voortgang bij het behalen van de doelen uit de beleidsnota Vastgoed goed te volgen
	Met deze effectindicatoren wordt SMART op welke wijze en in hoeverre de uitvoering van projecten een bijdrage levert aan de vastgoeddoelstellingen.
1.3	De effectindicator "Gereduceerde CO2-uitstoot in tonnen" is onderdeel van het geheel aan effectindicatoren.
	Met de toevoeging van deze effectindicator wordt uitvoering gegeven aan amendement A74 'Gereduceerde CO2-uitstoot in tonnen'.
1.4	De streefwaardes zijn haalbaar en realistisch.
	Gekozen is voor streefwaardes die met de huidige beschikbare financiële middelen en uitvoeringscapaciteit haalbaar zijn.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Niet iedere doelstelling is één op één te vertalen in een indicator.
	De vraag of de gemeente over voldoende maatschappelijk vastgoed beschikt, is niet te vatten in één indicator. Er is op dit moment geen objectieve maatstaf, over alle vastgoedportefeuilles heen, waarmee de doelstelling voldoende maatschappelijk vastgoed gekwantificeerd kan worden. Wel brengt het concept UPV voor de komende 5 jaar SMART in beeld welke projecten er per portefeuille uitgevoerd gaan worden, die een bijdrage leveren aan de doelstelling voldoende maatschappelijk vastgoed, waarbij integrale afstemming tussen vraag en aanbod heeft plaatsgevonden.
1.2	De streefwaardes zijn haalbaar en realistisch, maar sommige liggen onder onze ambities en de wettelijke verplichtingen.
	Op dit moment zijn er onvoldoende financiële middelen om al onze ambities en doelstellingen voor het toekomstbestendig maken van ons vastgoed, zoals verwoord in de Beleidsnota Vastgoed en de Routekaart en fasering verduurzamen maatschappelijk vastgoed, waar te maken. Om alle ambities voor verduurzamingsopgave uit te voeren zijn tot 2050 onvoldoende middelen beschikbaar.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Vervolg
Na behandeling in en vaststelling door de raad van de wijziging van de doelstellingen en indicatoren in de beleidsnota Vastgoed kan het concept UPV waarin motie M128 'Goed verantwoorden begint met

goede indicatoren 2.0’ verwerkt is, definitief worden vastgesteld door het college.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)
‘Gemeente aan zet’ is van toepassing, er is niet samengewerkt met Utrechters voor dit voorstel.

Communicatie
Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- C1 Doelstellingen en Indicatoren Vastgoed (nieuw)
- Bijlage 3 Toelichting indicatoren (nieuw)

Bijlagen informatief
- Beleidsnota Vastgoed (met aanpassingen indicatoren en doelstellingen gemarkeerd oktober 2025)

C1. Doelstellingen en indicatoren

	Leidend principe en SMART doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolg-meting 1	Vervolg-meting 2	Begrotingscyclus ja/nee
Doelstelling 1: Voldoende maat-schappelijk vastgoed	Maatschappelijk ingezet *We zetten altijd ons vastgoed optimaal in door het minimaal voor 75% aan maatschappelijke partijen te verhuren.*	Aandeel gebouwen verhuurd aan een maatschappelijke partij	2024: 76%	2025: 75%	2026: 75%	Nee
	Goed gespreid en goed gebruikt *We beperken de leegstand van ons vastgoed altijd tot maximaal 7%*	% leegstand	2024: 5,95%	2026: <7%	2027: <7%	Nee
	Goed gespreid en goed gebruikt *We zorgen dat het vastgoed goed gebruikt wordt door meer dan 35% van de zoekvragen te matchen*	% van de zoekvragen via het Makelpunt waar een match uit is gekomen	2024: 34%	2026: >35%	2027: >35%	Nee
Doelstelling 2: Betaalbaar en onderhouden vastgoed	Duidelijke onderhoudsnormen *Ons vastgoed is goed onderhouden, 90% is op het juiste onderhoudsniveau.*	Aandeel gebouwen op gewenst onderhouds-niveau	2024: 90%	2025: 90%	2026: 90%	Ja
	Heldere en onderbouwde huurprijzen *Onze klanten zijn tevreden over ons en*	Klanttevredenheid	2023: 6,3	2025: 7,0	2027: 7,5	Ja

	waarderen ons met minimaal een 7,0.					
Doelstelling 3: Toekomst-bestendig vastgoed	Circulair *In 2030 is het aandeel hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in nieuwbouw en renovatie 55%.*	Aandeel hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in nieuwbouw en renovatie	2024: PM	2027: PM	2030: 55%	Nee
	(bijna) Energieneutraal *80% van onze gebouwen in de kernportefeuille voldoet in 2050 aan minimaal BENG/ZEB en 20% van de gebouwen wordt alleen aardgasvrij.*	Gereduceerde CO2 uitstoot in tonnen	2024: -	2025: PM	2026: PM	Ja
	(bijna) Energieneutraal *In 2030 hebben we 46 gebouwen die minimaal ZEB/A+++ zijn.*	Cumulatief aantal gebouwen in eigendom van de gemeente met minimaal energielabel A+++	2025: 18	2028: 38	2030: 46	Nee
	Toegankelijk *Voor 2030 maken we 55 geselecteerde gebouwen toegankelijk.*	Cumulatief aantal gebouwen toegankelijk gemaakt van de 55 gebouwen	2025: 4	2026: 14	2027: 24	Nee

Toelichting indicatoren

Toelichting per indicator

% leegstand
In het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) rapporteerden we jaarlijks over het leegstandspercentage, gemeten in vierkante meters bruto vloeroppervlak. Dit lag meestal tussen de 4% en 5%. We stellen voor om bij deze indicator ook het leegstandsbeheer mee te nemen. Feitelijk is dit geen leegstand, maar het is tegelijkertijd ook niet de langdurige beleidsmatige invulling die het meest gewenst is. Daarom nemen we als streefwaarde 7% op.

% van de zoekvragen via het Makelpunt waar een match uit is gekomen
Het Makelpunt brengt vraag en aanbod van vastgoed in de stad bij elkaar. Hiermee zorgt het Makelpunt ervoor dat ons vastgoed optimaal maatschappelijk gebruikt wordt. Omdat het aantal zoekvragen (sterk) kan fluctueren is het opnemen van een percentage als streefwaarde logischer. Over de afgelopen jaren zijn 34% van de zoekvragen gematcht. Als streefwaarde houden we 35% aan, dit is voor nu realistisch.

Aandeel gebouwen verhuurd aan een maatschappelijke partij
Maatschappelijke partijen zijn partijen die beleidsondersteunend zijn. Een partij is beleidsondersteunend wanneer deze partij een bijdrage levert aan het bereiken van de effectdoelstellingen van de programmabegroting van de gemeente Utrecht, tenzij:

a) a.de activiteiten niet gericht zijn op de gemeente Utrecht of niet aanwijsbaar ten goede komen aan de inwoners van de gemeente Utrecht;
b) b.de activiteiten in onvoldoende mate bijdragen aan de doeleinden;
c) c.de aanvrager doelstellingen beoogt of activiteiten ontplooit die in strijd zijn met wettelijke bepalingen, het algemeen belang, de openbare orde of het beleid van de gemeente Utrecht

De keuze voor een percentage van 75% stoelt op de verdeling van de verhuringen (Gekeken naar het aantal contracten) op basis van de oude definitie van wat beleidsondersteunend is, voordat amendement A78 aangenomen is. A78 gaat uit van een ruimere definitie van beleidsondersteunend.

Klanttevredenheid
Indicator is al opgenomen in de Beleidsnota Vastgoed, hiermee meten we, via een peiling onder onze huurders, in hoeverre huurders tevreden zijn over de dienstverlening. Het resultaat is een cijfer tussen de 1 en 10.

Aandeel gebouwen op gewenst onderhoudsniveau
Indicator is al opgenomen in de Beleidsnota Vastgoed, hiermee meten we hoeveel van onze gebouwen zich op het gewenste onderhoudsniveau bevinden, uitgedrukt in een percentage.

Aandeel hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in nieuwbouw en renovatie
Indicator is al opgenomen in de Beleidsnota Vastgoed, hiermee meten we de hoeveelheid hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in nieuwbouw en renovatie, uitgedrukt in een percentage. In de beleidsnota hebben we hierover al het volgende opgenomen: “*Voor doelstelling 3 geldt dat in de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 we hebben aangegeven dat we “de meetbaarheid van circulair bouwen vergroten door een circulair toetsingskader te ontwikkelen en hanteren, waarmee de milieubaten van circulair bouwen integraal worden meegewogen in nieuwbouw en renovatie van*

maatschappelijk vastgoed.” Zodra dit toetsingskader is ontwikkeld kunnen we de indicator specifiek invullen.”

Gereduceerde CO2 uitstoot in tonnen
Met het aannemen van A74 Gereduceerde uitstoot CO2 in tonnen nemen we deze indicator op.

Cumulatief aantal gebouwen in eigendom van de gemeente met minimaal energielabel A+++
Momenteel hebben we 18 gebouwen in eigendom met energielabel A+++. Hiermee voldoen deze gebouwen aan de renovatiestandaard. Hiermee zijn deze gebouwen tot 2050 vrijgesteld van verdere verduurzamingseisen. Door te monitoren op het % gebouwen met minimaal label A+++ hebben we inzicht in het aantal gebouwen dat geen actie meer vereist voor 2050. De streefwaarde van 46 in 2030 komt neer op 11% van het kernvastgoed. Deze investeringsprojecten zijn al opgenomen in de investeringsplanning. Dit betekent, over het algemeen, dat voor het aanpakken van deze gebouwen geld is.

Cumulatief aantal gebouwen toegankelijk gemaakt van de 55 gebouwen
Momenteel zijn er 4 gebouwen toegankelijk gemaakt, het streven is om de komende jaren tien gebouwen per jaar aan te pakken. Er is echter budget voor maximaal 34 panden, de streefwaarde voor 2028 wordt daarmee 34, en daarna nemen we PM op.

Beleidsnota
Vastgoed



Maatschappelijk vastgoed
Gespreid, goed onderhouden en toekomstbestendig 2025 – 2030

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Inhoudsopgave

A

Inleiding **4**
1. Introductie 5
2. Doelstellingen 7

B

Opgave **8**
1. Context 9
2. Vastgoed 11
3. Doelstellingen en leidende principes 16
4. Afwegingskader investeringen 33

C

Monitoren, sturen en verantwoording **38**
1. Doelstellingen en indicatoren 39
2. Risico's 41
3. Financiën 43
4. Voortgang en verantwoording 45

D

Bijlagen **46**
Bijlage 1 – Definities 47
Bijlage 2 – Juridische kaders 50
Bijlage 3 – Toelichting indicatoren 53

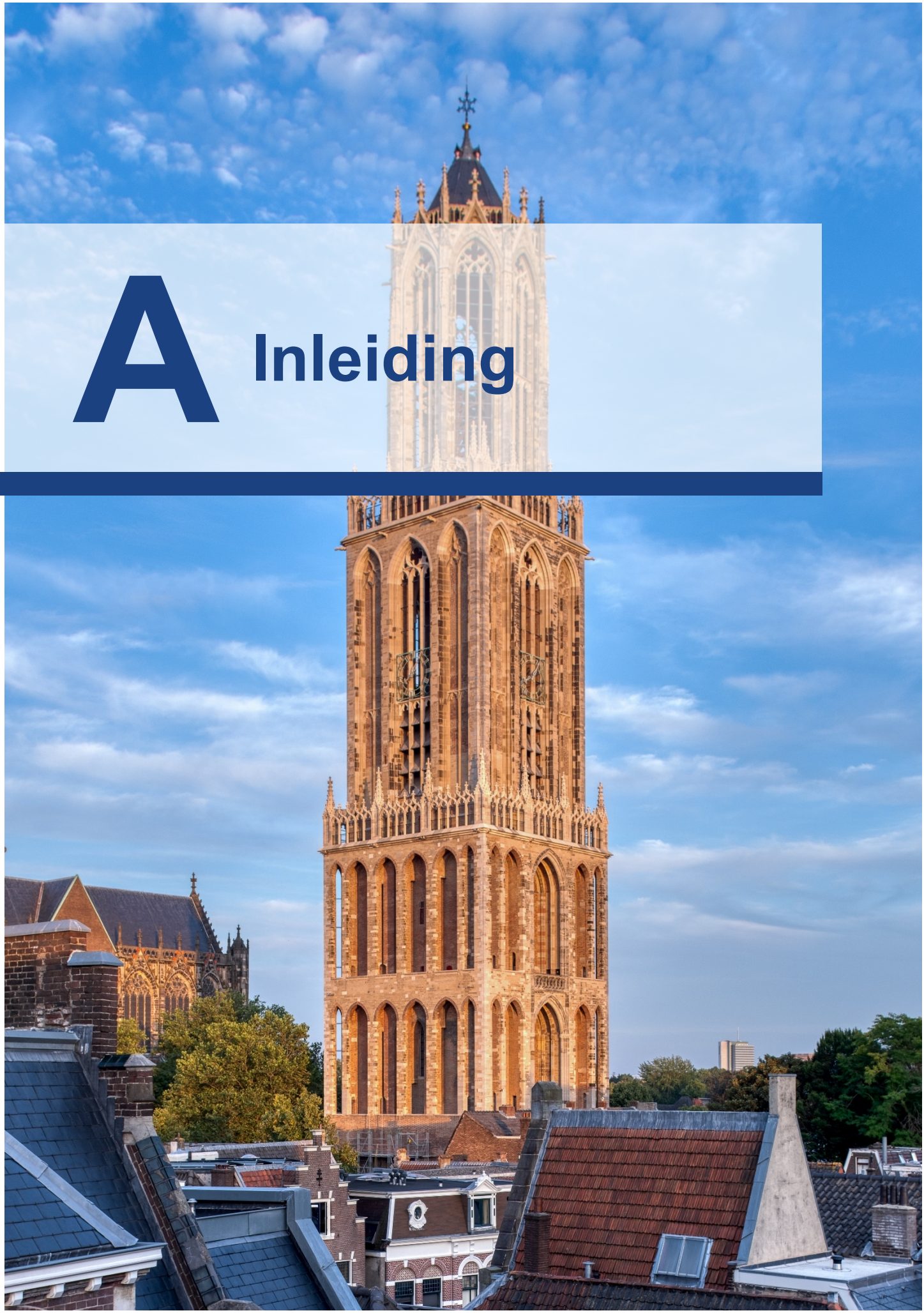
Voorwoord

Utrecht staat voor een substantiële groei, van 375.000 naar 400.000 inwoners in 2030. En dat is begrijpelijk, want Utrecht is een geliefde stad. Een open stad, met ruimte voor iedereen, ongeacht achtergrond, leeftijd of leefstijl. Een stad waar het prettig wonen en werken is, waar iedere ochtend massa's kinderen en jongeren naar school fietsen, waar volop wordt gesport, gevaren en gesupt, met musea, culturele broedplaatsen en buurthuizen. Ons maatschappelijk vastgoed speelt daarin een belangrijke rol. Als gemeente bezitten, beheren en onderhouden we nu meer dan duizend gebouwen die meerwaarde hebben voor de stad, bijvoorbeeld in sociaal, sportief of cultureel opzicht. Concreet betekent dit dat we eigenlijk continu kijken waar en hoe we plekken kunnen creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en zich kunnen ontplooien. Daarbij is een goede spreiding in de stad belangrijk, waarbij we uitgaan van 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'.

Tegelijkertijd staan we voor grote uitdagingen. Zo kampen we met ruimtegebrek, juist omdat Utrecht zo'n populaire stad is, hebben we te maken met klimaatveranderingen en lopen we tegen hogere bouw- en onderhoudskosten aan, terwijl we ook moeten bezuinigen. Dit heeft gevolgen voor de manier waarop we omgaan met ons vastgoed. In deze nota, waarin we onze plannen tot 2030 beschrijven, staat realisme centraal. We houden zoveel mogelijk vast aan onze ambities, maar moeten ook prioriteren. Enerzijds willen we dat ons vastgoed goed onderhouden en betaalbaar blijft, vooral voor partijen met maatschappelijke meerwaarde, en stellen we eisen aan (bijna) energieneutraliteit, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptatie. Anderzijds moeten we soms genoegen nemen met ietsje minder. We zullen, in overleg met onze partners, lastige keuzes moeten maken. Zo kiezen we primair voor méér maatschappelijk vastgoed, en accepteren we dat dat soms ten koste gaat van aanvullende maatregelen. En we geven voorrang aan projecten die bijdragen aan gelijke kansen voor alle Utrechters. In deze nota werken we met duidelijke afwegingskaders, zodat ook duidelijk wordt waarom we bepaalde keuzes maken.

Wat voor ons voorop blijft staan, is dat we als stad groeien in balans. Bouwen aan een stad gaat om meer dan woningen, infrastructuur en openbare ruimte. Het gaat er ook om dat we zorgen dat mensen met elkaar in contact komen, dat ze de ruimte krijgen om zichzelf te ontplooien. Ik ben ervan overtuigd dat ons vastgoedbeleid – en dus deze nota – daar een belangrijke bijdrage aan levert.

Dennis de Vries
Wethouder Vastgoed



A Inleiding

A1. Introductie

Aanleiding

Utrecht groeit volgens de bevolkingsprognose in de periode van 2025 tot 2030 van ruim 375.000 naar ongeveer 400.000 inwoners. Daarmee groeit ook de vraag naar woningen, groen, voorzieningen, ruimte voor werk, mobiliteit en (duurzame) energie. Utrecht omarmt die groei en wil deze benutten om gezond stedelijk leven voor iedereen te versterken. We willen dat Utrecht een stad is waar we in de toekomst op een gezonde manier met elkaar samenleven, wonen en werken. Daarom bouwen we in de komende jaren duizenden woningen. En natuurlijk zijn er in een groeiende stad ook genoeg voorzieningen nodig, zoals scholen, parken, wegen, openbaar vervoer, fietspaden, sport en cultuur voor iedereen. Oftewel, we willen groeien in balans. Al is dit een steeds grotere uitdaging, omdat er steeds minder ruimte is.

Doel beleidsnota

Om daadwerkelijk te groeien in balans is meer maatschappelijk vastgoed nodig. Dit is een enorme uitdaging. Als gemeente Utrecht bezitten, beheren en onderhouden we nu meer dan duizend gebouwen en percelen die helpen om onze maatschappelijke ambities en doelstellingen te bereiken. In deze Beleidsnota Vastgoed formuleren we beleid over hoe we het gemeentelijke vastgoed inzetten om maatschappelijke meerwaarde voor de stad te creëren. We doen dit aan de hand van onze doelstellingen en leidende principes in hoofdstuk B. De Beleidsnota Vastgoed loopt van 2025 tot en met 2030 en is de basis voor het Uitvoeringsprogramma Vastgoed. Daarin vertalen we de doelstellingen uit deze beleidsnota naar concrete resultaten en acties. Deze beleidsnota bouwt verder op het Ambitiedocument Maatschappelijke Meerwaarde Vastgoed en is de opvolger van de Kaderbrief 2017.

Samenvatting

We vinden het belangrijk dat maatschappelijk vastgoed gespreid is door de stad, zodat iedereen binnen tien minuten wandelen, fietsen of met het openbaar vervoer toegang heeft tot bijvoorbeeld sportaccommodaties, culturele instellingen en buurthuizen. Groei in balans is hierbij belangrijk. De barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht en het koersdocument ‘Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen’ maken inzichtelijk hoeveel extra maatschappelijk vastgoed nodig is in een groeiende stad. Zo bouwen we door de hele stad voldoende vastgoed. De ambities zijn groot, en het zal lastig worden om deze te realiseren.

We vinden het belangrijk dat maatschappelijk vastgoed goed onderhouden en betaalbaar is en blijft. Door de onderhoudsnormen te volgen zorgen we dat ons vastgoed in stand blijft. Met duidelijke plannen voorkomen we achterstallig onderhoud. Zo kan ons vastgoed blijvend maatschappelijk ingezet worden. Betaalbaar vastgoed betekent dat we een kostprijsdekkende huur rekenen aan beleidsondersteunende partijen.

We vinden het belangrijk dat onze gebouwen toekomstbestendig zijn. Dit vraagt om extra investeringen in onze gebouwen. De financiële en technische situatie bemoeilijkt ons werk op dit gebied. We zijn daarom realistisch op het gebied van (bijna) energieneutraal, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit.

Maar niet alles kan tegelijk. En niet alles is even belangrijk. We maken dan ook keuzes en prioriteren. Zo vinden we de hoeveelheid gebouwen belangrijker dan extra mooie en/of extra duurzame gebouwen. Daarnaast prioriteren we aan de hand van de afwegingskaders. Het principe ‘Ongelijk

Investeren voor Gelijke Kansen’ passen we toe door projecten, die de kansengelijkheid verbeteren, een hogere prioriteit te geven. De doelen maken we inzichtelijk met effectindicatoren. Op basis van onze voortgang sturen we bij om onze ambitie te behalen. Risico’s maken we inzichtelijk en proberen we zoveel mogelijk te beheersen door geschikte maatregelen te nemen.

Maatschappelijk vastgoed blijven we inzetten om maatschappelijke voorzieningen, activiteiten en diensten die belangrijk zijn voor Utrechters in de stad mogelijk te maken. Hiermee dragen we bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen. Het creëren van maatschappelijke waarde is een belangrijke leidraad om niet alleen vandaag, maar ook in de toekomst de stad van maatschappelijk, goed onderhouden en toekomstbestendig vastgoed te voorzien.

Leeswijzer

In deze Beleidsnota Vastgoed beginnen we met onze doelstellingen. Daarna volgt deel B, waarin we omschrijven voor welke opgave we staan. We beginnen daarbij met het beschrijven van de context, waarna we verder ingaan op onze leidende principes die we koppelen aan de doelstellingen. Deel B sluiten we af met de afwegingskaders, waarin we uitleggen welke keuzes we maken en waarom. In Deel C leggen we uit hoe we ons beleid gaan monitoren, hoe we bijsturen en hoe we hierover verantwoorden. Risico’s komen hierbij ook aan bod. Deel D sluit af met een aantal bijlagen, waaronder een woordenlijst waarin we moeilijke woorden uitleggen.



A2. Doelstellingen

Ambitie

Het vastgoedbeleid draagt bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen in Utrecht. We willen dat investeringen in het maatschappelijk vastgoed meegroeien met de stad. Daarbij hebben we de volgende ambitie:

> *Voldoende en goed gespreid toekomstbestendig vastgoed waar huurders tevreden over zijn en dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.*

Onze ambitie hebben we uitgewerkt in doelstellingen en leidende principes. De leidende principes lichten we toe in deel B. In deel C beschrijven we hoe we deze doelstellingen volgen door middel van effectindicatoren. In het Uitvoeringsprogramma Vastgoed, dat geen onderdeel is van deze beleidsnota, werken we uit hoe we deze doelstellingen gaan realiseren.

Doelstellingen en leidende principes

1. Voldoende maatschappelijk vastgoed
    a. Goed gespreid en goed gebruikt
    b. Maatschappelijk ingezet
2. Betaalbaar en goed onderhouden vastgoed
    a. Heldere en onderbouwde huurprijzen
    b. Duidelijke onderhoudsnormen
3. Toekomstbestendig vastgoed
    a. (Bijna) energieneutraal
    b. Circulair
    c. Toegankelijk
    d. Klimaatadaptief



B Opgave



B1. Context

In deel B beschrijven we de context van de vastgoedopgave waar de gemeente Utrecht voor staat. We gaan hier in op hoe we ons vastgoed willen inzetten en hoe de gemeente het vastgoed organiseert. Daarna geven we een beeld van de vastgoedportefeuille. Vervolgens kijken we naar de toekomst: wat is onze ambitie en hoe denken we daar te komen? We sluiten af met een afwegingskader. Met dat kader onderbouwen we de keuzes die we maken. Toekomstbestendig maatschappelijk vastgoed vraagt om investeringen. We moeten zuinig omgaan met publiek geld en de beschikbare publieke ruimte, van beiden is namelijk maar een beperkte hoeveelheid. Dat betekent dat we keuzes moeten maken. We kunnen niet alles wat we willen doen ook daadwerkelijk doen.

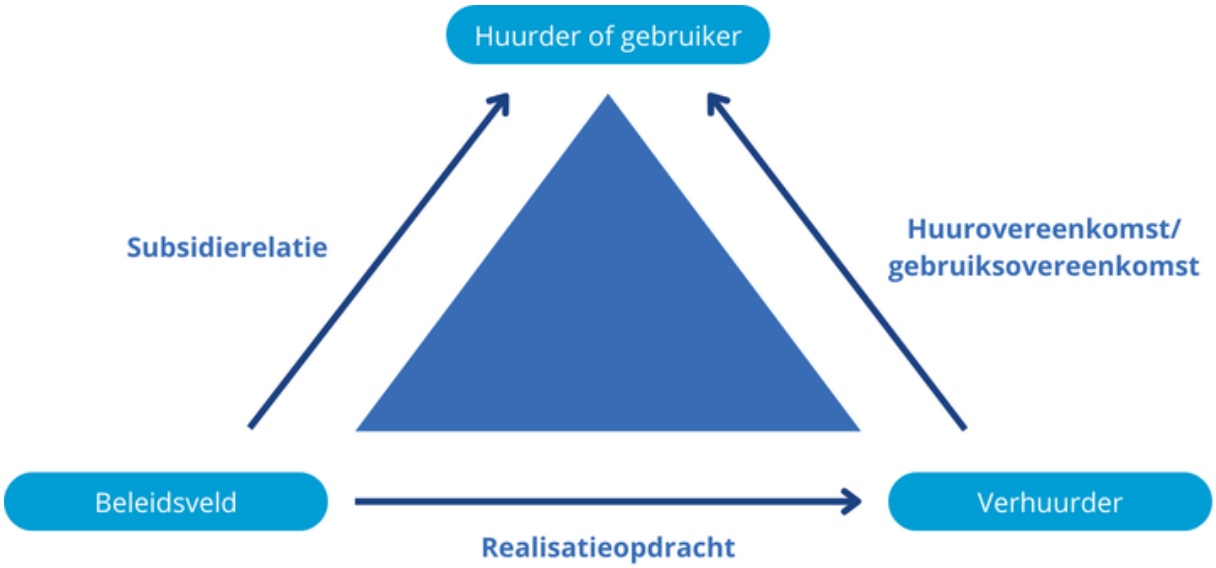
Kostprijsdekkende huur

Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Utrecht zetten we in om beleidsdoelen te realiseren. Onze gebouwen en percelen verhuren we daarom vooral aan maatschappelijke partijen die een bijdrage leveren aan gezond stedelijk leven voor iedereen of andere beleidsdoelen van de gemeente. Dit noemen we ook wel beleidsondersteunend. Voor beleidsondersteunende partijen rekenen we een kostprijsdekkende huur. Zij ontvangen een directe of indirecte subsidie van de gemeente om hun activiteiten uit te voeren en de huur te kunnen betalen. Hier gaan we bij onze leidende principes verder op in.

Een hogere huur dan de kostprijsdekkende huur willen we voor beleidsondersteunende partijen niet vragen. We zetten ons vastgoed in om bij te dragen aan de maatschappelijke doelstellingen, niet om winst te maken. Maatschappelijke partners hebben ook geen winstoogmerk. Omdat veel maatschappelijk partners subsidie krijgen, zou meer huur vragen ook betekenen dat de subsidie vanuit de gemeente omhoog moet.

Driehoeksverhouding

De gemeente neemt in relatie tot deze partners twee rollen in: de gemeente als verhuurder en de gemeente als subsidieverstrekker. Er is dan sprake van een driehoeksverhouding tussen huurder of gebruiker, subsidieverstrekker en verhuurder. Dit geldt voor alle beleidsondersteunende partijen.



Figuur 1: de driehoeksverhouding tussen huurder of gebruiker, beleidsveld en verhuurder

Het overgrote deel van onze gebouwen zetten we in voor beleidsondersteunende partijen. Daarnaast hebben we gebouwen voor:

- Gebruikers: Dit gaat om gebouwen die we als gemeente beschikbaar stellen aan verschillende doelgroepen. Deze gebruikers hebben geen huurcontract met de gemeente, we stellen het voor hen beschikbaar. Voorbeelden hiervan zijn sporthallen of fietsparkeergarages.
- Ruimtelijke Ontwikkeling: Dit gaat om gebouwen en percelen die we aankopen om een toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken, bijvoorbeeld voor woningbouw. Als er voldoende tijd is, verhuren we het gebouw. Anders maken we gebruik van leegstandsbeheer.
- Erfgoed: De gemeente heeft erfgoed in eigendom met hoge cultuurhistorische waarde waarvoor zij een zorgplicht heeft. Dit erfgoed verhuren we ook aan maatschappelijke partijen. Erfgoed is heel belangrijk voor de identiteit van de stad. Een voorbeeld hiervan is de Domtoren.
- Commerciële partijen: Commercieel verhuren is geen beleidsdoel van de gemeente. Vaak is dit vanuit het verleden gegroeid, of werden deze gebouwen vroeger (gedeeltelijk) gebruikt om een beleidsdoel te huisvesten. Het commerciële vastgoed geeft ons de mogelijkheid het vastgoed in de toekomst in te zetten voor het beleid of uit te geven in erfpacht zodat we de opbrengsten kunnen gebruiken voor gemeentelijke doelstellingen.



B2. Vastgoed

De gebouwen en percelen waar de gemeente eigenaar van is zijn ingedeeld in verschillende vastgoedportefeuilles. In tabel 1 geven we inzicht in de verdeling van het aantal gebouwen en percelen per portefeuille, het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) en het perceeloppervlak (po). De peildatum voor deze gegevens is 01-07-2024.

Programma	Portefeuille	Gebouwen	m2 bvo	Percelen	m2 po
Levendige en gezonde stad	MFA's	5%	12%	0%	2%
	Cultuur	6%	8%	0%	0%
	Erfgoed	22%	4%	6%	20%
	Sport	11%	8%	11%	24%
	Welzijn	7%	2%	4%	1%
	Zorg	4%	2%	0%	0%
	Eigen huisvesting	4%	8%	0%	0%
	Veiligheid	2%	1%	0%	0%
	Divers	7%	6%	56%	3%
Duurzame bereikbaarheid	Mobiliteit	6%	9%	0%	0%
Ontwikkelen en wonen voor iedereen	Wonen	0%	0%	0%	0%
	Ruimtelijke ontwikkeling	6%	4%	20%	43%
Kansrijk opgroeien	Onderwijshuisvesting	22%	34%	2%	5%
	Totaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Tabel 1: overzicht van gebouwen en percelen

Percelen

Het maatschappelijk vastgoed bestaat vooral uit gebouwen, maar kan ook een perceel zijn. Een perceel is een stuk grond. Zo gaat het bij Sport om sportterreinen, zoals voetbalvelden en atletiekbanen. Het grote aandeel vierkante meters perceeloppervlak binnen de portefeuille Erfgoed komt door de grote percelen bij en rondom de forten en de percelen op de landgoederen in Amelisweerd en Rhijnauwen. In de vastgoedportefeuilles 'Ruimtelijke ontwikkeling' en 'divers' zijn percelen ondergebracht die toekomstige ontwikkelingen mogelijk maken of geen specifieke functie hebben. Doordat de percentages afgerond zijn, kan het zo zijn dat er wel een aantal percelen in die portefeuille is ondergebracht, maar dat er toch 0% staat. Voor de aantallen percelen in de verschillende portefeuilles geldt dat deze, over het algemeen, alleen als afzonderlijk perceel worden geteld als er geen gebouw in gemeentelijk eigendom op staat. Staat er wel een gebouw op dan tellen de vierkante meters onder het gebouw wel mee voor het perceeloppervlak.

Levendige en gezonde stad & duurzame bereikbaarheid

Het vastgoed dat hoort bij de programma's 'Levendige en gezonde stad' en 'Duurzame bereikbaarheid' zetten we vooral in voor de beleidsdoelstellingen die daarbij horen. Uitzondering zijn eigen huisvesting, divers en erfgoed. In de portefeuille eigen huisvesting zitten gebouwen die de gemeente voor haar eigen organisatie nodig heeft, zoals het stadskantoor, wijkbureaus en het stadhuis. Erfgoed hebben we niet vanwege beleidsdoelstellingen, maar omdat de gebouwen bij de


MARIAHOEK

geschiedenis en identiteit van de stad horen. In aantallen gebouwen is Erfgoed één van de grootste vastgoedportefeuilles. Dit komt door het grote aantal werfkelders en de gebouwen op de forten. Er zijn ook monumenten die onder een andere vastgoedportefeuille vallen, bijvoorbeeld als er een culturele instelling gebruik van maakt. Divers bestaat uit gebouwen en percelen die we logischerwijs niet in een andere vastgoedportefeuille kunnen onderbrengen, de grootste categorie hierin zijn de circa 300 percelen snippergroen. Dat zijn vooral kleine stukjes gemeentegrond. Deze stukjes grenzen vaak aan tuinen van particulieren en kan de gemeente aan hen verhuren. Daarnaast zijn er enkele winkelruimten en toiletgebouwen onderdeel van deze portefeuille. Wat betreft snippergroen is er nieuw beleid in ontwikkeling hoe we hiermee omgaan.

Een andere bijzondere categorie in dit programma zijn de Multifunctionele Accommodaties (MFA's). Dit zijn gebouwen waarin meerdere functies bij elkaar samenkomen, vaak is een school één van de functies, maar dit hoeft niet altijd. Deze gebouwen horen bij het programma Levendige en Gezonde Stad. Op zichzelf staande schoolgebouwen vallen onder het programma Kansrijk Opgroeien.

Ontwikkelen en wonen voor iedereen

De vastgoedportefeuille Wonen is relatief nieuw. Dit betekent dat er nog weinig gebouwen in bezit zijn die we structureel inzetten om bij te dragen aan het programma Wonen voor iedereen. De gemeente bezit wel gebouwen waarin gewoond wordt, maar deze maken onderdeel uit van drie andere vastgoedportefeuilles:

- Divers: verspreid over de stad;
- Erfgoed: op de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen;
- Ruimtelijke Ontwikkeling: voor het mogelijk maken van een gebiedsontwikkeling zijn woningen verworven.

Voor de portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling geldt dat deze gebouwen en percelen vooral in tijdelijk eigendom van de gemeente zijn. Deze gebouwen en percelen zijn gekocht om een toekomstige ontwikkeling mogelijk te maken. De aangekochte gebouwen worden na verloop van tijd meestal gesloopt of herontwikkeld. Dit tijdelijke eigendom onderscheidt zich van de gebouwen die meer permanent in bezit zijn van de gemeente.

Kaders voor verhuur onder de leegstandwet

Voor het verhuren van woningen onder de leegstandwet is een vergunning nodig. Deze vergunning wordt alleen gegeven als voldaan wordt aan een aantal criteria opgenomen in de leegstandwet. Bijvoorbeeld als het gaat om tijdelijke woonruimte in een leegstaand (kantoor) pand, voor een woning die niet verkocht kan worden (Woningnet) of woonruimte in een voor sloop of renovatie bestemde huurwoning. De renovatie of sloop moet ingrijpend zijn en binnen een redelijke termijn plaatsvinden.' De situatie wanneer verhuur onder de leegstandswet kan plaatsvinden is dus verankerd in de leegstandwet en biedt daarmee voldoende kaders. Door deze kaders wordt de mogelijkheid om een woonruimte zonder huurbescherming tijdelijk te verhuren ingekaderd waardoor dit instrument beperkt toegepast kan worden.

Kaders voor communicatie

We maken onderscheid tussen de communicatie richting bewoners en omwonenden en communicatie naar uw raad.

Bewoners en omwonenden

Bewoners en omwonenden informeren we op vaste (proces)momenten over een gebiedsontwikkeling of herontwikkeling en de voortgang daarvan. Met het vaststellen van het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling gaan wij uit van de volgende momenten:

- Al in de initiatieffase stellen wij een samenwerkingsplan op met de ons bekende stakeholders. Aan het einde van deze fase wordt een wijkbericht verspreid en publiceren we de projectinformatie op Utrecht.nl en DenkMee

- Tijdens het opstellen van de Nota van Uitgangspunten geven wij inhoud aan het beleid Samen Stad Maken en leggen wij dit vast in het Samenwerkingsverslag.

De vorm van deze communicatie leggen we niet op voorhand vast. Per locatie en moment stellen we vast wat de beste manier is, passen we het Kompas van Zeggenschap toe en stellen wij het samenwerkingsplan op. Inspanningen kunnen bijvoorbeeld een inloopbijeenkomst, een brief of een wijkbericht zijn. Onderdeel van deze afweging is dat we ons realiseren dat persoonlijk contact als prettig wordt ervaren.

Bij deze communicatiemomenten gaan we in ieder geval in op het volgende:

- De stand van zaken van de gebieds- of herontwikkeling. Bovendien worden huurders direct geïnformeerd zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn rondom de gebieds- of herontwikkeling en welke impact dit al dan niet heeft op hun huurcontract. Daarnaast wordt de raad hierover geïnformeerd in de jaarlijkse voortgangsrapportage Vastgoed;
- De resterende looptijd van de vergunning onder de leegstandwet;
- En zowel bij aanvang als een jaar voor het aflopen van de huurcontracten:
    - De reden voor de tijdelijke aard van het huurcontract en het niet verlengen daarvan, ook als gebieds- of herontwikkeling nog niet plaatsvindt;
    - De persoonlijke verantwoordelijkheid van de bewoners voor het zoeken naar vervangende woonruimte;
    - Mogelijkheden hoe bewoners alternatieve woonruimte kunnen zoeken.

Bij het aangaan van een contract met een beheerder voor woningen waarbij verhuur onder de leegstandwet van toepassing is verankeren we de afspraken over communicatie in het contract: Huurder(s) worden tijdig voor het aflopen van de leegstandvergunning herinnerd aan de gemaakte afspraken over het aflopen van het contract en over hun eigen rol en verantwoordelijkheid bij het zoeken naar een vervolgwoning. Met tijdig wordt één jaar bedoeld, tenzij de situatie vraagt om hiervan af te wijken.



De Ravellaan 96 heeft laten zien dat de ontwikkeling van een gebouw niet altijd gelijk loopt met de tijdelijke verhuur onder de leegstandwet. In het geval dat een herontwikkeling nog niet gestart is, herinneren we bewoners en omwonenden (via hun verhuurder) minimaal één jaar voor het aflopen van hun huurcontract over de voortgang van de gebiedsontwikkeling of zelfstandige herontwikkeling. In het bericht geven we aan dat, ondanks dat de herontwikkeling nog niet aanstaande is, de huurovereenkomst wel eindigt en de bewoner de woning op de einddatum dient te verlaten.

Gemeenteraad
Uw raad informeren we in de jaarlijkse voortgangsrapportage Vastgoed, die we meesturen met de voorjaarsnota. Hierin nemen we een separate paragraaf op over de verhuur van woningen onder de leegstandwet. In deze paragraaf benoemen we de huidige projecten in eigen vastgoed waarbij verhuur onder de leegstandwet van toepassing is en gaan we daarbij in op:

- De voortgang van de projecten waarbij verhuur onder de leegstandwet wordt toegepast;
- De resterende looptijd van de vergunning onder de leegstandwet
- Het aantal bewoners
- De looptijd van het contract met de exploitant/(ver)huurder/beheerder
- En, indien de looptijd van de vergunning eindigt en wederom tijdelijke invulling noodzakelijk is benoemen we de opvolgende wijze van beheer (bijvoorbeeld tijdelijk verhuur aan bijzondere doelgroepen).

Daarnaast reflecteren we in deze paragraaf op de effectiviteit van de kaders voor communicatie zoals we die in deze raadsbrief opnemen.

Kansrijk opgroeien

Het vastgoed dat onder het programma Kansrijk opgroeien valt, zetten we in voor de huisvestingsbehoefte van scholen. Deze schoolgebouwen en het beleid daarop zijn geen onderdeel van deze beleidsnota. De belangrijkste reden hiervoor is dat onderwijshuisvesting een eigen bekostigingssystematiek en begrotingscyclus heeft. In de beleidsnota onderwijshuisvesting gaan we hier verder op in.



B3. Doelstellingen en leidende principes

In dit hoofdstuk beschrijven we wat we willen doen (onze ambitie), wat we doen (onze werkzaamheden en doelstellingen) en hoe we dat gaan doen (leidende principes).

Gemeentelijk vastgoed

Als gemeente zijn we verantwoordelijk voor het efficiënt en effectief inzetten van ons vastgoed. We maken onderscheid in werkzaamheden die zich richten op:

- Functie: de invulling en het gebruik van het vastgoed;
- Beheer: het beheer, onderhoud en verhuur van het vastgoed;
- Gebouw: de (bijna) energieneutraliteit, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit van het vastgoed.

Ambitie

We dragen bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen. In de programmabegroting, bij het programma Levendige en gezonde stad, staat de doelstelling Vastgoed beschreven. De ambitie van deze beleidsnota sluit aan op de doelstelling uit de programmabegroting:

> *Voldoende en goed gespreid toekomstbestendig vastgoed waar huurders tevreden over zijn en dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.*

Werkzaamheden en doelstellingen

Om onze ambitie te behalen, vertalen we deze in drie doelstellingen. Deze doelstellingen koppelen we aan onze werkzaamheden:

- Functie: voldoende maatschappelijk vastgoed;
- Beheer: betaalbaar en onderhouden vastgoed;
- Gebouw: toekomstbestendig vastgoed.

Leidende principes

De doelstellingen beschrijven wat we doen, maar nog niet hoe. We maken onze doelen aan de hand van leidende principes concreet. In totaal hebben we zeven leidende principes opgesteld. Deze dingen vinden we belangrijk omdat ze bijdragen aan gezond stedelijk leven voor iedereen. Door deze leidende principes te volgen, bereiken we de doelen.

- Goed gespreid en goed gebruikt
- Maatschappelijk ingezet
- Heldere en onderbouwde huurprijzen
- Duidelijke onderhoudsnormen
- (Bijna) energieneutraal
- Circulair
- Toegankelijk
- Klimaatadaptief

Samenhang

Figuur 1 laat zien wat de samenhang tussen ambitie, doelstellingen, werkzaamheden en leidende principes is. Of anders gezegd: wat we willen bereiken, wat we doen en hoe we dat doen. In de drie paragrafen die volgen beschrijven we iedere doelstelling en bijbehorende leidende principes. Het gemeentebrede leidende principe ‘Ongelijk Investeren voor Gelijke Kansen’ laten we terugkomen in de afwegingskaders.



Figuur 2: samenhang tussen ambitie, doelstellingen, werkzaamheden en leidende principes

B3.1 Voldoende maatschappelijk vastgoed

Deze doelstelling gaat over de invulling en de functie van het vastgoed. We willen dat voorzieningen goed gebruikt worden voor onze maatschappelijke doelen. Hiervoor is het nodig dat het vastgoed gespreid is over de stad. Met gespreid vastgoed bedoelen we daar waar vraag is naar de voorziening en waar het gebouw past. Met goed gebruik bedoelen we dat onze gebouwen en percelen zoveel mogelijk benut worden. Utrecht kan niet zonder plekken waar mensen elkaar ontmoeten, sporten, genieten van cultuur maken en beleven, spelen en zorg ontvangen. Ons vastgoed is bedoeld voor het huisvesten van maatschappelijke voorzieningen. Het bereiken van deze doelstelling bestaat dus uit twee leidende principes:

1. Goed gespreid en goed gebruikt
2. Maatschappelijk ingezet

Goed gespreid en goed gebruikt

We willen dat het gemeentelijk vastgoed goed gebruikt kan worden voor onze maatschappelijke doelen. Daarvoor is het nodig dat het gespreid is over de stad, en meegroeit met de stad. We bouwen onze maatschappelijke voorzieningen gebalanceerd op basis van de barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de normen uit het koersdocument ‘Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen’. Deze twee samen geven richtlijnen over het aantal maatschappelijke voorzieningen in een groeiende stad. Voor sommige voorzieningen is het beter om deze niet gespreid, maar bij elkaar te bouwen of aan te leggen. Een optimale spreiding is dan ook een spreiding die aansluit op het principe van de 10-minutenstad: binnen tien minuten wandelen, fietsen of met het openbaar vervoer heeft iedereen toegang tot bijvoorbeeld sportaccommodaties, culturele instellingen en buurthuizen.

Iedere voorziening heeft een ander bedieningsgebied en trekt andere gebruikers aan. Bij het bepalen van de locatie van een voorziening vinden we het belangrijk om te kijken naar welke doelgroep we


TRAIN MORE
P Stationsplein
0
−1
+1

willen bedienen en wat daarvoor de mobiliteitsuitgangspunten zijn. Zo houden we rekening met de locatie van de voorzieningen ten opzichte van het openbaar vervoer en de bereikbaarheid in de vorm van toegankelijke voetpaden. Daarnaast reserveren we in Utrecht bij nieuwbouw of verbouwingen van openbare gebouwen zoals scholen, zwembaden, wijkbureaus, bibliotheken en parkeergarages 1,5% van de bouwsom voor kunst.

Meervoudig ruimtegebruik
Omdat de ruimte en het aantal gebouwen schaars is, willen we de bestaande ruimte en gebouwen zo effectief mogelijk gebruiken. Dit kan door dezelfde ruimte door meerdere partijen te laten gebruiken of door meerdere functies in één gebouw te combineren. Het mixen en mengen van functies is een oplossing om beter, slimmer en creatiever gebruik te maken van de beschikbare ruimte. Daarom helpen we huurders bij het maken van onderlinge samenwerkingsafspraken over beheer en onderhoud in gebouwen die multifunctioneel gebruikt worden. Verder combineren we ruimtevragen, vooral in leegstaande gebouwen en in gebouwen met een lage bezettingsgraad. Hierin speelt het Makelpunt een rol. Zij bieden een platform in de vorm van een website, waar locaties aangeboden of gezocht kunnen worden. Wanneer dit kan, doen we dit ook bij gebouwen waar we tijdelijk eigenaar van zijn.

Het Makelpunt is de centrale plek voor mensen en organisaties in Utrecht die ruimte te zoeken of aanbieden voor culturele, maatschappelijke of commerciële activiteiten. Het doel van het Makelpunt is om tegemoet te komen aan de vraag naar ruimte in de stad en tegelijkertijd de beschikbare locaties beter te benutten. Onder het motto: maak de stad mooier door haar te delen.

Tegelijkertijd erkennen we dat dit een lastig vraagstuk is, aangezien de belangen van meerdere partijen samengebracht moeten worden. We realiseren ons dan ook dat er nog meer onderzoek nodig is om dit de komende jaren concreter vorm te geven. Deze tijd nemen we dan ook om onderzoeksvragen over dit onderwerp te beantwoorden. Zoals hoe we financiën slim kunnen combineren, dit in huurcontracten kunnen verankeren en ruimtes bij het bouwen zo kunnen realiseren dat meervoudig ruimtegebruik in de toekomst mogelijk kan zijn.

Het benutten van bestaande ruimte heeft onze prioriteit. Daarnaast kunnen we, om de gewenste hoeveelheid gebouwen te bereiken, waar nodig, gebouwen aankopen. Ook kunnen we gebouwen aanhuren, ontwikkelen of verbouwen. Omdat dit vaak kostbare opties zijn doen we dit alleen als er geen alternatief is om de bestaande ruimte beter te kunnen gebruiken. Bij aanhuur of aankoop zijn we afhankelijk van het aanbod op de markt. Of een gebouw geschikt is, of geschikt te maken is, stellen we vast met een programma van eisen. Hierin leggen we vast waar het gebouw aan moet voldoen om de voorziening een plaats te kunnen geven.

Leegstandsbeheer
Om uiteenlopende redenen kan het zijn dat gebouwen soms leeg komen te staan. Bijvoorbeeld omdat een gebouw in afwachting is van een (gebieds)ontwikkeling of de huurder heeft opgezegd en er nog geen nieuwe geschikte huurder is gevonden. Bij een verwachte leegstand korter dan 6 maanden hanteren we het zogeheten ‘klassieke’ leegstandsbeheer. Dit is bedoeld om een pand op zeer korte termijn weer (maatschappelijk) in te vullen en de veiligheid te garanderen. Dit biedt de mogelijkheid om snel terug te gaan naar reguliere verhuur.

Voor een verwachte leegstand tussen de 6 en 24 maanden zetten we leegstaande gebouwen in om tijdelijk beleidsondersteunende partijen en andere maatschappelijke initiatieven te kunnen ondersteunen. Dit maatschappelijke initiatief kunnen we tijdelijk huisvesten, maar uiteindelijk staat de structurele invulling van het gebouw centraal. In het geval van een gebiedsontwikkeling is die ontwikkeling leidend.

Ieder gebouw is uniek. Per gebouw en per duur van de leegstand bekijken we welk initiatief het beste in het gebouw past. Daarbij willen we ruimte bieden aan initiatieven uit de wijk, zodat de meerwaarde van het vastgoed, waar dat kan, zo lokaal mogelijk ingevuld wordt, bijvoorbeeld door ondernemers uit de wijk. Bij dit tijdelijk beheer gaat het om verhuur, en niet - zoals bij het 'klassieke' leegstandbeheer - om bruikleen. Bij de verhuur houden we rekening met de beperkte duur van het contract. Bij het leidende principe 'heldere en onderbouwde huurprijzen' gaan we hier verder op in.

Maatschappelijk ingezet

Gemeentelijk vastgoed is bedoeld voor beleidsondersteunende partijen. Dat betekent dat ons vastgoed in de regel maatschappelijk gebruikt wordt. Om aan beleidsdoelen invulling te geven hebben we vastgoed in bezit en huurt de gemeente aan. Er is ook vastgoed zonder beleidsmatige invulling. Soms heeft de gemeente gebouwen en percelen in tijdelijk bezit. En soms dienen gebouwen en percelen, waar we eigenaar van zijn, geen beleidsdoel meer. Herbestemming kan dan een oplossing zijn.

Vastgoed met beleidsdoel

De gemeente heeft maatschappelijk vastgoed in eigendom en huurt gebouwen aan om (tijdelijke) beleidsdoelen voor de stad mogelijk te maken. Meestal heeft dit betrekking op het vastgoed in eigendom en in beheer voor functies die we belangrijk vinden en die we (gedeeltelijk) financieel ondersteunen. Voorbeelden hiervan zijn cultuur, sport, mobiliteit en vastgoed dat nodig is voor de uitoefening van onze eigen taken en functies. We zijn ambitieus in onze huisvestingsplannen en zetten ons maximaal in om de beleidsdoelstellingen te realiseren, maar kunnen niet altijd alles direct waarmaken vanwege geld- of ruimtegebrek. Daarnaast heeft de gemeente ook erfgoed in eigendom. Dit zijn monumentale gebouwen en percelen die we willen bewaren. We onderhouden deze omdat ze horen bij de geschiedenis en de identiteit van de stad. Als het kan, verhuren we het erfgoed. Dit doen we bij voorkeur aan maatschappelijke partijen.

Vastgoed zonder beleidsdoel

Het kan zijn dat we vastgoed in eigendom of in tijdelijk beheer hebben dat geen beleidsdoel meer dient. Als hier sprake van is gebruiken we het gebouw of perceel in principe om niet-beleidsondersteunende, maatschappelijke initiatieven uit de stad van een fysieke plek te voorzien. De insteek is dat we gebouwen waarvoor we geen duidelijke invulling (meer) hebben, maatschappelijk blijven inzetten. De huurprijzen die we hier rekenen beschrijven we bij het leidende principe 'heldere en onderbouwde huurprijzen'. Daarnaast zetten we hier het Makelpunt voor in, zoals eerder beschreven. In een aantal gevallen verhuren we vastgoed commercieel, bijvoorbeeld als een ruimte onderdeel is van een groter geheel, zoals de winkelruimtes naast parkeergarage Vaartsche Rijn.

De gemeente is ook eigenaar van vastgoed om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Dit vastgoed dient geen beleidsdoel. Deze gebouwen en percelen hebben een tijdelijke invulling, zoveel mogelijk door maatschappelijke partijen, in afwachting van een gebiedsontwikkeling. Hoe we dit aankopen staat beschreven in de Beleidsnota Grondbeleid 2024.

Vastgoed voor eerstelijnszorgfuncties: Het is belangrijk dat er genoeg zorgaanbod is in Utrecht, bijvoorbeeld in de vorm van een huisartsenpraktijk of een gezondheidscentrum. De zorgsector is geprivatiseerd. Dat betekent dat huisartsen zelf verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van praktijken en gezondheidscentra. Toch kan het voorkomen dat deze partijen moeite hebben met het vinden van huisvesting op de commerciële markt vanwege ruimtevraag of betaalbaarheid. Op het moment dat het leidt tot knelpunten in de eerstelijnszorg in de wijk, kijken we of we hier vanuit de gemeente een actievere rol in kunnen spelen.

Herbestemming
Als van een gebouw, waar de gemeente eigenaar van is, het huurcontract afloopt of wordt opgezegd, onderzoeken we de mogelijkheden voor ander toekomstig gebruik. We voeren een integraal onderzoek uit, waarin we een langetermijnperspectief vaststellen en de (maatschappelijke) gebruikswaarde van het vastgoed bepalen. Met integraal bedoelen we dat we niet alleen kijken naar het gebouw of perceel, maar ook naar de locatie en omgeving van het gebouw of perceel. We kijken ook naar de (mogelijke) gebruikers van het gebouw of perceel, juridische kaders en beleid van de gemeente, zoals de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en het koersdocument 'Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen'. Het resultaat is een toekomstbestendige visie op een gebouw of perceel. Daarbij staat de maatschappelijke waarde op de lange termijn centraal, vanuit de ambities en opgaven van de stad. Voor gebouwen waar we tijdelijk eigenaar van zijn, in afwachting van een toekomstige ontwikkeling, is dit daarom niet van toepassing.

Herontwikkeling
Uit het integrale onderzoek kan ook blijken dat een gebouw of perceel onvoldoende gebruikswaarde heeft en herbestemming geen optie is. Dan zoeken we naar alternatieven. Zoals herontwikkeling op korte of langere termijn, sloop of uitgifte. De huidige financiële situatie van de gemeente betekent dat we niet-essentieel vastgoed, dat we nu of in de nabije toekomst niet maatschappelijk in kunnen zetten, gaan uitgeven of commercieel verhuren. Bij alle opties maakt de gemeente een integrale afweging op basis van maatschappelijke en bedrijfseconomische afwegingen.

Right to Bid
We geven vastgoed uit in overeenstemming met onze Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht. Hierbij stellen we objectieve criteria op rond de uitgifte. Soms is het logisch om voor de hoogste opbrengst te gaan, maar soms is het waardevoller als we de ruimte bieden voor een mooi, maatschappelijk gewenst, initiatief. Hierbij is de maatschappelijke meerwaarde een belangrijker criterium dan de geboden prijs. We noemen dit ook wel Right to Bid. Dit is een mogelijkheid voor bewoners(organisaties) om gemeentelijk vastgoed aan te kopen of aan te huren voor uitvoering van een maatschappelijk initiatief. Dit draagt bij aan een gelijkwaardige samenwerking tussen overheid en deze bewoners(organisaties). Het kan bovendien zorgen voor een gelijker speelveld met andere (commerciële) investeerders. In 2024 hebben we hier een pilot voor uitgevoerd. Als er geen concrete bezuinigingsvraag ligt, kijken we bij uitgifte of we de openbare selectieprocedure volgens Right to Bid kunnen uitvoeren. Hierbij volgen we altijd wet- en regelgeving.



B3.2 Betaalbaar en onderhouden vastgoed

Om duidelijkheid te geven over hoe we omgaan met het beheer van ons vastgoed, hebben we heldere richtlijnen. Het bereiken van de doelstelling ‘betaalbaar en onderhouden vastgoed’ bestaat uit twee leidende principes:

1. Heldere en onderbouwde huurprijzen
2. Duidelijke onderhoudsnormen

Het werken volgens deze principes draagt niet alleen bij aan onze doelstelling ‘betaalbaar en onderhouden vastgoed’, maar draagt ook bij aan de tevredenheid van onze huurders. Deze tevredenheid meten we één keer per twee jaar. Bij de effectindicatoren komen we hier op terug.

Heldere en onderbouwde huurprijzen

De gemeente verhuurt haar vastgoed voornamelijk voor beleidsondersteunende functies. Een partij is beleidsondersteunend wanneer deze een subsidierelatie heeft met de gemeente Utrecht waaruit ook de huisvestingslasten betaald moeten worden. Een partij kan ook beleidsondersteunend zijn als de gemeente een langdurige inkooprelatie met deze partij heeft. Alle andere partijen betalen een marktconforme huur.

Marktconforme huur

De marktconforme huurprijs stellen we in beginsel vast aan de hand van een onafhankelijke taxatie door een erkend taxateur, waarbij we de gewenste functie meenemen. Als blijkt dat we op basis van de getaxeerde markthuurprijs geen huurder kunnen vinden, bepalen we de huurprijs op basis van de inschrijver die de hoogste huurprijs biedt. Voor relatief korte huurperioden tot 2 jaar, waarbij de kosten en doorlooptijd van de taxatie niet in verhouding staan tot de opbrengsten, wordt de huurprijs ambtelijk bepaald (naar redelijkheid) en gebaseerd op de marktprijzen van vergelijkbare objecten en het type huurder.

Principe: We rekenen een kostprijsdekkende huur voor beleidsondersteunende functies en een marktconforme huur voor niet-beleidsondersteunende functies.

Let op: dit geldt niet als de marktconforme huur lager is dan de kostprijsdekkende huur. Dan rekenen we altijd de marktconforme huur. Dit kan voorkomen bij gebouwen met hoge kosten om het te bouwen, of in stand te houden, zoals bij monumenten. Bij een lagere markthuur is er sprake van een onrendabele top. Deze onrendabele top dient bij aanvang door het betreffende beleidsveld te worden afgedekt.

Bij het bepalen van de huurprijs handelen wij altijd binnen de wet- en regelgeving. Voor dit leidende principe, en de vijf uitzonderingen, is het staatssteunrecht en de Wet markt en overheid relevant. Zie voor een uitgebreider wettelijk kader Bijlage 2.

Uitzonderingen

We hanteren vier uitzonderingen op ons huurprijzenbeleid:

1. Beleidstarief

In afwijking van het huurprijzenbeleid kan het college een apart verhuurtarief vaststellen. Belangrijke voorwaarden zijn dat structureel geld voor de onrendabele top beschikbaar is en we voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Voorbeelden hiervan zijn volkstuinen, buurthuizen in zelfbeheer en beheerde speeltuinen.

2. Kostprijsdekkende huur voor maatschappelijke initiatieven

Als we een gebouw hebben dat geen bijdrage (meer) levert aan een beleidsdoelstelling, kunnen we dit verhuren aan partijen die niet beleidsondersteunend zijn, die geen winstoogmerk hebben én die we toch van maatschappelijke waarde vinden. Dan hanteren we een kostprijsdekkende huur. Bij de vaststelling van de maatschappelijke waarde stellen we ons in ieder geval de volgende vragen:

- Sluit het initiatief aan op een vraag uit de wijk, sluit het aan op dat wat er in de wijk nodig is?
- Sluit het aan op de barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht of het koersdocument 'Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen' of ander gemeentelijk beleid waarvoor expliciet huisvesting vereist is?
- Leidt het initiatief tot het versterken van de gemeenschap?

3. Leegstandsbeheer

Het kan voorkomen dat gebouwen leeg komen te staan. Hiervoor rekenen we aparte tarieven. Afhankelijk van de periode hebben we twee vormen van leegstandsbeheer:

- 'Klassiek' leegstandsbeheer tot een periode van 6 maanden via de gecontracteerde leegstandsbeheerder. De tarieven hiervoor zijn geregeld in de aanbesteding met de partij die het leegstandsbeheer voor ons verzorgt.
- Maatschappelijk leegstandsbeheer met een periode van 6 tot 24 maanden. Bij maatschappelijk leegstandsbeheer gebruiken we een kostprijsdekkende huur met een korting. Dat doen we vanwege de tijdelijkheid van het huurcontract en omdat de huurders minder zekerheden hebben. De exacte hoogte van de korting is maatwerk. Het beschikbaar zijn van voldoende dekking is een randvoorwaarde.
  Bij het maatschappelijk leegstandsbeheer maken we onderscheid tussen grote en kleine gebouwen. Grote gebouwen besteden we bij meerdere externe partijen aan. Kleine gebouwen vullen we in via een openbare publicatie op de website van het Makelpunt. Uiteraard voldoet de uiteindelijke huurprijs altijd aan geldende wet- en regelgeving.



4. Woningen

De beperkte hoeveelheid woningen van de gemeente verhuren we vooral aan aandachtsgroepen, maar ook aan reguliere woningzoekenden. De verhuring vindt plaats op een zo transparant en eerlijk mogelijke manier die aansluit op de gemeentelijke afspraken over woonruimteverdeling. Wij houden ons aan het wettelijke puntenstelsel bij het bepalen van de huurprijs voor woningen.

Medegebruik vastgoed

We stimuleren intensief gebruik van maatschappelijk vastgoed. Dit kan resulteren in onderhuurcontracten. Voor onderhuur moet de gemeente vooraf schriftelijk toestemming geven. We nemen in het huurcontract op dat de onderhuur in eerste instantie ingevuld moet worden door een beleidsondersteunende partij. Om marktverstoring te voorkomen nemen we in de huurovereenkomst op dat wanneer er geen sprake is van een beleidsondersteunende onderhuurder, de onderhuurprijs marktconform moet zijn. Partijen gaan in dat geval in overleg over het verdelen van de extra opbrengsten. Voor een verdere uitleg over de juridische kaders met betrekking tot onderhuur, zie bijlage 2.

Duidelijke onderhoudsnormen

We vinden het belangrijk en het is noodzakelijk dat maatschappelijk vastgoed goed onderhouden is. Door landelijke normen te volgen zorgen we ervoor dat ons vastgoed in stand blijft. Met duidelijke plannen voor het beheer en onderhoud voorkomen we achterstallig onderhoud. Zo kan ons vastgoed maatschappelijk ingezet worden en zijn er geen onverwachte onderhoudskosten in de toekomst.

We werken vanuit een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Op basis van inspecties stellen we deze planning op. Bij deze inspecties brengen we de staat van het gebouw, ook wel de onderhoudsconditie, in kaart. Dit doen we, net als in de Kaderbrief 2017, volgens de landelijke onderhoudsnorm NEN 2767. Het MJOP is er op gebaseerd dat het vastgoed op conditieniveau 3 is. Dit is onze basis. Het is niet mogelijk om alles altijd op niveau 3 te onderhouden. Daarom werken we met een bandbreedte van 10%. De gewenste conditiescore van een gebouw ligt daarmee tussen de 2,7 en 3,3. Er zijn gebouwen waar juist minder onderhoud nodig is. Bijvoorbeeld gebouwen die we binnenkort herontwikkelen of slopen. In zo'n geval maken we per gebouw de keuze of we het MJOP moeten aanpassen en zo ja; wat we aanpassen. Bij sloop binnen twee jaar passen we het MJOP altijd aan. Vanzelfsprekend voeren we zorgplichteisen en veiligheidseisen alsnog uit. Ook een gebruiker van een gebouw kan vragen om aanpassingen op het beheer en de verdeling van het onderhoud. Daarover gaan we in gesprek. Als de wensen mogelijk zijn dan verwerken we dit in de huurovereenkomst. Als dit aan de orde is verrekenen we dit in de huurprijs.

De komende jaren gaan we de manier waarop we onderhoud uitvoeren doorontwikkelen naar een meer risico-gestuurde onderhoudsstrategie, in plaats van het conditie-gestuurde onderhoud. Risico-gestuurd onderhoud is een onderhoudsstrategie waarbij we het onderhoud baseren op de risico's die de verschillende onderdelen met zich meebrengen. Het idee is om middelen en inspanningen te richten op die onderdelen waarvan de kans op falen en de impact van een defect het grootst zijn. Hierdoor wordt het onderhoud effectiever en worden onnodige kosten of tijdsverspilling voorkomen. In essentie is risico-gestuurd onderhoud daarmee een efficiënte en effectieve benadering om onderhoud op een strategische manier uit te voeren, door prioriteit te geven aan wat het meest kritieke is.

De conditiescore brengt de onderhoudsstatus van een gebouw in beeld. Dit is een manier van werken die landelijk wordt gehanteerd volgens de Nederlandse Norm (NEN) 2767. Ieder element van een gebouw wordt beoordeeld op een schaal van 1 t/m 6. Een element kan bijvoorbeeld een cv-ketel of het schilderwerk aan de buitenkant van het gebouw zijn. Niveau 1 is hierbij de nieuwstaat van een element en niveau 6 betekent dat het element er zeer slecht aan toe is. Wij onderhouden in principe op niveau 3, sober maar doelmatig.

B3.3 Toekomstbestendig vastgoed

We vinden het belangrijk dat onze gebouwen toekomstbestendig zijn. We kijken dan naar (bijna) energieneutraliteit, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit, dit zijn onderwerpen die in de Kaderbrief 2017 slechts beperkt of helemaal niet aan de orde kwamen. Het inzetten op deze vier leidende principes vraagt om extra investeringen. Dit valt uiteen in vier leidende principes:

1. (Bijna) energieneutraal
2. Circulair
3. Toegankelijk
4. Klimaatadaptief

Daarnaast is er een onderwerp dat hier een relatie mee heeft, die willen we kort apart benoemen: diervriendelijk bouwen. Om diersoorten zoals de huismus, gierzwaluw en dwergvleermuis in een stedelijke omgeving te beschermen, is het belangrijk om bij het bouwen rekening te houden met dieren. We volgen hierbij de eisen en regels die in het soortenmanagementplan van de gemeente zijn beschreven.

(Bijna) energieneutraal

We willen voldoen aan het klimaatakkoord 2050 en volgen daarbij de sectorale routekaart van de VNG. Voor het maatschappelijk vastgoed gaat het dan vooral om het (bijna) energieneutraler maken van gebouwen en daarmee het verminderen van de CO_2-uitstoot, al kan het ook gaan om het opwekken van hernieuwbare energie.

Voor nieuwbouw geldt dat gebouwen moeten voldoen aan de wettelijke eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een gebouw is dan in ieder geval BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) en aardgasloos. De kosten die nodig zijn om dit te bereiken rekenen we door in de kostprijsdekkende huur. De BENG-eisen zijn daarmee financieel gedekt. Hogere duurzaamheidsambities, zoals de stap naar ENG (Energieneutrale Gebouwen) kunnen we alleen uitvoeren als daar aanvullende investeringsmiddelen beschikbaar voor zijn.



Betaalbaarheid en ambities

We willen ons vastgoed verder verduurzamen. Onze ambitie is klimaatneutraal vastgoed in 2050, waarbij we minimaal willen voldoen aan het landelijke klimaatakkoord 2050. We willen ook voldoen aan onze eigen ambities, zoals circulair, klimaatadaptief en toegankelijk. Daarnaast willen we voldoende gebouwen realiseren. Om dit te doen is het bouwen in hoge dichtheden steeds meer noodzakelijk. Alles bij elkaar kost dit extra geld. Al geldt voor toegankelijkheid dat het meenemen van deze eisen bij nieuwbouw nauwelijks tot extra kosten leidt.

We streven ernaar om het maximale te doen, binnen de financiële mogelijkheden. Normaal gesproken berekenen we alle kosten door in de kostprijsdekkende huur. Het kan zo zijn dat, als gevolg van deze stapeling van ambities, de kostprijsdekkende huur te hoog wordt, waardoor maatschappelijke partijen de huur niet meer kunnen betalen. In onze projecten voeren we daarom in ieder geval alle huidige en binnenkort geldende wettelijke eisen uit.

Per project kijken we daarnaast hoe we uitvoering kunnen geven aan alle ambities en bovenwettelijke eisen. Het vinden van financiële dekking voor deze maatregelen kan lastig zijn. Dit kan betekenen dat we bepaalde maatregelen niet direct nu uitvoeren maar een project gefaseerd opleveren zodat uiteindelijk het gebouw voldoet aan alle ambities en de bovenwettelijke eisen.

Daarnaast kan het ook betekenen dat we het principe Ongelijk Investeren voor Gelijke Kansen hanteren en in bepaalde delen van de stad minder voorzieningen realiseren. Ook voeren we een actieve lobby bij het Rijk. De inzet hiervan is zorgen voor extra middelen om daadkrachtiger uitvoering te kunnen geven aan het klimaatakkoord.

Voor bestaande gebouwen geldt dat we alle financieel gedekte verduurzamingsmaatregelen gaan uitvoeren. Financieel gedekte maatregelen zijn maatregelen die we kunnen financieren uit de beschikbare vrijval van kapitaallasten en het energievoordeel als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen. Het energievoordeel berekenen we door het energievoordeel over de hele afschrijvingstermijn terug te rekenen naar een investeringsbedrag. Voor alle maatregelen die hier buiten vallen is op dit moment geen geld, deze kunnen we dan ook niet uitvoeren.

Uitdagingen

Er zijn voorlopig onvoldoende middelen beschikbaar voor onze ambitie. De enige oplossing om energieneutrale gebouwen te realiseren is als we de kostprijsdekkende huur voor beleidsondersteunende partijen zouden verhogen. Dit kan weer leiden tot een verhoging van subsidies vanuit de gemeente. Beleidsondersteunende partijen zijn namelijk voor een deel afhankelijk van subsidies vanuit beleidsvelden. Dit zien we daarom niet als een realistische werkwijze. Als er wel investeringsmiddelen beschikbaar zouden zijn, zijn de interne uitvoeringscapaciteit en de capaciteit van de markt mogelijke belemmeringen.

Netcongestie heeft ook impact op het tempo van het verduurzamen van bestaand vastgoed. Netcongestie betekent dat het stroomnet vol is. Renovatie- en nieuwbouwprojecten kunnen de komende jaren alleen doorgaan als we hun belasting op het stroomnet kunnen beperken met aanvullende maatregelen die geen toename vragen van het elektriciteitsgebruik, zoals aansluitingen op een warmtenet, accu’s of thermische buffers. Waarschijnlijk biedt dit niet voor alle gebouwen een passende oplossing. Waar het wel kan, maken deze maatregelen het gebouw duurder. Waar het niet kan, maar we wel een bestaande aardgasaansluiting hebben, kiezen we er soms voor om een gebouw ‘aardgasloos-ready’ op te leveren. Dit betekent dat we al voorbereid zijn op een gasloos gebouw. Zodra er ruimte is op het stroomnet, kan het gebouw alsnog van het gas af.

Voorbeelden

In de afgelopen jaren zijn diverse gebouwen, waarvan de gemeente eigenaar is, energiezuiniger gemaakt. Zo is de Sportcampus in Leidsche Rijn het eerste bestaande gebouw in Utrecht van zo'n grote omvang dat op een innovatieve manier volledig aardgasvrij en energieneutraal is gemaakt, zonder dat het stroomnet overbelast kan raken. Het gebouw heeft onder de grond drie waterbuffers waar overtollige energie wordt opgeslagen. Wanneer de opgewekte energie niet gelijk gebruikt kan worden, zorgt dit dus niet voor een tijdelijke piekbelasting op het stroomnet. Daarnaast hebben we de Directievilla van de oude Cereol fabriek gerenoveerd. Het gebouw is hierbij helemaal geïsoleerd en gasloos gemaakt.

Aanpak

We gebruiken een standaard verduurzamingsaanpak bij al onze nieuwbouw- en renovatieprojecten. Hierin zijn in ieder geval alle energiebesparende maatregelen opgenomen, die tijdens de afschrijvingstermijn financieel terug te verdienen zijn of waarvoor dekking is door de vrijval van kapitaallasten. Dit betekent dat we alle duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren die technisch en financieel haalbaar zijn. Met deze aanpak wijken we af van de eerdere Versnellingsopgave. Deze aanpak is realistisch: haalbaar en betaalbaar. Onze prioriteit is om gebouwen met de hoogste CO_2-uitstoot als eerste te verduurzamen. Het Uitvoeringsprogramma Vastgoed zal concreter ingaan op deze grootschalige projecten.

Bij bestaande gebouwen nemen we energiebesparende maatregelen op een natuurlijk moment. Dit is bijvoorbeeld wanneer onderhoud of renovatie nodig is. Hieronder vallen het isoleren van daken en muren, het plaatsen van isolerend glas, zonnepanelen of het plaatsen van warmtepompen voor het opwekken van duurzame energie. Dit zijn kleinere maatregelen die we niet altijd projectmatig oppakken. De beschikbare vrijval van kapitaallasten en het energievoordeel als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen bepalen de mate van verduurzaming van deze gebouwen. We nemen deze duurzaamheidsmaatregelen om zoveel mogelijk CO_2-uitstoot te voorkomen. Deze gebouwen zullen niet altijd het BENG-niveau behalen, bijvoorbeeld bij monumenten.



Om onze ambitie voor 2050 te halen, moeten we circa 15 gebouwen per jaar volledig verduurzamen en hier de financiering voor rondkrijgen. Op dit moment liggen we niet op koers om deze ambitie te halen. Extra verduurzamingsmaatregelen zijn noodzakelijk. Dit vraagt een flinke investering van middelen die we nu nog niet beschikbaar hebben. In de paragraaf Financiën gaan we hier verder op in en daarnaast leggen we in het Uitvoeringsprogramma Vastgoed welke projecten in welk jaar worden uitgevoerd. We kijken naar extra financiering binnen de gemeentelijke begroting én daarbuiten. We zetten onder andere in op een lobby bij het Rijk en de Europese Unie. Daarnaast vragen we subsidies aan als dat kan.

CO_2-reductiemethode voor onrendabele maatregelen

In de raadsbrief van juni 2023 over de Energietransitie van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gaan we in op het afwegen van aanvullende duurzaamheidsmaatregelen.

We hebben een manier nodig om te onderbouwen welke ongedekte duurzaamheidsmaatregen maatschappelijk te verantwoorden zijn. Hiervoor hanteren we de CO_2-reductiemethode. De basis voor deze methode is een rapport van het Duitse milieuministerie. De conclusie van dit rapport is dat elke ton CO_2 die je nu uitstoot, in de toekomst € 875,- kost om geleden klimaatschade te herstellen. Omgedraaid betekent dit dat alle investeringen die nu minder kosten dan € 875,- per bespaarde ton CO_2 maatschappelijk verantwoord zijn. Het is een methode om de investeringen te verantwoorden aanvullend op de wettelijke verplichtingen. Daarmee zijn de investeringen nog niet gedekt.

De provincie Utrecht hanteert inmiddels de CO_2 prijs van € 875,- per ton bespaarde CO_2 als afwegingskader in haar maatschappelijke kosten-baten analyse. In 2024 hebben wij de methode succesvol in een pilot getest. Wanneer er middelen beschikbaar gesteld worden voor ongedekte duurzaamheidsmaatregelen, passen we de CO_2-reductiemethode toe.

We realiseren ons dat dit een theoretische benadering is, maar op dit moment het beste uitgangspunt om een afweging te kunnen maken voor het inzetten van schaarse middelen gezien de financiële situatie van onze gemeente. Daarbij kijken we continu of we de juiste maatregelen uitvoeren die de grootste effectiviteit behalen en geen belemmering zijn voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen op een later moment, waarvoor we op dit moment nog geen budget hebben.

Erkende maatregelen energiebesparing
Ten slotte voeren we zogenoemde EML-maatregelen uit. EML staat voor Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing. Dit zijn maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. In de basis valt de verplichting bij de gebruikers van onze gebouwen. In sommige situaties zijn we als gemeente zelf aan zet om deze maatregelen uit te voeren, bijvoorbeeld bij gebouwen met meerdere huurders of gebruikers. We stellen ons als gemeente faciliterend op: als gemeente hebben we meer kennis en mogelijkheden dus bieden we aan de EML-maatregelen voor onze huurders uit te voeren en door te belasten in de (kostprijsdekkende) huur.

Circulair

Het maatschappelijk vastgoed bouwen we nu nog niet circulair. Voor circulair maatschappelijk vastgoed werken we dan ook tot 2030 toe naar een aanpak circulair bouwen, zoals in de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is vermeld. Bij circulair bouwen gebruik je materialen die niet opraken, zoals hout. Of je gebruikt materialen uit een ander gebouw opnieuw. Ook zorg je dat je de materialen uit het gebouw makkelijker opnieuw kunt gebruiken. Hierdoor hebben we minder nieuwe bouwmaterialen nodig. Dit vraagt een andere manier van aanbesteden, ontwikkelen en bouwen.



Uitdagingen
Circulaire en hernieuwbare bouwmaterialen zijn op dit moment vaak duurder. Mogelijke extra investeringen zijn nog niet gedekt. Er moet meer inzicht komen onder welke voorwaarden we tegen een zo laag mogelijk kostprijsdekkende huur voor onze maatschappelijke huurders circulair kunnen bouwen.

Alleen met extra investeringen zijn we er nog niet, we zijn ook afhankelijk van innovaties in de markt en voldoende aanbod van circulaire oplossingen en hernieuwbare producten. Verder kan het soms zo zijn dat circulariteit tegenstrijdig is met energetisch verduurzamen waarbij nieuwe materialen en installaties worden toegepast. Zo kan het voorkomen dat we kiezen voor energetisch verduurzamen met nieuwe materialen als dit leidt tot een hogere CO_2-reductie ten opzichte van circulaire alternatieven.

Aanpak
Mede gezien vanuit het belang van het behoud van grondstoffen heeft circulair renoveren de grote voorkeur boven sloop/nieuwbouw. Het uitgangspunt is dan ook dat we kiezen voor circulair renoveren tenzij er zwaarwegende redenen zijn voor sloop/nieuwbouw. Wat betreft financiën wij hanteren wij een kosten/baten-analyse gericht op de toekomst, waarbij wij ook de financiële voordelen op langere termijn voor circulair renoveren meerekenen.

Het doel is om in 2030 55% hernieuwbare en/of hergebruikte grondstoffen te gebruiken bij nieuwbouw of renovatie van ons vastgoed. Deze doelstelling is zeer ambitieus en alleen mogelijk als er in de toekomst extra investeringen worden gedaan. Om bij te dragen aan dit doel willen we in 2030 een plan hebben om alle nieuwbouw en renovatie circulair aan te pakken. Dit plan ontwikkelen we in samenhang met andere (duurzaamheids)ambities en binnen de juridisch geldende kaders. Tot 2030 gaan we ervaring opdoen en onderzoeksvragen beantwoorden om tot een goede aanpak te komen. Daarom willen we een leercyclus en implementatietraject opzetten.

Dat traject bestaat uit twee pijlers:

1. Het ontwikkelen van een circulaire businesscase voor maatschappelijk vastgoed
   Met deze pijler onderbouwen en verantwoorden we de kosten rondom circulair bouwen. Dit is belangrijk om daadwerkelijk projecten uit te kunnen gaan voeren. We voeren namelijk geen plannen uit zonder financiële dekking. Het doel is een businesscase te ontwikkelen waarmee geld vrijgemaakt kan worden, zonder te leiden tot (teveel) hogere kostprijsdekkende huur.

2. Het ontwikkelen van een afwegingskader voor circulair bouwen bij maatschappelijk vastgoed
   Met dit kader kunnen we onderbouwde afwegingen en keuzes maken en uiteindelijk de voortgang meten. Via CO_2-beprijzing dragen we bij aan het effectdoel om grondstoffen toe te passen die tijdens de totale levenscyclus van een gebouw de minste CO2 uitstoten. Daarnaast dragen we bij aan het verlagen van de hoeveelheid toegepaste nieuwe, niet-hernieuwbare grondstoffen.

Voorbeelden

In de afgelopen jaren zijn diverse gebouwen in eigendom van de gemeente circulair aangepakt. Zo hebben we bij Sportpark Lunetten isolatie toegepast die afkomstig was van oude spijkerbroeken en zijn er demontabele bakstenen gebruikt. Een nieuw voetbalveld op sportpark Fletiomare-Oost is opgeleverd met een regenwaterbuffer onder het veld, waarmee het veld koeler is en andere velden gesproeid kunnen worden.

Toegankelijk

De Gemeenteraad heeft aangegeven er naar te streven dat we in Utrecht in 2036 voldoen aan het VN-verdrag Handicap. Dit verdrag is in 2016 door Nederland geratificeerd. Dit verdrag versterkt de positie van mensen met een beperking. Het bepaalt dat mensen met een beperking het recht hebben om deel te nemen aan de samenleving. Met de agenda en het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' geeft de gemeente hier uitvoering aan. Omdat de gemeente Utrecht eigenaar is van een groot aantal gebouwen én onder eigen regie gebouwen exploiteert en ontwikkelt, hebben we hier in deze Beleidsnota ook aandacht voor.

We willen dat iedereen in ieder gebouw waar de gemeente Utrecht eigenaar van is, de dingen kan doen waar het gebouw voor bedoeld is. Dat doen we door toepassing van het UST-proces (Utrecht Standaard Toegankelijk). Voor nieuwbouw en grootschalige renovatieprojecten betekent dit dat we per ruimte afwegen of iedereen gebruik kan maken van de ruimte waar deze voor bedoeld is, en of deze ruimte door iedereen bereikt kan en moet worden. We richten ons daarbij vooral op mensen met een lichamelijke, visuele of auditieve beperking. Als er voor een bepaalde functie van een gebouw wensen zijn vanuit een specifieke doelgroep, dan focussen we daar meer op.

Uitdagingen

Bij bestaande gebouwen en monumenten worden we soms begrensd. Voor het aanpassen van een bestaand gebouw kunnen onevenredig hoge investeringen nodig zijn. Bij monumenten is er sprake van kaders die het monument beschermen. We kijken per gebouw wat er mogelijk is, bij monumenten zonder de monumentale waarde aan te tasten.



Aanpak
Om ons doel te realiseren maken we stapsgewijs de bestaande gebouwen waar de gemeente eigenaar van is, en die nog niet aan de standaard voldoen, zo toegankelijk mogelijk. Per gebouw, per maatregel en per investering wegen we af wat het beste resultaat geeft. De eerste stap is het nemen van maatregelen om de toegankelijkheid van een groep van 55 gebouwen te verbeteren, hier is apart geld voor gereserveerd. Deze groep is eerder gekozen omdat het publiekstoegankelijke gebouwen zijn en deze nog onvoldoende toegankelijk zijn.

Hierna gaan we, als er voldoende geld is, verder met het stapsgewijs toegankelijk maken van het overige gemeentelijke vastgoed. We geven prioriteit aan gebouwen waarvoor we specifieke verzoeken ontvangen om deze toegankelijk(er) te maken.

Bij het toegankelijk(er) maken en toegankelijk bouwen van gebouwen gebruiken we bouwnormen en bouwinstructies. Het Handboek Toegankelijkheid is de belangrijkste leidraad. De NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen, die momenteel in ontwikkeling is, en de Integrale Toegankelijkheid Standaard zullen ons daarnaast helpen.

Projecten binnen deze doelstelling zijn vaak grootschalige en kostbare projecten. Het nemen van maatregelen om de toegankelijkheid te verbeteren of het (bijna) energieneutraal maken van het gebouw combineren we als dat kan. Dit betekent dat we bij de uitvoering kijken of we dit kunnen combineren met andere verbeteringen of grootschalig onderhoud. Waar dat kan en financieel mogelijk is, werken we met circulaire materialen. Een haalbare business case, aanvaardbare risico's en voldoende uitvoeringscapaciteit zijn randvoorwaardelijk.

Naast het toegankelijk maken van de gebouwen houden we rekening met de doelgroep die we bedienen. Bij het bepalen van de locatie van een voorziening kijken we naar de mobiliteitsuitgangspunten. Zo houden we rekening met de locatie van de voorzieningen ten opzichte van het openbaar vervoer en de bereikbaarheid in de vorm van toegankelijke voetpaden.

Klimaatadaptief

We weten dat het klimaat verandert. Klimaatadaptie is dan ook gebouwen zo bouwen, ontwerpen en op het kavel plaatsen dat ze voorbereid zijn op een veranderend klimaat. Denk hierbij aan groene daken om regenval op te vangen of geveltuinen om de omgeving af te koelen. Je kan ook denken aan geïsoleerde gebouwen die van binnen koel blijven op tropische dagen.

Uitdagingen
Waar dat kan, passen we ons nu al aan op de toekomstige verandering van het klimaat. Voor het maatschappelijk vastgoed is op dit moment geen apart geld beschikbaar gesteld om dit grootschalig aan te pakken. Het uitvoeren van deze maatregelen zorgen dan ook voor extra kosten. Daarnaast moeten bijvoorbeeld groene daken en gevels onderhouden worden. Dit betekent dat het, naast incidentele kosten om het aan te leggen, ook extra onderhoudskosten vraagt.

Aanpak
Gezien het ontbreken van beschikbare middelen, is het per project afhankelijk of we deze maatregelen kunnen uitvoeren. Bij nieuwbouwprojecten verkennen we altijd of we deze maatregelen kunnen meenemen. Hoeveel extra kosten dit met zich meeneemt is een bepalende factor in of dit meegenomen kan worden. Bij bestaande bouw is het uitvoeren van klimaatadaptieve maatregelen afhankelijk van beschikbare investeringsmiddelen, zoals de vrijval van kapitaallasten, en de maatschappelijke waarde die de maatregel toevoegt.

B4. Afwegingskader investeringen

Publiek geld is schaars en het uitgeven daarvan vraagt iedere keer weer om de afweging hoe we dit zo doelmatig en efficiënt mogelijk kunnen inzetten. Dat vraagt om afwegingscriteria. Daarmee kunnen we tot de programmering van maatschappelijke vastgoedprojecten komen. Een afwegingscriterium is een manier om een keuze te maken. We willen ervoor zorgen dat voor iedereen begrijpelijk is welke keuzes we maken bij maatschappelijk vastgoed. Waarom kiezen we er bijvoorbeeld wel voor om een wijkcentrum in de ene wijk op te knappen en stellen we de aanleg van een extra sportveld in een andere wijk uit? Daar gaan we in dit hoofdstuk op in.

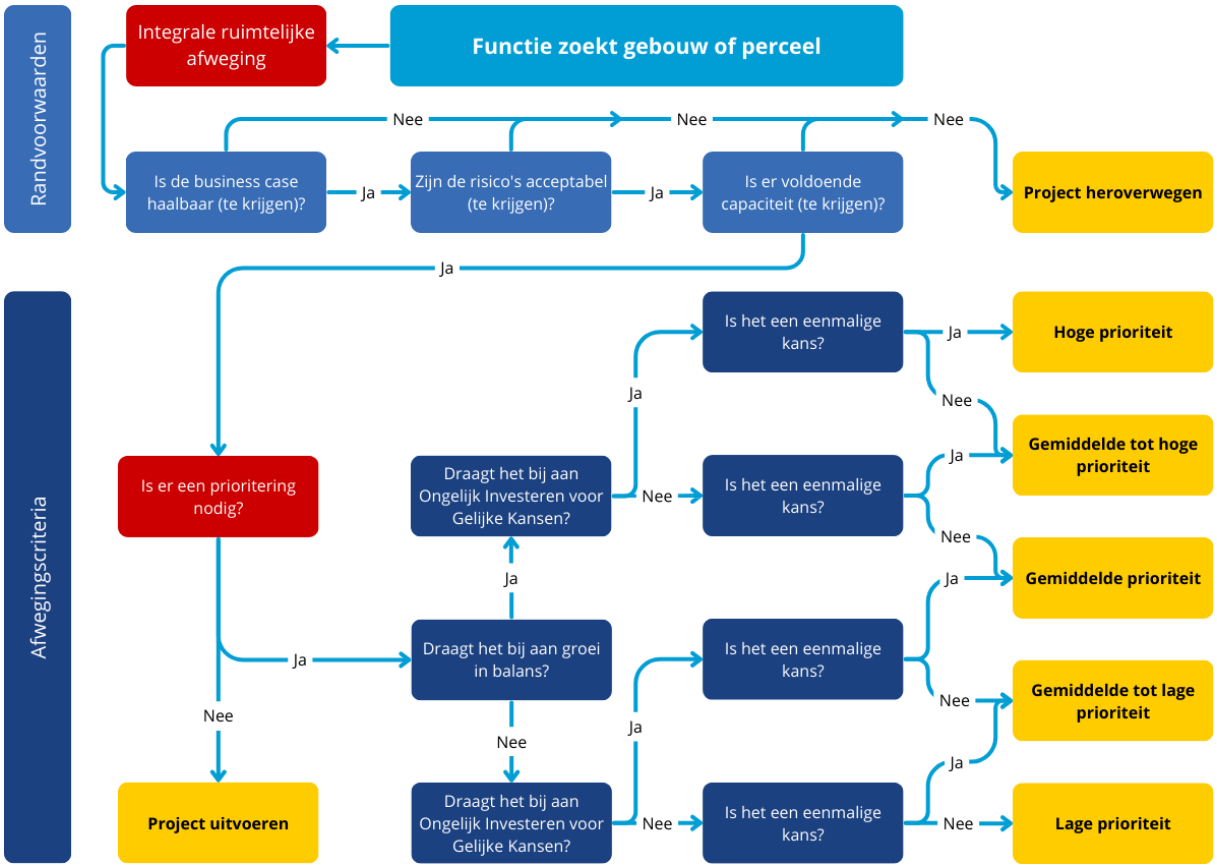
Start van een project
We kennen twee startmomenten van een project waarbij we een afweging moeten maken:

1. Het eerste startmoment is het vinden van een goede locatie voor een nieuwe voorziening. In deze situatie is een (maatschappelijke) functie op zoek naar een gebouw of perceel.
2. Het tweede startmoment is het uitvoeren van een integrale verkenning voor een bestaand gebouw of perceel waarvoor we een nieuwe invulling zoeken. In dit geval is er al een gebouw of perceel, maar zijn we op zoek naar de best passende (maatschappelijke) functie.

B4.1 Functie zoekt gebouw of perceel

De randvoorwaarden en afwegingscriteria die we gebruiken voor nieuwbouwprojecten voor maatschappelijk vastgoed laten we in onderstaand plaatje zien. Dit is een versimpelde weergave van de werkelijkheid en helpt vooral in de discussie over vastgoedinvesteringen en ruimtelijke afwegingen rondom maatschappelijk vastgoed. Daarom geven we in dit hoofdstuk ook een beschrijving van hoe het werkt en hoe we dit afwegingskader gebruiken.





Figuur 3: afwegingskader ‘functie zoekt gebouw of perceel’

Een project start met een verkenning waarin alle belangen worden afgewogen. Onderdeel van deze integrale ruimtelijke afweging is een toets vanuit vastgoedperspectief of de functie onder te brengen is in al bestaand (gemeentelijk) vastgoed. Nadat we als gemeente integraal gewogen hebben welke functie het beste past, starten we een project met het beoordelen van de randvoorwaarden. Is er genoeg geld, zijn de risico’s acceptabel en is er voldoende capaciteit?

Nadat deze vragen aan de voorkant van een project zijn beantwoord, kunnen we het project prioriteren. Dit doen we alleen als er keuzes gemaakt moeten worden tussen bepaalde projecten, bijvoorbeeld omdat er uitvoeringscapaciteit ontbreekt, zowel binnen de eigen organisatie als van uitvoerende partijen. Daarna kijken we of het project bijdraagt aan groei in balans, ongelijk investeren voor gelijke kansen en of het een eenmalige kans is. Elk van deze drie afwegingscriteria lichten we toe.

Groei in balans

Bij het criterium ‘groei in balans’ sluiten we aan op de barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en het koersdocument ‘Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen’. In deze documenten hebben we bepaald hoeveel maatschappelijke voorzieningen de stad nodig heeft wanneer er meer mensen in Utrecht komen wonen. Per 10.000 woningen hebben we normen vastgesteld over hoeveel maatschappelijke voorzieningen er nodig zijn. Een project draagt bij aan groei in balans als het bijdraagt aan het halen van deze normen én bijdraagt aan de spreiding over de stad, zoals we dat in het vorige hoofdstuk hebben beschreven. We zien daarin een verschil tussen wijk- en stadsniveau. Van sommige voorzieningen is er per wijk één nodig, terwijl voor andere voorzieningen een stadsbrede zoektocht nodig is. De stadsbrede zoektocht is vaak lastiger en krijgt daarmee een hogere prioriteit vanuit vastgoedperspectief.

Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Voor dit criterium sluiten we aan op de data uit de Scheidslijnenmonitor. In de Scheidslijnenmonitor zijn de buurten aangeduid die lager scoren op bijvoorbeeld de sociaaleconomische status. Dit zijn bijna allemaal buurten in de wijken Overvecht en Zuidwest. Het principe ongelijk investeren voor gelijke kansen passen we toe door aan investeringen in die buurten een hogere prioriteit te geven.

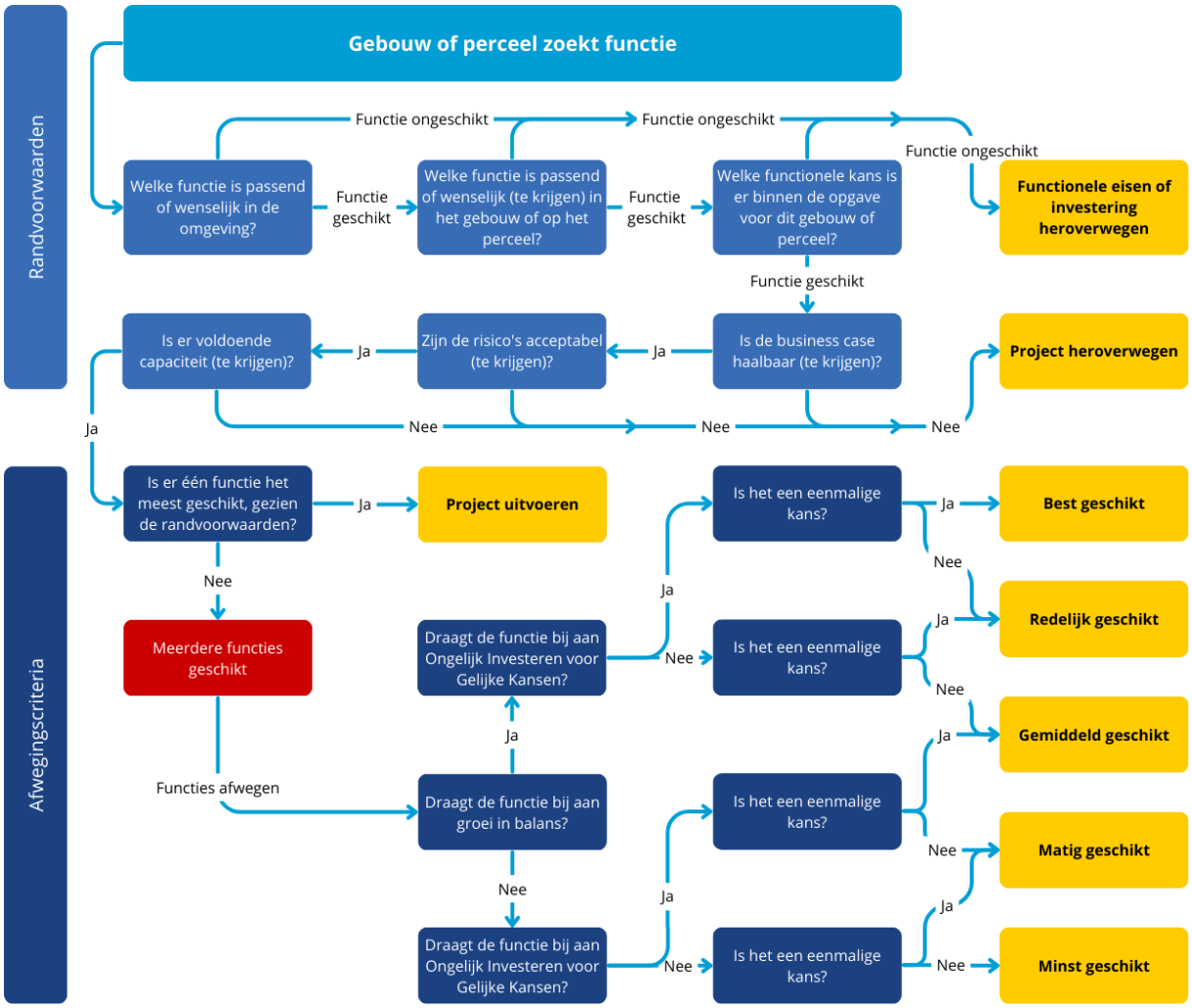
Eenmalige kansen

Met het criterium ‘eenmalige kansen’ bedoelen we projecten die vanwege financiële of ruimtelijke redenen niet kunnen wachten. De belangrijkste oorzaak voor de financiën is dat er sprake kan zijn van cofinanciering. Dit betekent dat er andere partijen zijn, zoals bijvoorbeeld het Rijk of de Provincie, die geld bijdragen als wij dat ook doen. Als wij er voor kiezen zo’n soort project niet uit te voeren, vervalt dus ook de bijdrage van het Rijk of de Provincie. Omdat we dat niet willen, geven we een hogere prioriteit aan deze projecten. Daarnaast kan het vanuit een vastgoedperspectief bij nieuwbouw ook gaan om een eenmalige ruimtelijk-programmatische kans. Een voorbeeld hiervan is een grootschalige gebiedsontwikkeling, zoals de Merwedekanaalzone, als we daar niet op tijd aanhaken op de gebiedsontwikkeling kan het zo zijn dat er geen plek meer is voor maatschappelijke voorzieningen.

B4.2 Gebouw of perceel zoekt functie

Een aanstaande verbouwing of het beschikbaar komen van geld kunnen aanleidingen zijn om de functie van een gebouw opnieuw te bekijken en te onderzoeken of het gebouw misschien doelmatiger ingezet kan worden, bijvoorbeeld via meervoudig ruimtegebruik. Bij een gebouw dat binnenkort leeg komt te staan of een braakliggend perceel voeren we een uitgebreidere integrale verkenning uit om te komen tot een onderbouwing welke functie in dat gebouw en op die locatie het beste past. Hierbij onderzoeken we de maatschappelijke invulling van het gebouw of perceel als er meerdere mogelijke invullingen zijn. Hiervoor gebruiken we ook een afwegingskader.





Figuur 4: afwegingskader ‘gebouw of perceel zoekt functie’

Voor bestaande bouw gebruiken we deels dezelfde randvoorwaarden als voor nieuwbouw. De verbouwing moet financieel haalbaar zijn, er moet genoeg capaciteit voor zijn en de risico’s moeten acceptabel zijn. Daarnaast voegen we drie randvoorwaarden toe die we gebruiken bij een integrale verkenning, we vragen ons af in hoeverre:

- Een functie passend of wenselijk is in de omgeving
- Een functie passend of wenselijk (te krijgen) is in het gebouw of op het perceel
- Er een functionele kans is binnen de opgave vanuit het gebouw of perceel

We benaderen de integrale verkenning dus vanuit de omgeving, het gebouw, en de opgave. Om dit te doen betrekken we zoveel mogelijk kennis, bijvoorbeeld over de wijk of het gebied, het gebouw of perceel zelf, en kennis over verschillende gemeentelijke opgaven. Het vastgoedperspectief is belangrijk, maar de gemeentelijke beleidsexpertises zijn minstens zo belangrijk in deze integrale verkenning. Als op basis van deze randvoorwaarden meerdere functies even geschikt zijn, vallen we terug op de afwegingscriteria zoals we die hierboven benoemden. Al zijn er wel wat kleine verschillen omdat het gebouw er al staat. Die verschillen bespreken we hier.

Groei in balans

Het afwegingscriterium ‘groei in balans’ passen we iets anders toe bij bestaande gebouwen. Als er twee functies zijn die, na de randvoorwaarden, even geschikt zijn, is de functie die het meest bijdraagt aan groei in balans geschikter. De plek waar het gebouw staat is logischerwijs niet van toepassing. We kijken daarom, net als bij nieuwbouw, naar de barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de normen uit het koersdocument ‘Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen’.

Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Omdat het gebouw er al staat, kunnen we de buurt niet gebruiken om een afweging te maken tussen verschillende functies. Daarom benaderen we het vanuit de functie. De functie die meer bijdraagt aan ongelijk investeren voor gelijke kansen is dan meer geschikt. Dit bekijken we vanuit de doelgroep die de functie gaat bedienen.

Eenmalige kansen

Het afwegingscriterium ‘eenmalige kansen’ verschilt tussen nieuwbouw en bestaande bouw op het punt dat ruimtelijk-programmatische kansen niet van toepassing zijn, aangezien het gebouw en de plek waar het staat vaststaan. We kijken hier daarom alleen naar financiële kansen, zoals cofinanciering.



C Monitoren, sturen en verantwoorden



C1. Doelstellingen en indicatoren

	Leidend principe en SMART doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolg-meting 1	Vervolg-meting 2	Begrotingscyclus ja/nee
Doelstelling 1: Voldoende maat-schappelijk vastgoed	Maatschappelijk ingezet *We zetten altijd ons vastgoed optimaal in door het minimaal voor 75% aan maatschappelijke partijen te verhuren.*	Aandeel gebouwen verhuurd aan een maatschappelijke partij	2024: 76%	2025: 75%	2026: 75%	Nee
	Goed gespreid en goed gebruikt *We beperken de leegstand van ons vastgoed altijd tot maximaal 7%*	% leegstand	2024: 5,95%	2026: <7%	2027: <7%	Nee
	Goed gespreid en goed gebruikt *We zorgen dat het vastgoed goed gebruikt wordt door meer dan 35% van de zoekvragen te matchen*	% van de zoekvragen via het Makelpunt waar een match uit is gekomen	2024: 34%	2026: >35%	2027: >35%	Nee
Doelstelling 2: Betaalbaar en onderhouden vastgoed	Duidelijke onderhoudsnormen *Ons vastgoed is goed onderhouden, 90% is op het juiste onderhoudsniveau.*	Aandeel gebouwen op gewenst onderhouds-niveau	2024: 90%	2025: 90%	2026: 90%	Ja
	Heldere en onderbouwde huurprijzen *Onze klanten zijn tevreden over ons en waarderen ons met minimaal een 7,0.*	Klanttevredenheid	2023: 6,3	2025: 7,0	2027: 7,5	Ja

Doelstelling 3: Toekomst-bestendig vastgoed	Circulair *In 2030 is het aandeel hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in nieuwbouw en renovatie 55%.*	Aandeel hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in nieuwbouw en renovatie	2024: PM	2027: PM	2030: 55%	Nee
	(bijna) Energieneutraal *80% van onze gebouwen in de kernportefeuille voldoet in 2050 aan minimaal BENG/ZEB en 20% van de gebouwen wordt alleen aardgasvrij.*	Gereduceerde CO2 uitstoot in tonnen	2024: -	2025: PM	2026: PM	Ja
	(bijna) Energieneutraal *In 2030 hebben we 46 gebouwen die minimaal ZEB/A+++ zijn.*	Cumulatief aantal gebouwen in eigendom van de gemeente met minimaal energielabel A+++	2025: 18	2028: 38	2030: 46	Nee
	Toegankelijk *Voor 2030 maken we 55 geselecteerde gebouwen toegankelijk.*	Cumulatief aantal gebouwen toegankelijk gemaakt van de 55 gebouwen	2025: 4	2026: 14	2027: 24	Nee

Zie bijlage voor toelichting op de indicatoren.

Voor doelstelling 3 geldt dat we in de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 hebben aangegeven dat we "*de meetbaarheid van circulair bouwen vergroten door een circulair toetsingskader te ontwikkelen en hanteren, waarmee de milieubaten van circulair bouwen integraal worden meegewogen in nieuwbouw en renovatie van maatschappelijk vastgoed.*" Zodra dit toetsingskader is ontwikkeld kunnen we de indicator specifiek invullen.

C2. Risico’s

Deze beleidsnota is een belangrijke stap om te komen tot een stad waarin er voldoende maatschappelijk vastgoed is, dat onderhouden en betaalbaar is en daarnaast klaar is voor de toekomst. Maar net zoals bij ieder ander beleid brengt ook deze beleidsnota risico’s met zich mee. In dit hoofdstuk bespreken we deze en gaan we na hoe we er op een passende manier mee om kunnen gaan.

Risico-omschrijving	Toelichting	Maatregelen
Niet uit kunnen voeren van projecten in het kader van de doelstellingen op het gebied van (bijna) energieneutraliteit, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit vanwege onvoldoende financiële middelen. Dit zou onze doelstelling op het gebied van toekomstbestendig vastgoed in gevaar kunnen brengen.	Dit is een belangrijk risico omdat de kans dat we de gewenste projecten in tijden van bezuiniging niet kunnen uitvoeren bijzonder groot is.	Per gebouw maatwerk uitvoeren en financiële middelen zoeken.
Doordat we (grotendeels) binnenstedelijk bouwen kan het zijn dat er niet genoeg ruimte is voor voldoende maatschappelijk vastgoed, waardoor ‘groei in balans’ niet te realiseren is. Ruimte is schaars, zeker gezien de groeiende vraag naar deze ruimte. De barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht komt mogelijk onder druk te staan. Dit raakt onze doelstelling rondom de optimale spreiding en het maatschappelijk gebruik van ons vastgoed.	Dit is een belangrijk risico omdat de impact ervan op de groei van de stad groot is. De kans bestaat dat er uiteindelijk binnen een wijk onvoldoende maatschappelijke voorzieningen zijn.	Meer inzetten op gemengd en meervoudig ruimtegebruik en nagaan of alle m² nodig zijn.
Een te grote stijging van de kostprijsdekkende huur door doelstellingen op het gebied van (bijna) energieneutraliteit, circulariteit, toegankelijkheid en klimaatadaptiviteit, waardoor die niet meer betaald kan worden door (maatschappelijke) huurders. De doelstellingen die we hebben komen terug in extra kosten die we doorberekenen in de kostprijsdekkende huur. Het beleidsterrein zal een hogere subsidie moeten verstrekken om de stijging te compenseren. Door gemeentelijke bezuinigingen is dit slechts gedeeltelijk of helemaal niet mogelijk. De financiële rentabiliteit van het maatschappelijk	De kans dat dit risico optreedt is groot, zeker gezien de huidige financiële context.	In overleg met het beleidsterrein realistische doelstellingen formuleren.

vastgoed kan hiermee onder druk komen te staan.		
Het kan zijn dat, als een huurder vertrekt, we geen invulling van een gebouw hebben, omdat er geen directe vraag is specifiek naar dit gebouw. We lopen het risico dat gebouwen gekraakt worden of dat er nog geen maatschappelijk initiatief gevonden en geplaatst is doordat er te weinig capaciteit is.	Dit is een belangrijk risico omdat er dan geen maatschappelijke invulling is van ons vastgoed en leegstand geld kost.	‘Klassiek’ leegstandsbeheer en formatie op orde. Voor het wegvallen van huurinkomsten zetten we de reserve leegstandsbeheer in.
Doordat het elektriciteitsnet overvol is hebben we last van netcongestie. Hierdoor zijn nieuwe elektriciteitsaansluitingen voor maatschappelijk vastgoed niet meer te realiseren. Dit betekent dat een nieuw te bouwen gebouw geen stroomaansluiting krijgt. Het risico is dat zich dit langer voordoet dan nu verwacht, of erger wordt.	Dit is een belangrijk risico omdat de kans groot is dat de impact ervan groter wordt. Dit heeft gevolgen voor onze doelstelling Voldoende maatschappelijk vastgoed. Daarnaast is de beheersbaarheid uitermate lastig omdat de oplossing grote investeringen en een lange doorlooptijd vragen.	Stedin en TenneT, beheerders van het elektriciteitsnet, zijn druk bezig hiervoor oplossingen te vinden. Waar mogelijk en nodig werkt de gemeente mee. Per project kijken we naar wat (tijdelijk) mogelijk is.

Risico-opslagen
Voor het berekenen van de te verwachte kosten bij het realiseren van nieuwe gebouwen hanteren we een vaste methode. In deze berekening zitten de geschatte kosten voor de bouw zelf, maar ook een vaste opslag voor risico’s, die horen bij de nieuwbouw bijvoorbeeld voor bouw- en ontwerpfouten.

Voor de risico’s die samenhangen met de exploitatie van bestaande gebouwen rekenen we met een risico-opslag, die onderdeel is van de kostprijsdekkende huur per gebouw. De risico-opslag per gebouw is een optelsom van opslagen met verschillende grondslagen, zoals bijvoorbeeld voor leegstand, calamiteiten en wanbetaling. Deze opslag voegen we jaarlijks toe aan de risicoreserve leegstand en de risicoreserve calamiteiten. Zodra een financieel risico zich voordoet, onttrekken we dit uit de betreffende reserve.

C3. Financiën

De financiële tabel hieronder is overgenomen uit de begroting. Deze cijfers zijn inschattingen van de toekomstige inkomsten en opbrengsten en kunnen door ontwikkelingen in de toekomst veranderen. De cijfers zijn afgerond op tienduizenden. Net als in de rest van deze beleidsnota laten we onderwijshuisvesting in deze tabel buiten beschouwing.

Financiën (in €1.000)	2025	2026	2027	2028	structureel jaarbedrag
Kosten Vastgoed	18.880	19.100	19.970	20.920	19.850
Kosten vastgoed Sportvoorzieningen	19.710	18.370	21.270	19.440	21.760
Kosten vastgoed Mobiliteitsgedrag	14.660	14.130	14.100	13.170	12.080
Onderhoud	25.880	23.090	23.800	22.760	19.060
(Bijna) energieneutraal	830	830	830	730	730
Toegankelijk	750	750	750	750	-
Totaal benodigd budget (A)	**80.710**	**76.270**	**80.720**	**77.770**	**73.480**
In begroting gedekt					
Levendige en gezonde stad (Vastgoed)	-3.930	-3.260	-2.390	-1.540	-4.530
Levendige en gezonde stad (Sport)	17.070	15.730	19.230	17.400	19.240
Duurzame bereikbaarheid	13.600	13.070	13.040	12.110	10.790
Voorziening onderhoud	10.290	8.050	8.770	7.720	6.650
Totaal in begroting gedekt (B)	**37.030**	**33.590**	**38.650**	**35.690**	**32.150**
Huuropbrengsten van derden (C)	**42.930**	**41.930**	**41.320**	**41.330**	**41.330**
Nog niet gedekte kosten (A-B-C)	750	750	750	750	0
Te dekken uit de reserve Toegankelijk Vastgoed	750	750	750	750	0

Met de vastgoedkosten van Vastgoed, Toegankelijke sportvoorzieningen en Mobiliteitsgedrag bedoelen we de kosten die nodig zijn om de maatschappelijke gebouwen van de gemeente Utrecht de exploiteren. Deze kosten bestaan naast de belastingen en verzekeringen ook uit de kosten die nodig zijn om onderzoeken te doen naar de geschiktheid van het gebruik van gebouwen. Het onderhoud brengen we apart in beeld. De onttrekkingen en toevoegingen aan de reserves en voorzieningen zijn in deze tabel onderdeel van de exploitatiekosten.

De kosten dekken we uit de huuropbrengsten (zie ook huuropbrengsten derden) en niet uit de begroting. Daarmee is de verhuur van de gebouwen grotendeels kostendekkend.

Voor bovenstaande kosten is de dekking geregeld. Voor extra ambitie of bovenwettelijke eisen hebben we nog geen dekking. Dekking door een verhoging van de kostprijsdekkende huur zou tot onaanvaardbaar hoge huisvestingssubsidies leiden.

Voor het toegankelijk maken van het maatschappelijk vastgoed is eenmalig 3 miljoen beschikbaar ter dekking van de kosten. Deze kosten zijn toegevoegd aan de reserve Toegankelijk Vastgoed. De kosten die we maken om onze gebouwen toegankelijk te maken onttrekken we uit deze specifieke reserve.

Naast de reserve in het exploitatieoverzicht en de risicoreserves, hebben we ook een reserve vastgoedbeheer. Deze reserve is bedoeld voor het egaliseren van het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille. De komende jaren verwachten we deze volledig in te zetten. Dit heeft te maken met een verschil in hoe de indexatie wordt berekend. Het gemeentebrede indexpercentage is namelijk hoger dan dat wat in de huurcontracten is afgesproken. Oftewel, de gerealiseerde huuropbrengsten blijven achter bij de begrote huuropbrengsten. Als de index voor huurcontracten hoger is dan het gemeentebrede indexpercentage vullen we deze reserve aan.

Voor het toekomstbestendig maken van ons vastgoed gaat onze ambitie op dit moment verder dan het beschikbare geld, specifiek voor het leidende principe ‘(Bijna) energieneutraal’. Om bijvoorbeeld het Klimaatakkoord 2050 te halen is extra geld nodig. Ter onderbouwing en om de eerdergenoemde lobby scherper te kunnen voeren, geven we een voorzichtige inschatting van het bedrag dat nodig is. We baseren ons hierbij op bedragen uit de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed van de VNG. De totale investeringskosten die nodig zijn om het Klimaatakkoord te halen komen hierin uit op €53,12 miljard, dit is voor alle ruim 36.000 gebouwen in Nederland die in eigendom van gemeentes zijn. Als we dit naar de gemeente Utrecht vertalen (circa 700 gebouwen exclusief onderwijs) komen we uit op een bedrag van €1,027 miljard. Dit is nodig om te voldoen aan het Klimaatakkoord. Een deel van deze middelen kunnen we dekken uit de vrijval van kapitaallasten van oudere, volledig afgeschreven, gebouwen.

Het is belangrijk om te realiseren dat we de vrijval van kapitaallasten niet alleen in kunnen zetten voor het verduurzamen van gebouwen. Als een gebouw bijvoorbeeld na veertig jaar aan het einde van de levensduur is en we het gaan slopen om er een nieuw gebouw neer te zetten, moeten uit de vrijval kapitaallasten alle kosten gedekt worden. Omdat het gebouw aan hogere eisen moet voldoen dan toen het veertig jaar geleden werd gebouwd zal er een hoger investeringsbedrag nodig zijn, waardoor het vernieuwingspercentage in de praktijk kan dalen. De verwachting is dat met hetzelfde budget in combinatie met hogere normen minder nieuwe gebouwen kunnen worden gerealiseerd.

C4. Voortgang en verantwoording

Deze beleidsnota schetst de principes en randvoorwaarden waarbinnen we aan het maatschappelijk vastgoed willen werken. Om te voldoen aan onze doelstellingen voeren we projecten uit. In het Uitvoeringsprogramma Vastgoed maken we inzichtelijk welke projecten dit zijn voor de komende vier jaar. Daarnaast geven we een doorkijk voor de twaalf jaar daarna. Ieder jaar actualiseren we dit programma en kijken we één jaar verder vooruit.

In dit Uitvoeringsprogramma blikken we ook terug en kijken we naar de voortgang van projecten. Verder rapporteren we hierin in ieder geval over:

- Het gevoerde vastgoedbeleid in het afgelopen kalenderjaar, specifiek per leidend principe
- De omvang en spreiding van de gemeentelijke vastgoedportefeuille
- De voortgang van de aanpak (bijna) energieneutraal, circulair, toegankelijk en klimaatadaptief van de gemeentelijke gebouwen
- De stand van zaken en bijstellingen in de investeringsplanning
- De financiële positie van de vastgoedportefeuille voor de middellange en lange termijn, inclusief de stand van de reserves en voorzieningen

Daarnaast rapporteert het college door aan te sluiten bij de structurele begrotingscyclus. Dit betekent dat we de voortgang op hoofddoelen en -indicatoren en hoe we deze willen meten, opnemen in de jaarlijkse programmabegroting en -verantwoording. Hierin hebben we ook aandacht voor de risico’s en ontwikkelingen. Dit is onderdeel van programma Levendige en Gezonde Stad. Daarnaast verantwoorden we in de paragraaf Vastgoed over onze belangrijkste uitgangspunten, de financiën en relevante ontwikkelingen en actualiteiten van al ons maatschappelijk vastgoed.

D Bijlagen



Bijlage 1: Definities

Begrip	Definitie
Barcode	De Utrechtse barcode voor gezond stedelijk leven voor iedereen geeft in een schema weer wat de ruimtevraag is voor de stad. De barcode is de optelsom van alles dat de stad vormt: groen, wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, sport, energie, water en infrastructuur. De barcode is per functie opgebouwd uit normen, gebaseerd op het bestaande beleid, aangevuld met trends en ontwikkelingen.
Beleidsdoel	Dat wat de gemeente Utrecht met haar beleid wil bereiken.
Beleidsondersteunend	Een partij is beleidsondersteunend wanneer deze partij een bijdrage levert aan het bereiken van de effectdoelstellingen van de programmabegroting van de gemeente Utrecht, tenzij: a. de activiteiten niet gericht zijn op de gemeente Utrecht of niet aanwijsbaar ten goede komen aan de inwoners van de gemeente Utrecht; b. de activiteiten in onvoldoende mate bijdragen aan de doeleinden; c. de aanvrager doelstellingen beoogt of activiteiten ontplooit die in strijd zijn met wettelijke bepalingen, het algemeen belang, de openbare orde of het beleid van de gemeente Utrecht
Beleidstarief	Een door het college vastgesteld tarief waarmee beleidsondersteunende activiteiten in gemeentelijk vastgoed (laagdrempelig) voor een specifieke doelgroep mogelijk worden gemaakt. Als het beleidstarief onder de kostprijsdekkende huur ligt, is het verschil vooraf afgedekt door het verantwoordelijke beleidsterrein.
Besluit bouwwerken leefomgeving	Regels die aangeven hoe gebouwen in elkaar moeten zitten.
Circulair	De circulaire economie is een economisch systeem, ontworpen om zo min mogelijk eindige grondstoffen te gebruiken en de waarde van materialen en grondstoffen zo lang mogelijk te behouden in gesloten kringlopen. Daarbij wordt afval en vervuiling voorkomen en worden natuurlijke ecosystemen ondersteund. Het is daarmee een middel om in de behoefte van onze huidige en toekomstige generaties te kunnen voorzien, binnen de draagkracht van de planeet.
Cofinanciering	Een vorm van investeren waarbij verschillende partijen samen investeren in een project.

Erfgoed	De gemeente heeft oude gebouwen en gronden in eigendom met hoge cultuurhistorische waarde waarvoor zij een zorgplicht heeft en die we soms ook verhuren aan maatschappelijke partijen. Erfgoed is wezenlijk voor de identiteit van de stad. Een voorbeeld hiervan is de Domtoren.
Financieel urgent	Iets dat nu belangrijk is vanwege financiële redenen. Een voorbeeld hiervan is een project dat afhankelijk is van een subsidie vanuit het Rijk die verloopt als we niet op tijd iets bouwen.
Geaggregeerde conditiescore	De score van 1 t/m 6 die een gebouw krijgt na inspectie van alle afzonderlijke elementen. Een element is bijvoorbeeld het dak, of de voordeur. De kosten voor het vervangen van het element nemen we mee in de weging van de scores. Een dak weegt dan zwaarder dan de voordeur.
Gebruikswaarde	De waarde die een gebouw of perceel heeft als een huurder het gebruikt.
Integrale verkenning	Een breed onderzoek naar de beste invulling voor een gebouw of perceel waar de gemeente Utrecht eigenaar van is.
Kaderbrief 2017	De voorloper van deze Beleidsnota, door de Gemeenteraad vastgesteld.
Kostprijsdekkende huur	De huur die huurders betalen die genoeg is om de kosten van het vastgoed te betalen. Er is dus geen sprake van een winstoogmerk.
Maatschappelijk leegstandsbeheer	Gebouwen die leeg staan laten gebruiken door of verhuren aan organisaties die van waarde zijn voor de samenleving.
Maatschappelijke voorzieningen	Een gebouw gebruiken voor dingen die we als samenleving belangrijk vinden.
Maatschappelijke waarde	Wat we als samenleving belangrijk vinden.
Marktconforme huurprijs	De marktconforme huurprijs stellen we in beginsel vast aan de hand van een onafhankelijke taxatie door een erkend taxateur, waarbij we de beoogde functie meenemen. Als blijkt dat we op basis van de getaxeerde markthuurprijs geen huurder kunnen vinden, bepalen we de huurprijs op basis van de inschrijver die de hoogste huurprijs biedt. Voor relatief korte huurperioden tot 2 jaar, waarbij de kosten en doorlooptijd van de taxatie niet in verhouding staan tot de opbrengsten, wordt de huurprijs ambtelijk bepaald (naar redelijkheid) en gebaseerd op de marktprijzen van vergelijkbare objecten en soort huurder.
Meervoudig ruimtegebruik	Een ruimte door meer dan één huurder laten gebruiken.
Netcongestie	Het stroomnet is vol.
Omgevingsplan	In een omgevingsplan staan regels over het gebruik van grond en gebouwen. Er staat ook in waar en hoeveel er gebouwd mag worden. Iedereen moet zich daaraan houden.

Goed gespreid	Een spreiding die aansluit op het principe van de 10-minutenstad: binnen tien minuten wandelen, fietsen of met het openbaar vervoer heeft iedereen toegang tot bijvoorbeeld sportaccommodaties, culturele instellingen en buurthuizen.
Reserve	Een begrotingspost waarin een deel van de beschikbare begrotingsruimte apart wordt gezet om te gebruiken als financiële dekking voor toekomstige lasten. Daarmee voorkomen we dat het huidige beleid bij voorbaat beslag legt op de toekomst. Reserves horen bij het eigen vermogen.
Right to Bid	Een selectieprocedure waarbij één van de belangrijkste criteria de maatschappelijke waarde van het betreffende (lokale) initiatief is.
Toekomstbestendig	Klaar voor de toekomst.
Vastgoedportefeuille	De verzameling van gebouwen en percelen die hetzelfde doel dienen.
Vrijval kapitaallasten	Kapitaallasten zijn de rente en afschrijvingskosten van investeringen in gebouwen of grond. De vrijval van kapitaallasten wil zeggen dat een (deel van een) gebouw volledig is afgeschreven en waardoor ruimte in de begroting ontstaat om opnieuw te investeren.

Bijlage 2: Juridische kaders

In deze bijlage geven we een beknopte samenvatting van de belangrijkste juridische kaders. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat het recht constant in beweging en ontwikkeling is. Voor de meest actuele wet- en regelgeving verwijzen wij door naar de geldende wetteksten. Deze bijlage dient vooral om het juridische kader te schetsen waarbinnen deze nota op dit moment gezien kan worden en iedereen bewust te maken van dit kader.

Didam-arrest
Op 26 november 2021 is door de Hoge Raad het zogeheten “Didam-arrest” gewezen. In deze uitspraak gaat de Hoge Raad in op de manier waarop overheden marktpartijen moeten selecteren bij de verkoop van vastgoed. Indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van dit vastgoed of te verwachten is dat er meerdere gegadigden zijn, dan moet de gemeente de gelegenheid bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de aankoop. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel en houdt in dat de gemeente de koper moet selecteren op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Teneinde deze gelijkheid te creëren, moet de gemeente bovendien een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot:

- De beschikbaarheid van de onroerende zaak
- De selectieprocedure
- Het tijdschema
- De toe te passen selectiecriteria

De informatie over deze selectieprocedure moet bovendien:

- Tijdig bekend worden gemaakt
- Op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen

De Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht geeft hier invulling aan.

Het bieden van bovengenoemde mededingingsruimte is niet vereist als vooraf vaststaat of te verwachten is dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Dit moet dan toetsbaar zijn op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. In dat geval dient de gemeente het voornemen bekend te maken op dusdanige wijze dat iedereen daarvan kennis kan nemen inclusief een onderbouwing waarom er naar het oordeel van de gemeente slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. In de Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht is een aantal categorieën/type uitgiften benoemd waarbij een één op één verkoop, verhuur of ingebruikgave logisch en te motiveren is.

Naar aanleiding van het arrest zijn zogeheten één-op-één verkopen of verhuringen door de gemeente aan een marktpartij dus in de basis uitgesloten. De gemeente moet altijd zorgen voor een vorm van mededinging; ook in situaties waarbij marktpartijen op eigen initiatief interesse tonen in gemeentelijk vastgoed en de gemeente geneigd is dit te verkopen of verhuren; zogeheten unsollicited proposals.

Besluit bouwwerken leefomgeving
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan zowel bestaande als nieuwe bouwwerken op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Het Bbl geeft uitvoering aan de Omgevingswet. Het besluit bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving,

de algemene regels waaraan iedereen zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving.

Staatssteun
Het als gemeente verlenen van zogeheten staatssteun kan ongeoorloofd zijn. Dit moet voorkomen worden. Staatssteun speelt ook een rol bij de verhuur van vastgoed door de gemeente. Het onder de marktprijs verhuren kan in strijd zijn met het staatssteunrecht omdat door de huurder hier een voordeel behaald kan worden ten opzichte van de markt. Ook door middel van onderhuurrelaties kan de gemeente onbedoeld staatssteun verlenen. Bijvoorbeeld als huurders het gebouw onderverhuren aan een andere huurder tegen een hogere huurprijs dan de gemeente aan de hoofdhuurder vraagt. Uitgangspunt is daarom dat het gehuurde minimaal voor 80% voor het primaire doel beschikbaar is, daarvoor wordt immers de kostprijsdekkende huur in rekening gebracht. Als de onderhuursituatie er voor zorgt dat de onderhuuractiviteit op jaarbasis, in tijd- of ruimtecapaciteit (oftewel oppervlakte), meer dan 20% betreft en de huurder daardoor een voordeel geniet, dan gaan de gemeente en huurder in overleg over een afdracht van de huurpenningen. Als er sprake is van staatssteun in de zin van artikel 107 lid 1 van het Verdrag werking van de Europese Unie, dan zijn de regels over de kostprijsdekkende huur van de Wet markt & overheid niet aan de orde.

Wet Markt en Overheid
De gemeente moet zich houden aan de vier gedragsregels die voortvloeien uit de Wet Markt en Overheid. Eén van deze regels houdt in dat de gemeente alle kosten moet doorberekenen als zij een economische activiteit verricht. Dit betekent dat als de gemeente vastgoed verhuurt, de gemeente verplicht is minimaal de kostprijsdekkende huur in rekening te brengen. Hiervan kan de gemeente alleen afwijken als er door de gemeenteraad ten aanzien van een bepaalde activiteit een algemeen belang besluit is genomen. Onder de kostprijsdekkende huur verhuren is dus alleen mogelijk als er een algemeen belang besluit is. Dit is ook zo als de markthuur lager is dan de kostprijsdekkende huur. Bij de verhuur van woningen is het wettelijk puntenstelsel in beginsel leidend. Indien de kostprijs hoger is dan de huur die op grond van het puntenstelsel in rekening gebracht mag worden, gaat het puntenstelsel voor.

Aanbestedingsrecht
De voor het inkoop- en aanbestedingsbeleid meest relevante wet- en regelgeving is nader uitgewerkt in het gemeentelijk aanbestedingsbeleid. Waar van toepassing wordt dit ook opgelegd aan private ontwikkelende partijen. Het gemeentelijk aanbestedingsbeleid formuleert regels voor wanneer en op welke wijze overheidsopdrachten aanbesteed moeten worden. Het aanbestedingsbeleid formuleert dit voor alle soorten overheidsopdrachten die de gemeente kent. Binnen vastgoed is hiervan sprake als bijvoorbeeld werken worden gerealiseerd of diensten worden verricht in opdracht van de gemeente.

Besluit begroting en verantwoording Provincies en Gemeenten
Voor het financiële deel van het vastgoedbeleid is het zogeheten Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) van belang. Specifiek is de door de commissie BBV uitgebrachte "Notitie Materiële Vaste Activa (2020)" van belang. Hierin zijn richtlijnen opgenomen waar gemeentelijke grondexploitaties aan moeten voldoen bij gebiedsontwikkelingen en hoe de gemeente om moet gaan met het activeren, waarderen, onderhouden en afschrijven van investeringen.

Wet Bibob
De Wet Bibob (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen openbaar bestuur) heeft als doel te voorkomen dat een overheid indirect criminele activiteiten financiert mede als gevolg waarvan andere ondernemers benadeeld worden. In het vastgoedbeleid is deze wet van toepassing bij met name het door de overheid aangaan van een overeenkomst met betrekking tot vastgoed. Een "Bibob-toets" is dan aan de orde. Dit betekent dat de partij met wie de gemeente voornemens is een overeenkomst aan te gaan een vragenlijst moet invullen en de gemeente, mede op basis van eigen onderzoek,

beoordeelt of een overeenkomst kan worden aangegaan met de betreffende partij gezien de doelen van de Wet Bibob.

Bijlage 3: Toelichting indicatoren

Toelichting per indicator

% leegstand
In het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) rapporteerden we jaarlijks over het leegstandspercentage, gemeten in vierkante meters bruto vloeroppervlak. Dit lag meestal tussen de 4% en 5%. We stellen voor om bij deze indicator ook het leegstandsbeheer mee te nemen. Feitelijk is dit geen leegstand, maar het is tegelijkertijd ook niet de langdurige beleidsmatige invulling die het meest gewenst is. Daarom nemen we als streefwaarde 7% op.

% van de zoekvragen via het Makelpunt waar een match uit is gekomen
Het Makelpunt brengt vraag en aanbod van vastgoed in de stad bij elkaar. Hiermee zorgt het Makelpunt ervoor dat ons vastgoed optimaal maatschappelijk gebruikt wordt. Omdat het aantal zoekvragen (sterk) kan fluctueren is het opnemen van een percentage als streefwaarde logischer. Over de afgelopen jaren zijn 34% van de zoekvragen gematcht. Als streefwaarde houden we 35% aan, dit is voor nu realistisch.

Aandeel gebouwen verhuurd aan een maatschappelijke partij
Maatschappelijke partijen zijn partijen die beleidsondersteunend zijn. Een partij is beleidsondersteunend wanneer deze partij een bijdrage levert aan het bereiken van de effectdoelstellingen van de programmabegroting van de gemeente Utrecht, tenzij:

a) a.de activiteiten niet gericht zijn op de gemeente Utrecht of niet aanwijsbaar ten goede komen aan de inwoners van de gemeente Utrecht;

b) b.de activiteiten in onvoldoende mate bijdragen aan de doeleinden;

c) c.de aanvrager doelstellingen beoogt of activiteiten ontplooit die in strijd zijn met wettelijke bepalingen, het algemeen belang, de openbare orde of het beleid van de gemeente Utrecht

De keuze voor een percentage van 75% stoelt op de verdeling van de verhuringen (Gekeken naar het aantal contracten) op basis van de oude definitie van wat beleidsondersteunend is, voordat amendement A78 aangenomen is. A78 gaat uit van een ruimere definitie van beleidsondersteunend.

Klanttevredenheid
Indicator is al opgenomen in de Beleidsnota Vastgoed, hiermee meten we, via een peiling onder onze huurders, in hoeverre huurders tevreden zijn over de dienstverlening. Het resultaat is een cijfer tussen de 1 en 10.

Aandeel gebouwen op gewenst onderhoudsniveau
Indicator is al opgenomen in de Beleidsnota Vastgoed, hiermee meten we hoeveel van onze gebouwen zich op het gewenste onderhoudsniveau bevinden, uitgedrukt in een percentage.

Aandeel hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in nieuwbouw en renovatie

Indicator is al opgenomen in de Beleidsnota Vastgoed, hiermee meten we de hoeveelheid hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in nieuwbouw en renovatie, uitgedrukt in een percentage. In de beleidsnota hebben we hierover al het volgende opgenomen: "*Voor doelstelling 3 geldt dat in de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 we hebben aangegeven dat we "de meetbaarheid van circulair bouwen vergroten door een circulair toetsingskader te ontwikkelen en hanteren, waarmee de milieubaten van circulair bouwen integraal worden meegewogen in nieuwbouw en renovatie van maatschappelijk vastgoed*." Zodra dit toetsingskader is ontwikkeld kunnen we de indicator specifiek invullen."

Gereduceerde CO2 uitstoot in tonnen
Met het aannemen van A74 Gereduceerde uitstoot CO2 in tonnen nemen we deze indicator op.

Cumulatief aantal gebouwen in eigendom van de gemeente met minimaal energielabel A+++
Momenteel hebben we 18 gebouwen in eigendom met energielabel A+++. Hiermee voldoen deze gebouwen aan de renovatiestandaard. Hiermee zijn deze gebouwen tot 2050 vrijgesteld van verdere verduurzamingseisen. Door te monitoren op het % gebouwen met minimaal label A+++ hebben we inzicht in het aantal gebouwen dat geen actie meer vereist voor 2050. De streefwaarde van 46 in 2030 komt neer op 11% van het kernvastgoed. Deze investeringsprojecten zijn al opgenomen in de investeringsplanning. Dit betekent, over het algemeen, dat voor het aanpakken van deze gebouwen geld is.

Cumulatief aantal gebouwen toegankelijk gemaakt van de 55 gebouwen
Momenteel zijn er 4 gebouwen toegankelijk gemaakt, het streven is om de komende jaren tien gebouwen per jaar aan te pakken. Er is echter budget voor maximaal 34 panden, de streefwaarde voor 2028 wordt daarmee 34, en daarna nemen we PM op.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4950
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	3.3
Titel	Huurders in de knel door kosten van zonnepanelen
ID	5179
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	16 oktober 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**4 december 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2025, NUMMER 87

Datum	10 juli 2025
Van	College B&W
Behandeld door	Noorman
E-mailadres	y.noorman@utrecht.nl
Kenmerk	30652829/20250702/YN
Beleidsveld	Energie en Klimaat

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2025 nummer 87 van Joachim Cornielje, Rick van der Zweth (Partij van de Arbeid), Cees Bos (Stadsbelang Utrecht), Rachel Heijne (GroenLinks), Miraç Usta, Mahmut Sungur (DENK), Pepijn Zwanenberg (Groep Zwanenberg) en Anneloes Krul en Maarten van Heuven (Partij voor de Dieren) over ‘Laat huurders geen geld toeleggen op zonne-energie’.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Wat zijn de servicekosten voor zonnepanelen bij de verschillende woningbouwcorporaties in Utrecht?
Antwoord 1
De verschillende corporaties geven hierover (op hun website of via de mail) het volgende aan:

Woonin: € 3,- per zonnepaneel per maand.
SSH: Momenteel zijn er geen servicekosten voor zonnepanelen, maar wellicht wel in de toekomst.
Bo-EX: De meerderheid van de huurders met zonnepanelen betaalt rond de 2 euro. Bij een aantal nieuwe complexen ligt het rond de 3 euro per paneel (dit omdat dat nieuwere en efficiëntere panelen zijn volgens de corporatie).
Habion: Habion legt geen zonnepanelen op individuele woningen. Wel leggen ze zonnepanelen ten behoeve van de algemene ruimte, maar vragen daarvoor geen servicekosten. De opbrengst van de zonnepanelen komt ten goede van de energierekeningen van de algemene ruimte.
Portaal: Tussen de 2 en 3 euro per zonnepaneel per maand (het exacte bedrag verschilt per woning en is afhankelijk van het aantal panelen).
Cazaswonen: €2,58 per zonnepaneel per maand.

Vraag 2
De woonbond concludeert dat servicekosten hoger dan €2,00 ervoor zorgen dat zonnepanelen meer kosten dan ze opleveren[1]. Is het college bereid het gesprek aan te gaan met woningbouwcorporaties over lagere servicekosten indien servicekosten hoger zijn dan €2,00?

Antwoord 2
Het kabinet heeft samen met de Woonbond en Aedes onderzoek gedaan naar de gevolgen van het stopzetten van de salderingsregeling voor huurders (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat een daling van de servicekosten een flinke inkomstenderving voor de corporaties zou zijn. Zonder financiële compensatie zal dit ook voor hen aanzienlijke gevolgen hebben. In onze ogen moet er daarom breder worden gekeken. Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 5.

Vraag 3
Welke rol ziet de gemeente verder voor zichzelf weggelegd als het gaat om het bevorderen van zonnepanelen op sociale huurwoningen?
Antwoord 3
Als gemeente vinden we het belangrijk om een stimulerende, ondersteunende en faciliterende rol te spelen bij projecten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan onze samenwerking met het bewonersinitiatief Wijk C Stroom waar recent een zonnedak is gerealiseerd bij WoonIn. We hebben Wijk C Stroom geholpen door ze te adviseren over kansrijke daken, ze te koppelen aan de eigenaren daarvan en ze te ondersteunen bij aanvraag van subsidieregelingen. Dergelijke successen benoemen we in onze overleggen met woningcorporaties [bijv. in de STUW] en nodigen hen ook uit om hun daken in Wijk C en daarbuiten beschikbaar te stellen voor hun huurders.

We vinden het belangrijk dat bij het verdwijnen van de salderingsregeling zonnepanelen aantrekkelijk blijven voor huurders. In de herijking van het programma zon op dak (verwacht in Q1 2026) zal er daarom ook meer aandacht zijn voor de ondersteuning van huurders. Over de exacte rol van de gemeente hierin, informeren we u dan uitgebreider.

Vraag 4
Volgens de woonbond wil een op de drie huurders van hun zonnepanelen af. Hebben we in Utrecht ook deze signalen opgevangen? Zijn er ook gevallen bekend waarbij zonnepanelen weer zijn verwijderd?
Antwoord 4
Nee, hier zijn ons geen gevallen van bekend in Utrecht, maar ongetwijfeld zijn er ook in Utrecht huurders die zich zorgen maken.

Vraag 5
Is de gemeente bereid om bij de rijksoverheid aan te dringen op het afzien van een ondoordachte afschaffing van de salderingsregeling?
Antwoord 5
Het afschaffen van de salderingsregeling moet in een bredere context worden gezien. De regeling kost erg veel geld, wat door de hele maatschappij betaald moet worden. Huishoudens zonder zonnepanelen betalen dus indirect mee aan de voordelen van de salderingsregeling voor bezitters van zonnepanelen. Daarnaast vergroot de salderingsregeling ook de congestieproblemen op het elektriciteitsnet.

Minister Keijzer heeft aangegeven momenteel geen financiële ruimte te zien om aan de slag te gaan met de geboden oplossingsrichtingen uit het onderzoek van het kabinet, de Woonbond en Aedes.

Op 25 juni heeft een Kamermeerderheid echter een motie aangenomen waarin het kabinet wordt opgeroepen om te onderzoeken hoe deze huurders gecompenseerd kunnen worden, en met Prinsjesdag een voorstel hiertoe te doen. We wachten de reactie van de minister hierop af.

We betreuren dat er vooralsnog geen alternatieve oplossingen zijn geboden door het kabinet om wel stappen te blijven maken met de energietransitie, inclusief het stimuleren van zon op dak. We vinden het van groot belang dat er veel aandacht is voor de sociale gevolgen van de energietransitie en klimaatbeleid. Er moeten in onze ogen vanuit het rijk meer middelen beschikbaar komen voor groepen die daarbij achter (dreigen te) blijven.

Samen met de G4 en de VNG voeren we met het rijk het gesprek over de energietransitie in de breedte. Het stimuleren van de zonnepanelen bij huurders is daar een onderdeel van, omdat we een rechtvaardige energietransitie willen.

Vraag 6
Ziet de gemeente andere mogelijkheden om de businesscase van zonnepanelen in onze gemeente te verbeteren?
Antwoord 6
Wij zien zonnepanelen in zijn algemeenheid nog steeds als een zinvolle en rendabele investering. Na de afschaffing van de salderingsregeling wordt het direct gebruiken van opgewekte energie financieel steeds aantrekkelijker. Dit zorgt voor kortere terugverdientijden voor de bewoners en (maatschappelijk) ondernemers, maar ook voor minder belasting van het net en een efficiënter gebruik van energie. Over de voordelen van het verhogen van het eigen verbruik van zelfopgewekte zonne-energie- en over manieren om dat te doen- gaan we eigenaren vanaf deze zomer actief informeren.

Voor huurders wordt het financiële probleem hierdoor echter maar gedeeltelijk opgelost. Uit berekeningen blijkt namelijk dat meer eigen gebruik de negatieve gevolgen niet volledig kan wegnemen. We nemen deze veranderende omstandigheden en een daarop aangepaste aanpak ook mee in de herijking van het programma Zon op dak.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen: Laat huurders geen geld toeleggen op zonne-energie
19 mei 2025

Het plaatsen van zonnepanelen op sociale huurwoningen heeft veel voordelen. De huurder kan goedkoop stroom afnemen, we verduurzamen onze stroomvoorziening en worden bovendien ook nog eens energieonafhankelijk. Daarom is het noodzakelijk dat huurders ook daadwerkelijk de vruchten plukken van de zonnepanelen op hun eigen huis.
Juist daar wringt de schoen: ondanks het feit dat het zowel vanuit economisch als duurzaamheidsstandpunt wenselijk is om zonnepanelen te plaatsen, gaat het huurders in de toekomst waarschijnlijk geld kosten om die op het dak te hebben liggen. Het afschaffen van de salderingsregeling, in combinatie met de servicekosten die huurders moeten betalen voor zonnepanelen, zorgt ervoor dat het plaatsen ervan niet langer rendabel is voor huurders.
Aangezien we moeten doorgaan met het plaatsen van zonnepanelen op woningen, maar huurders daarbij niet de dupe mogen worden, hebben de fracties van de Partij van de Arbeid, Stadsbelang Utrecht, GroenLinks, DENK, Groep Zwanenberg en Partij voor de Dieren de volgende vragen:

Vragen:

1. Wat zijn de servicekosten voor zonnepanelen bij de verschillende woningbouwcorporaties in Utrecht?

2. De woonbond concludeert dat servicekosten hoger dan €2,00 ervoor zorgen dat zonnepanelen meer kosten dan ze opleveren[1]. Is het college bereid het gesprek aan te gaan met woningbouwcorporaties over lagere servicekosten indien servicekosten hoger zijn dan €2,00?

3. Welke rol ziet de gemeente verder voor zichzelf weggelegd als het gaat om het bevorderen van zonnepanelen op sociale huurwoningen?

4. Volgens de woonbond wil een op de drie huurders van hun zonnepanelen af. Hebben we in Utrecht ook deze signalen opgevangen? Zijn er ook gevallen bekend waarbij zonnepanelen weer zijn verwijderd?

Nu het huidige kabinet de salderingsregeling afschaft wordt het minder rendabel om zonnepanelen op je huis te plaatsen.

5. Is de gemeente bereid om bij de rijksoverheid aan te dringen op het afzien van een ondoordachte afschaffing van de salderingsregeling?

6. Ziet de gemeente andere mogelijkheden om de businesscase van zonnepanelen in onze gemeente te verbeteren?

Gesteld door:

- Joachim Cornielje – Rick van der Zweth, Partij van de Arbeid
- Cees Bos, Stadsbelang Utrecht
- Rachel Heijne, GroenLinks
- Miraç Usta – Mahmut Sungur, DENK
- Pepijn Zwanenberg, Groep Zwanenberg
- Anneloes Krul – Maarten van Heuven, Partij voor de Dieren

Bijlage 1

Het onderzoek afschaffing salderingsregeling is afgelopen mei aan de Tweede Kamer gepresenteerd.[5] Hieronder een korte samenvatting.

Binnen de groep huurders bevinden zich twee groepen:

- Huurders die maandelijks servicekosten betalen voor hun zonnepanelen aan de verhuurder. Deze huurders hebben na het afschaffen van de saldering een financieel nadeel van tussen de 8 en 17 euro per maand t.o.v. van de huidige situatie. Een belangrijke noot is hierbij dat hun gemiddelde energierekening door de panelen wel nog altijd lager is dan huurders zonder panelen. Als dit wordt meegenomen dan is het financiële nadeel dat de huurders met zonnepanelen straks hebben t.o.v. huurders zonder panelen, 4 tot 8 euro per maand.
- Huurders van woningen met een energieprestatievergoeding (EPV) die door de verhuurder maandelijks in rekening wordt gebracht (dit betreft 18.500 ofwel 1% van de corporatiewoningen). Vooral deze worden hard getroffen omdat ze gemiddeld 15 tot 20 zonnepanelen hebben. Deze huurders hebben na het afschaffen van de saldering een financieel nadeel van tussen de 37 en 45 euro per maand t.o.v. de huidige situatie.

Voor huurders van corporatiewoningen met zonnepanelen zou de servicekostenvergoeding per zonnepaneel met ongeveer 1,25 euro per maand moeten dalen om kostenneutraal uit te komen – van 3,50 euro naar 2,25 euro per paneel per maand. Deze beperking van servicekosten zou voor corporaties over een periode van 15 jaar leiden tot 541 miljoen euro minder inkomsten. Voor EPV-woningen zou een korting op de in rekening gebrachte EPV leiden tot circa 10 miljoen euro inkomstenderving per jaar voor woningcorporaties.

Minister Keijzer ziet momenteel geen financiële ruimte om huurders te compenseren.

Oplossingsrichtingen:

Woonbond en Aedes hebben afgelopen februari al de tussentijdse onderzoeksresultaten mogen bekijken en toen een gezamenlijke reactie gegeven op het onderzoek.

- Zij pleiten voor verlaging van de servicekosten bij huidige huurders met zonnepanelen, waarvoor woningcorporaties eenmalig gecompenseerd zouden moeten worden met 585 miljoen euro.
- Voor EPV-woningen stellen zij een vergaande aanpassing van de maximale EPV-bedragen voor.
- Daarnaast vragen zij om een investeringssubsidie voor de aanleg van nieuwe zonnepanelen op huurwoningen om de onrendabele top voor verhuurders weg te nemen, zodat kleinere installaties ook in de toekomst worden aangelegd.

Meer Zon & minder netcapaciteit, hoe doen we dat?



Programma Zon op dak & netoplossingen 2022-2026

juni 2022



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
Zonopdak

Samenvatting

Het gaat goed met het opwekken van zonne-energie op daken in Nederland en in Utrecht. Het voorgaande Utrechtse college heeft de doelstelling behaald om zonnepanelen te hebben liggen op 20% van de Utrechtse daken. In de overgenomen Motie 169 'Nieuwe doelstelling voor zon-op-dak' werd gevraagd een voorstel te doen voor een nieuwe doelstelling en nieuw uitvoeringsprogramma. Ondertussen is het Coalitieakkoord 2022 – 2026 gesloten. Het voorliggende Programma zon op dak & netoplossingen 2022-2026 sluit aan op het nieuwe coalitieakkoord. De doelstellingen die in het akkoord zijn opgenomen zijn: om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. De doelstelling voor zon op grote daken is onderdeel van ons RES 1.0-bod. In het voorliggende programma staat hoe wij deze doelstellingen willen gaan behalen en hoe ingespeeld wordt op huidige en te verwachte ontwikkelingen. De aanpak ervan verloopt langs twee sporen: ‘Spoor A Stimulering achterblijvende doelgroepen’ en ‘Spoor B Individuele & collectieve net-oplossingen’.

Spoor A Stimulering achterblijvende doelgroepen
De aanpak via spoor A is gericht op het stimuleren van zonne-energie op kleine en grote daken.

Zon op kleine daken
Bij kleine daken is beperkte gemeentelijke ondersteuning nodig om de doelstelling van 120 GWh te behalen. Onder de groep particuliere huiseigenaren en sociale huurwoningen blijft het zon op dak-aandeel naar verwachting flink stijgen. Dit komt door de salderingsregeling en de goed ontwikkelde markt die eigenaren ontzorgt. Alleen bij VvE’s, eigenaren van monumentale woningen en bij eigenaren met een kleine beurs groeit het zon op dak aandeel niet snel. Deze doelgroepen krijgen extra ondersteuning: zij worden geïnformeerd en geadviseerd over zon op dak en financieringsmogelijkheden.

Zon op grote daken
Om de doelstelling voor grote daken van 168 GWh in 2030 te behalen, is een uitgebreide gemeentelijke aanpak nodig. De doelgroepen zijn vooral bedrijven en grote parkeerlocaties voor solar carports. Een solar carport is een overkapping met zonnepanelen op een groot parkeerterrein. Solar carports kunnen aan meerdere doelen een bijdrage leveren: aan opwekdoelstellingen, aan verduurzaming van naastgelegen (gemeentelijk) vastgoed en aan het laden van voertuigen. Solar carports zijn een nieuw doelgroep in het programma. Deze doelgroep kent belemmeringen in financiële haalbaarheid en ruimtelijke inpassing. De ondersteuning van de gemeente zal zich hierop richten, te beginnen bij gemeentelijk vastgoed, om drie solar carports te realiseren in 2025.
De bedrijfsdaken op bedrijventerreinen kunnen in theorie erg veel elektriciteit opwekken met zon op dak. De ondersteuning die de gemeente deze doelgroep van ondernemers en pandeigenaren al biedt, gaat daarom door. Dit gebeurt onder andere met het Bedrijven Zonnepact, de zon op dak-aanjagers en de adviseurspool.

Spoor B Individuele & collectieve net-oplossingen
De aanpak via spoor B is gericht op het toepassen van lokale netoplossingen om zon op grote daken mogelijk te maken.

Netcongestie bij zon op grote daken
Bij zon op grote daken speelt een grote structurele belemmering: de beperkte netcapaciteit en de huidige netbeperking voor teruglevering als gevolg hiervan. Deze problematiek speelt ook in andere delen van Nederland. Voor kleine daken met een kleine verbruikaansluiting, vooral bij particuliere huiseigenaren en kleine ondernemingen, gelden er geen beperkingen voor teruglevering.
Tennet schat dat in de provincie Utrecht er tot 2029 maar capaciteit is voor ongeveer 10 á 25% van

alle RES'en. Eigenaren van grote daken die zonnepanelen willen plaatsen kunnen niet meer uitgaan van netlevering (opwekken zonder terug te leveren is nog wel mogelijk).
Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van de genoemde netverzwaringen door Tennet. Andere belangrijke oplossingen voor netcongestie zijn het toepassen van congestiemanagement door de netbeheerders en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen. Bij dat laatste, bij de toepassing van lokale netoplossingen, daar kan de gemeente een rol bij spelen.

Lokale netoplossingen
Hieraan gaan wij als gemeente een bijdrage via 'Spoor B Individuele & collectieve net-oplossingen'. In opdracht van Gemeente Utrecht heeft RHDHV-onderzoek gedaan naar alternatieve individuele en collectieve oplossingen en de rol van de gemeente bij de toepassing ervan (zie bijlage). Er zijn laagdrempelige en individuele oplossingen beschikbaar die ondernemers met een groot dak kunnen nemen. Voorbeelden zijn: een kleine zon op dak-installatie waarbij de opwek overeenkomt met het elektriciteitsgebruik van het bedrijf. Daarnaast zijn er ook nieuwe en innovatieve oplossingen mogelijk, zoals het koppelen met slim laden, een batterij, of een deelname aan een E-hub. Bij een E-hub wordt onder andere capaciteit voor teruglevering en afname onderling uitgewisseld. Deze innovatieve oplossingen kunnen nog niet grootschalig uitgerold worden. Regelgeving, business cases, de samenwerking tussen netbeheerders en marktpartijen en desbetreffende contracten zijn nog in ontwikkeling. De ontwikkeling van deze oplossingen gaat de gemeente met pilots verder ondersteunen. Deze innovatie(s) kunnen uiteindelijk opgeschaald worden voor grootschalige inzet na 2025. De aanpak van spoor B bestaat uit het informeren van bedrijven over de netproblematiek en het adviseren van individuele en collectieve oplossingen. De gemeente stelt hiervoor een adviseur 'netcongestie' beschikbaar en werkt nauw samen met de provincie. De pilots vinden plaats bij bedrijfsdaken op bedrijventerreinen, gemeentelijk vastgoed (waaronder zwembaden), parkeerterreinen, en VvE's. Er wordt gestart met haalbaarheidsstudies en onderzoek naar financiering. De acties bij gemeentelijk vastgoed worden uitgevoerd in samenwerking met Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU). De ervaringen van de pilots worden gebruikt voor toekomstige opschaling. Ook worden de ervaringen gebruikt in de afstemming met netbeheerders, bij lokale overheden RESU16, G4 VNG en voor lobby richting het rijk.

Programma Zon op dak & net-oplossingen 2022-2026

Het belangrijkste doel is om meer zonne-energie op te wekken met zonnepanelen op daken. Bij grote daken is netcongestie de grootste belemmering. De aanpak hiervan verloopt via Spoor B.

Daktype	Doelstellingen 2020	Doelstellingen 2030	Ontwikkelingen	Ondersteuning
Kleine daken 	40 GWh	120 GWh	Autonome groei, behalve bij VvE's en Erfgoed-woningen	Spoor A
Grote daken 	45 GWh	168 GWh	Geen autonome groei, netbeperkingen grootste belemmering	Spoor A+B

Spoor A



Stimuleren achterblijvende doelgroepen

Doelgroepen stimuleren door hen te informeren en adviseren over zon op dak.

Acties

Kleine daken – VvE's en woningen met monumentale status
- Informatie, communicatie en advies via jouwhuisslimmer

Grote daken – zon op bedrijventerreinen
- Informatie, communicatie en advies via Aanjagers & Zonnepact
- Aanvullende informatie en communicatie over net-congestie & oplossingen (in combinatie met spoor B)

Grote daken - Solar carports op parkeerterreinen
- 3 solar carports realiseren op gemeentelijke terreinen (eventueel via ontwikkelingsbedrijf)
- Verkenning opzet ondersteuning private eigenaren ontwikkeling solar carport

Spoor B



Individuele & collectieve net-oplossingen

Nieuwe net-oplossingen toepassen om zon op grote daken, op bedrijventerreinen, mogelijk te maken, o.a. met zon op dak, laden en batterijen.

Acties

Individuele oplossingen – aanvullend advies
- Advies over oplossingen netbeperkingen
- Zon op dak advies koppelen met advies laden

Individuele oplossingen – pilots & onderzoek
- 4 pilots op bedrijventerreinen, o.a. bij logistiek
- 3 pilots gemeentelijk vastgoed, o.a. bij 'n zwembad
- 1 pilot wonen, bij een VvE

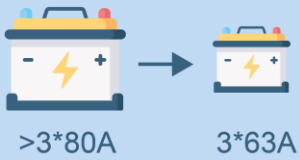
Collectieve oplossingen - pilot & onderzoek
- 1 pilot op bedrijventerrein: E-hub

Programma Zon op dak & net-oplossingen 2022-2026 - Spoor B

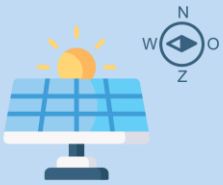
Net-oplossingen om zon op grote daken mogelijk te maken. Het toepassen van basis-oplossingen verloopt via het geven van advies. Het toepassen van complexere oplossingen verloopt via een pilot-aanpak.

Basis-oplossingen

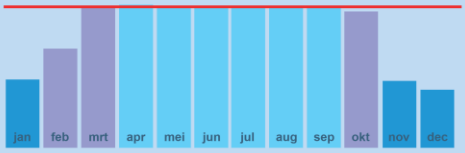
Toepassen in situaties met eigen verbruik op basis van advies.



Verkleinen van de aansluiting



Lagere productiepiek door oost-west oriëntatie



Aftoppen van productiepieken



Optimaliseren voor direct eigen gebruik

Complexere oplossingen

Toepassen in kansrijke situaties via pilot-aanpak.



Elektrificatie van energievraag



Opslag van elektriciteit in een batterij



Energiehub op bedrijventerrein

Inhoud

Samenvatting

Hoofdstuk 1 Beleidscontext 6
1.1 Aanleiding **6**
1.2 De maatregel zon op dak **6**
1.3 Coalitieakkoord 2022-2026 **7**
1.4 Doelstellingen **7**
1.5 Monitoring **9**

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten nieuw programma 10
2.1 Evaluatie **10**
2.2 Ontwikkelingen zon op dak: Terug & vooruit kijken **11**
2.3 Instrumenten **19**

Hoofdstuk 3 Nieuw programma ‘2022-2026’ 20
3.1 Hoofdlijnen programma **20**
3.2 Spoor A stimulering achterblijvende doelgroepen **23**
Kleine daken - VvE’s & woningen met monumentale status
Grote daken - Bedrijfsdaken op bedrijventerreinen
Grote daken - Solar carports op parkeerterreinen
3.3 Spoor B Individuele & collectieve net-oplossingen **24**
Individuele oplossingen - advies
Individuele oplossingen - onderzoek & pilot projecten
Collectieve oplossingen - onderzoek & pilot projecten
3.4 Andere acties **26**

Bijlagen
Bijlage 1: RHDHV-onderzoek, netinpassing van grootschalige zon & wind **28**

1. Beleidscontext

1.1 Aanleiding

Vorig jaar (2021) lag op 24 procent van alle daken in de stad zonnepanelen, hiermee is de doelstelling om in 2025 op 20 procent te zitten ruimschoots behaald. In de overgenomen Motie 169 'Nieuwe doelstelling voor zon-op-dak' werd gevraagd een voorstel te doen voor een nieuwe doelstelling zon op dak. Een doelstelling die zowel lokaal als regionaal gebruikt kan worden. Ook werd gevraagd om een nieuw uitvoeringsprogramma op te stellen om die doelstellingen te realiseren. In de Raadsbrief Jaarplan 2022 Energietransitie is aangekondigd om u in Q2 het nieuw programma zon op dak toe te sturen. In het voorliggend programma Zon op dak & netoplossingen 2022 – 2026 nemen we u mee in hoe wij de komende collegeperiode uitvoering gaan geven aan de nieuwe doelstellingen. Hierin zijn o.a. de resultaten van het Rekenkamer onderzoek en het onderzoek naar netoplossingen in meegenomen.

1.2 De maatregel zon op dak

Zon op dak is een decentrale opwek maatregel. In het klimaatakkoord valt zon op grote daken zowel onder de sector gebouwde omgeving als onder de sector elektriciteit. Zon op kleine daken valt onder de sector gebouwde omgeving. De groei van zon op dak is in grote mate afhankelijk van beleid en subsidies vanuit de Rijksoverheid[1]. Ook spelen internationale ontwikkelingen en energieprijzen een rol bij die groei.
We focussen ons in dit programma op de maatregel Zon op dak. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in grote daken en kleine daken. Daarnaast wordt binnen dit programma een koppeling gemaakt tussen zon op dak en maatregelen die de kans op zon op grote daken vergroten ondanks de huidige netbeperkingen. Deze maatregelen worden netinpassingsoplossingen of kortweg ‘net-oplossingen’ genoemd. De netbeperkingen zijn een structureel probleem en de koppeling tussen maatregelen, zien we als een van de oplossingen voor de verdere groei van zon op grote daken (c.q. nieuwe net-oplossingen). Dit programma is dus afgebakend op basis van de volgende maatregelen (of installaties):

- kleine PV-installaties (<15 KWp) op bestaande gebouwen (kleine daken)
- grote PV-installaties (≥ 15 KWp) op bestaande gebouwen en solar carports (grote daken)
- nieuwe oplossingen: de koppeling tussen zon op dak en energiegebruik (net-oplossingen)

De ontwikkeling van zonnevelden, windparken, de maatregel zonneboilers en zon op dak bij nieuwbouw vallen buiten dit programma. Zon op dak bij nieuwbouw wordt via afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaars gestimuleerd. Zonthermie valt ook buiten dit programma. In de raadsbrief Raadsbrief Uitvoeringsvraagstukken warmtetransitie van 24 mei 2022 is toegelicht wat de kansen zijn voor kleinschalige zonthermie. Dit programma focust zich op de maatregel zon-pv op dak bij bestaande bouw.

[1] Overheid bevordert groei zonne-energie | Rijksoverheid.nl

Zonnewarmte vs zonne-elektriciteit

De zon produceert energie. Deze energie kan omgezet worden in warmte met een zonnecollector of in elektriciteit met een pv-zonnepaneel. Een combinatie van beide is ook mogelijk via zogenaamde PVT-panelen. De uitdaging is om zoveel mogelijk van deze energie nuttig en kostenefficiënt te benutten. Het omzetten van zonne-energie naar warmte is efficiënter dan de omzetting naar elektriciteit. Toch worden pv-zonnepanelen op een veel grotere schaal toegepast dan zonnecollectoren. Dat heeft drie redenen. Een zonnepaneelsysteem is goedkoper dan een zonnewarmtesysteem (bestaande uit collector en een opslagvat). Bovendien vraagt een zonnewarmtesysteem meer ruimte en deze ruimte is vaak niet in een woning beschikbaar. De voornaamste reden is dat overtollige opgevangen warmte niet ingezet kan worden. Een vat dat op temperatuur is gebracht kan niet nog warmer worden gemaakt. Of deze warmte kan niet worden ingevoed op een warmtenet. Deze warmte gaat dan verloren. Een zonnepaneelsysteem is daardoor een goedkoper, compacter en

1.3 Coalitieakkoord 2022-2026

Op 1 juni 2022 is het Coalitieakkoord 2022 - 2026 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat' gesloten. Het nieuwe programma zon op dak & net-oplossingen sluit op meerdere ambities aan uit het coalitieakkoord, onder onderdeel 'Energie en klimaat'. De meest richtinggevende ambitie voor het programma zijn het behalen van de opgenomen doelstellingen. Specifiekere ambities die terugkomen in het nieuwe programma of waar het programma raakvlakken mee heeft zijn o.a.: het tempo maken van nieuwe energieproductie ondanks congestie (via Spoor B 'net-oplossingen'), het juridisch onderzoeken om zon op dak te verplichten bij utiliteitsgebouwen, de verduurzaming van VvE's, woningen met monumentale woningen en het gemeentelijk vastgoed (via het solar carport project), het onderzoeken van een mogelijke gemeentelijke energieontwikkelbedrijf, en elektrische auto's die dienstdoen als batterij (via Spoor B 'net-oplossingen). Energieambities die gericht zijn op de doelgroepen particulieren huiseigenaren, woningcorporaties, VvE's en bewonersinitiatieven worden voornamelijk via het deelprogramma Wonen georganiseerd. De aanpak ervan wordt uitgewerkt onder het programma besparen.

1.4 Doelstellingen

Doelstelling zon op grote en kleine daken

In het Utrechtse bod voor de Regionale Energie Strategie U16 (RES U16) 1.0 is voor zon op grote daken 168 GWh vastgesteld. Het realiseren van deze ambitie is een belangrijke doelstelling voor dit programma. De doelstellingen voor grote daken en voor de kleine daken zijn:

1. In 2030 wordt er in Utrecht 168 GWh opgewekt via zon op grote daken en carports
2. In 2030 wordt er in Utrecht 120 GWh opgewekt via zon op kleine daken

Na het vaststellen van het nieuwe programma (eind juni), worden deze nieuwe doelstellingen in de nieuwe begroting meegenomen. De nieuwe indicator voor deze doelstellingen wordt GWh/jaar.

Onderbouwing van de doelstellingen

De doelstellingen zijn gebaseerd op de prognoses uit twee CE Delft-rapportages, een gericht op de groei van grote daken en het andere gericht op kleine daken. In deze onderzoeken zijn prognoses en scenario's richting 2030 onder elkaar gezet. In deze studies is rekening gehouden met factoren als de verwachte investeringsbereidheid van eigenaren, het rendement van panelen en de ontwikkelingen in energieprijzen. In de raadsbrieven 'Zon op dak - stand van zaken' van november 2021 en de brief 'Potentie zon op dak in RES conceptbod' van maart 2021 zijn de keuze voor doelstellingen op basis van deze prognoses toegelicht en zijn de onderzoeken als bijlage meegestuurd.

Zon op grote daken
De studies gingen uit van drie scenario's. In het 'meest waarschijnlijke' scenario voor grote daken, stijgt de opwek van 75 GWh/jaar (in 2020) naar 260 GWh/jaar in 2030. Bij het RES 1.0 bod is voor zon op grote daken uitgegaan van een minder optimistische groei richting 2030, namelijk 168 GWh[2]. In Nederland kwam netcongestie voor, maar nog niet in Utrecht. Tennet is onlangs gestart met het netcongestiemanagement-onderzoek, waarmee zij kenbaar gaan maken welke capaciteit beschikbaar komt voor teruglevering in de Provincie Utrecht.

Zon op kleine daken
Ook bij de studie naar de groei van kleine daken zijn drie scenario's opgesteld. In het 'meest waarschijnlijke' scenario in het onderzoek van CE delft, stijgt de opwek van kleine daken van 51 GWh/jaar (in 2020) naar 119 GWh/jaar in 2030. Op basis hiervan is gekozen voor een doelstelling van 120 GWh/jaar in 2030.

Verwachte ontwikkelingen bij uitvoering van doelstellingen
De doelstellingen hebben een horizon tot 2030, zie ook onderstaande tabel. Het programma heeft dezelfde horizon, maar de uitvoering ervan loopt tot einde van de huidige collegeperiode, van 2022 tot en met 2026. Het programma richt zich op zowel (1) de stimulering van zon op dak tot en met 2026 (korte termijn), als op (2) de nodige voorbereidingen richting 2030 (lange termijn). Onder de nodige voorbereidingen valt bijvoorbeeld de pilot-aanpak t.b.v. de netbeperkingen. Verder op in het document wordt op de pilot-aanpak ingegaan. Flexibiliteit binnen het programma en binnen de pilots is van belang, omdat de ontwikkelingen rondom de netbeperkingen snel gaan. Het is lastig te voorspellen hoe de netproblematiek zich ontwikkelt en hoe de bestaande capaciteit verdeeld zal geworden. Tegelijkertijd kunnen zich oplossingen en ondersteunend Rijksbeleid aandienen, waar wij op dit moment nog onvoldoende zicht op hebben. Deze dynamiek zorgt ervoor dat zon op grote daken niet lineair zal doorgroeien richting 2030[3]. Voor kleine daken geldt deze beperking niet en kennen geen andere grote belemmeringen. Kleine daken groeien wel lineair door[4].

Tabel 1. Doelstellingen zon op dak 2030

	2020 (GWh)[1]	**2020 +75% SDE's**[2]	**2030 (GWh)**	**Telt mee in RES**	**Indicator**
Zon op kleine daken (≤15 kW)	40	n.v.t.	120	Nee	GWh/jaar
Zon op grote daken, incl. solar carports (>15 kW)	45	75	168	Ja	GWh/jaar

[1]CBS/Klimaatmonitor, 2022.

[2] CE Delft rapport, 2021. Hier werd de huidige opwek + een schatte realisatiegraad van 75% van de huidige SDE-beschikkingen genomen (ook wel de pipeline genoemd).

[2] Raadsvoorstel Regionale Energiestrategie 1.0 (oktober 2021)
[3] Ce Delft, 2021. Scenario's zon op grote daken
[4] Ce Delft, 2021. Scenario's zon op kleine daken en solar carports

1.5 Monitoring

In lijn met de overgenomen Motie 169 'Nieuwe doelstelling voor zon-op-dak' kan bovenstaande doelstelling regionaal (via RES U16) en lokaal gehanteerd worden. Bij de toekomstige monitoring zal aangesloten worden bij de monitoring vanuit RES U16. De monitoring zal o.a. gebruik maken van de cijfers van de klimaatmonitor van het CBS, zie ook bovenstaande tabel (onder het jaar 2020). Er zijn nog geen actuelere cijfers beschikbaar dan van het jaar 2020. De publicatie van deze cijfers loopt meer dan anderhalf jaar achter, omdat na een volledig jaar de data nog verwerkt dient te worden. De monitoring in het voorgaande zon op dak-programma werd uitgedrukt in zon op dak-percentages. In dit nieuwe programma is de indicator in lijn met de doelstelling, namelijk de duurzame opwek van elektriciteit en dat uitgedrukt in GWh per jaar.

2. Uitgangspunten nieuw programma

In dit hoofdstuk benoemen wij onze uitgangspunten voor het nieuwe programma. Een van de uitgangspunten zijn de aanbevelingen van de Rekenkamer. Daarna volgt een paragraaf waar wij terugkijken op het oude programma en beschrijven daarin onze ervaringen. Op basis hiervan wordt beoordeeld welke acties worden doorgezet naar het nieuwe programma, omdat zij succesvol blijken en nodig blijven. Andere (afgeronde) acties kunnen worden stopgezet omdat zij niet meer nodig zijn of omdat zij niet meer passen bij de huidige opgaven en ontwikkelingen. Ook kijken we in dit hoofdstuk vooruit op basis van landelijke en lokale ontwikkelingen. Hierin komt het Rijksbeleid en de huidige netproblematiek aan bod. We eindigen dit hoofdstuk met de instrumenten die wij tot onze beschikking hebben om een nieuw programma uit te kunnen voeren. Op basis van deze uitgangspunten is een nieuw programma met acties en projecten opgesteld (hoofdstuk 3).

2.1 Evaluatie

In het Rekenkamer onderzoek 'Grip op energietransitie' is de 'Zon op dak Aanpak 2019-2022' geëvalueerd. De zon op dak-aanpak richtte zich op een aantal doelgroepen met een relatieve laag percentage zon op dak. De acties ter ondersteuning van die doelgroepen zijn inmiddels uitgevoerd en het voorgaande college heeft de doelstelling 20% zon op dak behaald. In het onderzoek van de Rekenkamer is een uitgebreid overzicht te vinden van de uitgevoerde acties. Het onderzoek van de Rekenkamer deed niet alleen onderzoek naar zon op dak. Het was breed opgezet, de Rekenkamer deed eerst onderzoek naar de Opgave Energie in brede zin. Zon op dak was vervolgens onderdeel van het onderzoek als een van twee concrete projecten. Onderstaand zijn een aantal belangrijke conclusies en aanbevelingen benoemd, en op welke manier de aanbevelingen zijn overgenomen in dit programma.

Tabel 2 Overgenomen conclusies & aanbevelingen Rekenkamer – onderdeel zon op dak

Conclusies & aanbevelingen	Overgenomen
'Het doel en de bijbehorende prestatie-indicator kunnen specifieker worden geformuleerd'.	Een duidelijk prestatie-indicator (output) is vastgesteld, namelijk voor zon op grote daken 168 GWh en voor zon op kleine daken 120 GWh in 2030.
"Het project neemt belemmeringen weg die doelgroepen hebben en biedt hen producten aan om stappen te zetten".	Type aanpak wordt doorgezet.
"Het beleid voldoet aan punten die (ervarings)deskundigen hebben genoemd waaraan succesvol beleid moet voldoen".	Type aanpak wordt doorgezet, mede door het blijven betrekken van deskundigen.

Een compleet overzicht van de conclusies is in het Rekenkamer onderzoek zelf te vinden, onder Deel II Onderzoeksrapport, Hoofdstuk 2 Zon op dak[5]. In de Raadsbrief 'Plan van aanpak n.a.v. advies Rekenkamer opgave Energie'[4] is een overzicht gegeven hoe de aanbevelingen zijn overgenomen in breder zin voor de gehele Energie-opgave. Deze algemene aanbevelingen zijn ook in dit programma overgenomen, met o.a.:

- Bij de acties en projecten wordt benoemd of zij onderdeel zijn van andere projecten en programma's.
- Bij de acties worden benoemd op welke manier zij bijdragen aan de doelstellingen. Gaat om een uitvoerend project dat op de korte termijn bijdraagt aan de opwek doelstellingen. Of gaat

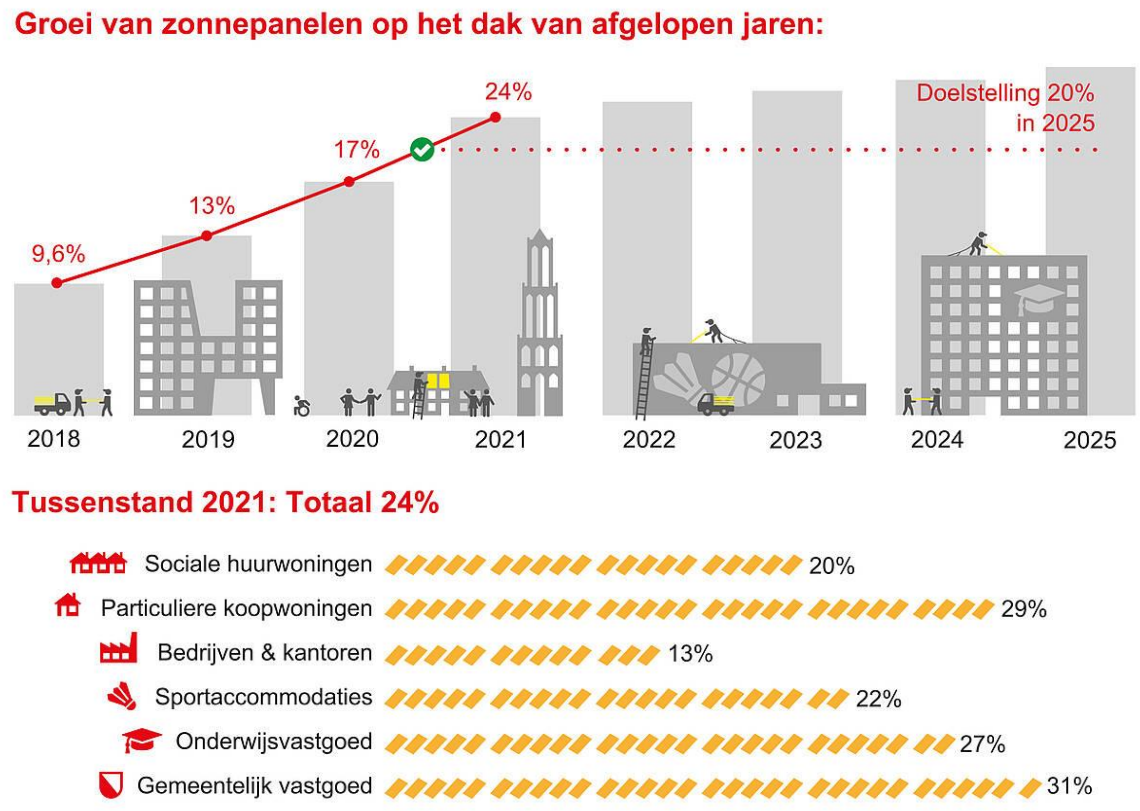
[5] Raadsbrief Rekenkamer onderzoek, 2022

het om projecten en acties die bijdragen aan de doelstelling op een wat langere termijn, bijvoorbeeld of het gaat om beleidsvorming, een project dat nieuwe innovaties mogelijk maakt, of het netwerk in de stad stimuleert.

2.2 Ontwikkelingen zon op dak: Terug & vooruit kijken

Naast de aanbevelingen van de Rekenkamer, geven wij richting aan het nieuwe programma op basis van nieuwe ontwikkelingen. Dit zijn ook de ontwikkelingen die zich al voordeden tijdens de uitvoering van het voorgaande programma. We nemen in deze paragraaf ook ontwikkelingen mee die verwacht worden, op de korte termijn en die spelen richting onze doelstelling in 2030. We benoemen de ontwikkelingen voor zowel kleine als grote daken, en nemen daar ook de netproblematiek mee. De onderstaande beschrijving van de ontwikkelingen voor kleine en grote daken zijn mede gebaseerd op onze Zonnemonitor, op de eerdergenoemde CE- Delft onderzoeksrapportages en op het rapport van RHDHV over netcongestie.

De algemene ontwikkeling van zon op dak
In 2019, bij de start van het voorgaande programma, was het percentage zon op dak 13%. Zon op dak groeide, maar nog niet zo sterk als dat het vandaag de dag doet, zie onderstaande afbeelding. Destijds hadden een aantal doelgroepen een relatieve laag percentage zon op dak. De eerdere aanpak richtte zich daarom toen op een groot aantal kansrijke doelgroepen, namelijk: sociale huurwoningen, particuliere koopwoningen, bedrijven en kantoren, sportaccommodaties, onderwijsvastgoed en gemeentelijk kernvastgoed. Nu is zon op dak flink toegenomen naar 24% zon op dak in 2021. De sector rondom zon op dak is echt volwassen geworden. In 2021 had Nederland van alle Europese landen de meeste zonnepanelen (i.e. geïnstalleerd vermogen) per inwoner. In algemene zin kan gezegd worden dat zon op dak zal blijven doorgroeien, ook in Utrecht, richting onze nieuwe doelstellingen in 2030.



Afbeelding 1 Zonnemonitor 2021

Ontwikkelingen rondom kleine daken
De groei van zon op kleine daken zet zich de komende jaren nog flink door. In het 'meest waarschijnlijke' scenario in het onderzoek van CE Delft, stijgen kleine daken van 51 GWh/jaar (in 2020) naar 119 GWh/jaar in 2030. Onder de categorie kleine daken vallen de doelgroepen particuliere huiseigenaren, sociale huurwoningen van woningcorporaties en kleine vve's.

Kleine daken van particuliere huiseigenaren
Het grootste deel van deze groei wordt geleverd door de groep particuliere huiseigenaren. Dat was bij de start van het voorgaande programma ook al het geval. Deze groep kent weinig belemmeringen, en zijn er veel marktpartijen actief die hen ontzorgen. De gemeentelijke (deel)programma's wonen en energiebesparing, en projecten zoals de Jouwhuisslimmer avonden/webinars en de collectieve inkoopacties, richten zich ook op deze doelgroep. Zon op dak wordt meegenomen bij deze projecten.

Kleine daken van corporatiewoningen
Binnen de groep kleine daken behoren ook sociale huurwoningen. Woningcorporaties hebben voor hun sociale huurwoningen tegenwoordig een eigen zon op dak programma. Via deze programma's worden huurders zonnepanelen aangeboden. Bij dat aanbod is rekening gehouden met huurders met een kleine beurs, de afbetaling van de panelen zijn tegen lage maandelijkse kosten, terwijl de opbrengsten hoger zijn. De programma's zijn meerjarig en in samenwerking met installateurs. Bij het opstellen van het eerdere programma 'Zon op dak Aanpak 2019-2022' was dit nog niet het geval, en waren zij een achterblijvende doelgroep. Onder het oude programma zijn er acties uitgevoerd om woningcorporaties te informeren over de mogelijkheden van zon op dak. Een inzet op corporaties ten behoeve van voortgang van zon op dak, is nu niet meer nodig gezien de zon op dak toename (zie de zonnemonitor). Vanuit het programma besparen (en deelprogramma wonen) wordt ingezet op ambitieuze verduurzamingsdoelstellingen en op de mogelijkheden om energiearmoede aan te pakken, o.a. via de prestatieafspraken.

Kleine daken van VvE's, monumentale woningen en woningeigenaren met een kleine beurs
Binnen de groep kleine daken bevinden zich ook VvE's, woningen met monumentale status en woningeigenaren met een kleine beurs. Wij hebben geen goed inzicht waar deze doelgroep zich bevinden en welke percentage zon op dak zij hebben. Daardoor is de voortgang van zon op dak niet inzichtelijk te maken. Maar van woningen met een monumentale status weten wij dat zij zich vooral in het centrum bevinden. Het vermoeden is dat het vastgoed in het centrum voor een groot deel bestaat uit (kleine) VvE's en woningen met monumentale status. Volgens onze zonnemonitor was het aandeel zon op dak voor de wijk 'binnenstad' klein, namelijk 9%[6]. Inmiddels zijn door de afdeling erfgoed de richtlijnen voor zon op erfgoed aangepast, en zijn er nu meer mogelijkheden voor zon op dak. In het coalitieakkoord 2022-2026 is hiervoor het volgende opgenomen: '*Reversibele (terug te draaien) energiemaatregelen maken we ruimhartig mogelijk bij erfgoed en monumenten'.*
Bij VvE's dienen alle leden juridisch akkoord te gaan met zon op dak. In de praktijk gaan helaas vaak niet alle leden akkoord. Zeker bij grote VvE's vormt dit punt een belemmering. Bij kleine VvE's liggen er meer kansen. Om woningeigenaren met een kleine beurs te informeren en te overtuigen van verduurzaming is een uitdaging. Verduurzaming is logischerwijs niet de hoogste prioriteit bij deze doelgroep. Een andere belemmering is dat zij niet de middelen hebben om verduurzamingsmaatregelen, zoals zon op dak, te financieren.
Om de bovengenoemde redenen, krijgen de doelgroepen VvE's, monumentale woningen en woningeigenaren met een kleine beurs extra ondersteuning. Zij worden geïnformeerd en geadviseerd over zon op dak en de financieringsmogelijkheden ervan. De aanpak hiervan wordt uitgewerkt onder het programma besparen.

[6] Zonnemonitor 2021, Utrecht

Kleine daken & financiering
Er zijn ook ontwikkelingen in de financiering van kleine daken. Zon op kleine daken worden voornamelijk via de salderingsregeling gesubsidieerd. In 2019 kondigde het Rijk aan de salderingsregeling af te bouwen. Minister Jetten geeft laten weten dat de afbouw van de salderingsregeling uitgesteld wordt, naar 1 januari 2025. In het oorspronkelijke wetsvoorstel zouden zonnepaneeleigenaren per 1 januari 2023 stapsgewijs minder mogen gaan salderen. Nu is dus besloten om de afbouw 2 jaar uit te stellen. Direct gevolg daarvan is dat zonnepaneelbezitters per 1 januari 2025 direct 36 procent minder mogen salderen om de opgelopen achterstand op het oorspronkelijke wetsvoorstel in te lopen. In 2025 zal dus eenmalig een grotere afbouwstap gezet worden, waarna het pad vanaf 2026 weer wordt opgepakt zoals oorspronkelijk beoogd. Voor het overige deel dat niet door de salderingsregeling wordt gedekt, ontvangen kleinverbruikers een redelijke vergoeding van hun energieleverancier. Voormalig minister Wiebes maakte begin 2020 bekend dat die redelijke vergoeding 80 procent van het leveringstarief zal zijn, waardoor zon op dak een gunstige investering zal blijven.

Ontwikkelingen rondom grote daken
Voorafgaand aan Tennet's netbeperkingen, was de verwachting dat zon op grote daken ook flink zou gaan toenemen. Onder de categorie grote daken vallen de doelgroepen bedrijven op bedrijventerreinen, solar carports, gemeentelijk vastgoed en grote VvE's.
In het 'meest waarschijnlijke' scenario van Ce Delft voor grote daken, steeg de opwek van 75 GWh/jaar (in 2020) naar 260 GWh/jaar in 2030. Bij het vastgestelde RES 1.0 bod is voor zon op grote daken uitgegaan van een groei van 168 GWh/jaar[7] richting 2030. De RES'en zijn opgesteld om in ieder geval het nationale doel van 35 terawattuur hernieuwbare elektriciteit op land in 2030 te behalen. De verwachting is dat deze nationale doelstelling eerder wordt behaald. Naar aanleiding van de verhoogde Europese doelstellingen (het Fit-for-55-pakket), maar ook door de verwachte hoge elektriciteitsvraag van mobiliteit en industrie, overweegt het kabinet of zij haar doelstelling gaat verhogen. Deze intentie is toegelicht in de 'Kamerbrief over rol zonne-energie in energietransitie'[8] van mei 2022. Het kabinet zal bij een verhoging van haar doelstelling rekening houden met de RES-processen en de problematiek rondom het elektriciteitsnet. Ook zal zij eind 2022 duidelijkheid bieden in de investeringszekerheid en desbetreffende instrumenten voor zon op grote daken.

Grote daken van bedrijfsdaken
Bedrijfsdaken hebben veruit de grootste opwekpotentie binnen de groep grote daken. Ongeveer 70% van het totale dakoppervlak van grote daken in Utrecht is een bedrijfsdak. Bedrijfsdaken hadden bij het opstellen van het eerdere programma 'Zon op dak Aanpak 2019-2022' een achterstand. Gezien hun achterstand destijds en hun opwekpotentie voor de RES, is de aanpak zon op bedrijfsdak een omvangrijke aanpak geworden binnen de 'Zon op dak Aanpak 2019-2022'. Op initiatief van de gemeente is er tussen o.a. bedrijventerrein-verenigingen en zon op dak adviseurs een Bedrijven Zonnepact gesloten. In gezamenlijkheid met de bedrijventerrein-verenigingen zijn vervolgens zon op dak-aanjagers voor de 4 grote bedrijventerreinen aangesteld. Er is een zon op dak adviseurspool opgezet dat in verbinding staat met deze aanjagers en het Energieloket zakelijk & maatschappelijk vastgoed. Daarnaast worden communicatie en bijeenkomsten met partners van het Zonnepact afgestemd.
Deze acties hadden het doel om de ondernemers op bedrijventerreinen te bereiken, en vervolgens te informeren en adviseren over zon op dak (o.a. SDE-subsidie aanvragen). Om hiermee de groei van bedrijfsdaken te versnellen. Met deze aanpak hebben wij direct en indirect groot aantal ondernemers weten te ondersteunen. In totaal zijn er tussen 2019 en eind 2020 ca. 100 SDE-subsidies in Utrecht aangevraagd (actuelere cijfers zijn nog niet beschikbaar)[9].

[7] Raadsvoorstel Regionale Energiestrategie 1.0 (oktober 2021)
[8] Kamerbrief over rol zonne-energie in energietransitie
[9] RVO, 2022. Feiten en Cijfers

Nieuwe ontwikkelingen om rekening mee te houden op het gebied van Rijksbeleid worden beschreven in de eerdere genoemde Kamerbrief over rol zonne-energie in energietransitie. Dit is een uitgebreide brief met aankondigingen van aanvullend rijksbeleid, normering en subsidiering om verhoogde nationale doelstellingen voor duurzame opwek te behalen. In de brief wordt de normering zon op dak voor utiliteitsgebouwen toegelicht. Er gaat een zon op dak-verplichting gelden voor utiliteitsgebouwen met dakoppervlakten van 250m^2 en groter. Voor nieuwbouw gaat de verplichting in vanaf 2025 (nieuwbouw valt buiten deze aanpak, informatie over deze verplichting is intern gedeeld). Voor bestaande bouw kan er vanaf 2023 gebruik gemaakt worden van een zon op dak-verplichting (toezicht en handhaving valt buiten deze aanpak, informatie over deze verplichting is intern gedeeld). De verplichting voor bestaande utiliteitsgebouwen is complexer in uitvoering te brengen. Gemeenten kunnen vanaf de invoering van de nieuwe Omgevingswet, op basis van het nieuwe bouwbesluit, maatwerkvoorschriften instellen om hernieuwbare energie te verplichten (alleen bij utiliteitsgebouwen). Een andere zon op dak-verplichting verloopt via de Erkende Maatregelenlijsten voor energiebesparing. Zon op dak zal hier als maatregel worden toegevoegd. De verplichting geldt indien de maatregel zich binnen 5 jaar terugverdient.
Een ander thema dat in de kamerbrief wordt benoemd, zijn de constructief zwakke daken. Vanaf dit jaar (2022) is in de SDE++ regeling opgenomen dat bij de aanvraag moet worden aangetoond dat het dak constructief geschikt is (of wordt gemaakt) voor zon-PV. De kosten van het geschikt maken van het dak, zijn niet opgenomen in de SDE-bedragen. Het Rijk gaat aan de slag met de uitwerking van een ondersteunende regeling voor zwakke dakconstructies en zal de Tweede Kamer voor het eind van het jaar informeren over de stand van zaken hiervan. Wij houden deze ontwikkelingen in de gaten.

Grote daken van solar carports
Solar carports zijn een nieuwe doelgroep in dit programma. Het zijn zonnepaneel-overkappingen van parkeerterreinen. Zij sluiten goed aan op de Voorkeursvolgorde Zon (onderdeel van de Nationale Omgevingsvisie), waarin een volgorde van inpassing van zon-PV wordt aanbevolen. Hierin staan bovenaan zon-PV op gebouwen (en andere objecten) en onbenutte terreinen in de gebouwde omgeving, zoals solar carports. Vervolgens volgt zon-PV op ‘restgronden’ buiten de gebouwde omgeving en tot slot zon-PV op functionele gronden zoals landbouw- en natuurgronden.
De potentie van solar carports is groot. Solar carports kunnen in Utrecht in theorie ongeveer 47,5 GWh opwekken. Wij zijn hierbij uitgaan van locaties met beperkte schaduwinval en groter zijn dan 1500 vierkante meter[10]. De gemeente heeft een deel van deze locaties in eigendom.
Voor eigenaren van parkeerterreinen kunnen solar carports een aanvulling zijn op de zon op dak-installatie van het naastgelegen vastgoed, of een alternatieve oplossing zijn als dat vastgoed een zwak dak heeft. Maar er zijn nog weinig gerealiseerde solar carport projecten. De doelgroep kent namelijk belemmeringen, voornamelijk de financiële haalbaarheid en de ruimtelijk inpassing ervan zijn uitdagend[11]. Op dit moment is in Utrecht één grote solar carport gerealiseerd van ongeveer 0,8 GWh en is aangesloten op het naastgelegen kantoorpand van verzekeraar ASR. Met de huidige netproblematiek zijn solar carports niet overal kansrijk. Zij zijn kansrijk op locaties wanneer solar carports kunnen worden aangesloten aan nabijgelegen vastgoed met een hoog elektriciteitsverbruik en/of worden gecombineerd met elektrisch laden.

Grote daken van gemeentelijk vastgoed
Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) heeft 31% van haar vastgoed (exclusief erfgoed) benut met zonnepanelen, volgens de zonnemonitor uit 2021. Een belangrijke doelstelling voor de verdere voortgang van zon op dak, is de doelstelling dat het gemeentelijk kernvastgoed uiterlijk in 2040 energieneutraal is. VGU geeft uitvoering aan deze opgave door in investeringscyclussen van vier jaar het vastgoed projectmatig en op natuurlijke momenten te verduurzamen. Zon op dak wordt dan meegenomen in nieuwbouw, renovatieprojecten en bij die natuurlijke momenten, waaronder dak

[10] Park the Sun, een applicatie voor solar carport locaties
[11] RVO, 2021. De zonnige kant van parkeren

vervanging. In de Nota Kapitaalgoederen zijn gebouwen benoemd die VGU gaat verduurzamen. Over de voortgang van deze projecten wordt gerapporteerd via het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV). In het MPUV 2022 geeft VGU aan dat zij mede op basis van een Rekenkamer- rapport, een adviesrapport van Ecorys en praktijkervaring, tot een nieuwe strategie zal komen voor deze opgave. Ook geeft VGU aan dat netcongestie invloed heeft op de genoemde opgave en er gekeken zal worden naar oplossingsrichtingen, in samenwerking met Ruimte. Later in het document, in Hoofdstuk 3 paragraaf spoor B wordt hier verder op ingegaan. VGU geeft in het MPUV 2022 ook aan, dat het niet gelukt is om tot postcoderoos project te komen. De hoofdrede is dat vanuit regelgeving over de verduurzaming van vastgoed, de VGU zelf de installatie in eigendom dient te hebben. Bij andere vastgoedeigenaren speelt deze regelgeving ook. Onder het kopje 'Grote daken & financiering via de postcoderoos' gaan wij hier dieper op in.

Grote daken van VvE's
Zoals eerder aangegeven bij kleine VvE's, hebben wij geen goed inzicht waar grote VvE's zich bevinden en welke percentage zon op dak zij hebben. Daardoor is de voortgang zon op dak niet inzichtelijk te maken. Een belemmering bij deze groep ligt voornamelijk bij de benodigde interne besluitvorming onder een groot aantal leden, en hierbij kan de gemeente maar een beperkte rol bij spelen.

Grote daken & financiering
Er zijn ook ontwikkelingen in de financiering van de genoemde grote daken. Grote daken en solar carports worden voornamelijk gesubsidieerd via de SDE++ regeling. De SDE++ stopt in 2025, maar het Rijk doet onderzoek naar een overgangsregeling. Volgens de 'Kamerbrief over rol zonne-energie in energietransitie'[12] van mei 2022 blijkt uit een eerste onderzoek dat een overgangsregeling "waarschijnlijk niet de meest logische keuze is". In deze brief wordt wel vermeld dat het kabinet gaat onderzoeken hoe zij wel investeringszekerheid kan bieden en welke instrumenten daar passen. Zij realiseert zich dat de ambities voor meer zon-PV op daken gecombineerd met transportschaarste op het elektriciteitsnet en de daarvoor benodigde oplossingen, zullen leiden tot meerkosten. Het Rijk gaat onderzoeken hoe hieraan (gedeeltelijk) tegemoetgekomen kan worden. Over investeringszekerheid en eventuele stimulering zal het kabinet uiterlijk eind 2022 uitsluitsel geven, zodat het beleid hier uiterlijk begin 2024 op zal aansluiten. Ook deze ontwikkelingen houden wij in de gedachten. Naast de SDE-regeling, is de SCE-regeling (nieuwe postcoderoos regeling) te gebruiken voor de financieren voor grote daken. De regeling is vooral bedoeld om windparken en zonnevelden (of een zeer groot zonnedak) via een energiecoöperatie te financieren. Voor zon op grote daken blijken dakeigenaren in de praktijk te kiezen voor de SDE++ regeling. Dakeigenaren willen de installatie graag in eigendom hebben, omdat dit vaak een voorwaarde is bij regelgeving en beleid. Ook als panelen worden geleased, tellen zij niet mee in het energielabel van het pand.

Grote daken & financiering via de postcoderoos
In Utrecht zien wij deze trend ook, waardoor er nauwelijks meer gebruik wordt gemaakt van de gemeentelijke subsidieregeling 'Collectieve Zonne-energieprojecten'. In zowel 2020 en als 2021 zijn twee goedkeurde aanvragen binnengekomen. In de Raadsbrief Jaarplan 2022 Energietransitie is de evaluatie en de conclusies van de nadere regels (subsidieregelingen) 'Collectieve zonne-energieprojecten' en 'Zonneboilers' opgenomen, naar aanleiding van een toezegging bij de raadsvergadering van de Voorjaarsnota 2021. Beide subsidieregelingen worden niet of nauwelijks gebruikt door bewonersinitiatieven en bewoners, omdat daken op andere manieren worden benut. Volgens Klimaatmonitor en de Lokale Energie Monitor wordt het overgrote deel van de daken gesubsidieerd via de volgende rijksregelingen: SDE (46 %), Saldering (53%) en de Postcode roos (1%). De gemeente heeft de afgelopen jaren de regelingen via communicatie en bijeenkomsten (Jouwhuisslimmer -bijeenkomsten) herhaaldelijk onder de aandacht gebracht. De grootste belemmering bij de collectieve daken is dat dakeigenaren andere vormen verkiezen boven de

[12] Kamerbrief over rol zonne-energie in energietransitie

postcoderoos regeling. Hierover is met initiatieven en energiecoöperaties gesproken, om vervolgens te ondersteunen in het werven van daken, o.a. bij woningcorporaties, maatschappelijke instellingen, de gemeente en bedrijven. Maar daar is gebleken dat eigenaren andere vormen verkiezen boven de postcoderoos regeling. De grootste belemmeringen bij de zonneboiler regeling zijn, is dat bewoners pv-panelen verkiezen boven zonneboilers, en wanneer een beperkte groep toch kiest voor zonneboilers zij subsidieaanvragen via de rijkssubsidie ISDE. Energiecoöperaties en bewonersinitiatieven hebben nog steeds de mogelijkheid om postcoderoos projecten te organiseren en het te financieren via de nieuwe postcoderoos regeling. De verwachting is dat dat zij hier beperkt op zullen inzetten. Als gemeente blijven wij de optie voor een postcoderoos in samenwerking met lokale initiatieven benoemen richting dakeigenaren.
Energiecoöperaties en bewonersinitiatieven zijn bij andere kansrijkere trajecten betrokken, bij collectieve inkoop acties van zonnepanelen en isolatiemaatregelen. Zij worden ondersteunt via het loket Buurtidee[13] en worden betrokken bij de (financiële) participatie rondom wind- en zonneparken. Financiële deelname en participatie door bewoners is financieel wel haalbaar bij (zeer) grootschalige opwekprojecten bij zonnevelden en windturbines. Participatie wordt bij deze projecten door de gemeente zelf georganiseerd of uitgevraagd als criteria bij een tender en vervolgens ondersteund[14].
Onze conclusie hieruit is dat de subsidieregelingen ‘Collectieve zonne-energieprojecten’ en ‘Zonneboilers’ niet meer passen bij deze tijd. Door het college is daarom besloten om de regelingen stop te zetten.

Ontwikkelingen rondom netcapaciteit
De toename van duurzame opgewekte elektriciteit op decentraal niveau, zorgen voor pieken op het net. Vooral de momenten wanneer de zon schijnt (overdag) en er beperkt energieverbruik is, bijvoorbeeld als bedrijven gesloten zijn (op zondagen), geven pieken op het net. Netcapaciteit voor teruglevering aan het net door grootschalige duurzame opwek is een structureel probleem in Nederland. Volgens de ACM zullen Tennet en de regionale netbeheerders de komende 10 jaar de transportschaarste niet volledig kunnen oplossen. De transportbeperkingen die zijn ingesteld naar aanleiding van die schaarste, gelden alleen voor nieuwe projecten die terugleveren via een grootverbruikaansluiting. Dat is vastgoed met zon op grote daken, denk o.a. aan bedrijfsdaken, groot maatschappelijk vastgoed en hoogbouw van woningcorporaties. Dat zijn vaak SDE++ gefinancierde daken en tellen mee in de RES-opgave en in onze grote daken-doelstelling.
Vastgoed met een kleinverbruikaansluiting, typisch een aansluiting van 3x80 Ampère en kleiner, zoals particuliere huiseigenaren, scholen en kleinere bedrijfspanden, hebben geen last van de netbeperkingen. Daken met minder dan 60 panelen (15 KWp) tellen niet mee in de RES. Daken met een kleinverbruiksaansluiting, en een dak met meer dan 60 zonnepanelen (>15 kW) tellen wel mee in de RES-opgave. Daken met een kleinverbruikaansluiting kunnen in theorie opwek tot maximaal 200 panelen terugleveren.

Oplossingen voor netcongestie
Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van netverzwaringen door Tennet (en Stedin). Andere belangrijke oplossingen voor het behalen van de doelstellingen zijn Tennet’s congestiemanagement en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen.

Tennet kan met congestiemanagement toch beperkte capaciteit vrijmaken voor grootschalige opwek. Uit Tennet’s congestiemanagement-onderzoek is gebleken dat er beperkte capaciteit is voor nieuwe opwek tot 2029. Tennet gaat deze capaciteit de komende jaren vrijmaken door afspraken te maken met grote gebruikers en opwekkers, om op bepaalde tijden meer elektriciteit te gebruiken en bepaalde tijden tijdelijk minder op te wekken. Die afspraken worden gemaakt op basis van de onlangs (mei 2022) vastgestelde Codebesluit congestiemanagement[15]. Dit was een belangrijk besluit voor de aanpak van netcongestie. Met dit besluit krijgen netbeheerders namelijk meer mogelijkheden om de

[13] Buurtidee energie | Gemeente Utrecht
[14] Beantwoording van de schriftelijke vragen 235
[15] Codebesluit congestiemanagement | ACM.nl

transportschaarste aan te pakken. Zij kunnen nu contracten sluiten met marktpartijen die congestiemanagement proposities aanbieden. Bij de aanpak in dit programma, bij het onderdeel pilots, is rekening gehouden met deze nieuwe mogelijkheid. Of TenneT capaciteit vrij kan maken, hangt af van het aanbod van marktpartijen en van de bereidwilligheid van grote gebruikers en opwekkers om eraan mee te werken. Nog niet duidelijk is hoeveel capaciteit hierdoor vrijkomt voor de gemeente Utrecht en haar daken. In algemene zin, geldt voor zon op grote daken, dat er tot 2029 niet meer uitgaan kan worden van netlevering. Bedrijven kunnen kiezen om te wachten met zon op dak tot 2029, maar de ontwikkelingen in netcapaciteit zijn lastig te voorspellen. Ook na 2029. Daarnaast dienen bedrijven te verduurzamen, mede op basis van regelgeving dat nu geldt en wat gelden op de korte termijn. Een zon op grote dak installatie is wel mogelijk, als deze installatie op geen enkel moment in de tijd teruglevert aan het net. Dat kan door alle opgewekte elektriciteit zelf te gebruiken (en op te slaan). In de eerdergenoemde 'Kamerbrief over rol zonne-energie in energietransitie' wordt ook aandacht besteed aan de netcapaciteitsproblematiek en de oplossingen ervan. Het kabinet erkent de uitdagingen hierin en onderzoekt momenteel of er in brede zin aanvullend beleid nodig is. Zo kijkt zij naar het stimuleren van flexibiliteit op het elektriciteitsnet. Hierbij kijkt EZK naar oplossingen zoals curtailment, opslag en uitgestelde levering. Het zijn dezelfde oplossingen die terugkomen in het RHDHV-onderzoek in de volgende paragraaf. EZK zal in het najaar de Tweede Kamer informeren over eventuele ondersteuning van deze oplossingen vanuit het Rijk. Wij houden deze ontwikkelingen in de gedachten.

Lokale oplossingen voor netcongestie

Er zijn alternatieve, innovatieve oplossingen waarmee nieuwe zon op grote dak projecten toch mogelijk worden. Deze oplossingen worden netinpassingsoplossingen, kortweg net-oplossingen genoemd, en kunnen worden toegepast onafhankelijk van de voortgang in netverzwaringen door de netbeheerders. Deze oplossingen zijn onderzocht door RHDHV in opdracht van de gemeente Utrecht. Dit rapport is als bijlage toegevoegd. In dit rapport is een uitgebreide beschrijving van de oplossingen terug te vinden en de mogelijke rol van gemeenten hierbij. Op basis van dit rapport hebben wij een aanpak gevormd en dat komt terug onder H3 Nieuw programma, spoor B 'Individuele & collectieve net-oplossingen'. De oplossingen zijn te onderscheiden in individuele en collectieve oplossingen, en in basis oplossingen en complexere oplossingen. Individuele oplossingen bevinden zich achter een aansluiting (achter de meter) van enkel (bedrijfs)pand. Collectieve oplossingen bevinden zich ook voor de meter, tussen een aantal (bedrijfs)panden, hun aansluitingen en de netbeheerder. De basis-oplossingen, zijn laagdrempelige oplossingen die in een groot aantal situaties toepasbaar wanneer het huidige elektriciteitsgebruik overdag plaatsvindt. De complexere oplossingen gaan over de koppeling met een toekomstig energieverbruik en vragen grotere investeringen. De toepassing van complexere oplossingen is nu nog mogelijk in kansrijke cases en vastgoedeigenaren via pilots. De oplossingen zijn:

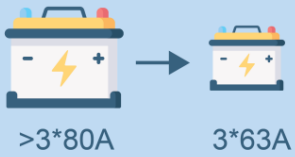
- Basis en individuele oplossingen
  Toepassing in veel situaties met eigen gebruik
  - Sluit een kleine zon op dak installatie op basis van geoptimaliseerd eigen gebruik met een energiemanagementsysteem en top pieken af (dynamische curtailment). Hierbij wordt niet teruglevert aan het net, ook op momenten wanneer er geen verbruik is.
- Complexere, individuele & collectieve oplossingen
  Toepassing (nu nog) in kansrijke cases of pilots.
  Verken waar mogelijk:
  - De combinatie zon op bedrijfsdak met toekomstig duurzaam (elektriciteit)gebruik, voornamelijk laden op bedrijventerreinen is kansrijk.
  - Het aansluiten van solar carports op kansrijk vastgoed; met hoog elektriciteitsverbruik.
  - Uitgestelde levering van opwek van zon op bedrijfsdak, door middel van een batterij.
  - Op bedrijventerreinen de mogelijkheden van de ontwikkeling van E-hub's, een virtueel net waar de capaciteit voor teruglevering en afname onderling wordt uitgewisseld.
- Toepassing in geen of enkele situaties
  - De decentrale productie van waterstof is nog niet financieel kansrijk.

Programma Zon op dak & net-oplossingen 2022-2026 - Spoor B

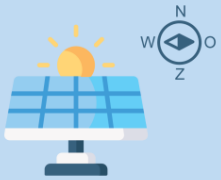
Net-oplossingen om zon op grote daken mogelijk te maken. Het toepassen van basis-oplossingen verloopt via het geven van advies. Het toepassen van complexere oplossingen verloopt via een pilot-aanpak.

Basis-oplossingen

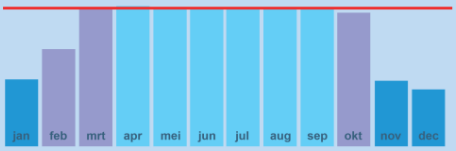
Toepassen in situaties met eigen verbruik op basis van advies.



Verkleinen van de aansluiting



Lagere productiepiek door oost-west oriëntatie



Aftoppen van productiepieken



Optimaliseren voor direct eigen gebruik

Complexere oplossingen

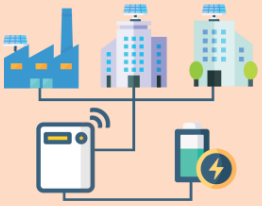
Toepassen in kansrijke situaties via pilot-aanpak.



Elektrificatie van energievraag



Opslag van elektriciteit in een batterij



Energiehub op bedrijventerrein

2.3 Instrumenten

We hebben bepaalde instrumenten tot onze beschikking voor dit programma, waarmee we in kunnen spelen op de eerdergenoemde ontwikkelingen. Met een efficiënt gebruik van deze instrumenten, hebben wij als gemeente invloed op de verdere groei van zon op dak.
Zoals eerder benoemd, krijgen gemeenten de mogelijkheid om zon op dak te verplichten bij nieuwe en bestaande utiliteitsgebouwen met dakoppervlakten van 250m^2 en groter. Maar de mogelijke invoering ervan kent nog veel onzekerheid in de uitvoering en handhaving. In RES verband wordt verkend hoe gemeenten deze verplichting in de toekomst in kunnen gaan zetten en deze bevindingen worden gedeeld met de Utrechtse VTH. Over de mogelijkheid om te verplichten beschikt de gemeente nog niet, het voorliggend programma zon op dak is mede daardoor een stimuleringsprogramma. Onze instrumenten hierbij zijn:

- Het informeren en stimuleren van doelgroepen via communicatie,
- Het ondersteunen van doelgroepen via een aanbod van advies (quickscans) en haalbaarheidsstudies.
- Het stimuleren van innovatieve oplossingen via haalbaarheidsstudies.
- Het ondersteunen van het opzetten van samenwerkingen, en hierbij te ondersteunen in het leren en delen van ervaringen. De haalbaarheidsstudies en die samenwerkingen zijn nodig om pilotprojecten (bijvoorbeeld met bedrijven) uit te voeren en daarmee innovatieve oplossingen te stimuleren.
- Het lobbyen richting het Rijk voor gunstige regelgeving en financiering, dat in afstemming met andere overheden en dat mede op basis van de ervaringen in de pilots.

3. Nieuw programma ‘2022-2026’

3.1 Hoofdlijnen programma

Op basis van het voorgaande hoofdstuk ‘Uitgangspunten nieuw programma’ is dit nieuwe programma met verschillende acties en projecten opgesteld. Dit programma is een gerichte aanpak, is verdeeld in twee sporen en heeft als horizon 2030. Spoor A stimuleert een specifieke groep van achterblijvende doelgroepen, zodat groei voor deze groepen mogelijk wordt. Voor grote daken is netcongestie een structurele belemmering in de verdere groei. Daarom richt Spoor B zich op oplossingen voor netcongestie voor grote daken en dat onafhankelijk van netverzwaringen. Spoor B richt zich dus op de toepassing van netinpassingsoplossingen. Deze twee sporen zijn nodig om onze doelstellingen voor kleine en grote daken in 2030 te behalen.
Onderstaand worden eerst de hoofdlijnen van spoor A en spoor B toegelicht. In de twee opvolgende paragrafen zijn de acties en projecten van beide sporen omschreven.

Spoor A
Spoor A heeft dezelfde aanpak van informeren en adviseren van doelgroepen als het eerdere zon op dak programma. Spoor A richt zich op achterblijvende doelgroepen. Achterblijvende doelgroepen zijn groepen met een achterblijvende zon op dak percentages, vanwege structurele belemmeringen.
Spoor A ‘Stimulering achterblijvende doelgroepen’ richt in dit programma op de volgende doelgroepen:

- Grote daken: bedrijfsdaken en solar carports,
- Kleine daken: VvE’s en woningen met monumentale status.

Via spoor A worden deze doelgroepen geïnformeerd en geadviseerd over zon op dak. Het informeren en adviseren voor kleine daken verloopt voornamelijk via andere energieprogramma’s van de gemeente, waaronder het Programma energiebesparing en verduurzaming van VvE’s.
Bij grote daken verloopt de ondersteuning van bedrijfsdaken via de bestaande zon op bedrijfsdak-aanpak. Voor solar carports komt er een nieuwe aanpak.

Spoor B
Spoor B is een nieuw spoor, met nieuwe acties en projecten. Spoor B ‘Individuele & collectieve net-oplossingen’ richt zich op de oplossingen voor netcongestie, om nu en in de toekomst grootschalig zon mogelijk te maken. Het gaat hierover de toepassing van de eerdere genoemde netinpassingsoplossingen uit het RHDHV onderzoek. De structurele netproblematiek vraagt om acties en projecten die op een nieuwe en innovatieve manier grootschalige zon installaties toch mogelijk maken. Deze oplossingen kunnen nu nog niet grootschalig worden uitgerold via een stimuleringsprogramma, omdat de financiële haalbaarheid alleen nog in specifieke gevallen uit kan en vaak mede op basis van subsidies.

Spoor B - Pilotprojecten
Spoor B richt zich dan ook op de ondersteuning van pilotprojecten en initiatieven, die kansrijk zijn voor opschaling na 2025/2026 tot 2030. Binnen de pilotprojecten gaat het om maatwerk en zijn vaak uitdagend in de realisatie. Het doel van deze pilot-aanpak is om te leren van ervaringen, door zowel de projectpartners als de gemeente zelf. Om vervolgens deze ervaringen in te zetten voor opschaling. Om ze te gebruiken voor lobby richting het Rijk en om met netbeheerders af te stemmen over mogelijke (balancerings-) overeenkomsten. Ook dienen de pilots ter inspiratie en als voorbeeld voor andere ondernemers en vastgoedeigenaren (via het zonnepact). Om uiteindelijk zo de net-oplossingen gemeengoed te maken. Er zal gebruik gemaakt worden van ervaringen van de toepassingen van batterij- en (V2G) laad-oplossingen binnen projecten in Lombok, Kanaleneiland en Overvecht (o.a. bij ROBUST, IRIS en Inside-out).

Spoor B – Pilotprojecten & Doelgroepen
De pilots zijn gericht op doelgroepen met grote daken, namelijk pilots bij: bedrijfsdaken op bedrijventerreinen, gemeentelijk vastgoed (waaronder zwembaden) en VvE's. Er wordt gestart met haalbaarheidsstudies, er wordt ondersteund in de afstemming met Stedin, om vervolgens het onderzoek naar financiering en subsidieaanvraag te ondersteunen. Vaak dienen nieuwe overeenkomsten gesloten te worden met Stedin, en dat vraagt o.a. veel afstemming. De acties bij gemeentelijk vastgoed worden uitgevoerd in samenwerking met de VGU. Het is belangrijk dat Spoor B zich kan door ontwikkelen, want netcongestie is een relatief nieuw probleem. Inzicht in het probleem, regelgeving en oplossingen zijn in ontwikkeling. De gemeentelijke aanpak zal met deze ontwikkelen meebewegen.

Programma Zon op dak & nieuwe ‘net’- oplossingen 2022-2026

Het belangrijkste doel is om meer zonne-energie op te wekken met zonnepanelen op daken. Bij grote daken is netcongestie de grootste belemmering.

Daktype	Doelstellingen 2020	Doelstellingen 2030	Ontwikkelingen	Ondersteuning
Kleine daken 	40 GWh	120 GWh	Autonome groei, behalve bij VvE’s en Erfgoed-woningen	Spoor A
Grote daken 	45 GWh	168 GWh	Geen autonome groei, netbeperkingen grootste belemmering	Spoor A+B

Spoor A



Stimuleren achterblijvende doelgroepen

Doelgroepen stimuleren door hen te informeren en adviseren over zon op dak.

Acties

Kleine daken – VvE’s en woningen met monumentale status
- Informatie, communicatie en advies via jouwhuisslimmer

Grote daken – zon op bedrijventerreinen
- Informatie, communicatie en advies via Aanjagers & Zonnepact
- Aanvullende informatie en communicatie over net-congestie & oplossingen (in combinatie met spoor B)

Grote daken - Solar carports op parkeerterreinen
- 3 solar carports realiseren op gemeentelijke terreinen (eventueel via ontwikkelingsbedrijf)
- Verkenning opzet ondersteuning private eigenaren ontwikkeling solar carport

Spoor B



Individuele & collectieve net-oplossingen

Nieuwe net-oplossingen toepassen om zon op grote daken, op bedrijventerreinen, mogelijk te maken, o.a. met zon op dak, laden en batterijen.

Acties

Individuele oplossingen – aanvullend advies
- Advies over oplossingen netbeperkingen
- Zon op dak advies koppelen met advies laden

Individuele oplossingen – pilots & onderzoek
- 4 pilots op bedrijventerreinen, o.a. bij logistiek
- 3 pilots gemeentelijk vastgoed, o.a. bij ‘n zwembad
- 1 pilot wonen, bij een VvE

Collectieve oplossingen - pilot & onderzoek
- 1 pilot op bedrijventerrein: E-hub

3.2 Spoor A stimulering achterblijvende doelgroepen

3.2.1. Kleine daken – VvE's & woningen met monumentale status

- **Informatie en advies zon op VVE**
  De huidige aanpak van de verduurzaming van VvE's wordt geïntensiveerd. De aanpak ervan wordt uitgewerkt onder het programma besparen. Zon op dak-ondersteuning wordt onderdeel van dat nieuwe programma. VvE's worden geïnformeerd en geadviseerd over zon op dak, o.a. via de Jouwhuisslimmer-informatieavonden. Binnen dit programma wordt verkend hoe wij als gemeente meer inzicht krijgen in de voortgang van zon op VvE (adressen van niet-ingeschreven VvE's zijn namelijk lastig te achterhalen).
- **Informatie en advies zon op woningen met monumentale status**
  Binnen de bestaande reeks van Jouwhuisslimmer-informatieavonden komt de verduurzaming van woningen met monumentale status aan bod. Het informeren en adviseren van bewoners hier wordt aangevuld met zon op dak-advies voor VvE's met monumentale status. De aanpak ervan wordt uitgewerkt onder het programma besparen.

3.2.2. Grote daken - Bedrijfsdaken op bedrijventerreinen

- **Informeren en advies, via Aanjagers en Zonnepact**
  De huidige zon op bedrijfsdak aanpak wordt doorgezet. Wij ondersteunen d.m.v. het aanbieden van informatie en advies aan MKB-ondernemers en bedrijven op bedrijventerreinen. We zetten daarbij onze zon op dak-aanjagers, pool van adviseurs, het Energieloket en Zonnepact-bijeenkomsten in. Bij deze aanpak gaan wij bewust ons aanvullend richten op de doelgroep bedrijven met een groot dak maar met een kleinverbruikaansluiting (tussen 60 en ca. 250 panelen). Deze tellen namelijk wel mee in de RES-doelstelling maar worden niet geraakt worden door netcongestie. Er komt meer aandacht voor deze groep in onze informatie en advies. De gehele zon op bedrijfsdak-aanpak richt daardoor op alle bedrijven op bedrijventerreinen.
- **Doorontwikkeling informatie en advies t.b.v. oplossingen netcongestie**
  Het bestaande advies binnen de huidige zon op bedrijfsdak-aanpak wordt aangevuld met informatie en advies over netcongestie en de oplossingen hiervoor. Zo informeren wij ondernemers hierover via onze Zonnepact-bijeenkomsten en zal de adviseurspool worden aangevuld met netinpassingsadvies. Een van de netinpassingsoplossingen is de koppeling tussen zon op dak en elektrisch laden. Wij gaan onze zon op dak kanalen inzetten om het programma laden te ondersteunen bij de aanpak van laden op bedrijventerreinen.

3.2.3. Grote daken - Solar carports op parkeerterreinen

- **1-3 solar carports realiseren op gemeentelijke terreinen**
  De aanpak gericht op de ontwikkeling van solar carports is nieuw. Solar carports kunnen zowel een bijdrage leveren aan de doelstelling voor grote daken, als voor de verduurzaming van (gemeentelijk) vastgoed. Het eerste jaar is gericht op het onderzoeken van gemeentelijke locaties. Vanuit de energie-opgave gaan we samenwerken met de VGU in een uitgebreid haalbaarheidsstudie en studie naar financieringsmogelijkheden. In de studie houden wij rekening met netcongestie, solar carports zijn nu voornamelijk kansrijk bij vastgoed met een hoog elektriciteitsgebruik. Ook houden wij rekening met de benodigde exploitatietermijn van bijvoorbeeld 15 jaar of langer. In 2025 willen wij met de VGU 1 tot 3 solar carports realiseren. In het traject richting realisatie houden wij rekening met alternatieve ontwikkelingen, een zorgvuldige ruimtelijk inpassing en met de wensen en behoeften van omwonenden.
- **Ondersteuning ontwikkeling carports op private terreinen**
  Op basis van de ervaringen van het traject voor gemeentelijke terreinen, gaan we verkennen of en op welke manier wij private eigenaren kunnen ondersteunen in de realisatie van solar carports.

Spoor B Individuele & collectieve net-oplossingen

3.3.1. Individuele oplossingen - advies

- **Advies over oplossingen netbeperkingen**
  Wij stellen een adviseur beschikbaar voor bedrijven met grote daken op bedrijventerreinen, gericht op netcongestie en de oplossingen hiervoor. Met de Provincie verkennen wij of dit advies gezamenlijk in te kopen is. De adviseur wordt gekoppeld aan de zon op bedrijfsaanpak, met haar zon op dak-aanjagers en het zonnepact.
- **Zon op dak advies koppelen met advies laden**
  Een van de oplossingen voor netcongestie op bedrijventerreinen, is een koppeling tussen elektrisch laden en zon op dak. Op bedrijventerreinen wordt op korte termijn een snelle toename verwacht van de elektriciteitsvraag door de laadbehoefte van bestelbusjes en trucks. Wij gaan verkennen hoe wij het advies van zon op dak en elektrisch laden kunnen combineren. Die verkenning doen wij eerst op basis van pilots (zie onderstaande), om daarna de ervaringen te koppelen aan individueel gericht advies. Daarnaast gaan wij onze zon op bedrijfsdak communicatiekanalen inzetten om het programma laden te ondersteunen en wij gaan gezamenlijk een bijeenkomst organiseren t.b.v. het informeren van ondernemers over de combinatie van zon en laden op bedrijventerreinen.

3.3.2. Individuele oplossingen - onderzoek & pilot projecten

- **Onderzoek & pilots op bedrijventerreinen: zon en laden.**
  In het combineren van zon op dak en laden liggen er een aantal uitdagingen. Laden gebeurt niet per se op dezelfde momenten als er overdag door zon op dak wordt opgewekt. Wij gaan onderzoeken of optimalisatie hiervan mogelijk is. Door bijvoorbeeld te sturen in het moment waarop elektrische voertuigen geladen worden. Het laadgedrag verschilt per bedrijf, en daarmee verschillen per bedrijf de mogelijkheden om zon en laden te combineren. Via deze pilot aanpak onderzoeken wij bij enkele locaties de mogelijkheden en ondersteunen wij richting realisatie. Als een optimalisatie beperkt mogelijk is, onderzoeken wij of batterijen het verschil in tijd tussen opwek en gebruik kunnen overbruggen. Wij kijken daarbij naar de balanceringsmarkten waarop batterijen actief (in de winter en in de zomer) moeten zijn om rendabel te kunnen zijn en de mogelijkheid tot uitgestelde levering nemen wij daarin mee. Daarnaast onderzoeken wij of Hernieuwbare Brandstof Eenheden (HBE's) de business case haalbaar kunnen maken.
- **Onderzoek & pilots maatschappelijk/gemeentelijk vastgoed**
  Binnen het traject van solar carports, wordt in een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek onderzocht, welke solar carports locaties achter de meter kunnen invoeden bij gemeentelijk vastgoedlocaties. Deze locaties zijn o.a. zwembaden, sportlocaties en parkeergarages. Andere onderzoeksvragen zijn, de haalbaarheid van batterijen en op welke manier zij een bijdrage leveren aan terugdringen van netcongestie. De intentie om deze onderzoeksvragen op te pakken, is eerder benoemd in de MPUV 2022 van VGU. Ook worden de mogelijkheden binnen het huidige energiecontract en financiering onderzocht, eventueel de inzet van gemeentelijke middelen en de noodzaak van externe subsidies. O.a. op basis van het onderzoek wordt beoordeeld of het project gerealiseerd gaat worden via een pilot en het desbetreffende Utrechts Planproces.
- **Onderzoek & pilot voor wonen-vve's**
  Grote VvE's hebben last van netcongestie en kunnen met een grootverbruikaansluiting niet terugleveren. Tegelijkertijd neemt de laadbehoefte ook onder VvE's toe en wordt er geladen in de desbetreffende parkeergarages. Maar in het combineren van zon en laden liggen een aantal uitdagingen. Laden gebeurt niet per se op dezelfde momenten als er overdag door zon op dak wordt opgewekt. Wij gaan binnen een pilot met een haalbaarheidsstudie onderzoeken of optimalisatie hiervan mogelijk is. Door bijvoorbeeld te sturen in het moment waarop

elektrische voertuigen geladen worden, en/of tijdelijk opslag mogelijk en financieel haalbaar is. Ook ondersteunen wij in de verdere realisatie door te ondersteunen in subsidieaanvragen.

3.3.3. Collectieve oplossingen - onderzoek & pilot projecten

- **Onderzoek & pilots op bedrijventerreinen: E-hub's**
  Wij ondersteunen de ontwikkeling van de pilot E-hub op Lage Weide, en worden partner van dit initiatief. Aangesloten partners zijn o.a. Energie Collectief Utrechtse Bedrijven (ECUB), Stedin en de Gemeente Utrecht. Tegelijkertijd gaan wij onderzoeken of E-hubs ook op andere bedrijventerreinen mogelijk zijn. Het doel van deze E-hub's is om teruglevercapaciteit vrij te spelen, en dat in te zetten voor meer zon op grote daken voor andere bedrijven. Het initiatief op Lage Weide doet in afstemming met Stedin onderzoek naar:
  - De lessen en ervaringen van een andere al gerealiseerde E-hub in Amsterdam
  - Het verdelen van capaciteit tussen bedrijven en hoe de desbetreffende (balancerings)overeenkomst met Stedin wordt ingevuld.
  - Welke entiteit de capaciteitsverdeling en transacties tussen bedrijven gaat organiseren op basis van een software platform.
  - Hoe de werving van bedrijven opgezet kan worden, welke type bedrijven kunnen deelnemen, onder welke voorwaarden zij kunnen deelnemen en wat hun bedrijfseconomische voordelen zijn aan deelname
  - En of elektrisch laden - op termijn - aan het initiatief te koppelen is, door meer duurzaam gebruik te balanceren met duurzaam opwek.

E-hub

Een E-hub is een relatief nieuw begrip. Een e-hub is een gebied waar op een zo efficiënt mogelijke manier met het opwekken en gebruik van energie wordt omgegaan. Binnen het programma zon wordt een e-hub gebruikt om in een gebied meer duurzame opwek mogelijk te maken door het bestaande net slimmer te gebruiken onafhankelijk van netverzwaringen. Onder een E-hub kunnen meerdere netinpassingsoplossingen vallen en worden verschillende type opwekkers en gebruikers gekoppeld. Dat zijn relatief grote opwekkers en gebruikers, bijvoorbeeld bedrijven op een bedrijventerrein. Deelname aan een E-hub kan (op termijn) (financieel) voordelig zijn voor bedrijven. De koppeling tussen gebruikers en opwekkers is vaak virtueel, door middel van een softwareplatform waar bedrijven en de netbeheerder gebruik van maken.

.

3.4. Andere acties

De hoofdlijnen van het programma zijn onder spoor A en B beschreven. Onderstaand volgt een beschrijving van andere acties die niet direct onder spoor A of B vallen.

Afstemming met overheden
De onderstaande lobby-punten worden in afstemming met andere overheden via RESU16, G4 en VNG afgestemd en ingebracht.

Monitoring zon op dak opstellen via RESU16
In de overgenomen Motie 169 'Nieuwe doelstelling voor zon-op-dak' wordt de wens uitgesproken om te komen tot een nieuwe doelstelling die lokaal en regionaal hanteert kan worden. Binnen RESU16 wordt de monitoring voor zon op dak en de voortgang ervan uitgewerkt. Een belangrijke bron voor monitoring is het CBS/klimaatmonitor. De monitoring in het vorige zon op dak programma werd op basis van luchtfoto's in percentages uitgedrukt. In dit nieuwe programma is de duurzame opwek van elektriciteit per jaar uitgedrukt in GWh de indicator. Ter informatie zal ook de voortgang bij de doelgroepen meegenomen worden.

Afstemming over netproblematiek en balancering - met Stedin en RES U16.
Door Stedin wordt er in RES U16 verband informatie gedeeld, om inzicht in de netproblematiek en de mogelijkheden voor zon op dak en balancering van het net te vergroten. Inzicht wordt geboden in aantallen klein- en grootverbruiksaansluitingen op bedrijventerreinen, om vervolgens onze doelgroepen-aanpak gerichter te kunnen organiseren.
Daarnaast gaan wij in gesprek met Stedin over welke balancerings-initiatieven zij als wenselijk zien, en op welke manier deze initiatieven mogelijk zijn ondanks Tennet's netbeperkingen. Een van de resultaten binnen de pilot-aanpak is te komen tot (balancerings)overeenkomsten. Tijdig inzicht in de mogelijkheden en onmogelijkheden vanuit de netbeheerder helpt in het behalen van dat resultaat. Op basis van recent aangepaste regelgeving zijn de balanceringsovereenkomsten mogelijk. Maar ze zijn nieuw in de sector en nieuw voor Stedin, en vragen daarom veel onderlinge afstemming.

Gunstige regelgeving en prijsprikkels voor balancering
De huidige regelgeving maakt nog in onvoldoende mate balancering van het net mogelijk. Aanpassing van deze regelgeving (o.a. de ACM-netcodes) is nodig, zodat er tarieven en prijsprikkels komen die balancering en congestiemanagement mogelijk maken door zowel netbeheerders als marktpartijen. Om vervolgens marktpartijen en netbeheerders in staat te stellen om gebruik te maken van slimme oplossingen zoals batterijen, opslag en flexibiliteit.

Eventuele dakverplichting bij bestaande utiliteitsgebouwen onderzoeken via RES U16
In RES- en G4-verband wordt verkend hoe gemeenten de zon op dak verplichting voor bestaande utiliteitsgebouwen in de toekomst in kunnen gaan zetten. De verplichting wordt mogelijk via de invoering van de nieuwe Omgevingswet, maar kent nog veel onzekerheid in de uitvoering en handhaving. De invoering ervan is juridisch complex en nieuw. Hierbij wordt onze gemeentelijke VTH betrokken en er wordt informatie gedeeld. De uitdagingen voor eigenaren in het aansluiten van grootschalige zon op dak tijdens de huidige netcongestieperiode, zullen worden meegenomen in deze verkenning.

Financiering van zon op grote daken na 2025
In het Klimaatakkoord is afgesproken dat er na 2025, of zodra er met de SDE++ 35 terawattuur aan subsidiabele productie op land wordt ondersteund, geen nieuwe subsidie meer verstrekt zou worden. Het plafond van 35 terawattuur in de SDE is inmiddels geschrapt.
Het uitgangspunt in het klimaatakkoord was dat projecten op dat moment voldoende rendabel zijn om zelfstandig door de markt te worden opgepakt. Het is nog onzeker of te zijner tijd inderdaad geen onrendabele top bestaat. EZK verkent welke instrumenten de financiering van zon op grote daken

kunnen ondersteunen. Lobby wordt gevoerd voor een gunstige financiering en investeringszekerheid ook na 2025, voor zowel meer duurzame opwek als voor net-oplossingen die deze opwek mogelijk maken.

Lichtgewicht panelen t.b.v. zwakke dakconstructies
Zwakke dakconstructies zijn een belemmering voor de verdere groei van zon op grote daken. Het is een minder grote en urgente belemmering dan de netproblematiek. Marges van zon-op-dakprojecten zijn gedaald en daarmee is er een kleiner budget voor dakaanpassingen, lichtgewicht panelen of alternatieve draagsystemen. Deze kosten kunnen niet meegerekend worden in de subsidieaanvragen, terwijl vanaf 2022 een modelverklaring Draagkracht wordt gevraagd. Lobby-punt richting het Rijk is, om deze kosten mee te nemen in de subsidiëring, bijvoorbeeld via een aparte SDE-categorie.

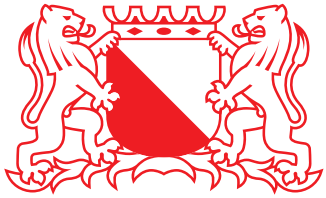
Stopzetten van subsidieregelingen
De actie stopzetten van twee subsidieregelingen is eerder benoemd bij Hoofdstuk Uitgangspunten. Onderstaand de toelichting nogmaals in het kort.

- In de Raadsbrief Jaarplan 2022 Energietransitie zijn de evaluatie en de conclusies van de nadere regels ‘Collectieve zonne-energieprojecten’ en ‘Zonneboilers’ opgenomen, naar aanleiding van een toezegging bij de raadsvergadering van de Voorjaarsnota 2021. Beide subsidieregelingen worden niet of nauwelijks gebruikt door bewonersinitiatieven en bewoners, omdat daken op andere manieren worden benut. Door het college is besloten om de regelingen stop te zetten. Onder het Hoofdstuk Uitgangspunten is een uitgebreide toelichting te vinden. Als gemeente blijven wij de optie voor een postcoderoos in samenwerking met lokale initiatieven benoemen richting dakeigenaren.
- Energiecoöperaties en bewonersinitiatieven zijn bij andere kansrijkere trajecten betrokken, bij collectieve inkoop acties van zonnepanelen en isolatiemaatregelen. Zij worden ondersteunt door de gemeente via het loket Buurtidee en worden betrokken bij de (financiële) participatie rondom wind- en zonneparken (aangeven in de Beantwoording van de schriftelijke vragen 235).

Bijdrage aan het Onderzoek energieontwikkelbedrijf.
Een van de ambities uit het nieuwe coalitieakkoord is het onderzoeken of een energieontwikkelbedrijf kan bijdragen aan het tempo van energieprojecten.
Dit nieuwe programma levert een bijdrage aan deze ambitie, door bij de genoemde pilotprojecten op gemeentelijke gronden, te verkennen of een gemeentelijk ontwikkelbedrijf een rol zou kunnen spelen. We kijken daarbij voornamelijk naar het vergroten van de realisatiekans van de combinatie tussen opwek en de aanpak van netcongestie.

4. Bijlagen

Bijlage: RHDHV-onderzoek, Oplossingen voor netinpassing van zon en wind



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00



Oplossingen voor netinpassing van zonne- en windenergie bij netcongestie

Handelingsperspectief voor de gemeente Utrecht



Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together



Colofon

Titel document:	Oplossingen voor netinpassing van zonne- en windenergie bij netcongestie
Ondertitel:	Handelingsperspectief voor de gemeente Utrecht
Referentie:	BI4001
Opdrachtgever:	Gemeente Utrecht
Contactpersoon:	Freek Vossen
Contactgegevens:	freek.vossen@utrecht.nl
Status:	Definitief v1.1
Datum:	25 mei 2025
Auteurs:	Bart Steman, Karen Friele
Gecontroleerd door:	Marin Epema
Datum:	3 mei 2025
Goedgekeurd door:	Bart Steman
Datum:	25 mei 2022
Contactgegevens	bart.steman@rhdhv.com
Classificatie	Project gerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. HaskoningDHV Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting		**4**
1.	**Inleiding**	**7**
2.	**Onderzoeksopzet**	**8**
3.	**Netcongestie**	**9**
4.	**Oplossingsrichtingen**	**13**
5.	**Casussen in gemeente Utrecht**	**30**
6.	**Mogelijke rollen gemeente**	**35**
7.	**Conclusies en aanbevelingen**	**36**
Referenties		**40**
Bijlage 1. Verantwoording onderzoeksopzet		**42**



Managementsamenvatting

Op 12 oktober 2021 heeft TenneT aangekondigd dat de limiet is bereikt voor het hoogspanningsnetwerk in de provincie Utrecht. De consequentie is dat er tot de periode 2026-2029 geen transportcapaciteit voor de teruglevering van elektriciteit beschikbaar is voor grootverbruik aansluitingen. Kleinverbruik aansluitingen (voornamelijk particulieren of bedrijven met een kleine aansluiting) hebben nog geen last van de transportbeperking. TenneT en Stedin werken samen aan het uitbreiden van de structurele capaciteit van het elektriciteitsnet, maar dat zijn processen die veel tijd in beslag nemen. Tot de uitbreiding gereed is geldt er een voorlopige transportbeperking. Daardoor kunnen er problemen ontstaan bij het realiseren van nieuwe wind- en zonne-energie projecten in de gemeente Utrecht. Reeds gerealiseerde projecten kunnen vooralsnog blijven terugleveren op hun gecontracteerde vermogen. De beperkt transportcapaciteit heeft dus alleen invloed op nieuw te ontwikkelen projecten.

De opgelegde transportbeperking en de structurele capaciteitsproblemen op het elektriciteitsnet leiden mogelijk tot het niet behalen van de gemeentelijke doelstellingen voor duurzame opwek van elektriciteit tot 2030. Daarom is de gemeente Utrecht op zoek naar handelingsperspectief in het geval dat er tot minimaal 2026-2029 geen of beperkt teruglevercapaciteit beschikbaar komt.

OPLOSSINGEN

In dit onderzoek zijn acht oplossingsrichtingen geanalyseerd die bij nieuwe projecten mogelijk een oplossingen zijnvoor het niet kunnen aansluiten op het net. De acht oplossingsrichtingen zijn:

- **Aftoppen van productiepieken**: op 50%-70% van het piekvermogen van een zonne-installatie aansluiten.
- **Optimaliseren van eigen verbruik en opwek**: combineren van opwek en direct eigen gebruik, waarmee teruglevering voorkomen kan worden.
- **Opslag in een batterij**: productiepieken opslaan in een batterij en gebruiken op moment dat er minder duurzame energie opgewekt wordt.
- **Directe lijn met grootverbruiker**: aansluiten van een installatie op een grootverbruiker in de directe nabijheid van het project, waarmee vraag een aanbod aan elkaar gekoppeld worden.
- **Cable pooling**: het combineren van een windenergie en zonne-energie project op één aansluiting op het elektriciteitsnet en het delen van transportcapaciteit.
- **Een Energiehub**: een fysiek of virtueel platform waarop voornamelijk vraag en aanbod van elektriciteit met elkaar uitgewisseld worden, eventueel aangevuld met een of meerdere andere oplossingen uit dit rijtje.
- **Omzetten van elektriciteit naar warmte**: opgewekte elektriciteit omzetten in warmte, dat gebruikt kan worden voor diverse toepassingen.
- **Omzetten van elektriciteit naar waterstof**: opgewekte elektriciteit middels elektrolyze omzetten in waterstof, dat gebruikt kan worden voor diverse toepassingen.

De oplossingen zijn in te delen in drie categorieën, afhankelijk van de mate van complexiteit. De eenvoudige oplossingen kunnen in principe in elke situatie toegepast worden. Voor de uitdagende oplossingen geldt dat er een vorm van ondersteuning en faciliteren nodig is om deze te realiseren. De complexe oplossing is technisch haalbaar, maar het toepassingspotentieel is op korte termijn beperkt.

Eenvoudig en invidiueel	Uitdagend en/of collectief	Complex
• Aftoppen van productiepieken • Optimaliseren van eigen gebruik en opwek	• Opslag in een batterij • Directe lijn met een grootverbruiker • Energiehub • Cable Pooling • Omzetten naar warmte	• Omzetten naar waterstof

Al deze oplossingen kunnen helpen bij het realiseren van projecten ondanks de geldende transportbeperking. Sommige van de oplossingen lossen niet het volledige terugleverprobleem op, maar kunnen nu en in de toekomst wel

de congestieproblematiek verminderen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aftoppen van productiepieken en cable pooling.

TOEPASSING OPLOSSINGEN BIJ 4 DOELGROEPEN

Bij vier doelgroepen is op basis van Utrechtse casussen verkend welke mogelijke oplossingen toegepast kunnen worden om duurzame energie op te wekken wanneer er sprake is van een transportbeperking voor teruglevering aan het net. De belangrijkste conclusie per casus is:

- **Nieuwbouw woningen**: hierbij is het van belang om vroeg in het proces inzichtelijk te hebben wat het verwachte gebruiksprofiel en opwekprofiel van elektriciteit is, om de installatie zo te dimensioneren dat opwe ken gebruik met elkaar overeen komen.
- **Bedrijfsdaken**: het verschilt per bedrijf welke oplossingen haalbaar en kansrijk zijn. Op het niveau van bedrijventerreinen kunnen Energiehubs een oplossing bieden om vraag en aanbod van elektriciteit met elkaar in balans te brengen. Ook de combinatie met elektrisch laden is kansrijk, vanwege de transitie naar zero-emissie stadslogistiek op termijn.
- **Solar carports**: bij de locatiekeuze van solar carports is het aan te raden om rekening te houden met locaties waar een hoge elektriciteitsvraag aanwezig is. Door opwek en gebruik van elektriciteit aan elkaar te koppelen kan teruglevering voorkomen worden.
- **Grootschalige projecten**: Voor grote wind- en zonne-energie projecten hangt de oplossing die mogelijk een uitkomst kan bieden vooral af van de locatie en wat er in de (directe) nabijheid aanwezig is aan bijvoorbeeld potentiële afnamers van elektriciteit. De mismatch tussen afname en gebruik is het grootst, vanwege de grote aansluitcapaciteit die nodig is voor de grote projecten.

MOGELIJKE ROLLEN GEMEENTEN

Dat de gemeente Utrecht geconfronteerd wordt met de mogelijke gevolgen van de transportschaarste op het elektriciteitsnet is nieuw. Voor de gemeente is het van belang dat de energietransitiedoelstellingen behaald worden. Om de doelstelling daadwerkelijk te halen is zij mede afhankelijk van de beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet. Deze capaciteit is afhankelijk van de mate waarin netbeheerders binnen het bestaande elektriciteitsnetwerk capaciteit vrij kunnen maken en het bestaande elektriciteitsnetwerk kunnen verzwaren. De gemeente zoekt daarom naar mogelijke rollen en instrumenten om in te spelen op dit vraagstuk. Daarmee kan zij bij zowel huidige als toekomstige projecten in anticiperen en reageren op de specifieke behoeften van betrokken partijen.

De gemeente Utrecht kan verschillende rollen aannemen om de oplossingsrichtingen te faciliteren en te stimuleren, oplopend van een beperkte rol in projecten tot een grote rol en mate van invloed:

- **Informerend**
- **Reactief**
- **Stimulerend**
- **Faciliterend**
- **(Co-)creatie**

Per type toepassing en per type oplossing kan een andere rol mogelijk en wenselijk zijn. In dit onderzoek zijn de verschillende rollen en de daarbij passende instrumenten verkend en beschreven. Er worden geen uitspraken gedaan over de wenselijke en beoogde rol. De rol dient nader afgestemd en besloten te worden.

De belangrijkste les die uit de analyse en werksessies getrokken kan worden is dat het per project maatwerk is én blijft om te bepalen of een oplossing technisch haalbaar is, bijdraagt aan het voorkomen van terugleveren aan het net en financieel rendabel is.

ADVIES VOOR VERVOLG

Op basis van de resultaten van dit onderzoek zijn de volgende aanbevelingen voor vervolgstappen en onderzoek geformuleerd:

1. Stimuleren van optimalisatie opwek en verbruik

Nieuwe installaties dienen zo veel mogelijk direct gekoppeld te worden aan direct eigen gebruik. Waar nodig en mogelijk wordt dit gecombineerd met het aftoppen van productiepieken door middel van (dynamische) curtailment. Op deze manier wordt het terugleveren van elektriciteit zoveel mogelijk voorkomen. Aandachtspunt hierbij is het slim programmeren van de realisatie van nieuwe projecten. Het programmeren van grootschalige opwekprojecten is ook belangrijk in RES-verband, waarbij gekeken moet

worden hoe de beschikbare netcapaciteit ook op regionaal niveau efficiënt gebruikt kan worden.

2. Stimuleren en faciliteren van pilots

Via pilotprojecten kunnen de oplossingsrichtingen verder worden onderzocht. Private en gemeentelijke vastgoedeigenaren kunnen hierin ondersteund worden, bijvoorbeeld met het faciliteren van haalbaarheidsstudies. Pilotprojecten kunnen onder andere zijn:

- Combineren van opwek en verbruik door koppelen van opwek met elektrisch laden;
- Combineren van opwek en verbruik door het koppelen van grootschalige opwekprojecten aan grootverbruikers met een hoge elektriciteitsvraag;
- Het realiseren van solar carports nabij (gemeentelijk) vastgoed met een hoog elektriciteitsverbruiker, zoals zwembaden;
- Verkennen van de mogelijkheid om Energiehubs te realiseren op bedrijventerreinen, waarbij meerdere gebruikers en opwekkers van elektriciteit hun capaciteit virtueel met elkaar uitwisselen;
- Realiseren van een batterij bij een (grote) opwekinstallatie, voor het stimuleren van eigen gebruik van opgewekte duurzame elektriciteit.

3. Versterken van de rol van de gemeente

Het ontwikkelen van een duidelijke visie en standpunt over de rol van de gemeente bij transportschaarste en netinpassing van duurzame energie. Het versterken van de rol van de gemeente begint bij het informeren van de eigen organisatie over de huidige en verwachte situatie op het elektriciteitsnet en welke mogelijkheden er zijn om daar naar te handelen. Daarnaast kan een nieuwe programma ‘Netinpassing’ ontwikkeld worden, of gekoppeld aan een reeds bestaand programma. In dit programma kan een heldere visie, rolname en programmering aangebracht worden. Hierin kan samen opgetrokken worden met de RES-regio, de provincie en de netbeheerder.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding, achtergrond en probleemstelling

1.1.1. Aanleiding: transportschaarste in de provincie Utrecht

In de provincie Utrecht loopt het hoogspanningsnet tegen zijn grenzen aan. Op 12 oktober 2021 heeft TenneT aangekondigd dat de limiet bereikt is[1]. Dit betekent dat er tijdelijk geen ruimte meer is voor aanvragen van het transport voor duurzaam opgewekte elektriciteit van bijvoorbeeld wind- en zonne-energie projecten in de regio. Deze duurzaam opgewekte elektriciteit kan daarom tijdelijk niet worden teruggeleverd op het elektriciteitsnetwerk.

TenneT en Stedin werken samen aan het uitbreiden van de structurele capaciteit van het elektriciteitsnet, maar dat zijn processen die veel tijd in beslag nemen. Tot de uitbreiding gereed is geldt er een (voorlopige) transportbeperking. Daardoor kunnen er problemen ontstaan voor het realiseren van nieuwe wind- en zonne-energie projecten in de gemeente Utrecht.

1.1.2. Achtergrond: structurele congestie

De congestie wordt veroorzaakt door de snelle groei van wind- en zonne-energie projecten in de afgelopen jaren. Sneller dan de regionale netbeheerder Stedin en landelijke netbeheerder TenneT bij kunnen houden.

Een structurele oplossing voor het capaciteitsprobleem is het verzwaren van het elektriciteitsnet. Voor verzwaring van het hoogspanningsnetwerk is TenneT verantwoordelijk. De uitbreiding van de capaciteit zal naar verwachting gefaseerd gereed zijn in de periode 2026-2029. Dit betreft onder andere de vernieuwing van hoogspanningsstation Oudenrijn, waar de gemeenteraad op 20 april 2022 over geïnformeerd is[2]. Daarnaast loopt er op dit moment een onderzoek om na te gaan of via congestiemanagement ruimte gemaakt kan worden om in de komende jaren 100 tot 225 MW aan capaciteit op het net vrij te maken voor nieuw aan te sluiten projecten. Dit onderzoek is waarschijnlijk in het tweede kwartaal van 2022 gereed.

Het capaciteitsprobleem heeft gevolgen voor nieuwe aanvragen van transportcapaciteit die ingediend zijn of worden vanaf 12 oktober 2021. Het betreft hier alleen aanvragen voor een grootverbruikersaansluiting (groter dan 3 x 80 Ampère). Bij deze aanvragen wordt een transportbeperking opgelegd voor het terugleveren van elektriciteit. De aanvrager wordt op een wachtlijst geplaatst. Zodra er netcapaciteit beschikbaar is, worden de aanvragers op volgorde van de wachtlijst aangesloten voor teruglevering. Toezichthouder ACM heeft de investeringsplannen van de netbeheerders bestudeerd en hieruit geconcludeerd dat de netbeheerders de komende tien jaar de transportschaarste niet volledig zullen en kunnen oplossen. De ACM pleit daarom dat netbeheerders voorrang moeten kunnen geven aan projecten die bijdragen aan de energietransitie[3].

1.1.3. Probleemstelling: Handelingsperspectief voor de gemeente

De opgelegde transportbeperking en de structurele capaciteitsproblemen op het elektriciteitsnet leiden mogelijk tot het niet behalen van de gemeentelijke doelstellingen voor duurzame opwek van elektriciteit tot 2030. Daarom is de gemeente Utrecht op zoek naar handelingsperspectief in het geval dat er tot minimaal 2026 geen of beperkt teruglevercapaciteit beschikbaar komt.

1.2. Leeswijzer

In dit rapport gaan we nader in op onderzoeksopzet (hoofdstuk 2) en het probleem van netcongestie in de gemeente en regio Utrecht (hoofdstuk 3). Vervolgens worden acht oplossingsrichtingen beschreven (hoofdstuk 4) die afhankelijk van de specifieke situatie een oplossing kunnen bieden om nieuwe opwekinstallaties te realiseren. Vier verschillende toepassingen worden nader toegelicht (hoofdstuk 5), waarvoor oplossingsrichtingen zijn verkend. Daarnaast gaan we nader in op de mogelijke rollen van de gemeente (hoofdstuk 6) in dit vraagstuk. We sluiten af met de belangrijkste conclusies en aanbevelingen voor vervolg (hoofdstuk 7).

[1] TenneT, 2021
[2] Raadsbrief 9942773, 20 april 2022
[3] Solar Magazine, 2022: ACM over investeringsplannen netbeheerders: problemen vol stroomnet gaan verder toenemen

2. Onderzoeksopzet

2.1. Hoofdvraag en deelvragen

De vraag die in dit onderzoek centraal staat is als volgt:

Welke mogelijkheden zijn kansrijk om op korte termijn duurzame energie opwek op grote bedrijfsdaken, nieuwbouw en grootschalige opwek uit wind en zon te realiseren, ondanks de (te verwachten) netcongestie?

Om deze hoofdvraag te beantwoorden, zijn de volgende vier onderzoeksvragen geformuleerd:

1. Welke oplossingsrichtingen kunnen op de korte termijn helpen om nieuwe duurzame opwekinstallaties op grote bedrijfsdaken, parkeerterreinen, nieuwbouwcomplexen en zonneparken te realiseren ondanks de (te verwachten) terugleverconcestie?
2. Hoe we komen tot een succesvolle implementatie van deze oplossingsrichtingen?
3. Welke rol kan de gemeente vervullen bij het faciliteren en stimuleren van deze oplossingsrichtingen?
4. Wat deze oplossingsrichtingen kunnen betekenen voor een aantal concrete casussen in Utrecht?

2.2. Onderzoeksopzet

Om antwoord te geven op de geformuleerde hoofdvraag en deelvragen maken we gebruik van bestaande literatuur om de oplossingen in beeld te brengen en te beschrijven. De oplossingen worden getoetst aan de hand van vijf werksessies waarin concrete casussen centraal staan.

Beschikbaar voor toepassing op relatief korte termijn
Voor de oplossingsrichtingen maken we gebruik van reeds bestaande inventarisaties en studies. De afbakening voor de te beschrijven oplossingen is dat deze beschikbaar moeten zijn om toegepast te kunnen worden. We beschrijven daarom geen innovaties op productniveau die mogelijk in de komende jaren op de markt beschikbaar komen en nieuwe toepassingen mogelijk maken.
Terugdringen van congestie op het net
De oplossingen die worden beschreven moeten op relatief korte termijn bij kunnen dragen aan het aansluiten van nieuwe installaties op het elektriciteitsnet. Sommige oplossingen kunnen ook toegepast worden bij bestaande installaties, maar het ontbreekt op dit moment aan een instrumentarium waarmee dat afgedwongen kan worden. We beschrijven geen oplossingen of strategieën die bij dragen aan het terugdringen van congestie in algemene zin, zoals fysieke uitbreiding van de capaciteit van het net. Dat zijn maatregelen die ongeacht wat hier beschreven wordt sowieso uitgevoerd moeten worden door de nationale en regionale netbeheerders.

Effect van netcongestie op gemeentelijke doelstellingen
In het onderzoek gaan we niet in op het verwachte effect van de netcongestie op de gemeentelijke doelstellingen, omdat het lastig te voorspellen is wat de ontwikkelingen zijn vanuit netbeheerders en marktpartijen. Netbeheerders zijn verantwoordelijk voor de fysieke uitbreiding van de capaciteit op het net en dienen congestiemanagement toe te passen. Onduidelijk is hoeveel extra ruimte er op deze manier op het net ontstaat. Anderzijds is het onduidelijk hoe snel marktpartijen in samenwerking met óf in opdracht van netbeheerders alternatieve oplossingen in de praktijk implementeren.

De verantwoording van de onderzoeksopzet is opgenomen in Bijlage 1.

2.3. Betrokken partijen

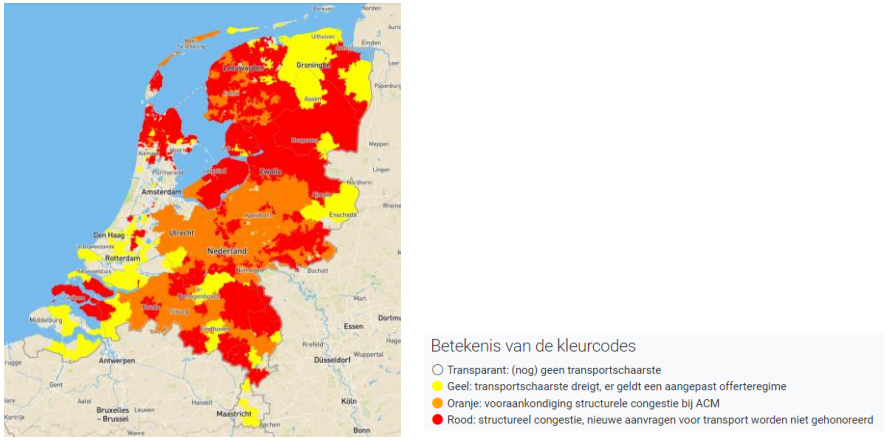
Bij de uitvoering van het onderzoek zijn de volgende partijen betrokken:

- Gemeente Utrecht: opdrachtgever
- Royal HaskoningDHV (RHDHV): opdrachtnemer en adviesbureau, hoofdauteur van het rapport.
- Stedin: regionale netbeheerder.
- Energie Collectief Utrechtse Bedrijven (ECUB): Adviseur voor bedrijven voor verduurzaming en opwekken hernieuwbare energie.
- Ontwikkelaar van duurzame energie projecten.

3. Netcongestie

3.1. Wat is netcongestie?

De toename van de vraag naar elektriciteit en de snelle opkomst van duurzame energie zorgt ervoor dat de elektriciteitsnetten op steeds meer plekken tegen de fysieke grenzen zitten. Hierdoor is er in verschillende gebieden geen capaciteit meer om nieuwe wind- en zonne-energieprojecten aan te sluiten op het elektriciteitsnet. Totdat deze problemen verholpen zijn kunnen hier geen nieuwe wind- en/of zonne-energie installaties aangesloten worden.



Figuur 1. De landelijke capaciteitskaart voor invoeding van Netbeheer Nederland (17-03-2022, 8:50 uur)

3.2. Hoe ontstaat netcongestie?

Congestie in het elektriciteitsnet ontstaat met name in landelijke, dunbevolkte gebieden waar in de afgelopen decennia weinig vraag was naar elektriciteit. De infrastructuur is daar niet berekend op de snelle toename van de hoeveelheid elektriciteit die getransporteerd moet worden. Toch zie je nu ook dat er steeds vaker netcongestie optreedt in het stedelijk gebied. Het elektriciteitsnet is op deze plekken gebaseerd op een voorspelbaar productie- en afnamemodel en is niet berekend op het snel veranderende elektriciteitssysteem. In dit veranderende elektriciteitssysteem is de productie van elektriciteit in steeds grotere mate afhankelijk van het weer. Tijdens piekproductie wanneer de zon schijnt of het hard waait, dienen deze grote pieken aan elektriciteitsopwekking naar andere delen van het land te worden getransporteerd. Dit vraagt op deze momenten grote capaciteit van het elektriciteitsnetwerk.

3.3. Hoe zit het in Utrecht?

In de provincie Utrecht ligt de oorzaak van de afgekondigde transportschaarste bij het hoogspanningsnetwerk van TenneT. Dit hoogspanningsnetwerk loopt tegen de grens aan voor het terugleveren van elektriciteit.

Het congestiegebied betreft alle 150kV-stations in de provincie Utrecht. In dit gebied is het gecontracteerde transportvermogen circa 700 MW. Het totaal beschikbare transportvermogen van station Breukelen-Kortrijk bedraagt echter 500 MW. Dit vermogen is volledig vergeven in getekende offertes voor gecontracteerd transportvermogen voor het terugleveren van elektriciteit (invoeding). Voor de afname van elektriciteit geldt geen transportbeperking.

3.4. Wat betekent netcongestie voor duurzame opwekinitiatieven in Utrecht?

De afgekondigde transportschaarste zorgt ervoor dat wind- en zonne-energie projecten die nu worden ontwikkeld geen elektriciteit op het net kunnen leveren. De initiatiefnemer van een zon of windproject krijgt in dit geval een tijdelijke transportbeperking opgelegd door de netbeheerder van 0 kW. In de praktijk betekent dit dat er wel een technische aansluiting gerealiseerd wordt, maar er een contractuele beperking opgelegd wordt om elektriciteit te leveren aan het net. De tijdelijke transportbeperking wordt opgeheven op het moment dat er meer capaciteit op het net beschikbaar komt.

De transportbeperking zorgt ervoor dat deze projecten vertraging kunnen oplopen voordat ze starten met terugleveren, of zelfs niet worden gerealiseerd. Deze vertraging zorgt ervoor dat de gemeente Utrecht in de knel komt met het realiseren van haar energietransitiesdoelstellingen.

3.5. Structurele uitbreiding van de capaciteit van het net

Een structurele oplossing voor het capaciteitsprobleem is het verzwaren van het hoogspanningsnetwerk. Hiervoor is TenneT verantwoordelijk. TenneT geeft aan dat de structurele oplossing bestaat uit[4]:

- Het opsplitsen van het vermaasde 150kV-net Flevoland-Gelderland-Utrecht in minimaal vier deelnetten met een eigen koppeling met het 380kV-net;
- Het verhogen van de 150/380kV-transformatorcapaciteit;
- Mogelijk verzwaren van 150kV-verbindingen.

De uitbreiding van de capaciteit zal naar verwachting gefaseerd gereed zijn in de periode 2026-2029. Wat de exacte impact is op de toename van de capaciteit op het net voor teruglevering is nog onbekend.

3.6. Congestiemanagement en de nieuwe Netcode

3.6.1. Congestiemanagement

Wanneer er sprake is van structurele congestie start de netbeheerder een onderzoek naar de mogelijkheden voor het kunnen toepassen van congestiemanagement in het betreffende gebied. Congestiemanagement houdt in dat netbeheerders de transportschaarste op het net proberen op te lossen door producenten en afnemers van elektriciteit, als dat nodig is, een vergoeding te geven als zij helpen het net minder te belasten. Dit kan bijvoorbeeld door de vraag naar elektriciteit te verplaatsen naar een ander moment op de dag, of door tijdelijk de invoeding op het net te verminderen.

Congestiemanagement is een tijdelijke oplossing die toegepast kan worden wanneer de maximale capaciteit van het net bereikt is. De oplossing geldt alleen in de periode tot de netverzwaring gereed is. Door congestiemanagement toe te passen wordt de beschikbare capaciteit beter benut en ontstaat er meer ruimte op het elektriciteitsnet. Daarmee kunnen meer wind- en zonneparken aangesloten worden op het net.

3.6.2. Aanpassing Netcode Elektricteit

De verwachting is dat medio 2022 een nieuwe Netcode Elektriciteit van de Autoriteit Consument & Markt (ACM) ingaat. De huidige regels zijn onvoldoende toegespitst op distributienetten, waardoor regionale netbeheerders zeer beperkt congestiemanagement toepassen. Dit is de afgelopen jaren zo gebleken. Het ontwerpbesluit voor de aanpassing van de Netcode Elektriciteit is door de ACM gepubliceerd op 19 augustus 2021[5]. De definitieve versie van de nieuwe Netcode Elektriciteit is nog niet gepubliceerd.

Met de nieuwe Netcode herziet en actualiseert de ACM de regels rondom transportschaarste en congestiemanagement. Zo worden landelijke en regionale netbeheerders verplicht om de flexibiliteit van aangeslotenen in het elektriciteitsnet in te zetten om de netten optimaal te benutten. De nieuwe Netcode stelt vast hoe netbeheerders met transportcapaciteit dienen om te gaan en in welke mate netbeheerders congestiemanagement in gebieden met transportschaarste, zoals in de provincie en gemeente Utrecht, moeten toepassen. Zo kan de tijd die netbeheerders nodig hebben om de netten te verzwaren en/of uit te breiden worden overbrugd.

De nieuwe Netcode beschrijft de taken die de netbeheerder moet uitvoeren als de situatie dreigt te ontstaan dat het elektriciteitsnet het gevraagde transportvermogen niet kan leveren. Ook beschrijft de nieuwe Netcode het proces dat de netbeheerder moet volgen in deze situatie. Dit proces bevat onder andere een onderzoek dat de netbeheerder moet uitvoeren naar de mogelijkheden van het toepassen van congestiemanagement voordat zij de conclusie mag trekken dat er geen transportcapaciteit meer beschikbaar is.

De ACM geeft aan het belangrijk te vinden dat de netbeheerder altijd een bepaalde mate van congestiemanagement toepast. Er zijn echter een aantal uitzonderingen mogelijk om congestiemanagement niet toe te passen, bijvoorbeeld wanneer het verwachte transporttekort korter dan één jaar duurt. Ook mag de netbeheerder een financiële en een technische bovengrens hanteren voor het toepassen van congestiemanagement. Als de grens is bereikt hoeft de netbeheerder niet langer congestiemanagement toe te passen, omdat het dan financieel of technisch niet haalbaar is. Zo blijven de kosten voor de netbeheerder redelijk en wordt de veiligheid en

[4] TenneT, 2021

[5] ACM, 2021: Ontwerp Codebesluit Congestiemanagement

betrouwbaarheid van het elektriciteitsnetwerk geborgd. Deze technische en financiële bovengrens staat nog niet vast. De ACM heeft in de concept tekst het volgende voorstel geformuleerd:

- Deze technische grens bedraagt minimaal 120% van de aanwezige transportcapaciteit vermeerderd met de aanwezige regelbare capaciteit en maximaal van 200%. De grens is afhankelijk van de stuurbaarheid van de verbruikende en producerende afnemers.
- Deze financiële grens bedraagt 2,50 euro per MWh van de hoeveelheid energie die met de aanwezige transportcapaciteit kan worden getransporteerd in dit congestiegebied gedurende de periode waarvoor het congestiegebied is aangewezen

3.7. Wat is het verwachte effect van de nieuwe Netcode?

Transparantie voor afnemers is een belangrijk item in de nieuwe Netcode Elektriciteit. Transparantie dient integraal onderdeel te vormen van het proces van congestiemanagement. Voor afnemers dient duidelijk te zijn wanneer flexibiliteit gewenst is, welke flexibiliteitsdiensten ze kunnen aanbieden, hoe het bied- en selectieproces verloopt en op welke wijze partijen worden vergoed voor hun bijdragen aan congestiemanagement.

De nieuwe Netcode onderscheidt twee producten voor congestiemanagement. Voor beide producten kan de netbeheerder voor langere tijd contracten sluiten met aangeslotenen in het deelnet.

- **Capaciteitsproduct** voor sluiting van de day-aheadmarkt (capaciteitsbeperking). Aangeslotene verplicht zich om op een specifiek moment niet boven een niveau in te voeden en/of af te nemen. Hierover worden vooraf afspraken gemaakt tussen aangeslotene en de nationale netbeheerder TenneT. De inzet van een capaciteitsbeperking is een aantrekkelijk middel voor netbeheerders om congestie vroegtijdig en mogelijk tegen lagere kosten op te lossen.
- **Energieproduct** na sluiting van de day-aheadmarkt (redispatch product). Hieronder vallen alle wijzigingen die de netbeheerder maakt na het sluiten van de day-ahead markt[6]. Aangeslotenen kunnen vrijwillig redispatch-biedingen doen wanneer de nationale netbeheerder hierom vraagt. Aangeslotenen met aansluitcapaciteit van meer dan 60 MW zijn verplicht om dergelijke redispatch-biedingen te doen aan TenneT. Indien er sprake is van congestie op het landelijke hoogspannignsnet, kan deze grens verlaagd worden naar 1 MW. Daarmee komen meer aangesloten partijen hiervoor in aanmerking.

Netbeheerders hebben een redispatch platform GOPCAS[7] ontwikkeld en geïmplementeerd. Met de nieuwe Netcode zal GOPACS een belangrijk instrument kunnen worden voor het balanceren van vraag en aanbod in het elektriciteitsnet en het voorkomen van congestie.

De situatie waarin producenten een aansluitovereenkomst hebben aanvaard waarin de vaste levering van energie niet is gewaarborgd (non-firm ATO) is momenteel niet toegestaan in Nederland. De nieuwe Netcode biedt geen ruimte aan de netbeheerder om een partij voorwaardelijke transportcapaciteit aan te bieden. Dit valt ook niet onder de mogelijkheden van de nieuwe Netcode. Daarmee biedt een non-firm ATO voorlopig geen structurele oplossing.

3.7.1. Verwachtingen van netbeheerders

Stedin voert op dit moment een onderzoek uit om het effect van de nieuwe Netcode op de netcongestie problematiek in Utrecht in kaart te brengen. De resultaten van dit onderzoek zijn nog niet bekend. Regionale netbeheerder Liander (verantwoordelijk voor het regionale elektriciteitsnet in andere gebieden) verwacht met deze nieuwe Netcode meer mogelijkheden te hebben om in congestiegebieden congestiemanagement toe te passen. Zij experimenteren in vier pilotgebieden met congestiemanagement op basis van de nieuwe Netcode[8]. Zij verwachten dat met de nieuwe Netcode meer klanten kunnen worden aangesloten op dezelfde capaciteit op het net.

Ook Enexis verwacht dat in veel gebieden, waar nu sprake is van structurele netcongestie, nieuwe netcapaciteit beschikbaar komt[9]. Zij zien de nieuwe spelregels voor congestiemanagement als grote stap voorwaarts en kunnen

[6] Op de day-aheadmarkt kan elektriciteit worden verhandeld tot een dag vooruit. De elektriciteit wordt verhandeld in blokken van een uur. Zowel vraag- als aanbodvolumes worden op uurbasis ingeboden.
[7] https://www.gopacs.eu/
[8] Liander, 2021: Voorbereiden in de praktijk met nieuwe Netcode elektriciteit
[9] Solar Magazine, 2022: Enexis over nieuwe spelregels congestiemanagement: 'In veel rode gebieden komt nieuwe netcapaciteit beschikbaar'

hiermee ruimte creëren voor het aansluiten van een grote hoeveelheid nieuwe zonnedaken en wind- en zonneparken.

Wat het uiteindelijke effect van de nieuwe Netcode zal zijn is nog onbekend. Zowel netbeheerders, aangeslotenen als marktpartijen organiseren gezamenlijke initiatieven om hier op in te spelen. Stedin start bijvoorbeeld met een 'flexchallenge' om de problemen op het volle stroomnet op Schouwen-Duiveland, Tholen en Spijkenisse op te lossen. Met deze flexchallenge vraagt Stedin bedrijven hun elektriciteitsvermogen flexibel in te laten zetten, waarmee 'energieondernemers' geld kunnen verdienen[10]. Op deze manier dragen alle partijen gezamenlijk de verantwoordelijkheid om de beperkt beschikbare capaciteit van het net zo efficiënt mogelijk te gebruiken.

[10] Stedin, 2022: Zet je flexibel elektriciteitsvermogen in voor Schouwen-Duiveland, Tholen en Spijkenisse

4. Oplossingsrichtingen

Wanneer er sprake is van netcongestie en er een transportbeperking geldt voor het terugleveren van elektriciteit voor nieuwe opwekinstallaties bieden de volgende acht toepassingen mogelijk een uitkomst:

1. Aftoppen productiepieken
2. Optimaliseren eigen gebruik en opwek
3. Opslag in een batterij
4. Directe lijn met een grootverbruiker
5. Cable pooling
6. Energiehub
7. Omzetten naar warmte
8. Omzetten naar waterstof

Het betreft hier oplossingen die beschreven worden vanuit het perspectief om het aansluiten van nieuwe installaties mogelijk te maken. Het terugdringen van congestie op het net in algemene zin is een primaire verantwoordelijkheid van de netbeheerder. De oplossingen die hier beschreven worden dragen wel bij aan het verminderen van de druk op het net voor nieuwe installaties.

De oplossingen worden in de paragrafen 4.1 t/m 4.8 beschreven. Per oplossing wordt aangegeven:

- Hoe de oplossingsrichting werkt;
- Welke randvoorwaarden er zijn;
- Onder welke condities de oplossingsrichting toegepast kan worden;
- Wat het mogelijke effect op de businesscase van het duurzame energieproject is;
- Wat de belangrijkste risico's zijn bij realisatie van deze oplossingsrichting.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de toepassing van de oplossingsrichting in verschillende casussen in de gemeente Utrecht. Deze casussen geven een indicatie van het type toepassing dat mogelijk is in een specifieke context. In hoofdstuk 6 gaan we nader in op de rol van de gemeente bij de verschillende oplossingsrichtingen.

4.1. Aftoppen van productiepieken

4.1.1. Wat is aftoppen van de piekproductie?

Door het vermogen van de omvormers te dimensioneren op 70% van het totale vermogen van de opwekinstallatie kan de initiatiefnemer toe met een kleinere netaansluiting. Dit wordt ook wel *statische curtailment* genoemd. Aansluiten op 70% van het piekvermogen is in lijn met het convenant van Holland Solar en Netbeheer Nederland uit 2020[11]. Dit kan met alle typen opwekinstallaties en is in principe al de standaard voor veel installaties. Hiermee wordt de capaciteit van de omvormers veel efficiënter gebruikt. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK) geadviseerd om binnen de SDE++ de aansluiting van zonne-installaties te verkleinen voor 50% van het piekvermogen[12]. Wanneer een zonne-installatie op een lager vermogen wordt aangesloten kan op de beschikbare netcapaciteit méér hernieuwbare energie worden ingevoed.

Het is ook mogelijk om *dynamische curtailment* toe te passen. Dynamische curtailment (of dynamische vermogensregeling[13]) houdt in dat de initiatiefnemer van de zonnestroominstallatie de omvormers op het maximale of gewenste vermogen dimensioneert en aansluit op het net, waarbij de regionale netbeheerder op afroep de productie kan beperken door één of meerdere omvormers tijdelijk uit schakelen. Dit heet Distributed Energy Resource-sturing (DER-sturing). Bij (verwachte) congestie kan de netbeheerder een signaal sturen naar de opwekker. De opwekker beperkt vervolgens de productie van opwekinstallatie binnen de transportbeperkingen die zijn opgelegd. Zo kan toch meer opwekvermogen worden aangesloten op het elektriciteitsnet en wordt het elektriciteitsnet efficiënter benut. Dynamische curtailment kan zowel bij kleine installaties (met een grootverbruiksaansluiting) als bij grote installaties toegepast worden. Bij dynamische curtailment is samenwerking met de netbeheerder een vereiste.

Ook kan worden gekozen voor een oost-west opstelling van de zonnepanelen, in plaats van een zuid opstelling. Hiermee wekt de installatie veel gelijkmatiger elektriciteit op en voorkomt de initiatiefnemer een hoge piek in productie. Met een lagere piekproductie kan worden volstaan met een kleinere aansluiting op het elektriciteitsnet en een lagere transportcapaciteit. Ook kan dit ervoor zorgen dat er minder hoge productiepieken zijn, waardoor vraag en aanbod van elektriciteit op lokaal niveau (achter de meter) beter met elkaar in balans zijn. In veel gevallen wordt een oost-west opstelling daarom al standaard toegepast.

4.1.2. Randvoorwaarden voor succesvol implementeren

- Het principe van statische curtailment werkt alleen als er óf al een aansluiting op het elektriciteitsnet is óf wanneer alle opgewekte elektriciteit direct wordt gebruikt. Als ook met een kleinere aansluiting en direct gebruik nog sprake is van teruglevering, dan moet deze oplossingsrichting gecombineerd worden met andere oplossingen.
- Dynamische curtailment wordt nog beperkt toegepast in Nederland. Hiervoor zijn verschillende oorzaken. Juridisch gezien mogen netbeheerders de productie van hernieuwbare elektriciteit bijvoorbeeld niet afknijpen. Pas na een afkondiging van een transportbeperking van de netbeheerder kan dit eventueel worden toegepast. De nieuwe Netcode gaat naar aller waarschijnlijkheid voor meer mogelijkheden zorgen om als netbeheerder een vergoeding te bieden aan projecten voor dynamisch curtailment (zie paragraaf 3.6).
- Daarnaast liggen er nog uitdagingen bij de digitale communicatie tussen netbeheerder en de opwekinstallatie. Omvormers dienen te worden uitgerust met slimme communicatietechnologie en ingesteld te zijn conform de eisen die de regionale netbeheerder Stedin hier aan stelt. Het standpunt van Stedin over dynamische teruglevering is op dit moment onbekend.

4.1.3. Toepasbaarheid

- De toepasbaarheid van statische curtailment wijkt af van die van dynamische curtailment. Statische curtailment is bij alle type zonne-

[11] Holland Solar, 2020: Convenant Zon Betaalbaar op het Net
[12] PBL, 2022: Fotovoltaïsche zonne-energie op een kleinere aansluiting
[13] https://www.liander.nl/dynamischterugleveren

energieprojecten toe te passen en wordt in veel projecten al toegepast.

- Dynamische curtailment of de combinatie van curtailment met een andere oplossingsrichting, is meer complex. Zoals beschreven bij de randvoorwaarden dienen juridische en economische afspraken met de netbeheerder overeen te worden gekomen. Daarnaast dient digitale communicatie tussen de netbeheerder en de opwekinstallatie mogelijk te zijn. Dit brengt een langere realisatie termijn met zich mee. Hierbij geldt: hoe groter vermogen het project heeft, hoe meer impact het dynamische curtailment heeft op het netcongestieprobleem.

4.1.4. Mogelijk effect op de business case van het project

- Liander[14] heeft onderzoek gedaan naar het effect van het 'aftoppen' van de piekproductie van een zonnepark. Een zonnestroominstallatie produceert slechts in een klein gedeelte van het jaar de maximale opwekpiek. Bij een installatie waar de panelen op het zuiden zijn georiënteerd wordt bij een 30% lagere aansluiting slechts 2% van de jaarlijkse opwek niet gerealiseerd. De misgelopen inkomsten hiervan zijn daardoor beperkt.
- Wanneer statische curtailment toegepast wordt, zijn minder omvormers noodzakelijk. Daarmee worden investeringskosten- en onderhoudskosten uitgespaard. Omvormers bedragen circa 5% à 10% van de totale investeringskosten van een zonne-energieproject. Daar kan een deel op bespaard worden.
- Door het aftoppen van de omvormers kan de initiatiefnemer kosten besparen op de kosten voor de netaansluiting (indien beschikbaar). Er kan immers worden volstaan met een kleinere aansluiting. Hiermee bespaard de initiatiefnemer op de éénmalige en periodieke netbeheerderskosten.
- Bij dynamische curtailment beperkt de netbeheerder de productie van de opwekinstallatie. Voor de niet geleverde elektriciteit en de misgelopen inkomsten daarvan kunnen prijsafspraken gemaakt worden. Deze prijsafspraken kunnen per project verschillen.

4.1.5. Belangrijkste risico's

- Curtailment is geen oplossing als er (nog) geen aansluiting op het elektriciteitsnet is en er onvoldoende eigen verbruik is. In dat geval is er sprake van teruglevering. Dat is niet mogelijk in een gebied met netcongestie.
- Bij dynamische curtailment wordt een deel van de productie van de installatie beperkt. De misgelopen productie kan doormiddel van het 'banking' principe ingelopen worden in het 16e jaar van de SDE++ subsidie. Dit zorgt voor een iets langere terugverdientijd.
- Dynamische curtailment is niet door eigenaren van productieinstallaties zelfstandig toe te passen. Hiervoor zijn ze afhankelijk van de vorderingen van de netbeheerder om dit mogelijk te maken.
- Juridisch gezien mogen netbeheerders de productie van hernieuwbare elektriciteit niet afknijpen als er geen transportbeperking geldt. In de praktijk blijkt dat netbeheerders zeer beperkt congestiemanagement in de vorm van dynamische curtailment toepassen[15]. De nieuwe Netcode is bedoeld om hier verandering in de brengen (zie paragraaf 3.6).

14 Enexis Groep, 2020: Enexis netbeheer en Liander onderzoek potentie van dimmen zonneparken

15 ACM, 2021: Ontwerp Codebesluit Congestiemanagement

4.2. Optimaliseren van eigen gebruik en opwek

4.2.1. Wat is optimaliseren van eigen gebruik en opwek?

Het opwekprofiel van zonne-energie sluit over het algemeen niet aan op het gebruiksprofiel van grootverbruikers. Dat betekent dat er op sommige momenten meer elektriciteit wordt opgewekt dan gebruikt, terwijl op andere momenten gedurende de dag (of het jaar) meer elektriciteit wordt gebruikt dan opgewekt. Oftewel, vraag en aanbod van elektriciteit komen niet automatisch met elkaar overeen.

Er is sprake van teruglevering aan het net als er meer elektriciteit wordt opgewekt dan gebruikt. Wanneer er sprake is van netcongestie en er een transportbeperking voor teruglevering is opgelegd, mag er niet worden teruggeleverd. Door vraag en aanbod 'achter de meter' met elkaar in balans te brengen wordt teruglevering voorkomen. Achter de meter betekent dat elektriciteit achter één aansluiting op het net met elkaar uitgewisseld wordt. Oftewel,de opgewekte zonne-energie wordt direct gebruikt door gebouwinstallaties en gebruikers, zonder dat het wordt teruggeleverd op het elektriciteitsnetwerk.

Het optimaliseren van eigen gebruik en opwek kan worden gerealiseerd door een zonnestroominstallatie te installeren op een locatie waar sprake is van een voorspelbare en/of regelbare elektriciteitsvraag. Een voorspelbare elektriciteitsvraag betekent bijvoorbeeld dat het elektriciteitsverbruik van een zwembad of kantoorpand goed in te schatten is op basis van historische gegevens en installaties die een continue elektriciteitsvraag hebben. Een regelbare elektriciteitsvraag vindt bijvoorbeeld plaats op locaties waar een koeling aanwezig is die harder kan koelen op momenten dat er een overschot van elektriciteit is.

Wanneer uit analyses van een opwek- en gebruiksprofiel blijkt dat er geen sprake is van een balans, dan kunnen aanvullende oplossingsrichtingen worden toegepast. Denk hierbij aanhet aftoppen van productiepieken om de onbalans minder groot te maken (zie paragraaf 4.1). of het opslaan van elektriciteit in een batterij (zie paragraaf 4.3)

4.2.2. Randvoorwaarden voor succesvol implementeren

Voor het in balans brengen van opwek en gebruik van elektriciteit zijn de volgende aspecten van belang:

- Inzicht in het gebruiksprofiel van de locatie. Uit die informatie wordt inzichtelijk wat het elektriciteitsgebruik in kW per uur is. Dit is zowel relevant voor bestaande als nieuwe locaties. Voor bestaande locaties kan gebruik worden gemaakt van beschikbare meetdata. Voor nieuw te ontwikkelen locaties dient een gebruiksprofiel opgesteld te worden op basis van het verwachte elektriciteitsgebruik. Het gaat hier specifiek om het gebruiksprofiel gedurende de gehele dag en niet alleen een totaal per jaar of dag. Er dient gedurende de hele dag voldoende gebruik te zijn om het gebruiksprofiel te kunnen matchen met het opwekprofiel.
- Inzicht in het (verwachte) opwekprofiel van de zonnestroominstallatie. Met behulp van zonne-energie simulatie software kan op voorhand een realistisch opwekprofiel opgesteld worden. Daarbij kan rekening gehouden worden met het vermogen van de zonnepanelen, de dimensionering van de omvormer, de lengte van de bekabeling, de invloed van schaduwwerking door objecten in de nabije omgeving en verschillende weerprofielen.
- Slimme energiemanagementsoftware is nodig om realtime de elektriciteitsvraag en opwek met elkaar in balans te brengen. Slimme omvormers kunnen bijvoorbeeld softwarematig bijgestuurd worden, waardoor ze minder elektriciteit leveren dan er opgewekt wordt. Slimme apparaten kunnen juist bijgestuurd worden door meer elektriciteit te gebruiken, bijvoorbeeld door water naar een hogere temperatuur te verwarmen.

4.2.3. Toepasbaarheid

- Het optimaliseren van eigen gebruik en opwek kan zonder tussenkomst van een netbeheerder toegepast worden. Essentieel hierbij is de locatiekeuze (indien mogelijk) van nieuwe zonne-energieprojecten.
- Bij zonne-energie op nieuwbouw en bedrijfsdaken is er over het algemeen al sprake van een koppeling tussen opwek en gebruik op dezelfde locatie. Op een bedrijfsdak waar de zonnepanelen in eigendom zijn van een andere organisatie dan de eigenaar van het

bedrijfsdak geldt dat de zonnestroominstallatie 'achter de meter' aangesloten dient te zijn.

- Bij solar carports is vaak nog geen koppeling tussen opwek en eigen gebruik. Hier wordt immers zonne-energie boven parkeerplaatsen opgewekt. Daar hoeft geen direct gebruik te zijn. Solar carports worden tegenwoordig standaard gecombineerd met laadpalen, maar dat zorgt niet voor een voorspelbare elektriciteitsvraag. Door solar carports te realiseren op parkeerterreinen naast gebouwen met een voorspelbare elektriciteitsvraag kunnen opwek en gebruik direct met elkaar gekoppeld worden.
- De toepasbaarheid van het optimaliseren van eigen gebruik en opwek is het grootst op locaties waar de onbalans relatief beperkt is. Dat betekent dat kleine verschillen van enkele tientallen kW of aanpassingen in het elektriciteitsverbruik over een korte tijdsspanne relatief eenvoudig te overbruggen zijn. Dit kan bijvoorbeeld door te sturen in het moment waarop elektrische voertuigen geladen worden, door installaties extra te koelen of door de warmte- en koudevraag te elektrificeren.
- Als de onbalans tussen opwek en gebruik te groot is, moeten andere opties zoals opslag in een batterij worden verkend (zie paragraaf 4.3)

4.2.4. Mogelijk effect op de business case

- Door slim locaties te kiezen voor de realisatie van een zonne-installatie kan worden voorkomen dat een nieuwe aansluiting gerealiseerd moet worden. Ook kan worden voorkomen dat een bestaande aansluiting gecontracteerd vermogen voor teruglevering aangevraagd moet worden. Daarmee kunnen zowel eenmalige als maandelijkse netaansluitingskosten bespaard worden. Dat komt ten goede komt aan de terugverdientijd van het project.
- De terugverdientijd van een zonnestroominstallatie is mede afhankelijk van de inkoopprijs van elektriciteit van het net. Wanneer er sprake is van een relatief hoge inkoopprijs van elektriciteit, kan door het maximaliseren van het eigen gebruik minder elektriciteit van het net gehaald worden. Daarnaast kan er een meerwaarde ontstaan als bijvoorbeeld op piekmomenten elektrische voertuigen geladen worden tegen relatief lage kosten. Inzicht in het combineren van business cases per locatie vereist daarom maatwerk, omdat elke situatie uniek is.

4.2.5. Belangrijkste risico's

- Wanneer de vraag naar elektriciteit onverwachts minder is (door bijvoorbeeld het uitvallen van enkele installaties) kan er alsnog sprake zijn van teruglevering. Dat kan worden voorkomen door met slimme software de omvormers af te schakelen. In dat geval worden de inkomsten van deze opgewekte elektriciteit ook misgelopen.
- Het elektrificeren van de energievraag is niet voor elke locatie-/gebouweigenaar mogelijk. Ook het verschuiven van de elektriciteitsvraag naar momenten waarop er meer aanbod is van zonne-energie hangt af van de flexibiliteit in bedrijfsprocessen. Als die flexibiliteit er niet is, zal het slim combineren van vraag en aanbod van elektriciteit niet voldoende zijn om teruglevering te voorkomen.

4.3. Opslag in een batterij

4.3.1. Wat is batterij-opslag?

Het installeren van een batterij bij de opwekinstallatie kan er in potentie voor zorgen dat het aangesloten vermogen met de helft gereduceerd wordt[16]. Door een batterijopslag te realiseren 'achter de meter' (voor het inkoopstation) kan de opgewekte elektriciteit door de zonnestroominstallatie tijdelijk worden opgeslagen in het geval van piekproductie. Op momenten met voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet of op momenten dat de elektriciteit kan worden geleverd aan een verbruiker, kan de elektriciteit worden afgenomen. Dit heet loadshifting. Zo ondersteunt de batterij bij het optimaal benutten van het bestaande elektriciteitsnet en wordt de duurzame elektriciteitsproductie optimaal benut.

Bij elektriciteitsopslag in een batterij wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige en grootschalige elektriciteitsopslag. Kleinschalige opslag kan worden gebruikt bij een klein kantoor of bedrijf met zonnepanelen. De opslag ligt dan tussen de 5 en 50 kWh en is bedoeld voor maximaal één dag energiebehoefte. Bij grootschalige elektriciteitsopslag in een batterij gaat het over batterijen ter grootte van een zeecontainer. Deze batterijen kunnen elektriciteit opslaan van grootschalige wind en/of zonneparken. Bij deze batterijen gaat het om een vermogen van ca 10 MW. Ook bestaan er gridbatterijen (ca 50 MW) die volledig beschikbaar worden gesteld voor handel op elektriciteitsmarkten en dus niet wordt ingezet bij wind- en/of zonneparken[17].

Een batterij die bij een zonne-installatie gerealiseerd wordt kan elektriciteit opslaan die op de piek rond de middag opgewekt wordt. De elektriciteit wordt op een later moment ('s avonds) aan het net geleverd. Hier is sprake van uitgestelde levering aan het net.

Opslaan van opgewekte zonne-energie in een batterij kan ook toegepast worden wanneer er sprake is van een transportbeperking voor het terugleveren van elektriciteit. In dat geval moet de batterij voldoende capaciteit hebben om het overschot tussen opwek en direct gebruik overdag op te kunnen slaan en moet er 's nachts voldoende gebruik zijn om de volledige capaciteit van de batterij te gebruiken.

4.3.2. Randvoorwaarden voor succesvol implementeren

- Het opslaan van zonne-energie in een batterij is in principe geen losstaande oplossing. Als een batterij alleen wordtgebruikt voor uitgesteld levering, dan doet een batterij een groot gedeelte van de dag niks. Het is dan moeilijk om een batterij terug te verdienen.
- Een batterij als onderdeel van een pakket met meerdere oplossingen (zoals bijvoorbeeld de integratie in een GDS), waarbij deze gebruikt wordt voor meerdere toepassingen, kan een economisch voordelige oplossing zijn. In dat geval moet het wel mogelijk zijn om een aansluiting op het net te krijgen, om bijvoorbeeld te kunnen handelen op energiemarkt.

4.3.3. Toepasbaarheid

De toepasbaarheid van deze oplossing en het effect op de business case van deze oplossingsrichting is sterk afhankelijk van de schaalgrootte van de batterij en gekoppelde wind- en of zonne-installatie. Kleinschalige elektriciteitsopslag in een batterij brengt andere uitdagingen en kansen met zich mee dan grootschalige elektriciteitsopslag in een batterij. Elke situatie is daarom maatwerk.

Een groot voordeel van het realiseren van batterijopslag is dat het net efficiënter gebruikt wordt. Achter een kleinere aansluiting op het net kan meer zonne-energie worden opgewekt. Een batterij die de pieken in opwek opslaat en op een later moment weer op het net in kan voeden zorgt ervoor dat er minder gecontracteerd vermogen aangesloten hoeft te worden op het net. Daardoor ontstaat er meer ruimte voor het realiseren van andere duurzame energieprojecten.

4.3.4. Mogelijk effect op de business case van het project

- Op dit moment is een batterij die alleen ingezet wordt voor uitgestelde levering bij een zonne-installatie nog niet rendabel.

[16] CE Delft, 2021: Omslagpunt grootschalige batterijopslag

[17] CE Delft, 2021: Omslagpunt grootschalige batterijopslag

De batterij dient ook te worden gebruikt voor het leveren van andere diensten, zoals netbalancering[18].

- De prijzen voor batterijen voor kleinschalige opslag variëren op dit moment tussen de €500,- tot €1300,- per kWh. Voor grootschalige opslag liggen de investeringskosten op ongeveer €328 tot €170,- per kWh[19].
- Met het toepassen van een batterij kan in sommige gevallen worden volstaan met een kleinere aansluiting op het net. Dat geldt voor zowel afname als teruglevering voor elektriciteit. Dat is voordeliger voor de eenmalige en maandelijkse aansluitkosten.
- Naast dat een batterij een effect heeft op de business case van een opwekinstallatie zijn er ook verschillende verdienmoddelen voor de batterij zelf. Zeker voor grootschalige opslag in een batterij kan dit een interessante toevoeging zijn aan de business case het project als geheel. Zo kan een batterij handelen in elektriciteit door op momenten van een hogere elektriciteitsprijs de elektriciteit naar het netwerk te transporteren en ten tijde van lage elektriciteitsprijzen de elektriciteit op te slaan.
- Met een batterij kan worden gehandeld op de primaire, secundaire en tertiaire reserveregelmarkten (FCR, aFRR, mFRR). TenneT koopt hier flexibele capaciteit voor in om het net stabiel te houden. Een batterij kan deze flexibele capaciteit leveren om het net in balans te brengen. Met de Nieuwe Netcode wordt het ook mogelijk om te verdienen aan congestiemanagement doormiddel van een batterij. Door deze flexibiliteit aan te bieden kan een batterij inkomsten ontvangen van de netbeheerder (zie paragraaf 3.6).

4.3.5. Belangrijkste risico's

- De grote investeringssom van de batterij zorgt in veel gevallen voor een krappe business case, waardoor de terugverdientijd van de zonnestroominstallatie niet meer rendabel is.
- Handel op de verschillende energiemarkten met een grootschalige batterij zorgt voor een 'merchant risk' voor de financier. Dit vraagt een andere type financiering dan financiering van een opwekinstallatie met relatief weinig risico.
- Batterijen kunnen niet alle pieken voorkomen, vanwege de fysiek beperkte capaciteit van batterijen die geïnstalleerd worden bij zonne-installaties. Wanneer er meer elektriciteit opgewekt wordt dan er teruggeleverd én opgeslagen kan worden, moet zonne-energie 'weggegooid' worden (niet geleverd).

[18] CE Delft, 2022: Het net slimmer benut!

[19] CE Delft, 2021: Omslagpunt grootschalige batterijopslag

4.4. Directe lijn met een grootverbruiker

4.4.1. Wat is een directe lijn?

Zonne-energie kan opgewekt worden op plekken waar geen sprake is van een koppeling met een afnemer van elektriciteit op hetzelfde perceel. Onder normale omstandigheden wordt in dit geval een nieuwe aansluiting op het net aangevraagd om elektriciteit te leveren aan het net. Met een transportbeperking kan er echter geen elektriciteit geleverd worden aan het net.

In dat geval kan worden verkend of er een grootverbruiker van elektriciteit in de nabijheid van de zonne-installatie aanwezig is. Met een directe lijn tussen een productie-installatie en een grootverbruiker kan opwek en gebruik aan elkaar gekoppeld worden.

Er is sprake van een directe lijn wanneer een productie-installatie rechtstreeks is verbonden met een grootverbruiker en niet of hoogstens via één aangeslotene op het net is verbonden (artikel 1, lid 1, onder ar. E-wet). Indien sprake is van een directe lijn wordt de gehele productie van de zonnestroominstallatie geregistreerd als 'niet-netlevering'. De zonnestroominstallatie levert immers niet direct aan het elektriciteitsnet, maar aan een verbruiker van elektriciteit.

Bij een directe lijn tussen een opwekinstallatie en een gebruiker kan gebruik worden gemaakt van een MLOEA-constructie. MLOEA staat voor
Meerdere Leveranciers Op Een Aansluiting. Dit is een regeling die is opgenomen in de wetswijziging van de elektriciteitswet in juli 2020. Hiermee is het juridisch mogelijk om op één aansluiting meerdere energiecontracten af te sluiten met verschillende energieleveranciers. Daarmee kan worden voorkomen dat er een nieuwe fysieke aansluiting gerealiseerd moet worden. Dit kan door achter de hoofdaansluiting (primair allocatiepunt) een of meerdere meetpunten (secundaire allocatiepunten) te installeren. MLOEA is bedoeld om meer marktwerking in de energiesector te creëren en de productie van duurzame elektriciteit te faciliteren. In bepaalde situaties kan het handig zijn om meerdere energieleveranciers op één aansluiting te contracteren, bijvoorbeeld wanneer verbruik en teruglevering apart geregeld moet worden.

Als de producent van duurzame elektriciteit en een afnemer van elektriciteit gekoppeld worden, kan er gebruik worden gemaakt van een gecombineerde netaansluiting. Op deze aansluiting kunnen meerdere partijen gebruik maken van één aansluiting. Als gevolg van de directe elektriciteit afname is er sprake van minder teruglevering op het bestaande net. Hiermee wordt het net ontlast.

4.4.2. Randvoorwaarden voor succesvol implementeren

- Voor het realiseren van een directe lijn moet melding gemaakt worden bij de ACM (artikel 9 E-wet)
- Nabije aanwezigheid grootverbruiker: directe lijn is bij voorkeur tussen twee direct aan elkaar grenzende kadastrale percelen. Wanneer dat niet het geval is, is het juridisch en organisatorisch complexer om een directe lijn te realiseren omdat dan een elektriciteitskabel onder andere kadastrale percelen aangelegd moet worden.
- Om teruglevering aan het net te voorkomen moet er sprake zijn van een balans tussen elektriciteitsgebruik en opwek. In dat geval kan alle opwekte elektriciteit direct worden gebruikt. Wanneer dat niet het geval is, kan een directe lijn in combinatie met opslag in een batterij technisch een mogelijkheid zijn.

4.4.3. Toepasbaarheid

Een directe lijn tussen een opwekinstallatie en een gebruiker is interessant wanneer er op het perceel waar de zonne-energie opgewekt wordt geen sprake is van direct gebruik van elektriciteit. Dit is vaak het geval bij solar carports op parkeerterreinen of grotere zonneparken.

De afstand tussen de opwekinstallatie en afnemer van elektriciteit is daarmee de belangrijkste factor voor het succesvol kunnen toepassen van een directe lijn. Als er een grote afstand overbrugd moet worden over meerdere kadastrale percelen, dan weegt de organisatorische complexiteit over het algemeen niet meer op tegen de voordelen.

4.4.4. Mogelijk effect op de business case

- Er hoeft geen aparte netaansluiting gerealiseerd te worden wanneer een opwekinstallatie via een directe lijn gekoppeld wordt aan een

verbruiker. Daarmee worden eenmalige en maandelijkse netbeheerkosten bespaard.

- Een gecombineerde aansluiting kan een risico vormen voor de zekerheid van levering. Als de grootverbruiker onverwacht niet de elektriciteit van de opwekinstallatie kan afnemen en het niet mogelijk is om deze elektriciteit terug te leveren (door netcongestie) zal deze elektriciteit verloren gaan. Als dit risico onvoldoende wordt afgedekt kan dit tot hogere financieringskosten leiden.

4.4.5. Belangrijkste risico's

Het grootste risico bij een directe lijn is de zekerheid van levering én van gebruik van opgewekte zonne-energie. Door storing of slecht weer kan de productie van zonne-energie minder zijn dan verwacht, waardoor de gebruiker hier niet afhankelijk van kan zijn. Anderzijds kan door het wegvallen van de elektriciteitsvraag niet gegarandeerd worden dat de elektriciteit aan het net geleverd kan worden. In dat geval wordt er elektriciteit 'weggegooid'.

4.5. Cable pooling

4.5.1. Wat is cable pooling?

De capaciteit van een aansluiting wordt bij zonneparken en windmolens slechts beperkt benut. Een zonne-installatie gebruikt gemiddeld maar 10% van zijn maximale aansluitvermogen. Een windpark gebruikt gemiddeld 30% van zijn aansluiting. Dit komt doordat de opwek afhankelijk is van de weersomstandigheden. Toch wordt over het algemeen een aansluiting en gecontracteerd transportvermogen aangevraagd voor het piekvermogen, of tot maximaal 70% van het piekvermogen van een installatie. Het elektriciteitsnet wordt hierdoor inefficiënt gebruikt.

Bij cable pooling worden meerdere installaties via één gemeenschappelijke aansluiting op het net aangesloten. In de praktijk betekent dit dat wind- en zonne-energie met elkaar gecombineerd worden, omdat die een opwekprofiel hebben dat elkaar goed aanvult. Als de zon schijnt waait het over het algemeen minder, als het hard waait schijnt de zon vaak minder. De opwekprofielen zijn dus complementair aan elkaar, waardoor de capaciteit van één aansluiting efficiënter benut kan worden.

4.5.2. Randvoorwaarden succesvol implementeren

- De installaties die op één aansluiting aangesloten worden dienen een complementair opwekprofiel te hebben. Door een zonne-installatie te combineren met een windturbine wordt de aansluiting en het elektriciteitsnet efficiënter gebruikt.
- MLOEA (Meerdere Leveranciers op Eén Aansluiting) maakt het juridisch mogelijk om op één aansluiting meerdere energiecontracten af te sluiten met verschillende energieleveranciers. Door MLOEA kunnen verschillende juridische eigenaren van wind- en zonneparken aansluiten achter één allocatiepunt. De eigenaren hebben in dat geval ieder een eigen energiecontract en eigen leveringsvoorwaarden.
- Er dienen tussen de verschillende projecten die op één aansluiting zitten duidelijke juridische afspraken te worden gemaakt. Omdat deze afspraken complex zijn, is er een Modelovereenkomst Cable Pooling opgesteld. Deze overeenkomst is exclusief beschikbaar voor leden van de brancheverenigingen NEWA (wind), Holland Solar (Zon) en EnergieSamen (energiecooperaties)[20]. Recent is er ook een modelovereenkomst Cable Pooling mét energieopslag afgerond door Energy Storage NL, Ventolines en InvestNL. Op deze manier kunnen meerdere oplossingsrichtingen worden gecombineerd[21].

4.5.3. Toepasbaarheid

Cable pooling kan worden toegepast wanneer meerdere opwekinstallaties in hetzelfde gebied worden gerealiseerd of al zijn gerealiseerd. Door efficiëntere benutting van de infrastructuur ontstaat er meer ruimte voor initiatiefnemers om zonneparken aan te sluiten op bestaande infrastructuur. De potentie om cable pooling toe te passen is het grootst bij projecten waarbij het gecontracteerde vermogen voor teruglevering niet volledig benut wordt.

Daarnaast draagt cable pooling bij aan het toekomstbestendiger maken van het elektriciteitsnet. Bestaande infrastructuur wordt beter en gelijkmatiger benut, waardoor onnodige netverzwaring wordt voorkomen. Met dezelfde infrastructuur kunnen meer duurzame energieprojecten aangesloten worden.

4.5.4. Mogelijk effect op de business case

Cable Pooling zorgt voor efficiënt gebruik van de infrastructuur. Hiermee kan in sommige gevallen een dure netverzwaring of het realiseren van een nieuwe aansluiting worden voorkomen. Daarmee bespaart de opwekinstallatie op de investeringskosten voor een aansluiting, voor aanpassingen aan het elektriciteitsnet en voor extra periodieke beheerderskosten.

4.5.5. Belangrijkste risico's

- Als de piekproductie van zon en wind samenvalt, zijn afspraken over tijdelijke productiebeperking nodig tussen de verschillende project eigenaren. Deze afspraken dienen in een overeenkomst te worden vastgelegd.
- Door meerdere juridische eigenaren achter één aansluiting te combineren zijn de projecten afhankelijk van elkaar. Dit brengt een risico met zich mee. Faillissement van één van de partijen heeft invloed op de andere partij(en). Dit kan de financierbaarheid van de

[20] Holland Solar, 2021: Modelovereenkomst Cable Pooling

[21] InvestNL, 2022: Cable Pooling Overeenkomst met opslag

afzonderlijke projecten beïnvloeden. Dit is met een juridisch bindende overeenkomst op te lossen, maar hoe de onderlinge afspraken geformuleerd worden blijft maatwerk.

- Voor relatief kleine zonne-energie projecten kan de realisatie van cable pooling een aanzienlijke administratieve en organisatorische last met zich meebrengen. Raadpleeg daarom eerst de Checklist Cable Pooling, waarin stapsgewijs is uitgelegd wat nodig is om cable pooling mogelijk te maken[22]. Voor het maken en vastleggen van onderlinge afspraken tussen meerdere partijen kan gebruik worden gemaakt van de Modelovereenkomst Cable Pooling.

[22] Firan, Checklist Cable Pooling

4.6. Energiehub

4.6.1. Wat is een Energiehub?

In beleidstermen komt steeds vaker de term 'energiehub' voor. Onder andere in de provincie Noord-Brabant is in de RE(K)S 1.0 opgenomen dat er acht energiehubs ingericht worden. Een energiehub is een gebied waar op een zo efficiënt mogelijke manier met het opwekken en gebruik van energie wordt omgegaan. Centraal staat hierin dat het opwekken, opslaan en gebruik van energie zo veel mogelijk samen komen in één gebied.

Er zijn twee soorten energiehubs te onderscheiden:

1. *Fysieke energiehub*: Dit is een gesloten distributiesysteem (GDS). Een GDS is een elektriciteitsnet dat in privaat eigendom en beheer is. Op een GDS zijn verschillende afnemers en producenten aangesloten. Het systeemheeft één aansluitpunt op het openbare elektriciteitsnet. Een GDS wordt op grond van de wet aangemerkt als een elektriciteitsnet. Daarbij geldt dat er maar één aansluiting op het elektriciteitsnet is, waar windenergie, zonne-energie en opslag achter gekoppeld zijn.

2. *Virtuele energiehub*: Dit is een systeem dat lokaal vraag en aanbod van elektriciteit bij elkaar brengt. Door middel van een softwareplatform waar bedrijven en de netbeheerder gebruik van maken delen de aangesloten bedrijven de beschikbare stroomcapaciteit met elkaar. Dit maakt het mogelijk dat bedrijven zónder transportcapaciteit de ongebruikte capaciteit van bedrijven mét transportcapaciteit kunnen gebruiken.

Een energiehub is in de basis een containerbegrip voor de combinatie van verschillende oplossingen op één specifieke locatie, bijvoorbeeld op een bedrijventerrein. Een voorbeeld hiervan is Schiphol Trade Park (STP)[23], waar de netbeheerder Liander en bedrijven op STP de beperkt beschikbare capaciteit op het net onderling slim verdelen.

4.6.2. Randvoorwaarden voor succesvol implementeren

Fysieke energiehub

Voor de realisatie van een fysieke energiehub (GDS) is een ontheffing op grond van artikel 15 van de elektriciteitswet nodig. Een GDS wordt gezien als een elektriciteitsnet, waarvoor dezelfde rechten en plichten gelden als voor een openbaar elektriciteitsnet. De eigenaar hiervan moet daarom een netbeheerder aanwijzen. De ACM kan hiervoor een ontheffing verlenen op grond van artikel 15 (E-wet). Daarbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- Het net ligt binnen een geografisch afgebakende industriële locatie, commerciële locatie of locatie met gedeelde diensten;
- Er zijn maximaal vijfhonderd afnemers op het net aangesloten;
- Er zijn geen huishoudens op het net aangesloten;
- De veiligheid en betrouwbaarheid voldoende is gewaarborgd.

Virtuele energiehub

Voor de realisatie van een virtuele energiehub is een service provider de belangrijkste schakel. Deze levert een software platform waarop bedrijven aangesloten worden en waarmee realtime inzicht is in gebruik en aanbod van elektriciteit. Voorwaarde voor succesvolle realisatie van een virtuele energiehub is dat de aangesloten bedrijven op het platform een overschot of tekort hebben aan elektriciteit dat onderling uit te wisselen is. Hierbij gaat het erom dat gecontracteerd transportvermogen onderling gedeeld kan worden, waardoor het elektriciteitsnet fysiek niet overbelast raakt.

Ook voor het onderling uitwisselen van energie is toestemming van de netbeheerder en van de ACM nodig. Daarbij moet aangetoond worden dat de leveringszekerheid en beheer van het elektriciteitsnet voldoende geborgd zijn. Er zijn op dit moment diverse aanbieders van software platformen die virtuele energiehubs (of *virtual energy grids*) kunnen realiseren.

4.6.3. Toepasbaarheid

Fysieke energiehub

Een fysieke energiehub kan bijdragen aan het bij elkaar brengen van vraag en aanbod van elektriciteit op lokaal niveau. Als op het GDS een totaal opwekvermogen van >100 MW is aangesloten, kunnen problemen op het

[23] Solar Magazine, 2022: Eerste bedrijven Schiphol Trade Park aangesloten op virtueel stroomnet

regionale elektriciteitsnet vermeden worden door direct op het hoogspanningsnet van TenneT aan te sluiten. Wanneer er op het hoogspanningsnet van TenneT congestie is, biedt dit echter geen oplossing. Een fysieke energiehub kan ook op kleinere schaal gerealiseerd worden (<100 MW), waarbij een aansluiting op het regionale elektriciteitsnet nodig is.

Een fysieke energiehub is het meest geschikt voor gebieden waar zonne- en windenergieprojecten dicht bij elkaar ontwikkeld worden én gecombineerd kunnen worden met energieopslag én directe afname.

Virtuele energiehub
Een virtuele energiehub kan gerealiseerd worden op bestaande bedrijventerreinen waar (beperkte) transportcapaciteit voor de levering en afname van elektriciteit beschikbaar is. Voorwaarde is wel dat bedrijven op basis van vrijwilligheid meewerken: ze kunnen niet gedwongen worden om aangesloten te worden op een platform en elektriciteit te delen met andere bedrijven.

4.6.4. Mogelijk effect op de business case

Fysieke energiehub
Voor de realisatie van een fysieke energiehub geldt dat er investeringen in de infrastructuur benodigd zijn. Deze investeringen dienen door de initiatiefnemers en beheerders van het GDS gedaan te worden. Zij nemen uiteindelijk ook het beheer van het net op zich.

Aansluit- en transporttarieven die de ontheffingshouder van het GDS mag rekenen voor aansluiting op het GDS staan onder toezicht van de ACM. De ACM toetst niet de hoogte van de individuele tarieven maar toetst de rekenmethode die het GDS gebruikt om te komen tot de tarieven. Centraal hierbij staat dat de methode objectief en transparant moet zijn en dat de kostentoerekening op basis van werkelijke kosten en opbrengsten wordt berekend. De tarieven die door het GDS worden gerekend voor aansluiting zijn dus afhankelijk van de kosten voor realisatie en in stand houding van het GDS. Deze kosten hebben dus direct effect op de business case van een opwekinstallatie.

Virtuele energiehub
Voor de realisatie van een virtuele energiehub zijn de investeringskosten lager dan voor een fysieke energiehub. In de basis is een virtuele energiehub immers een softwareplatform waarop aangesloten partijen realtime elektriciteit kunnen delen en slim gebruiken. Om een virtuele energiehub rendabel te maken moeten er wel voldoende partijen zijn die er op aangesloten zijn, om zo kosten te kunnen delen. Daarnaast bepalen de aangesloten partijen onderling het energietarief voor de afname of verkoop van elektriciteit. Als dat tarief hoger ligt dat de actuele marktprijzen voor elektriciteit is energie delen minder aantrekkelijk.

4.6.5. Belangrijkste risico's

De realisatietermijn van een *fysieke energiehub* is lang. Het realiseren van een GDS gaat gepaard met een lange voorbereidingstijd en bijbehorende (juridische) procedures. Er wordt immers een privaat elektriciteitsnet aangelegd wat moet voldoen aan dezelfde normen en standaarden als een openbaar elektriciteitsnet, waarvoor een ontheffing bij de ACM aangevraagd moet worden. Dat betekent dat het niet eenvoudig is en de juiste partijen met voldoende kennis, financiële middelen en ervaring nodig zijn om dit te realiseren.

Daarnaast vergt het een grote mate van samenwerking tussen verschillende eigenaren van productie-installaties die aangesloten moeten worden op het GDS. Hier dienen onderling afspraken gemaakt te worden over de investerings- en onderhoudskosten die bij een GDS horen. Dat impliceert dat de voorbereidingstijd voor een GDS substantieel is.

De realisatietermijn van een *digitale energiehub* is korter dan een fysieke energiehub. Het opzetten van een platform met meerdere aangesloten partijen is organisatorisch complex, omdat er verschillende belangen zijn elke organisatie zijn eigen beweegredenen voor vrijwillige deelname heeft.

4.7. Omzetten naar warmte

4.7.1. Wat is omzetten naar warmte?

De elektriciteit die opgewekt wordt in een zonne-installatie kan omgezet worden naar warmte. Dit wordt zonnewarmte genoemd: de benutting van de energie van de zon in de vorm van warmte. Zonnewarmte kan gebruikt worden in verschillende toepassingen. Het kan in combinatie met een zonneboiler gebruikt worden om warm tapwater te maken, de elektriciteit kan dienen als bron voor een warmtepomp en het kan op groter schaalniveau dienen als bron om een (lokaal) warmtenet te voeden.

Er zijn op hoofdlijnen drie manieren te onderscheiden om zonne-energie om te zetten in warmte.

1. De eerste manier is '*power to heat'*. Elektriciteit wordt met een e-boiler op momenten dat er een overschot aan elektriciteit is omgezet in warmte[24].
2. De tweede manier is via een *zonnecollector*. Deze zet zonlicht om in warmte, in plaats van elektriciteit. In dat geval hoeft er geen conversie van elektriciteit naar warmte plaats te vinden. Het nadeel ten opzichte van een power to heat oplossingen is dat er geen elektriciteit opgewekt wordt.
3. Er zijn ook panelen die warmte én elektriciteit leveren, dit zijn *PVT-panelen* (Photo Voltaic Thermisch). Dit is een combinatie van een traditioneel zonnepanelen en een zonnecollector in één. De temperatuur die opgewekt kan worden is bij zonnecollectoren hoger dan bij PVT-panelen.

De drie manieren om zowel zonne-energie of elektriciteit om te zetten in warmte kunnen er aan bijdragen dat piekmomenten in opwek verminderd worden en teruglevering op het elektriciteitsnet niet nodig is.

4.7.2. Randvoorwaarden voor succesvol implementeren

De geschiktheid om elektriciteit om te zetten in warmte is per situatie verschillend. Enkele randvoorwaarden en aandachtspunten zijn:

- De nabijheid: Bij de productie van elektriciteit dient de elektriciteit te worden afgenomen door het elektriciteitsnet of een grootverbruiker. Wanneer de elektriciteit wordt omgezet in warmte dient er een warmteafnemer te worden gevonden. Om deze reden is een randvoorwaarde voor deze oplossingsrichting de afname van warmte. Dit kan door huishoudens of bedrijven in de nabije omgeving met een warmtevraag of door inkoppeling op een nabijgelegen warmtenet.
- De productie van warmte: de hoeveelheid warmte die opgewekt kan worden hangt af van de toepassing en de grootte van de installaties.
- De temperatuur: Of de warmte geschikt is om te gebruiken én waarvoor het geschikt is om te gebruiken hangt af van de temperatuur die opgewekt wordt.
- De afname van warmte: de gebruiker van de warmte moet (gebouw)installaties hebben die geschikt zijn voor de afname van de warmte en het efficiënt gebruiken van de warmte.
- Opslag van warmte: warmte wordt vaak geproduceerd op momenten dat er geen directe vraag is naar warmte. Daarom moet warmte vaak worden opgeslagen voordat het toegepast kan worden.

4.7.3. Toepasbaarheid

Op woningniveau kunnen PVT-panelen in combinatie met een warmtepomp geschikt zijn om de woning te voorzien in warmte. Dit lijkt een geschikte optie zijn voor nieuwbouwprojecten, waar zowel een elektriciteits- als warmtevraag is. Dit draagt echter niet bij aan het verminderen van de impact op het elektriciteitsnet bij het terugleveren van elektriciteit bij een grootverbruiksaansluiting (in het geval van een collectieve aansluiting van een appartementencomplex) en biedt daarom geen oplossing bij netcongestie

Bij grootschalige zonne-energie projecten met een veldopstelling kan overwogen worden om als alternatief gebruik te maken van zonnecollectoren. In dat geval wordt er geen elektriciteit geleverd aan het elektriciteitsnet, maar kan er warmte worden geleverd aan een (lokaal) warmtenet om een nabijgelegen wijk te voorzien van warmte.

Bij grootschalige zonne-energie projecten of bij zonne-energie op bedrijfsdaken kan het omzetten van elektriciteit in warmte een uitkomst

[24] CE Delft, 2015: Potential for Power-to-Heat in the Netherlands

bieden. Dat geldt alleen als er vraag naar warmte is waarin voorzien kan worden.

4.7.4. Mogelijk effect op de business case van het project

Het effect op de business case van een project is maatwerk. De drie beschreven toepassingen verschillen wel in de hoogte van de investeringskosten:

- Voor power to heat geldt dat de investeringskosten variëren van €50.000 – €70.000 per MW[25].
- De prijs voor een zonnecollector is ongeveer 25% à 50% hoger ten opzichte van reguliere zonnepanelen.
- De investeringskosten van PVT-panelen zijn ongeveer twee keer zo hoog in vergelijking met reguliere zonnepanelen.

4.7.5. Belangrijkste risico's

- Grootschalige projecten zijn op dit moment in Nederland nog maar nauwelijks gerealiseerd. Dat heeft te maken met de hoge kosten en de noodzaak voor de combinatie met seizoensopslag. Het is financieel nog niet rendabel om als concurrerende warmtebron te dienen ten opzichte van andere alternatieven.
- Wanneer een (grootschalig) zonne-energie project gerealiseerd wordt om alleen warmte te leveren en geen elektriciteit, dan is de consequentie dat er niet wordt bijgedragen aan de RES-ambitie om voldoende duurzame elektriciteit op te wekken.

[25] CE Delft, 2015: Potential for Power-to-Heat in the Netherlands

4.8. Omzetten naar waterstof

4.8.1. Wat is combineren met eigen gebruik?

Met behulp van een energieconversiesysteem wordt lokaal opgewekte elektriciteit omgezet in een andere energievorm. Met een (kleine) electrolyzer kan elektriciteit omgezet worden in waterstof. Waterstof kan worden opgeslagen, waardoor de energie op een later moment kan worden gebruikt. Omdat waterstof op deze manier met behulp van hernieuwbare energie wordt opgewekt, spreken we van 'groene waterstof'.

Elektrolyse houdt in dat duurzaam opgewekte elektriciteit met water in contact gebracht wordt. Daarbij splitsen de watermoleculen zich in waterstof en zuurstof. Dat proces kan ook weer worden omgekeerd, waarna er water, warmte en stroom overblijven.

Op dit moment is er in Nederland één grootschalig zonne-energieproject waarbij opgewekte elektriciteit omgezet gaat worden in waterstof: het project SinneWetterstof Oosterwolde. Deze waterstofinstallatie is in maart 2022 in gebruik genomen[26].

Er is een onderscheid te maken tussen elektrolyzers die hun elektriciteit van het net halen en elektrolyzers die hun elektriciteit via een directe lijn van een zonnepark halen. In het laatste geval wordt gebruik gemaakt van PEM-elektrolyzers. Deze elektrolyzers kunnen zonder probleem worden uit- en aangezet. Bij een zonnepark van 5 MWp en een elektrolyzer van 1 MW kan deze jaarlijks 3000 vollasturen produceren.

4.8.2. Randvoorwaarden voor succesvol implementeren

- Om een haalbaar waterstofproject neer te zetten is afname van waterstof essentieel. Op dit moment wordt waterstof vrijwel uitsluitend gebruikt voor toepassingen waarvoor geen alternatief is, namelijk als grondstof voor verschillende industriële processen (chemische industrie en in raffinaderijen)[27]. Dergelijke afnemers zullen moeten worden geïdentificeerd en gecontracteerd om een succesvol waterstof project te kunnen realiseren.
- Daarnaast dient er voldoende ruimte te zijn om een electrolyzer te realiseren. Hier dient bij vergunningverlening en inpassing van de opwekinstallatie rekening mee te worden gehouden.

4.8.3. Toepasbaarheid

Het omzetten van zonne-energie in waterstof via elektrolyse kan voorkomen dat een grote, nieuwe netaansluiting nodig is. Vanwege de hoge investerings- en exploitatiekosten van een elektrolyzer is deze toepassing vanuit financieel oogpunt op dit moment alleen kansrijk bij (zeer) grote zonneparken. Voor kleinschalige toepassingen, zoals zonne-energie op (bedrijfs)daken is het voorlopig geen optie.

De toepassing van waterstof is met name belangrijk voor de procesindustrie. Dit komt omdat er voor hoge temperatuur processen nog geen goede alternatieve oplossingen zijn voor het vervangen van aardgas als energiebron. In deze sector blijft er behoefte aan duurzaam gas. Daarin kan waterstof mogelijk voorzien.

Daarnaast kan waterstof een belangrijke rol spelen in grootschalige opslag bij offshore windparken. Wanneer er een overschot is aan windenergie kan het omgezet worden in waterstof en opgeslagen worden. Op een later moment kan de waterstof weer om worden gezet naar elektriciteit. Het grootste nadeel hiervan is dat er sprake is van veel verlies van energie door de opeenvolgende conversiestappen. Ter vergelijking: voor de productie van 1 kg waterstof is 53 kWh nodig.

Een andere mogelijkheid kan zijn dat waterstof ingezet wordt voor mobiliteit, variëren van vrachtvervoer tot personenvervoer. Het aandeel van waterstof in de mobiliteitssector is nog gering.

4.8.4. Mogelijk effect op de business case

- Uit onderzoek blijkt dat wanneer de prijs van aardgas langdurig hoog is, bedrijven over gebruik van aardgas een hogere heffing gaan betalen. Het wordt dan rendabel om met hernieuwbare elektriciteit groene waterstof te produceren. Toch brengt de installatie van een electrolyzer bij een zonneveld extra uitdagingen met zich mee. De

[26] Solar Magazine, 2022: Alliander en GroenLeven nemen waterstoffabriek bij zonnepark Oosterwolde in gebruik

[27] CE Delft, 2020: Waterstof voor de gebouwde omgeving

door de elektrolyzer benodigde elektriciteit is afhankelijk van het weer en de opbrengst van het zonneveld. Dit verkleint de efficiëntie en het aantal operationele uren van de elektrolyzer. Dit werkt negatief op de business case[28].

- Elektrolyzers zijn dure installaties. De investeringskosten van een 2,2 MW PEM-elektrolyzer bedragen ongeveer € 2,5 miljoen. De service- en onderhoudskosten bedragen ongeveer € 1.100 / kW[29].

4.8.5. Belangrijkste risico's

- Hoge investeringskosten die bij de meeste zonne-installaties niet in verhouding staan tot elkaar.
- Lange procedures en doorlooptijd.
- Met alleen zonne-energie zijn er te weinig vollast uren om de installatie rendabel te maken. In zo'n geval is het nodig om aanvullende elektriciteit uit het net te halen of een combinatie te maken met windenergie om voldoende waterstofproductie te kunnen garanderen.

[28] CEER, 2019: Outlook for a Dutch hydrogen market

[29] PBL, 2021: Conceptadvies SDE++ 2022 waterstofproductie via elektrolyse

5. Casussen in gemeente Utrecht

De beperking voor het terugleveren van elektriciteit geldt voor verschillende ontwikkelingen. Elke initiatiefnemer met een grootverbruiksaansluiting die transportcapaciteit voor het terugleveren van elektriciteit aanvraagt krijgen een transportbeperking opgelegd. Dat betekent dat het aan verschillende ontwikkelingen en beleidsdomeinen raakt.

In dit hoofdstuk worden vier verschillende ontwikkelingen nader toegelicht waar transportschaarste een belangrijk knelpunt kan vormen voor de realisatie. Dit betreft:

1. Zonne-energie bij nieuwbouwprojecten
2. Zonne-energie op bedrijfsdaken
3. Zonne-energie boven parkeerterreinen (solar carports)
4. Grootschalige zonne- en/of windenergieprojecten.

Per ontwikkeling wordt beschreven:

- Wat het probleem is;
- Welke mogelijke oplossingen toegepast kunnen worden en wat het effect daarvan kan zijn;
- Welke conclusies en aanbevelingen er zijn.

De casussen zijn op een abstract en geanonimiseerd niveau beschreven. In de verschillende werksessies die zijn georganiseerd zijn vertrouwelijke gegevens over energiegebruik en mogelijke ontwikkelingen gedeeld die niet bestemd zijn voor publicatie in rapporten. Daarom is ervoor gekozen alleen de belangrijkste bevindingen in het rapport op te nemen.

5.1. Nieuwbouw

5.1.1. Casusbedrijving

De gemeente heeft een grote woningbouwopgave. Een groot deel van deze opgave moet worden gerealiseerd in de stad zelf. Veel nieuwbouwprojecten bestaan uit appartementencomplexen, die passen bij een hoog stedelijk karakter. Ook deze complexen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving voor nieuwe gebouwen. Op het gebied van energie moeten ze voldoen aan de BENG-regelgeving: Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Dit betreft de energieprestatie voor gebouwen aan de hand van 3 eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar;
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar;
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Om het aandeel hernieuwbare energie in te vullen wordt vaak gekozen voor zonnepanelen. Bij grote wooncomplexen die een grootverbruiks-aansluiting hebben voor de gemeenschappelijke voorzieningen dient gecontracteerd vermogen aangevraagd te worden om zonne-energie terug te kunnen leveren. In geval van transportschaarste is dat niet mogelijk. Andere mogelijkheden moeten daarom worden verkend.

5.1.2. Mogelijke oplossingen

- *Optimaliseren van vraag en aanbod van elektriciteit*: bij grote wooncomplexen is het dakoppervlakte in verhouding tot het gebruiksoppervlakte vaak relatief gering. Ook is er op de daken vaak beperkte ruimte beschikbaar voor zonnepanelen. Dat komt doordat er rekening gehouden moet worden met andere technische installaties, objecten, valbeveiliging en afstand tot de dakrand. Bij nieuwbouw projecten moet eerst onderzocht worden of er sprake is van teruglevering, omdat de hoeveelheid zonne-energie die opgewekt kan worden niet per definitie groter is dan het eigen gebruik.
- *Aftoppen van productiepieken*: Als er meer zonne-energie opgewekt wordt dan gebruikt, kan ervoor worden gekozen om de pieken af te toppen. Dit kan op twee manieren: door het toepassen van een oost-west oriëntatie en door statische curtailment. In het eerste geval worden de panelen op het oosten en westen georiënteerd, waardoor de productiepiek op het midden van de dag later is. In het tweede geval worden de omvormers op circa 70% van het maximale vermogen van de zonnepanelen gedimensioneerd.
- *Opslag in een batterij*: Wanneer er meer elektriciteit wordt opgewekt dan gebruikt kan dit opgeslagen worden in een batterij. De opgeslagen elektriciteit kan gedurende de avond gebruikt worden om te voorzien in de elektriciteitsvraag. Om de business case voor batterijen voordeliger te maken is het aan te raden om dit te combineren met andere functies en voordelen.

5.1.3. Conclusies en aanbevelingen

Bij de realisatie van nieuwbouwprojecten is het van belang om tijdig inzicht te krijgen in de verwachte energie- en elektriciteitsvraag. Daarbij is het van belang om inzichtelijk te maken wat het verwachte elektriciteitsgebruik per uur is. Daarnaast moet inzichtelijk gemaakt worden hoeveel ruimte er op de daken is om zonne-energie op te wekken en kan een opwekprofiel berekend worden. Door inzichtelijk te maken wat de elektriciteitsvraag is én hoeveel zonne-energie er opgewekt wordt, kan een uitspraak gedaan worden of er sprake is van teruglevering van elektriciteit.

Als er sprake is van een overschot van duurzaam opgewekte elektriciteit is het aan te raden te verkennen of de vraag naar elektriciteit verschoven kan worden, of productie pieken afgetopt kunnen worden of de overtollige elektriciteit opgeslagen kan worden in een batterij.

Elke situatie is maatwerk en vereist de juiste inzichten in verwacht gebruik en opwek om te bepalen welke oplossingen haalbaar en kansrijk zijn.

5.2. Bedrijfsdaken

5.2.1. Casusbedrijving

Bedrijventerreinen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de doelstellingen om hernieuwbare energie op te wekken. In de RES-doelstelling is binnen de categorie 'zon op dak' de subcategorie 'zon op bedrijfsdak' de belangrijkste. In de gemeente Utrecht is de logistieke sector één van de grootste en meest voorkomende sectoren op bedrijventerreinen. Op veel daken van bedrijven liggen echter nog geen zonnepanelen. Bij grote bedrijfsdaken gaat het ook om grote hoeveelheden zonnepanelen en duurzaam opgewekte elektriciteit. Wanneer er meer opgewekt wordt dan er wordt gebruikt, moet er gecontracteerd vermogen aangevraagd worden voor teruglevering. In geval van transportschaarste is dat niet mogelijk, dus moeten andere oplossingen verkend worden.

5.2.2. Mogelijke oplossingen

- *Optimaliseren van vraag en aanbod van elektriciteit*: Als het vanuit bedrijfstechnisch perspectief mogelijk is, kan verkend worden in hoeverre de vraag naar elektriciteit verhoogd of verschoven kan worden. Door bijvoorbeeld de elektrificatie van voertuigen ontstaat een extra vraag naar elektriciteit. Die vraag kan slim ingezet worden om productiepieken op te vangen. In sommige gevallen kan het ook mogelijk zijn om de vraag naar elektriciteit te verschuiven. Dat kan door regelbare installaties extra te laten verbruiken op moment dat er een productiepiek is. Dit is wel een maatwerkopgave dat per bedrijf nader onderzocht moet worden.
- *Aftoppen van productiepieken*: Wanneer het verschil tussen de productiepieken en het gebruik van elektriciteit zeer groot is, heeft het aftoppen van productiepieken geen direct effect. Door het toepassen van een oost-west opstelling in combinatie met statische curtailment kan de piek wel verlaagd worden.
- *Opslag in een batterij*: Productiepieken opslaan in een batterij kan een uitkomst bieden om teruglevering van elektriciteit te voorkomen. De investeringskosten voor batterijen zijn echter nog relatief hoog en de terugverdientijd is mede afhankelijk van de manier waarop de batterij ingezet kan worden.
- *Directe lijn met een grootverbruiker*: Wanneer er in de directe omgeving van een groot bedrijfsdak een grootverbruiker van elektriciteit aanwezig is, kan een directe lijn tussen de opwekinstallatie en de gebruiker van elektriciteit een oplossing bieden om niet terug te leveren op het net. Of dit financieel ook mogelijk is hangt af van de afstand tussen de productie-installatie en gebruiker en de onderlinge prijsafspraken.
- *Energiehub*: Wanneer op bedrijfsniveau geen oplossingen mogelijk zijn, of onvoldoende bijdragen aan het voorkomen van teruglevering, kan op het niveau van een bedrijventerrein gekeken worden naar het realiseren van een energiehub. Dit kan een fysieke E-hub zijn in de vorm van een GDS of virtuele energiehub in de vorm van een softwareplatform waarop vraag en aanbod van elektriciteit met elkaar gedeeld worden. Voorwaarde voor het realiseren van een energiehub is dat er voldoende bedrijven zijn die zich op vrijwillige basis aansluiten op het platform en de mogelijkheid hebben om elektriciteit te kunnen delen.

5.2.3. Conclusies en aanbevelingen

Op papier kan zonne-energie op bedrijfsdaken een groot aandeel leveren aan de doelstellingen voor het opwekken van duurzame energie van de gemeente Utrecht. Wanneer er sprake is van een transportbeperking voor het terugleveren van elektriciteit zijn er verschillende mogelijkheden op bedrijfsniveau om hier mee om te gaan. Er zijn echter geen uniforme uitspraken te doen over welke oplossingen in welke situatie het meest geschikt zijn, omdat dit afhangt van het type bedrijvigheid, de specifieke situatie, de onbalans tussen gebruik en opwek en manier waarop de business case opgesteld wordt.

Op het niveau van bedrijventerreinen kan het vraagstuk rondom transportschaarste op een grotere schaal aangepakt worden door collectieve oplossingen te verkennen. Door op bedrijventerreinen energiehubs te realiseren kan de beschikbare infrastructuur en capaciteit op het net slimmer en efficiënter gebruikt worden. Dat kandoor energie lokaal uit te wisselen. Daarmee kunnen nieuwe mogelijkheden ontstaan binnen de beperkt beschikbare capaciteit op het net.

5.3. Solar Carports

5.3.1. Casusbeschrijving

De gemeente Utrecht ontwikkelt een programma voor de uitrol van solar carports in de gemeente. Hiermee worden parkeerterreinen voor personenvervoer en vrachtvervoer voorzien van een dubbele functie: parkeren en het opwekken van zonne-energie. Aanvullende voordelen zijn dat de voertuigen droog of in de schaduw staan en combinatie met het realiseren van laadinfrastructuur mogelijk is.

Parkeerterreinen hebben, afgezien van de laadinfrastructuur, geen (grote) eigen elektriciteitsvraag. Wanneer een solar carport gerealiseerd wordt op een losstaand parkeerterrein moet een nieuwe aansluiting gerealiseerd worden voor het terugleveren van elektriciteit. In geval van transportschaarste is dat niet mogelijk, dus moeten andere oplossingen verkend worden. In de casus is de mogelijkheid verkend om een solar carport te realiseren op het parkeerterrein van een zwembad.

5.3.2. Mogelijke oplossingen

- *Optimaliseren vraag en aanbod van elektriciteit*: bij de locatiekeuze van solar carports dient rekening te worden gehouden met locaties met een (grote) voorspelbare en/of regelbare elektriciteitsvraag. Bij een zwembad is er sprake van een voorspelbare vraag naar elektriciteit. Door een solar carport op het parkeerterrein van een zwembad te realiseren, wordt opwek direct gekoppeld met verbruik. In dit geval is er alleen sprake van een overschot van elektriciteit in de zomermaanden. Aanvullend kan gekozen worden voor het realiseren van laadinfrastructuur, waarmee de elektriciteitsvraag toeneemt. Deze elektriciteitsvraag is echter onvoorspelbaar, dit kan daarom niet meegenomen worden als constante elektriciteitsvraag.
- *Aftoppen van productiepieken*: wanneer er meer elektriciteit wordt opgewekt dan gebruikt, kan worden gekozen om productiepieken af te toppen. Door het vermogen van de omvormers ten opzichte van het totaal vermogen van de zonnepanelen kleiner te dimensioneren, worden hoge productiepieken afgevlakt. Daarmee wordenvraag en aanbod beter met elkaar in balans gebracht.
- *Directe lijn tussen opwek en gebruik*: in het geval dat de parkeerplaats op een ander kadastraal perceel gevestigd is dan het perceel van het zwembad, kan ervoor worden gekozen een directe lijn aan te leggen tussen de productie-installatie en de grootverbruiker (het zwembad). De voorwaarde hiervoor is dat de solar carport in dat geval geen eigen aansluiting op het elektriciteitsnet krijgt, maar direct gekoppeld wordt aan de aansluiting van het zwembad. Door dit 'achter de meter' met elkaar te koppelen, kan opwek en gebruik met elkaar in balans worden gebracht (als de elektriciteitsvraag voldoende is om alle opgewekte elektriciteit direct zelf te gebruiken). Er is dangeen nieuwe aansluiting voor het terugleveren van elektriciteit nodig.
- *Opslag in een batterij*: wanneer er substantieel meer elektriciteit wordt opgewekt dan gebruikt, kan worden overwogen een batterij te realiseren bij de solar carport. Met een batterij kan een overschot aan opgewekte zonne-energie opgeslagen worden. Dit overschot kan 's nachts of bij het laden van elektrische voertuigen gebruikt worden. Het voordeel van opslag in een batterij is dat het aantal pieken in en dalen in opwek en verbruik op het net verminderd wordt, waardoor kan worden volstaan met een kleinere aansluiting op het net. Het nadeel van een batterij zijnde, tot op heden, hoge investeringskosten en de beperkte levensduur (aantal laadcycli)[30].

5.3.3. Conclusies en aanbevelingen

Bij de realisatie van solar carports is de locatiekeuze van groot belang. Solar carports worden bij voorkeur gerealiseerd op parkeerterreinen waar een grootverbruiker in de directe nabijheid aanwezig is. Dit kan op het eigen perceel zijn of een aangrenzend perceel. Daarmee worden opwek en gebruik van elektriciteit met elkaar in balans gebracht en kan teruglevering aan het elektriciteitsnet voorkomen worden. Wanneer er meer productie dan gebruik is kan overwogen worden om de pieken af te vlakken of de elektriciteit op te slaan in een batterij.

[30] RVO, 2021: De zonnige kant van parkeren

5.4. Grootschalige opwek met zonnepanelen

5.4.1. Casusbedrijving

In de gemeente Utrecht is beperkte ruimte beschikbaar voor de realisatie van grote zonneparken of windmolens. Niet alleen is de fysieke ruimte hiervoor beperkt, ook is de ruimte op het elektriciteitsnet beperkt. In principe dienen voor alle nieuwe zonneparken en windmolens nieuwe aansluitpunten op het elektriciteitsnet gerealiseerd te worden. Dit kan op het middenspanningsnet of via een directe lijn naar een onderstation.

De doorlooptijd voor de realisatie van zonneparken en windmolens beslaat vaak meerdere jaren, onder andere vanwege bestemmingsplanprocedures. Om de doelstellingen uit de RES 1.0 te realiseren voor 2030 dienen voor de grootschalige projecten uiterlijk in 2025 vergunningen te zijn verleend. Omdat er sprake is van netcongestie en terugleveren van elektriciteit niet mogelijk is, komt de realisatie van grote projecten onder druk te staan.

5.4.2. Mogelijke oplossingen

- *Koppelen met een grootverbruiker*: Het realiseren van een directe lijn tussen een opwekinstallatie en een grootverbruiker van elektriciteit kan een uitkomst bieden. Voorwaarde voor succesvolle toepassing is de geografische nabijheid tussen de opwekinstallatie en de verbruiker. Des te langer de afstand, des te minder realistisch en rendabel deze oplossing is. Daarnaast moet het de grootverbruiker voldoende elektriciteit gebruiken om teruglevering te voorkomen.
- *Opslag in een batterij*: Opgewekte elektriciteit opslaan in een batterij kan de omvang van de aansluiting beperken en ervoor zorgen dat de installatie op een kleinere aansluiting aangesloten kan worden. Met alleen het toepassen van opslag in een batterij kan teruglevering echter niet worden voorkomen. Daarom werkt opslag in een batterij voor grootschalige projecten alleen in combinatie met andere oplossingen.
- *Cable pooling*: Bij wind- en zonne-energie projecten die in elkaars nabijheid gerealiseerd worden kan één aansluiting op het elektriciteitsnet gedeeld worden. Op deze gedeelde aansluiting kan efficiënt gebruik gemaakt worden van de beschikbare capaciteit voor het terugleveren van elektriciteit, als de aansluiting er al is. Voor projecten waar een nieuwe aansluiting gerealiseerd moet worden biedt dit niet een oplossing. Overigens draagt cable pooling wel bij aan het toekomstbestendig inrichten van het elektriciteitsnet.
- *Energiehub*: Wanneer er naast wind- en zonne-energie ook een grote vraag naar elektriciteit in de nabijheid is, is er een mogelijkheid om een eenergiehub te realiseren in de vorm van een GDS of via een softwareplatform. Bij een GDS is er sprake van één aansluiting op het elektriciteitsnet. Vraag en aanbod van elektriciteit worden zo veel als mogelijk met elkaar in balans gebracht, in combinatie met batterij-opslag.
- *Omzetten in warmte*: Indien er een warmtenet in de nabijheid van een groot zonnepark is gelegen, kan de opgewekte elektriciteit via verschillende manieren omgezet worden in warmte en mogelijk dienen als bron voor een warmtenet. De warmtenetten zijn er echter vaak niet op gedimensioneerd om invoeding van een nieuwe warmtebron te faciliteren.
- *Omzetten in waterstof*: Het omzetten van duurzaam opgewekte elektriciteit in waterstof is technisch mogelijk, maar wordt nog niet veel toegepast. Dit heeft onder andere te maken met de hoge investeringskosten van een elektrolyzer. Daarnaast moeten er voldoende vollasturen zijn om voldoende waterstof te produceren om de business case rendabel te maken. Dit is het geval wanneer er zowel gebruik gemaakt kan worden van zonne-energie en windenergie, die een complementair opwekprofiel hebben en daarmee voor een hoger aantal vollasturen zorgen.

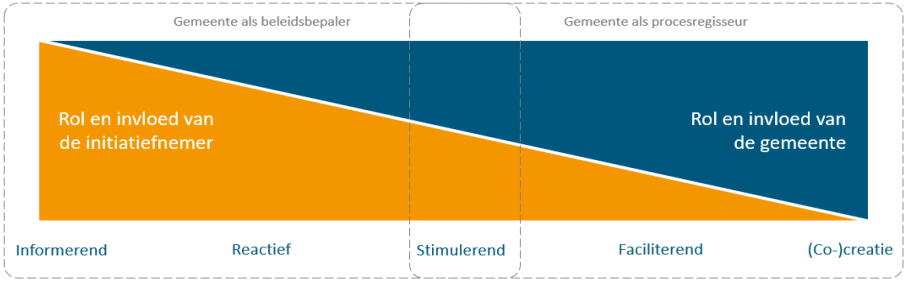
5.4.3. Conclusies en aanbevelingen

Bij grootschalige duurzame energieprojecten, waar er sprake is van een transportbeperking voor teruglevering, hangt de oplossing vooral af van de locatie van het project. Dat bepaalt mede of er in de nabijheid bijvoorbeeld een mogelijkheid is om aan te sluiten achter een grootverbruiker middels een directe lijn of om een aansluiting te delen met een wind- en/of zonnepark. Per project is maatwerk nodig om te bepalen welke oplossingen haalbaar, kansrijk en financierbaar zijn.

6. Mogelijke rollen gemeente

6.1. Rollen en instrumenten

De gemeente kan verschillende rollen aannemen om de energietransitie binnen de gemeente te versnellen. Deze rollen verschillen in mate van initiatief dat de gemeente toont (zie tabel 1 en figuur 2). Naarmate de gemeente meer initiatief toont neemt de mate van zeggenschap en het risico dat de gemeente neemt toe. Hoe donkerder de kleur in onderstaand schema des te meer initiatief en zeggenschap de gemeente kan nemen en des te meer risico de gemeente loopt (zie tabel 1). Een grotere mate van initiatief vraagt meer middelen en capaciteit vanuit de gemeente. Dat wil niet zeggen dat een grotere mate van initiatief ook daadwerkelijk effectiever is voor het bereiken van de gemeentelijke doelstellingen. Afhankelijk van de rol die de gemeente wenst aan te nemen kan zij verschillende instrumenten inzetten om het beoogde resultaat te bewerkstelligen.



Figuur 2. Verschillende rollen en invloed van de gemeente

Tabel 1. Mogelijke rollen, instrumenten en acties voor de gemeente Utrecht

Rol	Beschrijving	Mogelijke instrumenten	Mogelijke acties
Informerend	Belanghebbenden worden op door de gemeente gekozen manieren op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen in de gemeente en in de energietransitie. Bijvoorbeeld over nieuw beleid of initiatieven.	Informatie ophalen en verspreiden	Visie op netinpassing en visie op gemeentelijk rol opstellen en publiceren in samenwerking met RES regio
			Grote elektriciteit opwekprojecten en grote elektriciteitsvragers in kaart brengen in samenwerking met RES regio en hen informeren over mogelijkheden van netinpassing bij nieuwe projecten
			Informatiepakket opzetten en verspreiden
Reactief	Uitgaan van eigen initiatief ontwikkelaars; gemeente reageert op vergunningaanvragen. Weinig beschikbaar budget en weinig/geen risico.	Vergunningen	Vergunning vergeven voor realisatie van (vergunningsplichtige onderdelen van) oplossingsrichtingen
		Tender	Gunningscriterium in tender opnemen waarbij project wordt beoordeeld op mate van impact op het elektriciteitsnet
			Sturen op elektrificatie van de energievraag bij overschot van elektriciteitsopwekking
Stimulerend	Voeren van campagnes om eigen initiatief van ontwikkelaars te stimuleren. Beperkt budget t.b.v. onderzoek en geringe inzet personele capaciteit en middelen.	Stimuleren van samenwerkingsverbanden	Koppeling van grote elektriciteit opwekprojecten en grote elektriciteitsvragers, om energievraag en aanbod te matchen bijvoorbeeld d.m.v. een Energiehub.
		Stimulerende subsidie: gemeente loopt geen risico en verwerft geen eigendom	Onderzoek uitvoeren naar rol van gemeentelijk vastgoed bij de oplossingsrichtingen
			Haalbaarheidsonderzoek stimuleren voor pilotprojecten om nieuwe oplossingen te toetsen in de praktijk
		Lobby	Lobby richting provincie Utrecht, het Rijk en Stedin om mee te werken aanoplossingen, zowel qua financiering, contracten en regelgeving
Faciliterend	Programmatische aanpak, significante bijdrage qua personele capaciteit en middelen in initiatieven vanuit de samenleving, actief faciliteren van initiatieven.	Faciliterende subsidie: ruimere middelen ter beschikking stellen	Deel van de investeringskosten van (innovatieve) technieken en oplossingen financieren en daarmee faciliteren in de uitrol van de oplossing.
		Pilotproject opzetten	Via pilotprojecten oplossingsrichtingen in praktijk toepassen bij verschillende doelgroepen, door private en gemeentelijke eigenaren te ondersteunen, via bijv. middelenwerving voor haalbaarheidsstudie.
		Specifieke projecten voorrang geven	Windprojecten met voorrang ontwikkelen om opwek profiel in de gemeente Utrecht te verspreiden
		Samenwerken met Stedin/Tennet	Samenwerking met de netbeheerder, afspraken over inpassen van alternatieve netoplossingen en inzicht in voortgang
		Opzetten integraal programma	Ontwikkelen van een programma voor efficiënt gebruik van elektriciteitsnet, binnen een bestaand of nieuw energieprogramma
(Co-)creatie	In de lead zijn bij de ontwikkeling, inzet personele capaciteit en middelen om actief het initiatief op te starten of aan te jagen.	(Co-)creatie subsidie: startsubsidie verstrekken	Subsidie voor ontwikkeling van oplossingsrichting, bijv. door eenmalige kosten van ontwikkelaar project af te dekken
		Ontwikkelen van (pilot)project	Project bij gemeentelijk vastgoed realiseren d.m.v. toepassen van een oplossingsrichting

7. Conclusies en aanbevelingen

De hoofdvraag van dit onderzoek was:

Welke mogelijkheden zijn kansrijk om op korte termijn duurzame energie opwek op grote bedrijfsdaken, nieuwbouw en grootschalige opwek uit wind en zon te realiseren ondanks de (te verwachten) netcongestie?

Om deze hoofdvraag te beantwoorden, zijn de volgende vier onderzoeksvragen beantwoord in de vorige hoofdstukken:

1. Welke oplossingsrichtingen kunnen op de korte termijn helpen om duurzame opwek op grote bedrijfsdaken, nieuwbouw en grootschalige opwek uit zon te realiseren ondanks de (te verwachten) teruglevercongestie?
2. Hoe we komen tot een succesvolle implementatie van deze oplossingsrichtingen?
3. Welke rol kan de gemeente vervullen bij het faciliteren en stimuleren van deze oplossingsrichtingen?
4. Wat deze oplossingsrichtingen kunnen betekenen voor een aantal concrete casussen in Utrecht?

7.1. Oplossingen voor netcongestie

Door de huidige afgekondigde transportbeperking op het elektriciteitsnetwerk in de regio Utrecht kunnen nieuwe opwekinstallaties geen elektriciteit terugleveren op het elektriciteitsnet. De verwachting is dat de netbeheerder tussen 2026 en 2029 de verzwaringen van het elektriciteitsnet zal hebben afgerond, waardoor teruglevering van elektriciteit weer mogelijk wordt. Tot die tijd zal door middel van verschillende oplossingsrichtingen gekeken moeten worden welke projecten, ondanks de transportbeperking, kunnen worden gerealiseerd.

Dit onderzoek heeft gekeken naar:

- Aftoppen van productiepieken;
- Optimaliseren van eigen verbruik en opwek;
- Opslag in een batterij;
- Directe lijn met grootverbruiker;
- Cable pooling;
- Een Energiehub;
- Omzetten van elektriciteit naar warmte;
- Omzetten van elektriciteit naar waterstof.

Al deze oplossingen kunnen helpen bij het realiseren van projecten ondanks de geldende transportbeperking. Sommige van de oplossingen lossen niet het volledige terugleverprobleem op, maar kunnen nu en in de toekomst wel de congestieproblematiek verminderen. Denk hierbij aan aftoppen en cable pooling.

Bij het optimaliseren van eigen gebruik en opwek, koppeling met grootverbruiker en een energiehub is het van belang dat te allen tijde de opwek van elektriciteit wordt gebalanceerd met de vraag van elektriciteit. Als de vraag onvoldoende is om de opwek af te nemen, zal de duurzaam opgewekte elektriciteit verloren gaan.

De oplossingsrichtingen opslag in een batterij en omzetten naar waterstof zijn in de huidige markt nog erg kostbaar. Verder onderzoek naar de business case kan worden uitgevoerd om te onderzoeken of deze toepassingen financieel rendabel en haalbaar zijn voor de behandelde én vergelijkbare casussen in de gemeente Utrecht.

De oplossingen zijn in te delen in drie categorieën, afhankelijk van de mate van complexiteit. De eenvoudige oplossingen kunnen in principe in elke situatie toegepast worden. Voor de uitdagende oplossingen geldt dat er een vorm van ondersteuning en faciliteren nodig is om deze te realiseren. De complexe oplossing is technisch haalbaar, maar het toepassingspotentieel is op korte termijn beperkt.

Eenvoudig	Uitdagend	Complex
• Aftoppen van productiepieken • Optimaliseren van eigen gebruik en opwek	• Opslag in een batterij • Directe lijn met een grootverbruiker • Energiehub • Cable Pooling • Omzetten naar warmte	• Omzetten naar waterstof

7.2. Rol van de gemeente

Dat de gemeente Utrecht geconfronteerd wordt met de mogelijke gevolgen van de transportschaarste op het elektriciteitsnet is nieuw. De gemeente heeft het belang dat de energietransitiedoelstellingen behaald worden, maar daarvoor is zij mede afhankelijk van de beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet. De gemeente zoekt daarom naar mogelijke rollen en instrumenten om in te kunnen spelen op dit vraagstuk en bij zowel huidige als toekomstige projecten in te kunnen spelen op de specifieke behoeften van betrokken partijen.

De gemeente Utrecht kan verschillende rollen aannemen om de oplossingsrichtingen te faciliteren en te stimuleren, oplopend van een beperkte rol in projecten tot een grote rol en mate van invloed:

- Informerend
- Reactief
- Stimulerend
- Faciliterend
- (Co-)creatie

Per type toepassing en per type oplossing kan een andere rol mogelijk en wenselijk zijn. In dit onderzoek zijn de verschillende rollen en daarbij passende instrumenten verkend en beschreven. Er zijn geen uitspraken gedaan over de wenselijke en beoogde rol, dit dient nader afgestemd en besloten te worden.

7.3. Casussen

Voor vier verschillende casussen is verkend welke mogelijke oplossingen toegepast kunnen worden om duurzame energie op te kunnen wekken wanneer er sprake is van een transportbeperking voor teruglevering aan het net. Uit de analyse en werksessie per casus is gebleken dat het per situatie en type project verschilt welke oplossing toegepast kan worden.

De belangrijkste les die uit de analyse en werksessies getrokken kan worden is dat het per project maatwerk is én blijft om te bepalen of een oplossing technisch haalbaar is, bijdraagt aan het voorkomen van terugleveren aan het net en financieel rendabel is. Belangrijke aandachtspunten en voorwaarden om te bepalen of een oplossingen haalbaar en kansrijk is zijn onder andere:

- Inzicht in het verwachte opwekprofiel, eventueel in combinatie met een gebruiksprofiel van een grootverbruiker;
- Geografische nabijheid van opwekinstallaties en grootverbruikers;
- De mogelijkheid om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen;
- De financiële en contractuele afspraken tussen afnemers en leveranciers van elektriciteit.

7.4. Op weg naar succesvolle implementatie van de oplossingen

Voor de gemeente Utrecht is een nieuwe rol weggelegd in het vraagstuk van netcongestie en het mogelijk maken van nieuwe projecten. Om de oplossingen succesvol te implementeren in de praktijk en initiatiefnemers en betrokkenen bij duurzame opwekprojecten te informeren over de mogelijkheden zijn onder andere de volgende acties geïdentificeerd:

- Informeren van betrokken partijen over de mogelijke (combinaties van) oplossingen bij netcongestie.
- Visie ontwikkelen op de gemeentelijke rol in het dossier transportschaarste en netinpassing van nieuwe projecten.
- (Onafhankelijke) adviseurs inzetten om duurzame opwekprojecten en grootverbruikers van elektriciteit aan elkaar te koppelen en energievraag en aanbod te matchen. Bijvoorbeeld door middel van het realiseren van Energiehubs.
- Lobbyen bij de provincie Utrecht, het Rijk en netbeheerder Stedin om mee te werken aan het realiseren van (nieuwe) oplossingen op het gebied van financiering, contracten en regelgeving.
- Via pilotprojecten oplossingsrichtingen onderzoeken én in de praktijk toepassen. Maar ook door private en gemeentelijke vastgoedeigenaren te ondersteunen door middelen te werven en door haalbaarheidsstudies uit te voeren.
- Het ontwikkelen van een programma voor het efficiënt en toekomstbestendig gebruiken van het elektriciteitsnet. Zowel voor de teruglevering als afname van elektriciteit. Dit kan binnen een bestaand of nieuwe energieprogramma van de gemeente Utrecht.

7.5. Aanbevelingen voor vervolg

Dit rapport verschaft inzicht in de mogelijkheden om nieuwe zonne-energie en windprojecten te realiseren ondanks de transportbeperking voor teruglevering. Ook beschrijft dit rapport de mogelijke rollen die de gemeente

Utrecht op zich kan nemen om haar ambities en doelstellingen te helpen realiseren.

Op basis van de analyse, werksessies en beschrijving van de mogelijkheden adviseren wij de gemeente Utrecht om:

1. Stimuleren van optimalisatie opwek en verbruik

Nieuwe installaties dienen zo veel als mogelijk direct gekoppeld te worden aan direct eigen gebruik. Waar nodig en mogelijk wordt dit gecombineerd met het aftoppen van productiepieken door middel van (dynamische) curtailment. Op deze manier wordt het terugleveren van elektriciteit zoveel mogelijk voorkomen. Aandachtspunt hierbij is het slim programmeren van de realisatie van nieuwe projecten.

2. Stimuleren en faciliteren van pilots

Via pilotprojecten kunnen de oplossingsrichtingen verder worden onderzocht. Private en gemeentelijke vastgoedeigenaren kunnen hierin ondersteund worden, bijvoorbeeld met het faciliteren van haalbaarheidsstudies. Pilotprojecten kunnen onder andere zijn:

- Combineren van opwek en verbruik door koppelen van opwek met elektrisch laden;
- Combineren van opwek en verbruik door het koppelen van grootschalige opwekprojecten aan grootverbruikers met een hoge elektriciteitsvraag;
- Het realiseren van solar carports nabij (gemeentelijk) vastgoed met een hoog elektriciteitsverbruiker, zoals zwembaden;
- Verkennen van de mogelijkheid om Eenergiehubs te realiseren op bedrijventerreinen;
- Realiseren van een batterij bij een (grote) opwekinstallatie.

3. Versterken van de rol van de gemeente

Het ontwikkelen van een duidelijke visie en standpunt over de rol van de gemeente bij transportschaarste en netinpassing van duurzame energie. Het versterken van de rol van de gemeente kan door:

- Kennis over het thema transportschaarste en de technische of organisatorische mogelijkheden om hiermee om te gaan te verspreiden in de eigen organisatie en collega's bewust te maken van de mogelijke impact van de transportschaarste op diverse beleidsdomeinen en ontwikkelingen.
- Voor uitvoering van de eerder genoemde acties een nieuw programma 'Netinpassing' te ontwikkelen of dit te koppelen aan een reeds bestaand programma. Hier kan de gemeente eventueel in samenwerking met de RES-regio en de provincie Utrecht een gezamenlijke visie formuleren op het vraagstuk en een werkwijze formuleren die hierop aansluit. Een voorbeeld voor dit programma is het 'Brabants Netplan'.
- Lobbyen bij de provincie Utrecht, het Rijk en Stedin om mee te werken aan oplossingen, zowel qua financiering als regelgeving.

Referenties

ACM, 2021: Ontwerp Codebesluit Congestiemanagement. Geraadpleegd via https://www.acm.nl/sites/default/files/documents/ontwerp-codebesluit-congestiemanagement.pdf

CE Delft, 2015: Potential for Power-to-Heat in the Netherlands. Geraadpleegd via https://cedelft.eu/wp-content/uploads/sites/2/2021/04/CE_Delft_3E04_Potential_for_P2H_in_Netherlands_DEF.pdf

CE Delft, 2020: Waterstof voor de gebouwde omgeving. Geraadpleegd via https://cedelft.eu/wp-content/uploads/sites/2/2021/03/CE_Delft_190307_Kennisdocument_Waterstof_voor_de_gebouwde_omgeving_Def.pdf

CE Delft, 2021: Omslagpunt grootschalige batterijopslag. Geraardpleegd via https://ce.nl/wp-content/uploads/2022/01/CE_Delft_210361_Omslagpunt_grootschalige_batterijopslag_Hoofdrapport_Def.pdf

CE Delft, 2022: Het net slimmer benut!. Geraadpleegd via https://cedelft.eu/wp-content/uploads/sites/2/2022/04/CE_Delft_210392_Het_net_slimmer_benut_DEF2.pdf

CEER, 2019: Outlook for a Dutch hydrogen market. Geraadpleegd via https://www.rug.nl/ceer/blog/ceer_policypaper_5_web.pdf

Enexis Groep, 2020: Enexis netbeheer en Liander onderzoek potentie van dimmen zonneparken. Geraadpleegd via https://www.enexisgroep.nl/nieuws/enexis-netbeheer-en-liander-onderzoeken-potentie-van-dimmen-zonneparken/

Firan, Checklist Cable Pooling. Geraardpleegd via https://www.firan.nl/aanmelden-checklist-cable-pooling/

Holland Solar, 2020: Convenant Zon Betaalbaar op het Net. Geraadpleegd via https://hollandsolar.nl/u/files/convenant-zon-op-net-opgemaakte-versie-1.pdf

Holland Solar, 2021: Modelovereenkomst Cable Pooling. Geraadpleegd via https://hollandsolar.nl/nieuws/i900/modelovereenkomst-cable-pooling

InvestNL, 2022: Cable Pooling Overeenkomst met opslag. Geraadpleegd via https://www.invest-nl.nl/business-development/publicaties/cable-pooling-overeenkomst-met-opslag

PBL, 2021: Conceptadvies SDE++ 2022 waterstofproductie via elektrolyse. Geraadpleegd via https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2021-conceptadvies-sde-plus-plus-2022-waterstofproductie-via-elektrolyse-4392.pdf

PBL, 2022: Fotovoltaïsche zonne-energie op een kleinere aansluiting. Geraardpleegd via https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2022-zon-pv-op-een-kleinere-netaansluiting-4909.pdf

Provincie Noord-Brabant, 2021: Transportschaarste op het elektriciteitsnet, op weg naar een nieuwe aanpak. Geraadpleegd via https://www.brabant.nl/-/media/a44ac0f0bffe41f78c55f3ed0b3cfc4b.pdf

Raadsbrief 9942773, 20 april 2022: Start vernieuwing hoogspanningsstation Oudenrijn. Geraadpleegd via https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/737bc1be-6f11-43c9-be7f-e6839b4c7b7a?documentId=e7957266-5425-4cba-bfcf-fc8a58e4649c

RVO, 2021: De zonnige kant van parkeren. Geraadpleegd via https://www.rvo.nl/sites/default/files/2021/08/De-zonnige-kant-van%20parkeren-definitieve-rapportage.pdf

Solar Magazine, 2022: ACM over investeringsplannen netbeheerders: problemen vol stroomnet gaan verder toenemen. Geraadpleegd via https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i26809/acm-over-investeringsplannen-netbeheerders-problemen-vol-stroomnet-gaan-verder-toenemen

Solar Magazine, 2022: Alliander en GroenLeven nemen waterstoffabriek bij zonnepark Oosterwolde in gebruik. Geraardpleegd via https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i26800/alliander-en-groenleven-nemen-waterstoffabriek-bij-zonnepark-oosterwolde-in-gebruik

Solar Magazine, 2022: Eerste bedrijven Schiphol Trade Park aangesloten op virtueel stroomnet. Geraardpleegd via https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i26975/eerste-bedrijven-schiphol-trade-park-aangesloten-op-virtueel-stroomnet

Solar Magazine, 2022: Enexis over nieuwe spelregels congestiemanagement: 'In veel rode gebieden komt nieuwe netcapaciteit beschikbaar'. Geraadpleegd via https://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i26788/enexis-over-nieuwe-spelregels-congestiemanagement-in-veel-rode-gebieden-komt-nieuwe-netcapaciteit-beschikbaar

Stedin, 2022: Zet je flexibel elektriciteitsvermogen in voor Schouwen-Duiveland, Tholen en Spijkenisse. Geraadpleegd via https://www.stedin.net/over-stedin/pers-en-media/persberichten/stedin-start-flexchallenge

Tennet, 2021: TenneT verwacht structureel congestie, zoals bedoeld in artikel 9.5 van de Netcode elektriciteit, in het 150kV-net van Utrecht gedurende de periode 2021-2029. Geraadpleegd via: https://www.tennet.eu/nl/tinyurl-storage/nieuws/tennet-verwacht-structureel-congestie-zoals-bedoeld-in-artikel-95-van-de-netcode-elektriciteit-in-2/

Liander, 2021: Voorbereiden in de praktijk met nieuwe Netcode elektriciteit. Geraadpleegd via https://www.liander.nl/nieuws/2021/12/09/voorbereiden-de-praktijk-met-nieuwe-netcode-elektriciteit#:~:text=Naar%20verwachting%20zal%20begin%202022,basis%20van%20die%20nieuw%20netcode.

Bijlage 1. Verantwoording onderzoeksopzet

Algemene literatuur en rapporten
In het rapport zijn verwijzingen aangebracht naar externe referenties. Deze geven informatie over specifieke onderdelen, beweringen of nieuwsupdates. Daarnaast is gebruik gemaakt van de volgende rapporten voor de basiskennis en inhoud van dit rapport:

- RHDHV, 2021: Verbeteren Netinpassing zonne-energieprojecten
- Provincie Drenthe, 2021: Tien mogelijke oplossingen bij netcongestie
- Netbeheer Nederland, 2020: Factsheets Opschaalbare Oplossingen voor Transportschaarste

Beantwoorden van de onderzoeksvragen
De hoofdvraag van dit onderzoek was: Welke mogelijkheden zijn kansrijk om op korte termijn duurzame energie opwek op grote bedrijfsdaken, nieuwbouw en grootschalige opwek uit wind en zon te realiseren ondanks de (te verwachten) netcongestie?

Om deze hoofdvraag te beantwoorden, zijn de volgende vier onderzoeksvragen beantwoord in de vorige hoofdstukken:

1. Welke oplossingsrichtingen kunnen op de korte termijn helpen om duurzame opwek op grote bedrijfsdaken, nieuwbouw en grootschalige opwek uit zon te realiseren ondanks de (te verwachten) teruglevercongestie?
2. Hoe we komen tot een succesvolle implementatie van deze oplossingsrichtingen?
3. Welke rol de gemeente kan vervullen bij het faciliteren en stimuleren van deze oplossingsrichtingen?
4. Wat deze oplossingsrichtingen kunnen betekenen voor een aantal concrete casussen in Utrecht?

Voor het beantwoorden van deelvraag 1 is gebruik gemaakt van de beschikbare literatuur en rapporten (zie algemene literatuur en rapporten). Daarnaast is gebruik gemaakt van expert kennis die bij collega's van RHDHV aanwezig is op dit thema. In afstemming met de gemeente Utrecht zijn acht oplossingsrichtingen gekozen om nader uit te werken in deze rapportage.

Voor het beantwoorden van de derde deelvraag is een werksessie georganiseerd met ambtenaren van de gemeente Utrecht. In deze werksessie zijn diverse (beleids)instrumenten en acties verkend. Dit betreft nadrukkelijk een verkenning van mógelijke instrumenten en acties, er zijn geen keuzes gemaakt voor (prioritering) van acties. Dit is een afweging die gemaakt moet worden door de gemeente Utrecht.

Voor het beantwoorden van de vierde deelvraag zijn vier aparte werksessies georganiseerd, waarin aan de hand van een casus is verkend in hoeverre de verschillende oplossingen een bijdrage kunnen leveren. RHDHV heeft de werksessies voorbereid en gefaciliteerd.

Het beantwoorden van de tweede deelvraag is een afgeleide van de antwoorden op deelvraag 1, 3 en 4.

Werksessies met ambtenaren gemeente Utrecht en stakeholders
Een belangrijk deel van de informatie die is opgehaald en in dit rapport gepresenteerd wordt is verkregen via interactieve werksessies. De werksessies zijn digitaal georganiseerd op:

- 15 februari 2022: zonne-energie bij nieuwbouw
- 23 februari 2022: zon op bedrijfsdaken
- 24 februari 2022: solar carports
- 9 maart 2022: grootschalige zon- en windprojecten
- 14 maart 2022: rol van de gemeente

De genodigden en aanwezigen bij de werksessies zijn bij de auteurs van dit rapport bekend. De informatie die is gedeeld tijdens de werksessies door de betrokken partijen is geanonimiseerd en vertrouwelijk behandeld.

Tot stand komen eindrapport
Het rapport is in nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht tot stand gekomen. De gemeente Utrecht heeft een 10%, 80% en 95% versie van het rapport ontvangen en van feedback voorzien.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	5055
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	3.4
Titel	Voortgang verbouwing MFA De Weide Wereld en conflict met aannemer
ID	5285
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Vastgoed
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	4 december 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	H. Wiersma	**Datum**	20 oktober 2025
E-mail	hans.wiersma@utrecht.nl	Kenmerk	32379181
Type brief	Actualiteit	**Onderwerp**	Vertraging en kredietoverschrijding Weide Wereld
Bijlage(n)	1 (geheim)	**Beleidsveld**	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over de voortgang van de renovatie van het gebouw ‘MFA Weide Wereld’. De oplevering van het project heeft vertraging opgelopen, hetgeen wij betreuren. De gemaakte afspraken konden hierdoor niet conform planning worden nagekomen. Wij erkennen dat dit voor de gebruikers en omwonenden van MFA Weide Wereld een aanzienlijke belasting en teleurstelling betekent.

Geheimhouding

Wij hebben geheimhouding opgelegd op de bijlage ‘Planning en achtergrondinformatie MFA Weide Wereld’ op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b en i van de Woo totdat het project is voltooid. Openbaarmaking kan de (financiële) onderhandelingen van de gemeente negatief beïnvloeden.

Inleiding

Multifunctionele Accommodatie (MFA) Weide Wereld biedt huisvesting aan een basisschool, sporthal, buurtcentrum, twee kinderdagverblijven en een kinderdagcentrum. In april 2022 hebben wij een aanbesteding uitgeschreven voor de renovatie van het gebouw. Doel van deze renovatie is om MFA Weide Wereld toekomstbestendiger te maken met aanpassingen die het pand nog kindvriendelijker, toegankelijker en gezonder maken. Begin 2023 werd het werk gegund aan aannemer Van Miltenburg (hierna ‘de aannemer’).

Een belangrijk onderdeel van dit werk was het aanleggen van technische installaties. Eind 2023, kort vóór de uitvoering van de technische installatie, heeft de aannemer aangegeven dat het in de aanbesteding opgenomen ontwerp van de technische installaties onjuist was en moest worden aangepast. Hierop heeft de aannemer de bouw stilgelegd. In reactie hierop hebben wij de aannemer in gebreke gesteld. Omdat beide partijen het oneens waren over de kwaliteit van het ontwerp, is een onafhankelijke expert ingeschakeld. De expert concludeerde dat het ontwerp inderdaad aangepast moest worden. De technische installatie bevatte omissies en bleek ‘onmaakbaar’. Daarmee was de ingebrekestelling onterecht. Hierover hebben we u in april 2024 geïnformeerd via de Kwartaalbrief Onderwijs 1e kwartaal 2024 (pagina 11).

Stand van zaken

Na de conclusie van de expert, eind 2024, is in samenwerking met de aannemer gewerkt aan een nieuw ontwerp van de technische installatie. Tevens is een periode van intensieve onderhandelingen gestart met de aannemer over de hervatting van de werkzaamheden. Op dit moment is een deel van het werk gerealiseerd. Dit betreft het buurthuis en de sporthal, deze zijn ook weer in gebruik genomen. De rest van de renovatie moet nog worden uitgevoerd.

Het onderhandelingstraject met de aannemer duurt helaas lang. Er zijn meerdere aspecten die de onderhandeling complex maken, waaronder de hoogte van een schadevergoeding vanwege de onterechte ingebrekestelling en de financiële afhandeling van het reeds gerealiseerde meer- en minderwerk. Daarnaast moet de indexering over het uitgestelde werk worden vastgesteld en afspraken worden vastgelegd over de opleverdatum. Ook moet het nieuwe installatieontwerp worden uitgewerkt en afgeprijsd, voordat een aanvullende overeenkomst met de aannemer kan worden gesloten voor het restant van het werk.

Tijdelijke huisvesting

Oorspronkelijk was het plan dat de renovatie zomer 2026 klaar zou zijn. Omdat de onderhandelingen nog niet zijn afgerond is oplevering in de zomer van 2026 onrealistisch geworden en moeten we rekening houden met langere tijdelijke huisvesting van verschillende partijen.

Uit een juridische analyse van de bestaande overeenkomsten met huurders van MFA Weide Wereld blijkt het volgende. Voor de kinderdagverblijven aan de Landschapsbaan moet per 1 juli 2026 een alternatieve locatie gevonden worden. We onderzoeken diverse mogelijkheden, waaronder huisvesting in nabijgelegen scholen. Hierover zijn we met de betrokken partijen in gesprek. De overige locaties voor tijdelijke huisvesting, namelijk voor IKC De Fonkeling en Reinaerde kinderdagcentrum De Ster, kunnen voor een langere periode verlengd worden.

Vervolgstappen

De renovatie van MFA Weide Wereld ondervindt vertraging en inhoudelijke aanpassingen, waardoor de oorspronkelijke planning niet meer haalbaar is. Op dit moment wordt gewerkt aan een aangepast technisch ontwerp en een nieuwe planning. Daarbij is het van belang dat:

- aannemer en onderaannemer gezamenlijk het vervolgtraject uitwerken en hierover overeenstemming met ons bereiken;
- met subsidieverstrekkers in overleg wordt getreden over aanvullende afspraken in verband met de uitloop van het project;
- voor de kinderdagverblijven tijdig een alternatieve locatie wordt gevonden;
- de gevolgen voor de doorstroming van scholen in beeld worden gebracht.

De komende periode staat in het teken van het vaststellen van een realistische planning, het borgen van de continuïteit van de huisvesting en het overleggen over de subsidievoorwaarden. We nemen betrokken gebruikers aan de hand van persoonlijke gesprekken mee in dit proces en informeren buurtbewoners over de status van de renovatie van MFA Weide Wereld en de tijdelijke huisvesting aan de Landschapsbaan.

Tenslotte

Wij zullen u schriftelijk op de hoogte houden van de verdere ontwikkelingen in dit dossier. U ontvangt rond de jaarwisseling een update. Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Corine Bont-Tiebosch	**Datum**	10 april 2024
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	12255323
E-mail	c.bonttiebosch@utrecht.nl	**Onderwerp**	Kwartaalbrief onderwijs 1e kwartaal 2024
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Onderwijs

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de kwartaalbrief met daarin een stand van zaken onderwijs. Tijdens de commissie VOWE van 19 januari 2023 is toegezegd dat u ieder kwartaal een kwartaalbrief onderwijs zult ontvangen, bestaande uit een deel met stand van zaken onderwijsbeleid (A) en een deel met stand van zaken onderwijshuisvesting (B). De laatste kwartaalbrief onderwijs ontving u op 17 januari 2024.

Beantwoording raadsvragen

Uw raad heeft in de afgelopen periode een aantal vragen gesteld ter beantwoording. Het college heeft de volgende schriftelijke vragen beantwoord:

- SV228 over voortijdig schoolverlaters in onze stad op 26 januari jl.
- SV2 over leerlingenvervoer op 8 februari jl.
- SV4 over aandacht voor het jonge kind in elke wijk op 6 februari jl.
- SV28 over de toekomst van de Bibliotheek in Utrecht op 5 maart jl.
- SV5 over financiën Onderwijshuisvesting hoort openbaar op 14 maart jl.

Het college heeft de volgende mondelinge vragen beantwoord:

- MV1 over houd de Heycopstraat bij de Kleine Dichter school afgesloten op 7 december jl.
- MV6 over paars voor elkaar op 14 december jl.
- MV1 over waar kunnen de spreeuwen nu slapen op 25 januari jl.
- MV1 over maak gebruik van het recht op gratis schoolmaaltijden op 29 februari jl.

Commissie

In de commissie Volksgezondheid, Onderwijs, Werk en Economie zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Debat Segregatie in het onderwijs op 8 februari jl.
- Raadsbrief Lange termijn aanpak Leerlingenvervoer op 14 maart jl.

Deel A. Onderwijsbeleid

In het navolgende gaan we in op de volgende beleidsonderwerpen: aanmeldbeleid in het primaire onderwijs, reservepositie schoolbesturen, aanpak lerarentekort, vrijwillige ouderbijdrage, school en omgeving (eerder rijke schooldag), gezond leren op school, leerlingenvervoer, sociale veiligheid en citydeal kennismaken.

Aanmeldbeleid in het primaire onderwijs

Het aantal aangeschreven ouders die hun kind aanmeldt via de stedelijke procedure is gegroeid naar 90,5%. Dit is een mooi resultaat. Tegelijkertijd blijven we ons inzetten om ook de laatste bijna 10% te bereiken. Door een toegenomen aantal 3-jarigen zijn er helaas meer scholen die moeten loten. Op dit moment is in de buurten Leeuwesteyn en Leidsche Rijn Centrum de druk op de scholen zo groot dat enkele kinderen verder weg (> 1km) naar school gaan. Volgens de prognoses duurt het nog tot 2025 en neemt daarna het aantal 3-jarigen af. 75% van de basisscholen in Utrecht heeft nog voldoende plekken beschikbaar.

Reservepositie schoolbesturen

In de commissie VOWE van 5 oktober jl. is de toezegging (T23/566) gedaan om een terugkoppeling te geven over de reservepositie van de schoolbesturen. In 2022 hadden de schoolbesturen in Utrecht veelal een positief financieel resultaat. Hierover hebben wij op regelmatige basis met de schoolbesturen gesproken. De belangrijkste oorzaak van de toename van de financiële reserve is het Nationaal Programma Onderwijs (NPO). Het Rijk heeft in 2022 deze tijdelijke middelen overgemaakt aan de schoolbesturen voor het NPO en tot en met schooljaar 2024-2025 de tijd gegeven om de NPO middelen in te zetten. Pas na schooljaar 2024-2025 is bekend in hoeverre de NPO middelen zijn besteed.
De onderwijsinspectie houdt toezicht op het financieel beheer door schoolbesturen. In de jaarverslagen is te zien dat de schoolbesturen zich houden aan de landelijk vastgestelde indicatoren voor financieel beleid. We blijven in gesprek met de schoolbesturen over het financieel resultaat en de reservepositie. En zullen een beroep doen op de begroting van de schoolbesturen bij het realiseren van onder andere de werkagenda van de UOA en de plannen van Utrecht Leert.

Aanpak lerarentekort

- *Plan van aanpak onderwijsregio*

De voorstellen van de raad aangaande de aanpak van het lerarentekort zijn opgenomen in het plan van aanpak onderwijsregio Utrecht Stad dat op 18 december jl. aan uw raad is aangeboden. Onderdeel daarvan is een gezamenlijk ontwerp voor een wervende campagne (M23/466). Daarnaast is er aandacht in het plan voor schoolleiders (M23/473). Schoolbesturen werken samen aan de ontwikkeling van een stedelijke en schoolbestuur-overstijgende flexpool. Door schooloverstijgend vraag en aanbod te matchen moet het mogelijk worden om daar waar de noodzaak het grootst is personeel in te zetten. Met een flexpool kunnen leraren ongelijk worden ingezet over de stad om gelijke kansen te bevorderen. Ook zetten we met deze flexpool in op het voorkomen dat commerciële detacherings- en uitzendbureaus een slaatje slaan uit het lerarentekort (M23/468).

- *Lerarentekort en parkeren*

De beleidsvelden parkeren en aanpak lerarentekort werken samen aan de ontwikkeling van een eenvoudiger ontwerp voor een onderwijsparkeervergunning, alsmede aan een korte termijn oplossing. De korte termijn oplossing dient ter overbrugging van de periode tot een parkeervergunning onderwijs in het vergunningensysteem kan worden aangevraagd. Het verschil tussen het tarief van de parkeervergunning onderwijs en dat van de parkeervergunning zakelijk zal dan achteraf worden

gecrediteerd. Het vereenvoudigde voorstel en het voorstel voor de korte termijn wordt eind april besproken met een delegatie van schoolbesturen. Na overeenstemming met de schoolbesturen kan uw raad een voorstel tegemoet zien ter besluitvorming over dit parkeerproduct. We hopen u dit raadsvoorstel in juni toe te doen komen. Hiermee geven we uitvoering aan toezegging 23/565 en motie 23/467.

- *Lerarentekort en wonen*

In de nieuwe huisvestingsverordening die naar verwachting in juni 2024 aan uw raad wordt voorgelegd, wordt uitvoering gegeven aan de motie 23/469 ‘Voorkom dat het woningtekort het lerarentekort verder vergroot’. Hierin wordt het onderwijs als maatschappelijke tekortsector opnieuw opgenomen, dat de kansen voor leraren vergroot. Met de vorige wijziging van de huisvestingsverordening (dd. juli 2023) is al de mogelijkheid ingevoerd om niet alleen voor sociale huur, maar ook voor middenhuur woningen beroepsvoorrang toe te passen. Dit is relevant voor leraren, omdat in het primair onderwijs de lonen gelijk zijn getrokken met het voortgezet onderwijs, en ze daarmee ook voor middenhuur woningen in aanmerking komen.

- *Aandacht voor schoolleiders*

In het Convenant Noodplannen aanpak lerarentekort van de G4 en Almere met het ministerie van OCW heeft Utrecht het opleiden en begeleiden van nieuwe schoolleiders opgenomen in de activiteiten. Deze opleidingen zijn de afgelopen jaren succesvol gebleken, en blijken hard nodig te zijn gezien het tekort aan goede schoolleiders nog steeds ernstig is. Het convenant loopt op 1 juli 2024 af. In afwachting van een nieuw kabinet maken G4 en Almere momenteel afspraken met het ministerie voor een verlenging tot en met 31 december 2025. Daarnaast is in het plan van aanpak Onderwijsregio Utrecht stad aandacht voor schoolleiders opgenomen. Met een leiderschapsprogramma zullen schoolleiders worden ondersteund in hun uitdagende taken. Hiermee geven we uitvoering aan motie 2023/473 ‘Aandacht voor schoolleiders’.

Vrijwillige ouderbijdrage

Op het PO besturen overleg van 21 maart jl. is afgesproken is dat een aantal schoolbesturen (de “coalition of the willing”) een stedelijk solidariteitsfonds inrichten ter vervanging van de ouderbijdragen per school. Het solidariteitsfonds wordt een gezamenlijk fonds waarin de deelnemende schoolbesturen de ontvangen vrijwillige ouderbijdragen laten vloeien. De vrijwilligheid van de bijdrage zal nadrukkelijk worden vermeld, echter uit ervaring weten de besturen dat er ook ouders zijn die in staat en bereid zijn om iets extra's bij te dragen. En ook het bedrijfsleven kan gevraagd worden een bijdrage te doen. Vanuit dit fonds zullen vervolgens alle scholen van de deelnemende schoolbesturen het vooraf vastgestelde bedrag per leerling ontvangen, dus voor iedere school hetzelfde bedrag per leerling. Als het fonds hiervoor niet voldoende middelen bevat vullen de schoolbesturen dit bedrag per leerling aan. De deelnemende schoolbesturen werken het solidariteitsfonds verder uit in een werkgroep die onder de uitvoeringsagenda van de UOA hangt. Op dit moment hebben KSU, SPOU (GMR voert nog een achterbanraadpleging uit), de Kleine Prins en de Fritz Redlschool aangegeven deel te nemen aan het solidariteitsfonds. Enkele andere schoolbesturen wachten verdere uitwerking af alvorens zij een beslissing hierover nemen. Enkele schoolbesturen hebben aangegeven niet deel te willen nemen aan het solidariteitsfonds.

Met de schoolbesturen die (nu nog) niet meedoen aan het solidariteitsfonds is afgesproken dat zij de gemeente en de werkgroep schriftelijk informeren over hun bezwaren voor deelname. De werkgroep neemt de bezwaren van de schoolbesturen (voor zover mogelijk) mee in de uitwerking van het ontwerp, met als doel deze waar kan weg te nemen. De ingangsdatum van solidariteitsfonds is ook

nog onderdeel van uitwerking. In een volgende kwartaalbrief zullen we u informeren over de ontwikkelingen.

School en omgeving (eerder rijke schooldag)
Met de veranderingen in de vormgeving en verstrekking van de subsidie 2023-2025 (per school) is ervoor gekozen om te stoppen met de begeleidingscommissie en deze te vervangen door een stuurgroep waarin de vijf betrokken schoolbesturen plaatsnemen. De wijkpartners en ondertekenaars van de convenanten blijven betrokken bij en vertegenwoordigd in verschillende overleggen, waaronder individuele gesprekken per school, een overleg met stedelijke samenwerkingspartners, wijkbijeenkomsten en in de kernteams van de Brede School. Vanaf dit schooljaar werken we met een combinatie van activiteiten op en door de scholen en activiteiten in de wijk. Er zijn tot nu toe op 22 scholen in totaal 150 activiteiten gepland. Dat kunnen eenmalige activiteiten zijn maar ook cursussen met meerdere bijeenkomsten.

Gezond leren op school
In kwartaalbrief onderwijs 4e kwartaal 2023 is uw raad geïnformeerd over de stand van zaken van het programma gezond gewicht op school. Het programma bestaat uit de vier pijlers: gezonde schoollunch, bewegen, voedseleducatie en ouderbetrokkenheid. In 2024 ondersteunen wij tien scholen op deze vier pijlers waarmee wij circa 2.200 leerlingen bereiken. Dit is een toename van vier scholen en circa 1.350 leerlingen ten opzichte van 2023. In de motie M23/230 droeg u het college op om de impact van het programma te vergroten door een publiek private samenwerking te verkennen. In 2023 is de gemeente Utrecht in samenwerking met JOGG gestart met de verkenning naar de mogelijkheden van een publiek-private samenwerking (PPS). Daarover vinden gesprekken met potentiële Utrechtse bedrijven plaats met de vraag of en hoe zij willen bijdragen aan de financiering van de gezonde schoollunch (inclusief voedingseducatie) vanuit de gezamenlijke ambitie op het realiseren van gezondheidswinst in Utrecht. Hierop volgen de contracterings- en inrichtingsfase waarna we in 2025 over kunnen gaan tot implementatie mits de voorgaande fasen succesvol worden doorlopen.

Leerlingenvervoer
- *Monitor leerlingenvervoer*

Met deze kwartaalbrief bieden wij de nieuwe monitor Leerlingenvervoer aan (bijlage 1). In deze versie van de monitor zijn de cijfers tot en met december 2023 (Q4) opgenomen en voorzien van een korte toelichting. Voor het eerst sinds oktober 2022, het moment dat gestart is met deze monitor, is het mogelijk om de beschikbare gegevens (Q4 2023) te vergelijken met de gegevens van 2022 uit dezelfde periode. Hieruit blijkt dat het totale aantal klachten en het aantal loosmeldingen is verminderd ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Daarnaast werken we niet meer met lusroutes waardoor de tijdigheid van de ritten is verbeterd. Er zijn meer chauffeurs beschikbaar (er wordt momenteel gewerkt met onderaannemers) waardoor er voor alle ritten voldoende bezetting is. De verdeling van de soorten vergoeding leerlingenvervoer is ongeveer gelijk gebleven. De meeste leerlingen in het leerlingenvervoer worden nog steeds naar school gebracht met de taxibus. De eerdere versies van de Monitor Leerlingenvervoer ontving u op 7 december 2022, 24 februari 2023, 23 juni 2023, 8 september 2023 en 17 januari 2024 als onderdeel van de vorige kwartaalbrief onderwijs. De monitor is ontwikkeld met als doel om de beschikbare data over leerlingenvervoer overzichtelijk te kunnen delen en duiden. Zolang de druk op het leerlingenvervoer hoog blijft, ontvangt u vier keer per jaar de kwartaalcijfers over leerlingenvervoer in Utrecht. De volgende monitor, met daarin de cijfers tot en met maart, sturen we met de volgende kwartaalbrief mee.

- *Klankbordgroepen leerlingenvervoer en participatie ouders, kinderen en jongeren*

Om ouders en scholen te betrekken en informeren over beleidsontwikkelingen en de uitvoering van het leerlingenvervoer raadplegen we een ouder- en een schoolklankbordgroep. De klankbordgroepen komen ieder kwartaal (vaak gezamenlijk) bijeen. De bijeenkomsten worden door onderwijsprofessionals goed bezocht. We zetten ons in om de betrokkenheid van ouders te vergroten door duidelijke planning en heldere communicatie. Via de scholen maken we de klankbordgroep en het belang van hun inbreng bekend onder ouders. De bijeenkomsten vinden plaats op locaties en tijdstippen die het bereik onder ouders vergroten.

Naast ouderparticipatie onderzoeken we leerlingenparticipatie. Zoals aangegeven in het commissiedebat VOWE van 14 maart jl. is de eerste stap het benaderen van leerlingenraden op scholen. We zullen uw raad in een volgende kwartaalbrief informeren over de voortgang van ouder- en leerlingenparticipatie.

- *Verlenging contract Willemse-de Koning leerlingenvervoer*

De gemeente Utrecht heeft met Willemse-de Koning Groep BV (WdK) de overeenkomst voor het leerlingenvervoer gesloten. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege per 31 juli 2023, maar de duur kan door de gemeente Utrecht eenzijdig onder gelijkblijvende voorwaarden voor twee maal twee jaar verlengd worden. Van deze eerste verlengingsoptie maken we momenteel gebruik. De einddatum van de eerste verlenging is 31 juli 2025. Het voornemen is om gebruik te maken van deze tweede verlengingsoptie vanwege de continuïteit van het Utrechtse leerlingenvervoer, de financiën en de duurzaamheid van het wagenpark van WdK. De einddatum van de tweede verlenging is 31 juli 2027. Zoals aangegeven in het commissiedebat VOWE van 14 maart jl. zullen we eind 2024 beginnen met de opstart van de nieuwe aanbestedingsprocedure.

Voortijdig schoolverlaten

- *Voorlopige cijfers 2022-2023*

Het aantal voortijdig schoolverlaters (vsv’ers) in de stad Utrecht is ten opzichte van vorig jaar gedaald van 2,25% naar 2,17%. Op een totaal van 23.511 studenten zijn er 511 jongeren uit de stad Utrecht die voortijdig het onderwijs hebben verlaten. Dit blijkt uit de voorlopige vsv-cijfers van het schooljaar 2022-2023 die het ministerie van OCW op 5 maart jl. bekend maakte. Dit betekent dat we als stad een daling hebben ingezet nadat het aantal vsv'ers in 2021-2022 was gestegen. Landelijk zien we een minimale stijging van het aantal vsv'ers, van 2,37% naar 2,38%. Vergeleken met het landelijke gemiddelde (2,38%) hebben we in de stad Utrecht met 2,17% een minder hoog percentage vsv'ers.

Wat opvalt in de nieuwe cijfers is de stijging van vsv’ers in het voortgezet onderwijs, met name in het voortgezet algemeen volwassenonderwijs (vavo). Het betreft veelal studenten waarbij er sprake is van persoonlijke problematiek (o.a. psychische problemen, geen vaste woonplaats, life events) en jongeren die een langere periode geen onderwijs hebben gevolgd. Vanwege de hogere uitval die zichtbaar was in 2023 is er een analyse gemaakt. Op basis daarvan zijn er afspraken gemaakt tussen het doorstroompunt (Leerlingzaken) en het vavo, zoals een extra interventie in maart waarbij het doorstroompunt middels huisbezoeken studenten met hoog verzuim benadert om de schoolgang zoveel mogelijk te hervatten in aanloop naar het examen. Ook is er afgesproken om extra in te zetten vanuit het buurtteam mbo en meer aandacht te hebben voor een goede overdracht vanuit het v(s)o.

In het middelbaar beroepsonderwijs zien we in totaliteit een daling ten opzichte van vorig jaar. Als we inzoomen op het mbo, dan zien we bij mbo 1 (entree) een procentuele stijging van het aantal vsv'ers ten opzichte van vorig jaar. Het betreft een kwetsbare doelgroep waar we als stad intensief op inzetten en waarbij de goede samenwerking met de mbo-instellingen cruciaal is.

- *Oorzaken van voortijdig schoolverlaten*

Over het algemeen zijn de structurele oorzaken van vsv, zoals persoonlijke problematiek, een niet passende studiekeuze, onvoldoende beroeps- en studievaardigheden en de krappe arbeidsmarkt de voornaamste redenen voor uitval. De mentale gezondheid van jongeren blijft ook nog steeds een aandachtspunt. Verder zien we dat het missen van een sociaal netwerk of het beschikken over weinig hulpbronnen bovenstaande oorzaken kan versterken. Er is dan ook een nauwe en goede samenwerking met het buurtteam mbo en daarnaast wordt er op een aantal plekken in de stad gekeken naar een samenwerking tussen opleidingen en het Jongerenwerk (JOU).

In 2023 is er vanuit het regionale vsv programma ruimte gecreëerd om de oriëntatiemogelijkheden op de mbo-instellingen uit te breiden. Zo is er een havistenklas en een oriëntatiejaar gestart en is er onderling een goede samenwerking waarbij kennis en ervaringen worden uitgewisseld.
Binnen de mbo-instellingen wordt er daarnaast ingezet op een positieve gezondheid middels bijvoorbeeld een positieve schoolaanpak, en er is ook op plekken een team ‘student en welzijn’ ontstaan ter ondersteuning van zowel de onderwijsteams als ook de individuele student. Naast bovenstaande structurele oorzaken wordt het taal- en rekenniveau van studenten ook als een oorzaak gezien voor het stijgen van de uitval. Initiatieven die ontstaan zijn op basis van deze signalen zijn o.a. een regiegroep basisvaardigheden, waarbij er bibliotheken op academies worden gerealiseerd. Er wordt vanuit de mbo-instellingen nieuw beleid gemaakt op taal en er wordt een samenwerking gezocht met o.a. de Hogeschool Utrecht (lectoraat meertaligheid). Binnen de regio wordt er bijvoorbeeld ingezet op een taalberoepspad met als doel om studentsucces te verhogen voor de specifieke groep studenten die vanwege hun taalbarrières nog onvoldoende in staat zijn om hun doelen te behalen en een opleiding met een startkwalificatie af te ronden.

De mbo-instellingen geven ook aan de komende jaren meer te willen inzetten op de professionalisering van medewerkers, onderwijsteams en begeleiders. Denk hierbij aan het versterken van de pedagogische en didactische vaardigheden, maar ook het signaleren en opvolgen van persoonlijke problematiek en bewustwording van factoren die van invloed zijn op het welzijn en het gedrag van studenten. Zo wordt er bijvoorbeeld gedurende de eerste 10 weken van het nieuwe schooljaar door docenten extra aandacht besteed aan de studenten die nieuw gestart zijn op het mbo, ook wel startcoaching genoemd.

- *Relatie met de werkagenda UOA*

De Utrechtse mbo’s zijn partner binnen de Utrechtse Onderwijsagenda (UOA). In de werkagenda van de UOA 2024-2027 staan stevige ambities op onder meer het gebied van mentale gezondheid, versterking van basisvaardigheden en doorlopende ontwikkellijn en de overgang van school naar werk. Via de UOA ontstaan extra kansen om verbindingen te leggen met andere onderwijsinstellingen, zoals het voortgezet onderwijs, om gezamenlijk en integraal een doorlopende aanpak op de gesignaleerde problematiek te kunnen ontwikkelen.

Alle jongeren in de stad die het onderwijs verlaten zijn bij team Leerlingzaken van de gemeente Utrecht in beeld. Waar nodig/gewenst vindt er begeleiding plaats bij het vinden of behouden van een voor hen passende plek. We blijven ons onverminderd inzetten vanuit de samenwerkingsstructuur die

we hebben met het voortgezet onderwijs en de mbo-instellingen. Maar ook vanuit de stedelijke outreachende Focus aanpak waarbij we Utrechtse jongeren tussen de 18-23 jaar die geen opleiding (meer) volgen en geen startkwalificatie hebben behaald benaderen en begeleiden.

Zodra wij de definitieve cijfers voortijdig schoolverlaten van 2022-2023 ontvangen, zullen wij uw raad daarover informeren. Dit doen we in een voortgangsrapportage met daarin de definitieve cijfers voortijdig schoolverlaten 2022-2023 en het jaarverslag van Leerlingzaken 2023-2024 die u in Q1 2025 zult ontvangen.

Sociale veiligheid
Op 14 februari jl. hebben we een bijeenkomst rondom grensoverschrijdend gedrag van ouders en leerlingen georganiseerd voor scholen in Leidsche Rijn. De bijeenkomst ging over de omgang met een uitdagende groep ouders en leerlingen binnen de school. Er waren schoolleiders en leerkrachten uit het primair en voortgezet onderwijs aanwezig. Tijdens de bijeenkomst hebben de scholen hun zorgen kunnen delen over gedrag van ouders en leerlingen en zijn ervaringen en oplossingsrichtingen met elkaar gedeeld. Samen met de scholen en de adviseurs van veiligheid onderzoeken we hoe we een vervolg kunnen geven aan de bijeenkomst, en of een gezamenlijke aanpak mogelijk is. Indien hier relevante ontwikkelingen zijn, informeren wij u daarover in een volgende kwartaalbrief.

City Deal Kennis Maken
Sinds vorig jaar neemt Utrecht met de kennisinstellingen (mbo, hbo en wo) deel aan de City Deal Kennis Maken (CDKM) met als doel onderzoekers, docenten en studenten te betrekken bij het oplossen van maatschappelijke opgaven. Enerzijds om als stad te profiteren van de beschikbare kennis in de stad en anderzijds om de stad als leeromgeving aan te bieden aan studenten. Vanuit deze gedachte zijn de eerste activiteiten gestart en werken de studenten in de wijk Overvecht samen met de partners uit de wijk aan het verbeteren van bestaanszekerheid. Onder andere ondersteunen studenten samen met stagebureau Overvecht (startende) ondernemers. Ook gaan studenten in hun eigen omgeving in gesprek met jongeren die startend ondernemer zijn over waar zij tegenaan lopen in hun ondernemerschap. Tevens hebben studenten in gezondheidscentrum Amazone een plek gevonden van waaruit ze werken aan een gezonde en verbonden stad. De eerste geluiden uit de wijk van inwoners en studenten zijn positief.

Bibliotheekvoorzieningen en overgang naar wettelijke zorgplicht
Het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW) bereidt zich met een SPUK regeling voor op de invoering van de voorgenomen wettelijke zorgplicht bibliotheekfunctie. Deze zorgplicht houdt in dat elke gemeente verplicht is om een bibliotheekfunctie te hebben. In de eerste aanvraagronde voor deze SPUK regeling (juni 2023) heeft de gemeente Utrecht namens de bibliotheek Utrecht, in het kader van ongelijk investeren voor gelijke kansen voor het maximale aantal van vier vestigingen een aanvraag ingediend voor de wijken waar de maatschappelijke behoefte en urgentie het grootst is. Dit betreft: Leidsche Rijn Centrum, Kanaleneiland, Hoograven en Overvecht. De aanvragen zijn gericht op het verruimen van openingstijden, het verbeteren van faciliteiten en het intensiveren van het wijkprogramma. Helaas zijn de aanvragen door het Rijk afgewezen aangezien er ruim boven het beschikbare budget is aangevraagd en voorrang is gegeven aan aanvragen van gemeenten met het hoogste aantal punten op kenmerken als gemiddelde afstand tot een bibliotheek, onderwijsachterstand, sociaaleconomische status en het percentage laaggeletterdheid.

Tijdens de tweede aanvraagronde zijn de oorspronkelijke aanvragen opnieuw ingediend. Op 14 maart jl. heeft de gemeente tot grote vreugde van gemeente en bibliotheek bericht ontvangen dat alle vier

de aanvragen alsnog zijn gehonoreerd. Het extra geld, ruim 800.000 euro, maakt het mogelijk dat de vier wijkbibliotheken Hoograven, Kanaleneiland, Leidsche Rijn Centrum en Overvecht vanaf september 2024 wekelijks tien uur extra open zijn. Bovendien zullen aanvullende activiteiten en verdere samenwerking met de wijken in de loop van 2025 worden geïntroduceerd, zoals het versterken van de doorstroom van kinderen vanuit de Bibliotheek op school naar de wijkbibliotheek, extra studieplekken voor scholieren en meer duurzame samenwerking met bewoners en buurtverenigingen om samen de bibliotheek nog meer van, met en door de wijk te maken.

Deel B. Onderwijshuisvesting

Voor een aantal onderwerpen is toegezegd dat we hierop terugkomen in de kwartaalbrief onderwijs. Het gaat om de onderwerpen: netcongestie, prijsontwikkeling in de bouw, controle MUWI vloeren, brede voorziening in Kanaleneiland en Hart van Noord, VO afspraken en voortgang IHP onderwijs (met daarbij aandacht voor prognosepeildatum speciaal onderwijs). Daarnaast gaan we in deze brief in de gerealiseerde projecten, waaronder Academie 10 en de International School Utrecht (ISU). Over groene schoolpleinen wordt u via een aparte raadsbrief geïnformeerd.

Netcongestie

Netcongestie is een steeds belangrijkere factor om rekening mee te houden bij de realisatie van projecten. Dat geldt ook voor de realisatie van scholen. Nieuwbouwprojecten met een grootverbruik aansluiting krijgen al geen nieuwe aansluiting meer en ook voor renovaties wordt het steeds moeilijker om deze gasloos op te leveren. Stedin heeft aangegeven voorlopig geen flexcontracten te gaan aanbieden. Er wordt gemeentebreed druk gezocht naar mogelijke alternatieven, waaronder tijdelijk langer op gas blijven, hierover ontvang u in Q2 een raadsbrief. Wanneer oplossingen uitblijven, worden projecten mogelijk (tijdelijk) stilgelegd, waardoor onze wettelijke taak om tijdig in voldoende goede onderwijshuisvesting te voorzien onder druk kan komen te staan. Bij het opstellen van het Integraal Huisvestingsplan 2026-2041 zullen we de laatste inzichten en mogelijk oplossingen meenemen.

Prijsontwikkelingen in de bouw

Recent ontvangen aanbestedingsresultaten laten helaas nog immer de volgende trend zien:

- De hoeveelheid inschrijvers blijft laag;
- Hogere inschrijvingen dan geraamd door schaarste aan materialen, gekwalificeerd mensen en organisaties voor de uitvoering.

Om te kunnen blijven voldoen aan onze wettelijke taak nemen wij deze inzichten ook mee in de herijking van de normbedragen ten behoeve van het IHP 2026-2041 daar een kanteling in deze trend nog niet zichtbaar is.

Controle MUWI Vloeren

Nadat bij een Rotterdamse school een vulelement uit een zogenaamde MuWi vloer naar beneden was gevallen, hebben wij – tezamen met andere gemeenten - afgelopen zomer van het Ministerie van Binnenlandse zaken het verzoek ontvangen om te inventariseren of er schoolgebouwen en gymzalen zijn gebouwd volgens het MuWi-systeem. Het MuWi-systeem is in Nederland toegepast van 1951 tot en met 1973, waarbij de vloer bestaat uit betonnen balkjes waartussen betonnen vulelementen zijn geplaatst.

Naar aanleiding van dit verzoek hebben wij de schoolbesturen gevraagd een inventarisatie en inspectie uit te voeren in de gebouwen en gymzalen die juridisch eigendom zijn van de schoolbesturen. Ook zijn de schoolgebouwen en gymzalen in eigendom van de gemeente geïnspecteerd. Bij deze inspecties zijn géén schades of gebreken geconstateerd.

Brede voorzieningen in Kanaleneiland en Hart van Noord
De beoogde fusie van drie basisscholen De Zeven Gaven (KSU), De Lukasschool (PCOU Willibrord) en De Panda (SPO Utrecht) heeft een effect op de huisvestingssituatie van de scholen in Hart van Noord. In de Bijlage financiële gevolgen van de Utrechtse Onderwijsagenda (UOA) 2024-2027 staat onder A14: “We streven naar het realiseren van 3 buurtscholen in 2027", waarvoor budget is gereserveerd. Hart van Noord zou de eerste buurtschool zijn. De financiering is echter afhankelijk van besluitvorming van het raadsvoorstel UOA en besluitvorming over de VJN 2024. Zoals vermeld in het raadsvoorstel van de UOA is dit onder voorbehoud van de besluitvorming in het licht van de actuele financiële situatie en de bezuinigingsopgave ten gevolge hiervan.

Bij de huisvestingssituatie van Hart van Noord wordt er gekeken naar verdere verbreding van functies van het gebouw als ook de verduurzamingsopgave van het gebouw. Zo biedt dit kansen om mee te groeien met de wensen van de Taalschool, die momenteel ook gebruik maakt van deze locatie. Ook biedt het mogelijkheden om verdere verbreding in de kinderopvang (in combinatie met de bestaande voorschoolse educatie en BSO) mogelijk te maken, die nu ontbreekt in Kanaleneiland. We verkennen graag met u de mogelijkheden voor het aanbieden van basisonderwijs, voorschoolse educatie, kinderopvang en BSO onder één dak in Hart van Noord.

VO Herijkingsopgave
Op dit moment wordt gewerkt aan de herijking van de stadsbrede huisvestingsafspraken in het voortgezet onderwijs. Dit omdat het afgelopen jaar het onderwijslandschap is veranderd. Zo is er door het ministerie goedkeuring verleend om te starten met een nieuwe school, te weten Al Amana VO. Aanleiding daarnaast is ook dat bestaande besturen zoals de Willibrord, de NUOVO en de Passie ten behoeve van deze herijking een aantal voorstellen tot wijziging hebben gedaan. De gevraagde herijking van de VO-afspraken raakt bovendien de (gebieds)ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld in Merwedekanaalzone, Overvecht en Hinderstein. We verwachten hier na de zomer een besluit over te kunnen nemen over deze herijking en deze met uw raad- in combinatie met de besluitvorming van het nieuwe Integraal Huisvestingsplan- aan het einde van het jaar te delen.

Voortgang IHP onderwijs Als gemeente moeten we tijdig voorzien in voldoende, kwalitatief goede én gezonde schoolgebouwen voor alle Utrechtse leerlingen. Het is daarom van belang om de toekomstige onderwijs-huisvestingsbehoefte in een meerjarenperspectief te plaatsen. Omdat het huidige meerjarenplan in 2025 afloopt, is gestart aan het nieuwe integraal huisvestingsplan onderwijs. U ontvangt in Q2 een contourenbrief waarin wordt aangegeven welke stappen we zetten om te komen tot dit nieuwe IHP en hoe we invulling willen geven aan de verschillende ambities die door uw raad meegegeven zijn. We schetsen daarbij de contouren en dilemma’s en geven daarbij de financiële implicaties en haalbaarheid hiervan aan.

Prognosepeildatum speciaal onderwijs
Voor de leerlingenprognoses geldt dat we werken met een peildatum van 1 oktober, omdat op dat moment de instroom van leerlingen in het reguliere onderwijs voor dat jaar in principe vaststaat. Deze leerlingenprognoses zijn leidend bij het toekennen van onderwijsvoorzieningen. Voor speciaal onderwijs geldt echter dat zij te maken hebben met zij-instroom van leerlingen gedurende het gehele schooljaar, waardoor de peildatum in oktober geen realistisch beeld geeft van de bezettingsgraad van het speciaal onderwijs.

Recent is daarom in opdracht van gemeente en enkele schoolbesturen onderzocht of het wijzigen van de peildatum naar een later moment een oplossing zou kunnen zijn. Uit dat onderzoek komt echter naar voren dat de gevolgen van het aanpassen van de teldatum (het meetmoment) te weinig concreet zijn om tot een wijziging van het telmoment over te gaan. Dit zorgt ervoor dat we op zoek moeten naar een alternatieve werkwijze die meer recht doet aan het specifieke karakter van de leerlingeninstroom in het van speciaal onderwijs. We zijn hierover met schoolbesturen en de betrokken samenwerkingsverbanden in gesprek.

Stand van zaken projecten

- *Opening Academie Tien*

Academie Tien is in december 2023 opgeleverd en in gebruik genomen door het schoolbestuur. De sportverenigingen nemen de sporthal in 2024 in gebruik. De feestelijke opening van het gebouw is op 24 april 2024. De oorspronkelijke oplevertermijn voor Academie 10 was in de zomer van 2023. Omdat de aannemer deze opleverdatum niet gehaald heeft, hebben zowel de gemeente als het schoolbestuur extra kosten gemaakt, deze kunnen wij in beginsel contractueel verhalen op de aannemer. Zo zijn bijvoorbeeld twee extra noodlokalen geplaatst op het terrein van Philip Guldenhof. De gemeente is in gesprek met de aannemer en de architect over de extra gemaakte kosten en de ontvangen tegenclaim van de aannemer op de gemeente die bouwheer is van dit project. Wij verwachten geen overschrijding op dit project ondanks de te late oplevering, daar deze vertraging onder verantwoordelijkheid van de aannemer valt.

- *Opening Onder de Bogen 2*

Het tweede gebouw van Onder de Bogen is eind 2023 opgeleverd. Op 29 januari jl. is de school feestelijk geopend.

- *Opening Sportcampus Leidsche Rijn*

Het derde en laatste deel van de verbouwing en verduurzaming van de Sportcampus is klaar. Het gebouw is daarmee zelfvoorzienend in warmte en volledig energieneutraal. Naast het plaatsen van de ondergrondse waterbakken, de zonnepanelen en zonnecollectoren is ook het terrein rondom het gebouw opnieuw aangelegd met veel groen. Om te vieren dat het gebouw helemaal klaar is, is er op 28 februari jl. een feestelijk moment georganiseerd.

- *Oplevering Kindcentrum Willibrord*

Het gebouw waarin Wijs! is gehuisvest is na oplevering in de krokusvakantie gestart met onderwijs in de vernieuwde locatie.

- *Start bouw Mytylschool Ariane de Ranitz (voorheen De Kleine Prins)*

Vrijdag 1 maart jl. is de start van de bouw van de vervangende nieuwbouw van de Ariane de Ranitz (voorheen de naam De Kleine Prins) gevierd. Samen met het bouwteam en alle kinderen van de school is het bouwbord onthuld. Het project heeft een lange aanloop gehad vanwege de ontwikkelingen in het ontwikkelgebied Maarschalkerweerd Noord.
Om het onderwijs doorgang te laten vinden, vindt de bouw van de school gefaseerd plaats. Vanwege de speciale doelgroep, is tijdelijke huisvesting naar een andere locatie namelijk niet mogelijk. Verwachting is dat het schoolgebouw in de zomer van 2025 wordt opgeleverd.

- *Cartesius – kindcentrum en sporthal*

We zijn druk bezig met de bouwvoorbereidingsfase Kindcentrum en Sporthal Cartesius. De aanvraag omgevingsvergunning loopt en goedkeuring wordt binnenkort verwacht. Er is momenteel sprake van vertraging in de planning als gevolg van netcongestie en onderzoek naar mogelijke alternatieve stroomaansluitingen.

- *Merwedekanaalzone – basisschool blok 12*

Op dit moment worden de laatste puntjes op de i gezet met betrekking tot het voorlopig ontwerp van de basisschool inclusief gymzaal, waarna verder zal worden gegaan met het definitief ontwerp. In blok 12 worden tegelijkertijd ook woningen gebouwd. Dit vraagt van beide ontwikkelende partijen een zorgvuldige en goede afstemming in de bouwplanning.

- *MFA Weide Wereld*

Voor MFA Weide Wereld geldt dat er een verschil van mening bestaat tussen de gemeente en de aannemer over de installaties die moeten worden gerealiseerd. Daarom is een onafhankelijk deskundige gevraagd om bindende uitspraak hierover te doen. Voorgaande leidt ertoe dat wij naar verwachting minimaal zes maanden vertraging oplopen in dit project als ook in de realisatie van de Landschapsbaan. De bewoners zijn hierover geïnformeerd middels een wijkbericht.

- *International School Utrecht*

Onlangs bent u geïnformeerd over de stand van zaken rondom de aanbesteding nieuwbouw ISUtrecht. In voorgaande kwartaalbrief bent u meegenomen in de laatste stand van zaken aangaande de marktconsultatie en gesprekken met Provincie. Hierin zijn geen nieuwe ontwikkelingen te vermelden, deze verwachten wij in kwartaalbrief Q2 met uw raad te kunnen delen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

LLV dashboard

2024-03-25

Contents

1 Inleiding 1

2 Aantal leerlingen, ritten en soorten vergoedingen 1

3 Chauffeurs in het leerlingenvervoer 3

4 Tijdigheid 5

5 Loosmeldingen 8

6 Klachten 9

7 Duurzaamheid 11

8 Volgende monitor 12

1 Inleiding

Bijgaand presenteren we u de monitor Leerlingenvervoer over de periode oktober t/m december 2023. Voor het complete overzicht worden de algemene gegevens vanaf oktober 2022 meegenomen en weergegeven. Wij informeren elk kwartaal via de monitor Leerlingenvervoer over de stand van zaken in het leerlingenvervoer. De monitor is opgebouwd uit gemeentelijke cijfers en cijfers die vanuit de vervoerder beschikbaar zijn gesteld.

De figuren in deze monitor zijn interactief, waardoor ingezoomd kan worden op specifieke informatie. In figuren met staven of lijnen kan het fijn zijn om één groep te verwijderen, of juist alleen naar één groep te kijken. Als u een specifieke groep (tijdelijk) uit een figuur wilt verwijderen, klik dan één keer op die groep in de legenda van het figuur. Door nog een keer op deze categorie te klikken (in de legenda) komt de groep weer terug. Als u alleen één specifieke groep wilt bekijken in het figuur, klik dan dubbel op die groep in de legenda. Zo blijft alleen die groep over. Door nogmaals dubbel te klikken, komen de andere groepen weer terug.

2 Aantal leerlingen, ritten en soorten vergoedingen

Tabel 1 geeft een overzicht van het aantal leerlingen dat gebruik maakte van (aangepast) vervoer met een taxi. Daarnaast geeft het overzicht de geplande ritten per maand weer.

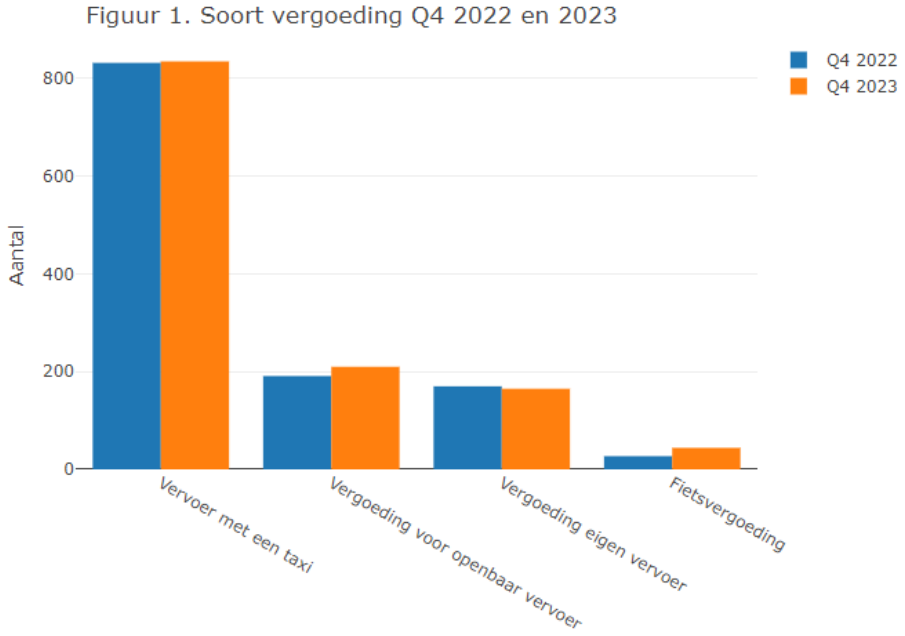
Leerlingenaantallen in het leerlingenvervoer stijgen met de instroom in het speciaal onderwijs. Veel leerlingen maken de overstap direct na een schoolvakantie zoals een kerstvakantie en een voorjaarsvakantie. Het leerlingenaantal gedurende het schooljaar laat gewoonlijk een stijging zien vanwege deze instroom. De weken voor de zomervakantie, na de examens, neemt het aantal leerlingen gewoonlijk licht af. In december zien we dat er vanwege de kerstvakantie minder ritten zijn gereden ten opzichte van vorige maanden.

Table 1: Aantal leerlingen en ritten

Maand	Leerlingen	Ritten
Oktober 2022	916	20203
November 2022	911	27354
December 2022	901	18898
Januari 2023	921	22013
Februari 2023	927	22157
Maart 2023	944	25414
April 2023	922	16677
Mei 2023	931	19210
Juni 2023	914	26040
Juli 2023	908	5858
Augustus 2023	910	10423
September 2023	896	24969
Oktober 2023	883	20572
November 2023	863	24715
December 2023	853	18078

Figuur 1 laat zien hoeveel leerlingen binnen het leerlingenvervoer in Utrecht gebruik maken van taxivervoer ten opzichte van andere vergoedingen. Sommige leerlingen krijgen zowel een vergoeding voor vervoer met een taxi als voor eigen vervoer; deze leerlingen worden ingedeeld in de 'vervoer met een taxi' groep. Het figuur geeft een vergelijking weer tussen het beeld van Q4 in 2022 en Q4 in 2023. De verdeling van de soorten vervoer zijn ongeveer gelijk gebleven. Er is een lichte daling te zien in het gebruik van eigen vervoer. De andere soorten vervoer zijn allen licht gestegen. In totaal maken er in Utrecht 1254 leerlingen gebruik van leerlingenvervoer, waarvan 835 (66.6%) vervoerd worden met een taxi (peildatum: 1 januari 2024).

Figuur 1. Soort vergoeding Q4 2022 en 2023



3 Chauffeurs in het leerlingenvervoer

3.1 Meest recente cijfers

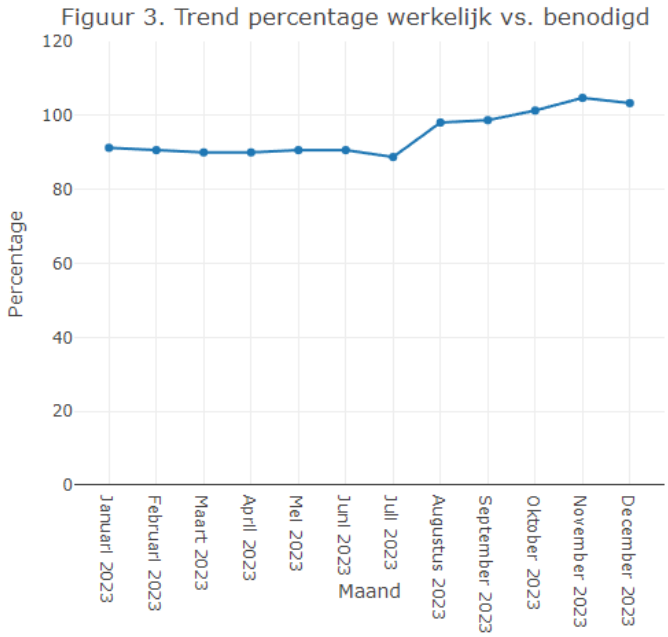
In Figuur 2 is een overzicht te zien van het aantal chauffeurs in het Utrechtse leerlingenvervoer. Het percentage van het aantal werkzame chauffeurs wordt weergegeven tegenover het benodigde aantal. Het oranje blok geeft het percentage beschikbare aantal chauffeurs tegenover het totale benodigde aantal chauffeurs weer. Het groene blok toont het huidige percentage van regiotaxichauffeurs tegenover het totale aantal benodigde chauffeurs. Het bruine blok geeft het percentage beschikbare chauffeurs van een onderaanemer aan. De rode punt geeft het percentage van het totale aantal beschikbare chauffeurs (LLV chauffeurs, regiotaxichauffeurs en onderaannemerchauffeurs) tegenover het benodigde aantal chauffeurs weer. Deze cijfers betreffen Q4 2022 en 2023.

Wanneer de oranje en groene balken de blauwe lijn (100 procent) bereiken, zijn er in theorie voldoende chauffeurs. Echter, er is reservecapaciteit nodig (bijvoorbeeld i.v.m. ziekte) Deze capaciteit wordt gerepresenteerd door de paarse lijn (110 procent).

Figuur 2. Percentage werkelijk vs. benodigd



Figuur 3 laat de trend zien van het aantal werkzame chauffeurs tegenover het benodigde aantal. In het laatste kwartaal van 2023 is het percentage chauffeurs (opnieuw) licht gestegen.



4 Tijdigheid

De figuren in dit hoofdstuk geven een indicatie van de stiptheid van heen- en terugritten van het vervoer per taxi. De meest recente stiptheidscijfers van september 2023 worden tevens vergeleken met het eerste meetmoment in november 2022. De stiptheid is ten opzichte van dat moment zowel op de heen- als terugritten gestegen.

De stiptheid op de heen- als terugritten is over het algemeen toegenomen in Q4. Het is nog te vroeg om deze stijging toe schrijven aan de implementatie van de kortetermijnoplossingen zoals omschreven in de raadsbrief (Korte termijn plan van aanpak Leerlingenvervoer (10943895)). De komende maanden blijven we monitoren of de kortetermijnoplossingen tot verbeteringen in de cijfers leiden.

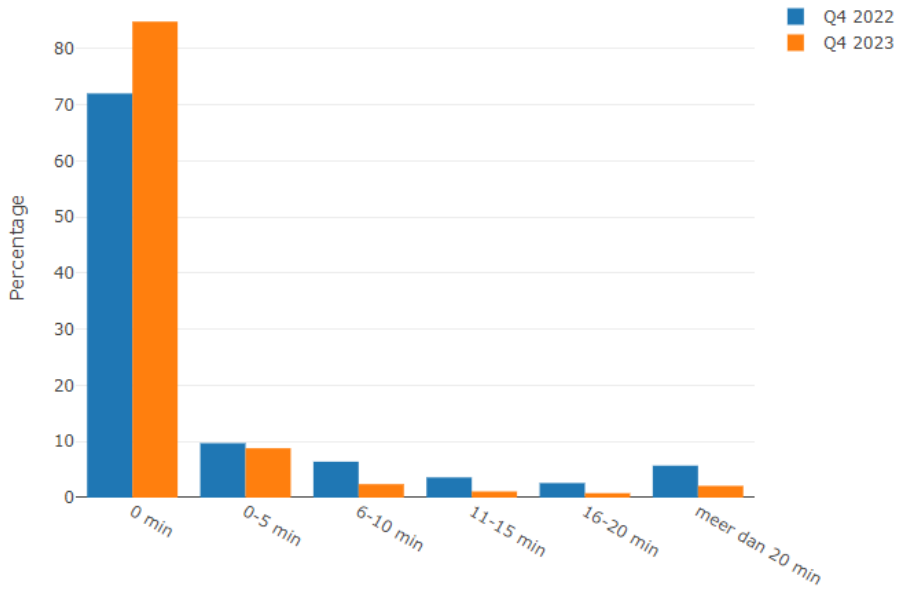
Sommige ritten waren in Q4 meer dan 20 minuten te laat. Binnen deze categorie vallen enkele standaardroutes die niet binnen de 90 minuten gereden kunnen worden vanwege de lange afstand die moet worden afgelegd. Ook de voertuigen met pech vallen binnen dit onderdeel. In dat geval dient er een vervangend voertuig te komen om de leerlingen ter plaatse op te halen. Dit kost vaak extra tijd.

- Criteria op tijd heen: binnen 5 minuten vóór en 10 minuten na het afgesproken tijdstip ophalen en minimaal 5 minuten en maximaal 10 minuten vóór de aanvangstijd van de school brengen.

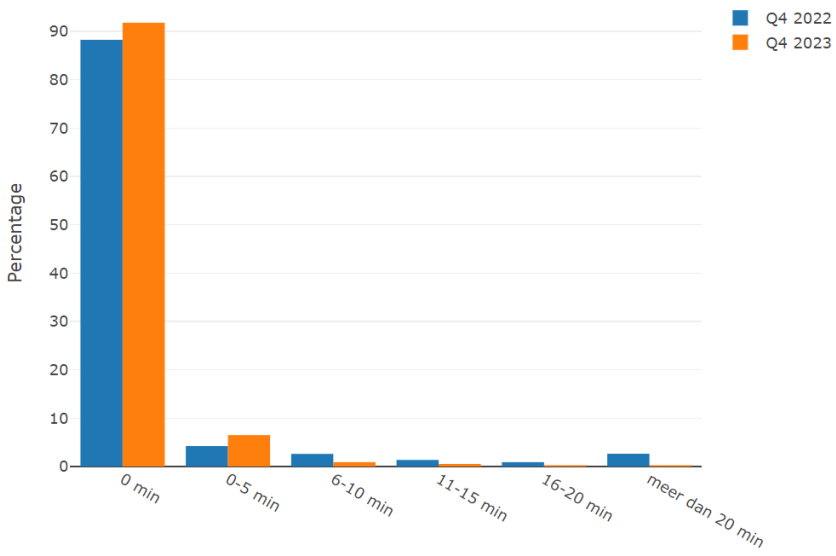
- Criteria op tijd terug: direct na het einde van de schooltijd afhalen. Binnen minuten vóór en 10 minuten na het afgesproken tijdstip afleveren op de plaats van eindbestemming.

In onderstaande grafieken wordt meer informatie gegeven over de tijdigheid van ritten in Q4 2022 en 2023. Het gaat om hier om de werkelijke aankomsttijd tegenover de geplande aankomsttijd.

Figuur 4. Tijdigheid Q4 2022 en 2023 (heen)

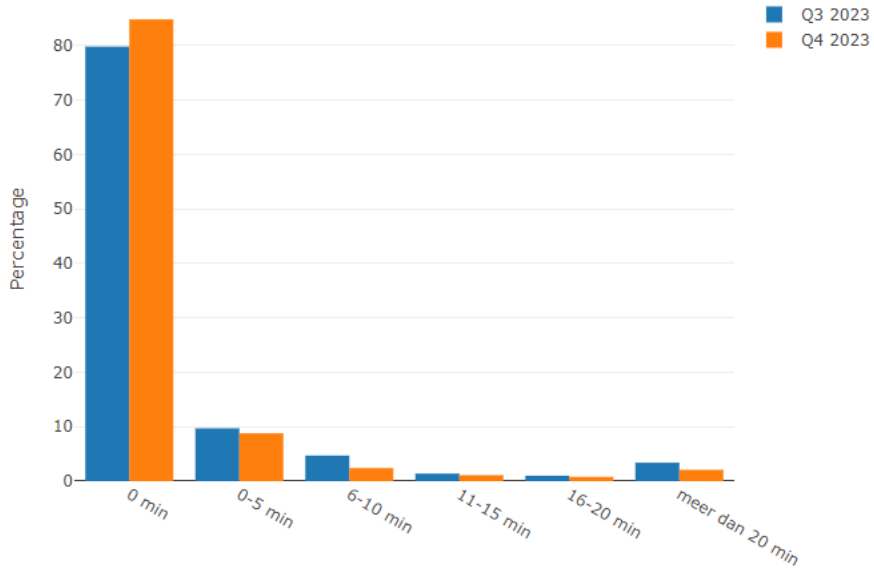


Figuur 5. Tijdigheid Q4 2022 en 2023 (terug)

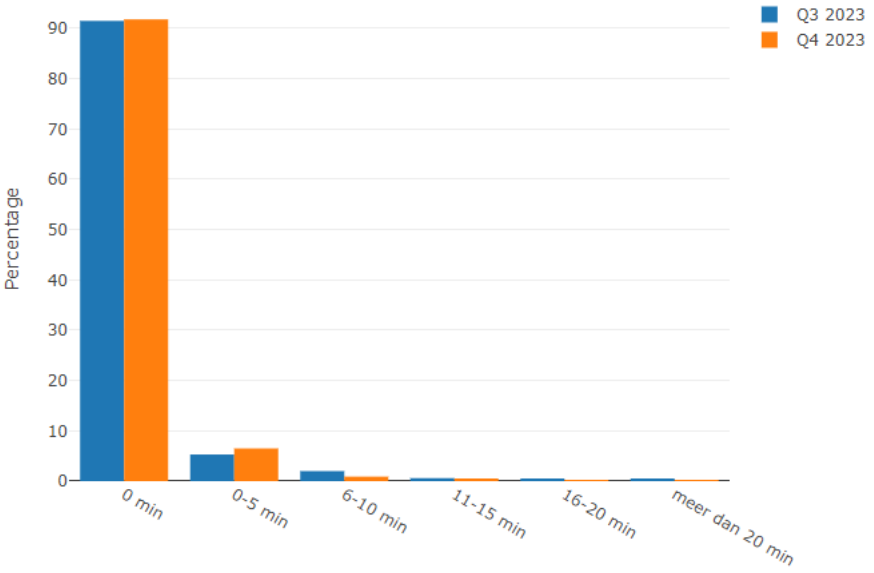


In onderstaande grafieken wordt meer informatie gegeven over de tijdigheid van ritten in Q3 en Q4 2023. Het gaat om hier wederom om de werkelijke aankomsttijd tegenover de geplande aankomsttijd.

Figuur 6. Tijdigheid Q3 en Q4 2023 (heen)



Figuur 7. Tijdigheid Q3 en Q4 2023 (terug)



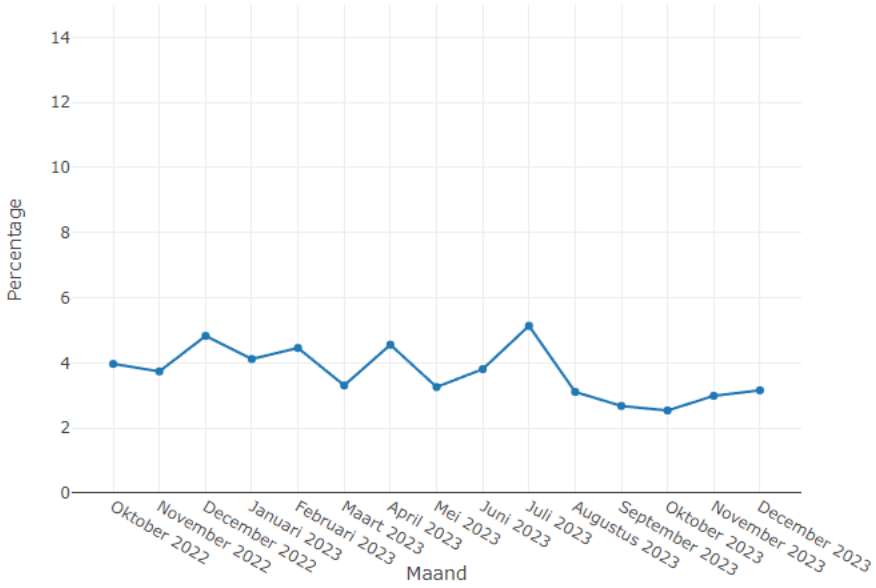
5 Loosmeldingen

We spreken van een loosmelding als een rit ingepland staat, de chauffeur aan de deur komt, maar de leerling niet aanwezig is of ziek is. De rit is dan niet afgemeld door de ouder. Er zijn de afgelopen tijd door de vervoerder en de gemeente stappen gezet om het aantal loosmeldingen terug te dringen. De vervoerder belt doorlopend de loosmeldingen na. De gemeente doet vervolgens een analyse van het bestand en aanvullende acties.

Table 2: Aantal loosmeldingen

Maand	Loosmeldingen	Ritten
Oktober 2022	795	20032
November 2022	1022	27354
December 2022	912	18898
Januari 2023	906	22013
Februari 2023	988	22157
Maart 2023	841	25414
April 2023	761	16677
Mei 2023	626	19210
Juni 2023	993	26040
Juli 2023	301	5858
Augustus 2023	324	10423
September 2023	668	24969
Oktober 2023	523	20572
November 2023	738	24715
December 2023	572	18078

Figuur 8. Trend loosmeldingen



6 Klachten

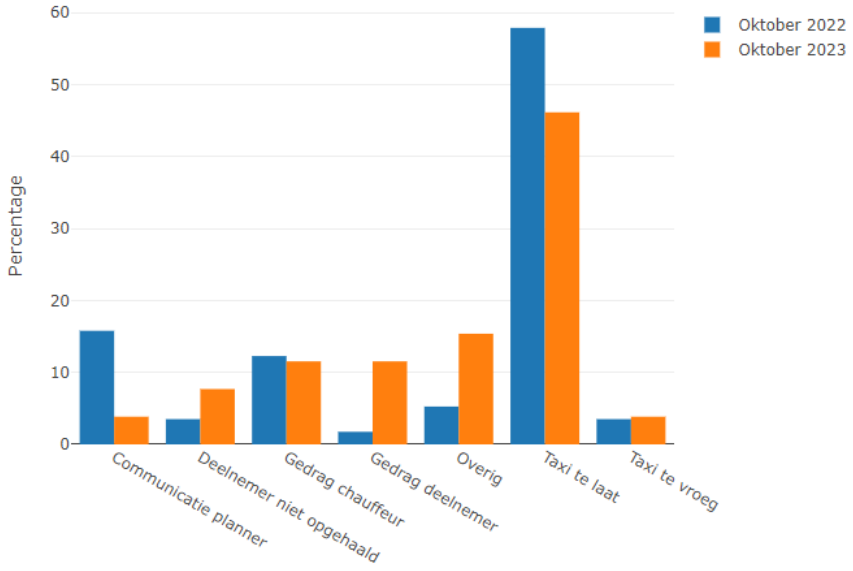
Klachten worden door de aanbieder geregistreerd. Ouders kunnen daarnaast ook gebruik maken van de gemeente als tweede kanaal om hun klachten te delen. De cijfers van de vervoerder geven daarom op dit moment nog geen compleet beeld. Momenteel werken we aan verbetering en efficiëntie van de klachtenprocedure, zodat klachten met betrekking tot het vervoer enkel nog bij de vervoerder ingediend worden.

Om de kwaliteit van het vervoer te verbeteren worden de klachten gemonitord aan de hand van de volgende vastgestelde indicatoren: taxi te vroeg, taxi te laat, deelnemer niet opgehaald, gedrag chauffeur, gedrag deelnemer en de communicatie van de planner. Het grootste gedeelte van de klachten is in te delen binnen deze categorieën. Klachten die in geen enkele categorie zijn in te delen zijn opgenomen onder het kopje 'overig'. Deze klachten zijn uiteenlopend van aard en bevatten specifieke persoonsgegevens. Er is daarom gekozen om deze categorie niet verder te specificeren en de focus te leggen op de vastgestelde kwaliteitsindicatoren.

Table 3: Aantal klachten

Maand	Aantal
Oktober 2022	57
November 2022	53
December 2022	29
Januari 2023	44
Februari 2023	21
Maart 2023	34
April 2023	31
Mei 2023	25
Juni 2023	38
Juli 2023	8
Augustus 2023	21
September 2023	58
Oktober 2023	26
November 2023	49
December 2023	44

Figuur 9. Verdeling klachten Oktober 2022 en 2023



Figuur 10. Trend type klachten

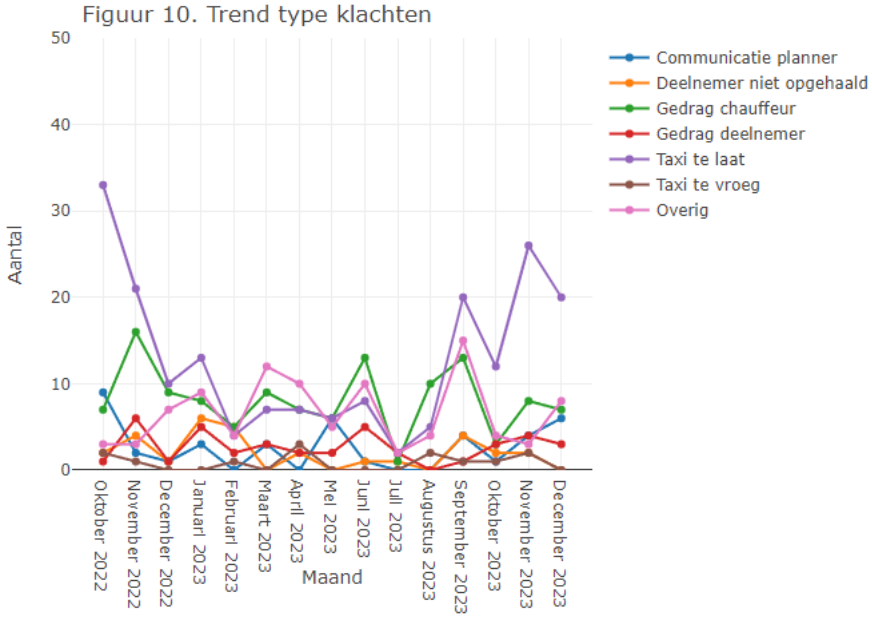


Table 4: Overzicht klachten

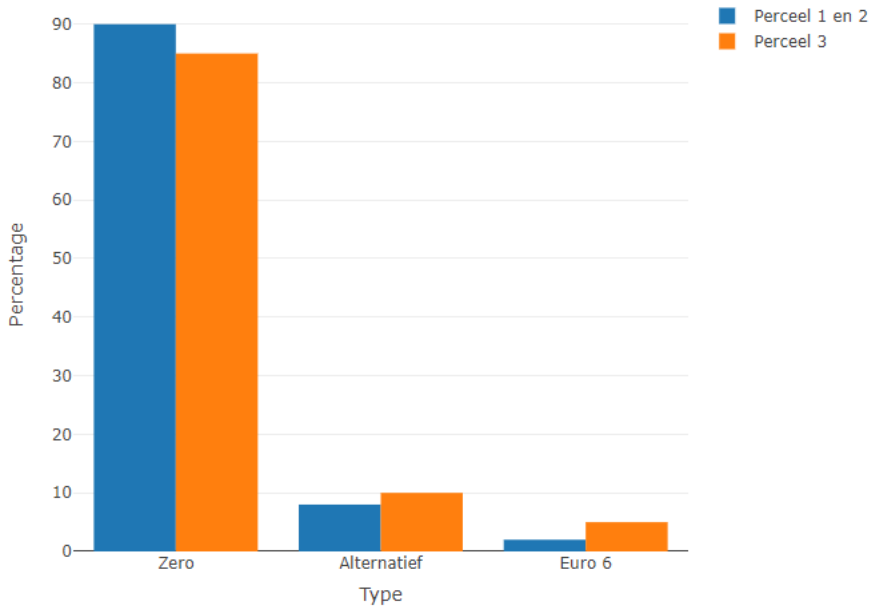
Maand	Communicatie planner	Deelnemer niet opgehaald	Gedrag chauffeur	Gedrag deelnemer	Taxi te laat	Taxi te vroeg	Overig
Oktober 2022	9	2	7	1	33	2	3
November 2022	2	4	16	6	21	1	3
December 2022	1	1	9	1	10	0	7
Januari 2023	3	6	8	5	13	0	9
Februari 2023	0	5	5	2	4	1	4
Maart 2023	3	0	9	3	7	0	12
April 2023	0	2	7	2	7	3	10
Mei 2023	6	0	6	2	6	0	5
Juni 2023	1	1	13	5	8	0	10
Juli 2023	0	1	1	2	2	0	2
Augustus 2023	0	0	10	0	5	2	4
September 2023	4	4	13	1	20	1	15
Oktober 2023	1	2	3	3	12	1	4
November 2023	4	2	8	4	26	2	3
December 2023	6	0	7	3	20	0	8

7 Duurzaamheid

In onderstaande grafiek wordt de duurzaamheid van het wagenpark aangegeven, waarmee het leerlingenvervoer voor de Gemeente Utrecht door Willemsen de Koning wordt uitgevoerd. Door het chauffeurstekort worden chauffeurs uit een wijdere omtrek ingezet om het leerlingenvervoer voor de Gemeente Utrecht te verzorgen. Omdat deze chauffeurs eerst met een eigen voertuig naar de start van een route rijden, is het niet mogelijk de gehele reis met zero emissie uit te voeren. Elke nieuwe chauffeur die start bij WdK krijgt een zero emissie voertuig toegewezen.

In perceel 3 rijdt 1 extra rolstoelbus zonder rollers als reserve bus. Daarom is de inzet van euro 6 voertuigen 1% hoger dan gewenst. De inzet van CNG voertuigen is 2% hoger dan gewenst. Dit komt doordat er 2 chauffeurs vanwege efficiëntie meerijden met de regiotaxi om meer uren te kunnen maken. In een zero emissie voertuig zouden deze chauffeurs hun routes niet kunnen rijden.

Figuur 11. Duurzaamheid



8 Volgende monitor

De volgende monitor kunt u begin Q2 2024 verwachten, met de gegevens van Q1 2024.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	5056
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	3.5
Titel	Thuisladen zonder oprit mogelijk maken
ID	5286
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Oosters
Beleidsveld	Milieu en Emissieloos Vervoer
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	4 december 2025

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2025, NUMMER 124

Datum	16 september 2025
Van	College B&W
Behandeld door	M. Kok
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	matthijs.kok@utrecht.nl
Kenmerk	4239706/20250908/MK
Beleidsveld	Milieu en Emissieloos Vervoer

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2025 nummer 124 van Joost Vasters (D66) en Marijn de Pagter (VVD) over Ruimte voor thuisladen en innovatieve laadoplossingen.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Hoe kijkt het college anno 2025 aan tegen het laden van elektrische auto's met eigen stroom in de openbare ruimte, bijvoorbeeld via kabelgoten?

***Antwoord* 1**
Wij blijven bij het standpunt zoals verwoord in de beantwoording van SV 2020 nr. 158. Wij zijn voorstander van het laden met eigen stroom op eigen terrein, waar dat mogelijk is. In de openbare ruimte staan wij het gebruik van private laadoplossingen, zoals kabelgoten of ingegraven kabelsystemen, niet toe.
De overwegingen uit 2020 blijven daarmee onverminderd van kracht, omdat wij risico's zien op veiligheid, struikelgevaar, aansprakelijkheid, handhaafbaarheid, verrommeling van de openbare ruimte, ongelijkheid in toegang tot publieke ruimte, en conflicten met ondergrondse infrastructuur. Deze risico's zijn in een stedelijke context als Utrecht, met een hoge dichtheid, intensief gebruik van de openbare ruimte en complexe ondergrondse netwerken, extra groot. De ervaringen die in andere, meer landelijke gemeenten zijn opgedaan met dergelijke oplossingen, zijn naar onze mening niet goed te vertalen naar de Utrechtse situatie.

Vraag 2
Ziet het college het faciliteren van thuisladen met eigen opgewekte zonnestroom als kans om de netbelasting te beperken (wellicht in de toekomst ook via bidirectioneel laden)?

***Antwoord* 2**
In theorie kan thuisladen met eigen zonnestroom bijdragen aan het beperken van netbelasting en het balanceren van het elektriciteitsnet. In de praktijk neemt door thuisladen het risico op netbelasting juist toe. Particuliere laadpunten zijn niet gekoppeld aan slimme netsturing of dynamische capaciteitsverdeling. Thuisladen gebeurt "achter de meter". Daardoor is er bij thuisladen geen sturing mogelijk op de momenten waarop wordt geladen of ontladen (bidirectioneel), waardoor het risico op

netbelasting juist toe- in plaats van afneemt. Bij publieke laadpunten is het, door samenwerking tussen gemeente, concessiehouder en netbeheerder, wel mogelijk om de momenten van laden en ontladen te spreiden, waardoor de impact op het stroomnet wordt verlaagd.

Vraag 3
Is het college bereid om onder duidelijke voorwaarden ruimte te bieden voor deze vormen van thuisladen, mits dit veilig en zorgvuldig gebeurt?
***Antwoord* 3**
Wij blijven bij het standpunt zoals verwoord in de beantwoording van SV 2020 nr. 158: wij zijn geen voorstander van private laadoplossingen in de openbare ruimte, omdat ook onder voorwaarden de nadelen blijven bestaan. Bovendien zijn die nadelen voor iedereen in de openbare ruimte en zijn de voordelen voor het individu. Wij zijn voorstander van het laden met eigen stroom waar dat volledig op eigen terrein kan. In de openbare ruimte bieden wij via concessiehouders en in samenwerking met de netbeheerder publieke laadpunten aan.

Vraag 4
Zo nee, wat zijn dan de overwegingen om dit (nog steeds) niet toe te staan, ondanks dat andere gemeenten hier inmiddels wel ervaring mee opdoen?
***Antwoord* 4**
Voor ons blijven de zorgen over veiligheid, toegankelijkheid, aansprakelijkheid, claimgedrag, verrommeling van de openbare ruimte, ongelijkheid in toegang en conflicten met ondergrondse infrastructuur onverminderd van kracht. Zie ook antwoord 1.
De ervaringen die in de afgelopen jaren zijn opgedaan in andere, veelal meer landelijke gemeenten met bijvoorbeeld kabelgoottegels of ingegraven systemen, zijn naar onze mening niet goed te vertalen naar en op te schalen in de stedelijke context van Utrecht. De hoge dichtheid van bebouwing, beperkte openbare ruimte, intensief gebruik van stoepen en de aanwezigheid van complexe ondergrondse netwerken maken dat dergelijke oplossingen in Utrecht tot onwenselijke situaties leiden. Daarbij verwachten we de komende jaren een toename in elektrische auto's. Veel andere grote steden, waaronder G4, kiezen dezelfde lijn. Daarom kiezen wij ervoor om vast te houden aan het uitgangspunt dat laadoplossingen in de openbare ruimte uitsluitend via de gemeentelijke concessiehouder worden gerealiseerd. Tegelijkertijd houden wij samen met de andere grote steden de ontwikkeling in de gaten.

Vraag 5
Hoe staat het college inmiddels tegenover het combineren van laadpunten met bestaande of nieuwe lantaarnpalen?
***Antwoord* 5**
We staan hier positief tegenover. Laden via lantaarnpalen draagt bij aan efficiënt ruimtegebruik en vermindert de visuele impact van laadpalen. De concessiehouder Total Energies gaat daarom als pilot in Utrecht 50 nieuwe laadlantaarns plaatsen, deels in bestaande wijken die worden heringericht en deels in nieuwbouwwijken.
De pilot uit 2023 om te laden via bestaande laadpalen krijgt echter geen vervolg vanwege technische en organisatorische redenen. Zo zijn de verantwoordelijkheden tussen de laadpaalexploitant en de gemeente als eigenaar van de lantaarnpaal lastig te verdelen, vallen lantaarnpalen in een andere voordelige categorie bij de energiebelasting waardoor de gemeentelijke kosten stijgen en zijn de oude kabels van het gemeentelijke openbare verlichtingsnet veelal niet geschikt voor de hogere vermogens die nodig zijn voor het laden van elektrische voertuigen.
Bij nieuwe lantaarnpalen zien wij dus nog wél mogelijkheden.

Vraag 6
Welke lessen trekt het college uit andere gemeenten die al ervaring hebben met laadmogelijkheden aan huis of oplaadlantaarnpalen, en hoe worden deze meegenomen in het Utrechtse beleid?

***Antwoord* 6**
Wij volgen actief de ontwikkelingen in andere gemeenten. Ervaringen met kabelgoottegels, laadarmen en oplaadlantaarnpalen worden meegenomen in de beleidsvorming. In de praktijk zien wij dat pilots met private oplossingen in de openbare ruimte (vpa's) technisch slagen (het product werkt en de bewoner is er blij mee), maar dat deze niet zijn op te schalen vanwege de in antwoord 1 genoemde risico's. De voordelen zijn voor het individu, de nadelen publiek. Daarom zijn collectieve en centraal aanstuurde varianten (zoals de laadlantaarn) naar onze mening kansrijker. Om die reden werken we die verder uit zoals in antwoord 5 vermeld. Uiteraard blijven we daarnaast het netwerk van openbare laadpalen en snelladers waar mogelijk uitbreiden. Samen met de steeds talrijkere laadpunten bij werkgevers en snelladers onderweg ontstaat zo een breed netwerk aan laadmogelijkheden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke Vragen: Ruimte voor thuisladen en innovatieve laadoplossingen

18 juli 2025

Vragen:

In juli 2020 stelden de fracties van VVD en D66 schriftelijke vragen over het laden van elektrische auto's met eigen stroom in de openbare ruimte (vraagnummer 158). Destijds gaf het college aan geen voorstander te zijn van private laadoplossingen in de openbare ruimte, onder andere vanwege zorgen over veiligheid, aansprakelijkheid en verrommeling.

Daarnaast stelde de VVD in januari 2022 schriftelijke raadsvragen (vraagnummer 21) over het combineren van laadpunten met lantaarnpalen. Het college gaf toen aan positief te staan tegenover deze ontwikkeling en kondigde aan op basis van lopende pilots in andere gemeenten de technische en organisatorische haalbaarheid te onderzoeken.

We zijn inmiddels enkele jaren verder. Het aantal elektrische auto's is fors toegenomen, net als de druk op het publieke laadnetwerk. Tegelijkertijd zijn er nieuwe innovaties beschikbaar gekomen, zoals ingegraven kabelsystemen, kabelgoottegels en oplaadlantaarnpalen, die op veel plekken in Nederland worden toegepast. En Utrecht loopt voorop als eerste stad in Europa met elektrische deelauto's die stroom terugleveren (bidirectioneel laden). We zien inmiddels dat sommige bewoners het heft in eigen handen nemen en zelf oplossingen zoeken.

Wij vinden het belangrijk dat gemeentelijk beleid aansluit bij deze maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en stellen daarom de volgende vragen:

1. Hoe kijkt het college anno 2025 aan tegen het laden van elektrische auto's met eigen stroom in de openbare ruimte, bijvoorbeeld via kabelgoten?
2. Ziet het college het faciliteren van thuisladen met eigen opgewekte zonnestroom als kans om de netbelasting te beperken (wellicht in de toekomst ook via bidirectioneel laden)?
3. Is het college bereid om onder duidelijke voorwaarden ruimte te bieden voor deze vormen van thuisladen, mits dit veilig en zorgvuldig gebeurt?
4. Zo nee, wat zijn dan de overwegingen om dit (nog steeds) niet toe te staan, ondanks dat andere gemeenten hier inmiddels wel ervaring mee opdoen?
5. Hoe staat het college inmiddels tegenover het combineren van laadpunten met bestaande of nieuwe lantaarnpalen?

6. Welke lessen trekt het college uit andere gemeenten die al ervaring hebben met laadmogelijkheden aan huis of oplaadlantaarpalen, en hoe worden deze meegenomen in het Utrechtse beleid?

Gesteld door:

- Joost Vasters, D66
- Marijn de Pagter, VVD

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	5057
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	3.6
Titel	RIB en commissiedebat De impact van gentrificatie op leefbaarheid en betaalbaarheid
ID	5287
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	4 december 2025

Voorgesteld besluit

Motie: Stop de gentrificatie

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 7 juli 2022, ter bespreking van Voorjaarsnota 2023.

Constaterende dat:

1. Er hoe dan ook gebouwd moet worden om iets te doen aan het dringende woontekort in Utrecht
2. Er in Utrecht jarenlang hard gentrificerend beleid gevoerd is en ook in het coalitieakkoord nog altijd gesproken wordt over gentrificerende praktijken onder het mom van gemengde wijken en het 'ontwikkelen' van wijken door statistisch gezien 'betere' inwoners toe te voegen aan wijken die het statistisch gezien minder goed doen;

Overwegende dat:

1. De leefbaarheid van een wijk er niet perse op vooruitgaat als je lage, midden en hoge inkomens mixt, aldus sociaal geograaf Gideon Bolt (Universiteit Utrecht).[1] Sterker nog, gentrificatie armoede niet oplost, maar in de hand werkt, terwijl het armoede uit het zicht van rijkere mensen en toeristen verplaatst;
2. Door toevoeging van duurdere woningen de prijzen van zowel huizen als faciliteiten stijgen en dat dit mensen eerder hun wijk uit drijft dan dat dit leidt tot daadwerkelijk samenleven van mensen uit verschillende posities in de buurt;
3. Dit gentrificatie[2] is en mensen in gemarginaliseerde posities extra hard raakt;
4. Gentrificatie geen natuurlijk proces is maar het gevolg van politieke keuzes;

Draagt het college op:

1. Een toetsingsmoment op te nemen in het UPP om bij alle ontwikkelprojecten in de stad vooraf te toetsen in hoeverre de plannen gentrificerend zijn.

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Stevie Nolten, BIJ1
- Mahmut Sungur, DENK

[1] 'De kansen van een werkloze uit Rotterdam Zuid nemen echt niet toe als je hem in Kralingen plaatst' | KRO-NCRV

[2] Wooncrisis-expert Cody Hochstenbach: 'We investeren in stenen, niet in mensen' - OneWorld

Motie: Behoud van sociale huur boven gemengde wijken

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 7 juli 2022, ter bespreking van Voorjaarsnota 2023.

Constaterende dat:

1. Er hoe dan ook gebouwd moet worden om iets te doen aan het dringende woontekort in Utrecht;
2. Er in het coalitieakkoord veelvuldig en enthousiast wordt gesproken over de meerwaarde van het bouwen van gemengde wijken;
3. Er om dit te bereiken diverse plannen bestaan om woningen in het hogere koop- en huursegment toe te voegen aan wijken die nu voornamelijk bestaan uit sociale huur, zoals bijvoorbeeld Overvecht en Kanaleneiland;
4. We diezelfde inspanningen niet terugzien als het gaat om het toevoegen van sociale huurwoningen aan wijken waar nu weinig sociale huur is, zoals o.a. Oog in Al (nu 2% corporatie huur en 87% koop), Wittevrouwen (nu 12% corporatie huur en 61% koop), Tuindorp-Oost (nu 4% corporatie huur en 58% koop).

Overwegende dat:

1. De leefbaarheid van een wijk er niet perse op vooruitgaat als je lage, midden en hoge inkomens mixt, aldus sociaal geograaf Gideon Bolt (Universiteit Utrecht);[1]
2. Het voorgestelde beleid van gemengde wijken letterlijk betekent dat er meer ruimte wordt gemaakt voor kapitaalkrachtige mensen in armere wijken;
3. Ook het aanbod qua winkels, horeca en omgevingsvoorzieningen wordt aangepast op deze nieuwe bewoners en vaak eenzijdig en onbetaalbaar is voor de huidige wijkbewoners;
4. Hierdoor de prijzen van zowel huizen als faciliteiten stijgen en dat dit mensen eerder hun wijk uit drijft dan dat dit leidt tot daadwerkelijk samenleven van mensen uit verschillende posities in de buurt;
5. Dit gentrificatie[2] is en mensen in gemarginaliseerde posities extra hard raakt;
6. Gentrificatie geen natuurlijk proces is maar het gevolg van politieke keuzes;

[1] 'De kansen van een werkloze uit Rotterdam Zuid nemen echt niet toe als je hem in Kralingen plaatst' | KRO-NCRV

[2] Wooncrisis-expert Cody Hochstenbach: 'We investeren in stenen, niet in mensen' - OneWorld

Draagt het college op:

1. Alleen af te wijken van de gestelde norm sociale huur (40%) als dit leidt tot meer sociale huur, maar expliciet niet wanneer dit in een wijk leidt tot meer middenhuur, vrije markt of koop, dit om de economische toegankelijkheid van wonen door de gehele gemeente te bevorderen.

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Stevie Nolten, BIJ1
- Mahmut Sungur, DENK

Amendement: Gentrificatie actief tegengaan

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 12 juni 2025, bij bespreking van het raadsvoorstel Beleidsnota Wonen 2025-2030 – Van woningmarkt naar volkshuisvesting,

Constaterende dat

- In meerdere Utrechtse wijken bewoners druk ervaren door stijgende woningprijzen, verkoop van sociale huurwoningen (de zogenaamde exoten) en herstructurering;
- Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot gentrificatie, waarbij oorspronkelijke bewoners verdrongen worden uit hun wijk;
- Het college in de Visie Stedenbouw al heeft erkend dat het behouden van bestaande buurtidentiteit belangrijk is;

Overwegende dat:

- Ruimtelijke en sociale ongelijkheid kunnen toenemen als bij woningbouw onvoldoende rekening wordt gehouden met sociaal-economische diversiteit;
- Het van belang is dat het college actief sturing geeft aan inclusiviteit, het behoud van gemengde wijken en het voorkomen van verdringing;

Besluit:
Aan subdoelstelling 3B 'we werken aan gemengde en leefbare wijken' (vanaf p.66) de volgende tekstpassage toe te voegen:

We gaan gentrificatie actief tegen*: Ruimtelijke ontwikkelingen, herstructureringen en verkoopstrategieën mogen niet leiden tot verdringing van bestaande bewoners. Bij gebiedsontwikkelingen wordt expliciet beoordeeld of sociale diversiteit behouden blijft, en worden maatregelen getroffen om sociale huur, buurtbinding en toegankelijkheid voor lagere inkomensgroepen te garanderen. Op deze wijze zet de gemeente Utrecht zich actief in om gentrificatie te voorkomen.*

Pepijn Zwanenberg, groep Zwanenberg
Mahmut Sungur, Denk
Rick van der Zweth, PvdA
Anne Sasbrink, PvdD
Meike Hellevoort, GroenLinks
Gert Dijkstra, EenUtrecht
Stevie Nolten, BIJ1



Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	5058
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	3.7
Titel	RIB en commissiedebat Toegangsbeleid stadslogistiek Binnenstad
ID	5288
Behandelend ambtenaar	
Telefoon	
E-mail	
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Oosters
Beleidsveld	Milieu en Emissieloos Vervoer
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	4 december 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	Marjolein van der Stok	**Datum**	14 oktober 2025
E-mail	marjolein.van.der.stok@utrecht.nl	**Kenmerk**	32383915
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Uitvoering toegangsbeleid stadslogistiek binnenstad
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Milieu en Emissieloos Vervoer

Geachte leden van de raad,

Wij informeerden u op 18 juli 2025 in een raadsbrief over de voorgenomen nieuwe regels voor vracht- en bestelauto's per 1 januari 2026. Op hetzelfde moment kon iedereen op dit nieuwe beleid een reactie geven of met ons in gesprek op straat. Op basis van deze reacties en voorstellen voor veranderingen stellen wij de invoeringsdatum van de nieuwe regels uit naar 1 mei 2026. Met deze brief informeren wij u over de reacties op de voorgestelde regels en de vervolgstappen.

Reacties op de voorgestelde nieuwe regels
Bewoners en bedrijven hebben op verschillende manieren een reactie gegeven op de voorgestelde nieuwe regels. Zoals;

- 1-op-1 straatgesprekken (circa 80 gesprekken)
- een peiling via de 'Denk Mee' webpagina (5 online reacties)
- een zienswijze (circa 40 reacties)
- inloopbijeenkomsten bij Winkel van Sinkel (circa 20 aanwezigen)
- ondernemers bijeenkomst bij Hofclub op Lage Weide (circa 20 aanwezigen)
- In gesprekken met brancheverenigingen en vertegenwoordigers

We kregen zowel positieve als kritische reacties over de voorgestelde nieuwe regels. We zijn blij met beide reacties en willen deze goed begrijpen vanuit ieders standpunt. Wel gaven vrijwel alle mensen aan de uitgangspunten voor de nieuwe regels te begrijpen en deze te steunen. De uitgangspunten zijn het beschermen van kwetsbaar erfgoed in het wervengebied, meer ruimte maken voor fietsers en voetgangers en het verbeteren van de leefbaarheid in de stad. De sector waardeert het uitgangspunt om de regels voor bestel – en vrachtauto's te versimpelen.

Een aantal mensen waren kritisch op het voorstel. Daarbij ontvingen we een aantal voorstellen om de plannen te verbeteren. De reacties die wij kregen gaan vaak over één of meerdere uitdagingen waar bedrijven of inwoners tegenaan lopen, zoals:

- Te weinig tijd om aan te passen aan de nieuwe regels;

- Geen enkele route meer waar zwaarder verkeer dan 7,5 ton Totaal Toegestane Massa (TTM) mag rijden, waardoor de binnenstad minder bereikbaar wordt voor zwaar verkeer
- Onmogelijk om met (zwaardere) emissieloze voertuigen de stad te bevoorraden door de combinatie van totaal gewicht en de aslasten;
- Duidelijke kaders voor ontheffingen ontbreken;
- Strenge venstertijden buiten het voetgangersgebied zijn onnodig.

Voor een deel van deze voorstellen kan in het voorgestelde beleid ontheffing worden aangevraagd, zoals een ontheffing voor zware voertuigen indien er geen alternatief beschikbaar is. De huidige regels voor een ontheffing maken dit nu al mogelijk. Dit was voor deze mensen onduidelijk bij de aankondiging van de nieuwe regels. Hier gaan we beter over communiceren. Daarnaast gebruiken we de reacties om te onderzoeken of we de regels voor de huidige ontheffingen kunnen verbeteren of doelgroepen kunnen toevoegen. Tot slot gaan we verder het gesprek aan met de branche

Meer tijd nodig
Ondanks dat we met veel zorg dit voorstel deden, nemen wij nu extra tijd om te luisteren naar de bezwaren en voorstellen. We gaan in gesprek met ondernemers in de stad en de vertegenwoordigende organisatie om te onderzoeken welke aanpassingen wij kunnen maken in het voorgestelde beleid. Wij willen het beleid met de nieuwe inzichten goed doorgronden. Ook willen we meer tijd nemen om goed te communiceren over het nieuwe beleid. Daarom stellen we de invoeringsdatum uit naar 1 mei 2026.

Financiën
Door de latere invoeringsdatum verwachten we een beperkte kostenstijging van de voorbereiding van het nieuwe toegangsbeleid. Deze stijging hangt samen met het langer inhuren van personeel voor het verlenen van ontheffingen. Op dit moment onderzoeken we nog hoeveel de kosten zullen toenemen. Deze kosten zijn gedekt door het programma Duurzame bereikbaarheid. Verder uitstel van de invoering vinden we niet wenselijk, omdat dit tot aanzienlijk hogere kosten zou leiden en de uitvoerbaarheid onder druk zet.

Vervolg
We gaan met een aantal stakeholders opnieuw het gesprek aan om de zorgen en uitdagingen van ondernemers, vervoerders en bewoners te horen. Daarnaast gaan we de voorgestelde oplossingen onderzoeken. Eind november willen wij dit proces afronden en weten we welke aanpassing wij in de voorgestelde nieuwe regels maken. We streven ernaar om in januari een besluit te nemen over de definitieve verkeersbesluiten en deze kort daarop te publiceren, zodat partijen tijd hebben om zich voor te bereiden op het nieuwe beleid. We informeren uw raad met een raadsbrief .

Als wij de definitieve verkeersbesluiten bekendmaken, dan is het direct mogelijk om ontheffingen aan te vragen. Op 1 mei 2026 gaan de nieuwe regels in en staan de verkeersborden op straat. Desgewenst kunnen we op korte termijn voor u een technische sessie organiseren om het nieuwe toegangsbeleid nader toe te lichten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Lijst toezeggingen EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

ID	Agendapunt	Toezegging	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
905	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 09-01-2025 10. Raadsbrief Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken 2024-2028	In Q4 2025 volgt een voortgangsrapportage over het gehele uitvoeringsprogramma buurt- en wijkgericht werken.	Buurt- en wijkgericht werken	31-12-2025	25-11-2025. Toezegging is beantwoord met de raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma Buurt- en wijkgericht werken die de raad op 20 november heeft ontvangen	20-11-2025
971	Vragenuur 15-05-2025 MV.2. Ontspuldagen in Utrecht - Julia Kleinrensink (GroenLinks), Pepijn Zwanenberg (groep Zwanenberg), David Bosch (UtrechtNu!), Charlotte Passier (Volt)	De wethouder zegt toe gesprekken te zullen voeren met de Ontspulknul over mogelijke vormen van samenwerking met de gemeente en zal de raad over de uitkomsten hiervan schriftelijk informeren in een raadsbrief in Q3 2025.	Circulaire Economie	30-09-2025	Update 12/9/2025: We verwachten de raad hier in Q4 2025 via een brief over te informeren.	
874	Gemeenteraad 12-12-2024 18. Raadsvoorstel Beleidsnota Utrecht Circulair 2030	M512 Ketenverantwoordelijkheid	Circulaire Economie	30-09-2025		
873	Gemeenteraad 12-12-2024 18. Raadsvoorstel Beleidsnota Utrecht Circulair 2030	M508 Sturen op hergebruik voor een circulair Utrecht	Circulaire Economie	31-08-2025	20251009: afgedaan met Raadsbrief Voortgang Upcyclecentra Utrecht	08-10-2025
656	Gemeenteraad 29-02-2024 21. Raadsvoorstel Visie Utrecht Circulair 2050	M88 Een circulaire economie vanuit de samenleving	Circulaire Economie	29-05-2024		

Lijst toezeggingen EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

655	Gemeenteraad 29-02-2024 21. Raadsvoorstel Visie Utrecht Circulair 2050	M87 Geef grofvuil een tweede leven	Circulaire Economie	29-08-2024		
654	Gemeenteraad 29-02-2024 21. Raadsvoorstel Visie Utrecht Circulair 2050	M86 Zonder MBO geen circulaire economie	Circulaire Economie	30-09-2024		
319	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 19-01-2023 7. Raadsvoorstel Zienswijze Ontwerp wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke Regeling AVU	Wethouder Schilderman zegt toe dat in Q4 2023 een raadsbrief inzake uitkomst evaluatie volgt.	Circulaire Economie	29-12-2023	Update 12/9/2025: In Q4 2025 wordt u via een brief geïnformeerd over het verlengen of opnieuw aanbesteden van het verwerkingscontract voor restafval. In deze brief gaan we ook in op de duurzaamheidsprestaties. 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	Gemeenteraad 10-11-2022 6. Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026	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	Gemeenteraad 05-11-2020 11. Raadsvoorstel Nota Inkoop en Contractmanagement 'Doelmatig en duurzaam bijdragen aan een gezond Utrecht' en collegevoorstel 'Beleidsregel drempelbedragen bij aanbesteden'	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 begin 2024 ter besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd.	
1049	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 18-09-2025 8. Raadsvoorstel Herijking Regionale Energiestrategie (RES)	Raadsbrief uiterlijk Q2 2026 over voortgang RES waarin stand van zaken biodiversiteit en uitkomsten gesprekken in de regio worden meegenomen. Wordt kleine initiatieven zon op daken voor zover bekend meegenomen. Voortgang geïntegreerde energiesystemen en samenhang Standaardisatie in uitgangspunten.	Energie en Klimaat	30-06-2026		

Lijst toezeggingen EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

999	Commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën 19-06-2025 1. Opening	In de volgende Raadsbrief over netcongestie in Q4 2025 komt het college met een indicator en komt het college terug op de besteding van de middelen voor de doorbraakteams.	Energie en Klimaat	31-12-2025	20250814: De raad wordt conform toezegging in Q4 2025 geïnformeerd.	
939	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 06-02-2025 7. Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026	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	20250814: De raad wordt hierover in Q3 geïnformeerd.	
938	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 06-02-2025 7. Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026	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	20250814: De raad wordt conform toezegging begin 2026 geïnformeerd.	
937	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 06-02-2025 7. Raadsbrief Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026	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: Deze informatie wordt verwerkt in de raadsbrief netcongestie en in Q4 aan de raad verstrekt.	
936	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 06-02-2025 7. Raadsbrief	De wethouder zegt toe de maatschappelijke (ipv technische) scenario's uit te werken en aan te	Energie en Klimaat	30-06-2025	20250819: De raad wordt in Q3 geïnformeerd over de voortgang.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

	Voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026	leveren in het tweede kwartaal van 2025				
759	Gemeenteraad 11-07-2024 7. Raadsvoorstel Jaarstukken 2023	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.	
756	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 20-06-2024 3. Raadsvoorstel Jaarstukken 2023	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	20250814: De afstemming met de woningcorporaties kost meer tijd dan verwacht. We verwachten u hier in het najaar over te informeren.	
724	Gemeenteraad 25-04-2024 13. Spoeddebat Stopzetting samenwerking in Aardgasvrij Overvecht-Noord (deel 2)	M155 Zonder dogma's kijken naar nieuwe plannen	Energie en Klimaat	20-12-2024	20250819: De raad wordt medio september middels een raadsbrief geinformeerd over de stand van zaken en hoe nu verder.	
595	Gemeenteraad 07-12-2023 25. Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie	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	Gemeenteraad 07-12-2023 25. Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie	M451 Bied een hoopvol perspectief voor de toekomst	Energie en Klimaat	07-06-2024	20240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
593	Gemeenteraad 07-12-2023 25. Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie	M449 Gemeentelijke desinvestering in fossiele bedrijven	Energie en Klimaat	07-06-2024	20240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

592	Gemeenteraad 07-12-2023 25. Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie	M447 Maak Klimaatdoelen meetbaar	Energie en Klimaat	07-06-2024	20240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
591	Gemeenteraad 07-12-2023 25. Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie	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	Gemeenteraad 07-12-2023 25. Raadsvoorstel Startnotitie Klimaatvisie	M444 Utrecht pioniert in onderzoek naar scope 3 emissies	Energie en Klimaat	07-06-2024	20240212: De toezegging wordt in de klimaatvisie verwerkt.	
556	Gemeenteraad 09-11-2023 5. Raadsvoorstel Programmabegroting 2024	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	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 07-09-2023 10. Makkelijker maken om warmtepompen te plaatsen	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	Gemeenteraad 17-12-2020 3. Ingekomen stukken	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: Deze toezeggingen zijn van voor de beëindiging van de samenwerking met Eneco en zijn nu niet meer aan de orde. De raad wordt medio september middels een raadsbrief geinformeerd over de stand van zaken en hoe nu verder.	
33	Gemeenteraad 17-12-2020 3. Ingekomen stukken	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	20250819: De raad wordt in Q4 geïnformeerd over het vervolg van het project.	
21	Gemeenteraad 17-09-2020 3. Ingekomen stukken	Het Wijkuitvoeringsplan (WUP) voor Overvecht Noord zal in concept en op hoofdlijnen naar verwachting eind 2021 gereed zijn.	Energie en Klimaat	30-09-2022	20250819: De raad wordt in Q4 geïnformeerd over het vervolg van het project.	

Lijst toezeggingen EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

8	Gemeenteraad 21-11-2019 3. Ingekomen stukken	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	20250819: Deze toezeggingen zijn van voor de beëindiging van de samenwerking met Eneco en zijn nu niet meer aan de orde. De raad wordt medio september middels een raadsbrief geinformeerd over de stand van zaken en hoe nu verder.	
1012	Commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën 02-07-2025 2.a. Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Bestuursrapportage 2025	Het College zal uiterlijk eind Q3 op de gemeentelijke website voorbeelden geven van planten en bloemen die goed zijn voor de insecten.	Milieu en Emissieloos Vervoer	30-09-2025		
607	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 21-12-2023 8. Raadsvoorstel Beleidsnota geluid en trillingen	In Q1 2024 volgt een raadsbrief inzake geluidsbestand laten aansluiten op dieren.	Milieu en Emissieloos Vervoer	31-03-2024	-20250715: Het uitvoeringsprogramma is vertraagd, omdat er meer tijd nodig is om tot een goede vorm te komen. Er worden verschillende eisen gesteld aan de vorm. Dit goed samenbrengen kost meer tijd en capaciteit dan verwacht.	

					U ontvangt het uitvoeringsprogramma uiterlijk Q4 2025. - 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.	
1040	Commissie Jeugd, Welzijn, Cultuur en Sport 11-09-2025 10. Amateurkunsteducatie Domplein Zomer 2025	In Q4 komt het College met een raadsbrief over amateurkunsteducatie en invulling op andere plek in stand en in Q2 2026 komt weer een update met nadere informatie.	Vastgoed	30-06-2026		
944	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en	De wethouder zegt toe een verzamelbrief aan te leveren in het	Vastgoed	30-06-2025		

	Wonen 13-03-2025 8. Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed 2025-2030	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				
943	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 13-03-2025 8. Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed 2025-2030	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		

Lijst toezeggingen EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

942	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 13-03-2025 8. Raadsvoorstel Beleidsnota Vastgoed 2025-2030	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		
925	Commissie Jeugd, Welzijn, Cultuur en Sport 30-01-2025 7. 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	Gemeenteraad 28-03-2024 26. Afrondende besluitvorming na debat over Tijdelijk beheer leegstand	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	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 08-02-2024 7. Raadsbrief Tijdelijk beheer leegstand	Wethouder De Vries zegt toe in Q4 2024 te komen met een raadsbrief inzake invulling kleine/grote panden met daarin o.a. opgenomen vervolg, criteria, locaties, snelheid en de gestelde vragen van de PvdA	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 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	Gemeenteraad 18-01-2024 19. Afrondende besluitvorming Huisvesting kwetsbare groepen	M40 Panden opkopen	Vastgoed	30-06-2024	De raad wordt hierover geïnformeerd in de kwartaalrapportage over de Realisatie Sociale Huisvesting.	
525	Gemeenteraad 15-09-2022 13. Rekenkameronderzoek:	Motie 229 2022	Vastgoed	15-09-2023	20250117: De Beleidsnota Vastgoed is op 19 december 2024 aan de raad	

	'Onbegonnen werk - Een onderzoek naar de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed in Utrecht'				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 vervolgstappen te bepalen voor de verduurzamingsagenda.	
997	Commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën 19-06-2025 2. Raadsvoorstel Jaarstukken 2024	In 2026 en volgende jaren komt de monitor wonen al in april richting de raad	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2026		
983	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 22-05-2025 7. Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030'	Wethouder de Vries zegt toe in het vierde kwartaal (proces)informatie aan te leveren met betrekking tot het traject voor de (regionale) huisvestingsverordening.	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		

Lijst toezeggingen EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

941	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 06-02-2025 8. Raadsbrief goed verhuurderschap en discriminatiemonitor 2024	De wethouder zegt toe een terugkoppeling vanuit het huurteam mee te nemen in de eerstvolgende rapportage (Q1).	Wonen en Volkshuisvesting	31-03-2025		
902	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 09-01-2025 9. 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	Gemeenteraad 07-11-2024 5. Raadsvoorstel Programmabegroting 2025	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	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 10-10-2024 9. Raadsbrief Uitwerking afspraken Stop de Verkoop van sociale huurwoningen 2024; SV 2024 nr. 43 Is verkoop sociale huur	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	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.	

	noodzaak of doen woningcorporaties alsof	realiseren en andere niet en hoe wordt omgegaan met het extra lenen irt het schuldenplafond door de corporaties.			250129: Deze toezegging wordt onderdeel van de monitor samenwerkingsafspraken. 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	Gemeenteraad 11-07-2024 9. Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste bestuursrapportage 2024	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	Gemeenteraad 11-07-2024 9. Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste bestuursrapportage 2024	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	Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen 23-05-2024 8. Raadsvoorstel vaststelling Huisvestingsverordening gemeente Utrecht	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		

Lijst toezeggingen EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

448	Gemeenteraad 22-06-2023 40. Raadsvoorstel Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030	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	Gemeenteraad 16-05-2023 19. Besluitvorming Huisvesting kwetsbare Utrechters	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	Gemeenteraad 10-03-2022 29. Raadsvoorstel Wijziging voorwaarden middenhuur	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 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

Datum	Onderwerp	Indiener	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
13-11-2025	M533 Experimenteer om bijplaatsingen tegen te gaan	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Circulaire Economie	13-02-2026		
10-07-2025	M350 Stop vervuiling door plastic peukenfilters	Vries, L. de (Louise) (Partij voor de Dieren)	Circulaire Economie	18-07-2025		
10-07-2025	M338 Aanbesteden containers kringloop onwenselijk	Kleinrensink, J. (Julia) (GroenLinks)	Circulaire Economie	10-10-2025		
23-01-2025	M20 Kringloopwinkels behouden voor de stad	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Circulaire Economie	17-12-2025		
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.	

Lijst moties EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

06-07-2023	M271 Refuse, Rethink, Reduce	Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie)	Circulaire Economie	06-10-2023		
13-11-2025	M550 Vrije CDOKE is niet oké	Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)	Energie en Klimaat	01-07-2025		
02-10-2025	M528 Evalueer en heroverweeg de eigendomsvariant	Heijne, R. (Rachel) (GroenLinks)	Energie en Klimaat	02-01-2026		
02-10-2025	M531 Zet in op (Z)LT-netten	Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)	Energie en Klimaat	02-01-2026		
02-10-2025	M527 Bewoners aan boord	Vasters, J. (Joost) (D66)	Energie en Klimaat	02-01-2026		
10-07-2025	M370 Energiebesparing als prioriteit bij aanpak netcongestie	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Energie en Klimaat	10-10-2025		
09-07-2026	M389 KWhbeslagnorm opnemen in ruimtelijk beleid	Bos, C.H. (Cees) (Stadsbelang Utrecht)	Energie en Klimaat	10-10-2025	28 augustus 2025: We zullen de raad conform de motie over de uitvoering informeren voorafgaand aan de vaststelling van het MPR 2026. De kosten worden verwerkt in de programmabegroting 2026.	
10-07-2025	M337 Geld bestemmen voor Overvecht-Noord	Heijne, R. (Rachel) (GroenLinks)	Energie en Klimaat	30-09-2025	11 september 2025: Momenteel vinden er zowel intern als met externe partijen gesprekken plaats met al doel te komen tot een goede aanpak voor het benaderen van de doelgroep(en). Met inachtneming van die uitkomsten wordt	

					de raad in Q4 nader geïnformeerd over de uitvoering van de motie. 20 augustus 2025: De raad wordt na de zomer geïnformeerd over de uitvoering van deze motie.	
12-12-2024	M551 Steun lokale initiatieven voor warmtenetten	Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)	Energie en Klimaat	12-03-2025	20 augustus 2025: de motie is verwerkt in het raadsvoorstel Beleidsnota Warmte 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	20 augustus 2025: Zoals vermeld in de raadsbrief 'Stand van zaken lopende projecten zon wind en geothermie' van 3 juni 2025, informeren we u naar verwachting eind 2025 over de mogelijkheden om tijdelijke zonnevelden in het noordelijk deel van Rijnenburg te realiseren. 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	20 augustus 2025: Zoals vermeld in de raadsbrief 'Stand van zaken lopende projecten zon wind en geothermie' van 3	

					juni 2025, wordt u naar verwachting in Q4 2025 geïnformeerd over de resultaten van het verdiepende onderzoek naar cultuurhistorie op USP 27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
12-12-2024	M522 Zon in Rijnenburg	Heijne, R. (Rachel) (GroenLinks)	Energie en Klimaat	12-03-2025	20 augustus 2025: Zoals vermeld in de raadsbrief 'Stand van zaken lopende projecten zon wind en geothermie' van 3 juni 2025, werken wij momenteel aan de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg, waarin wij een integrale afweging maken van alle ambities voor het gebied (Rijnenburg en Reijerscop) waaronder de opwek van zonne-energie. Wij verwachten eind 2026 de uitgangspuntennotitie aan u voor te kunnen leggen voor vaststelling. 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	20 augustus 2025: Zoals vermeld in de raadsbrief 'Stand van zaken lopende	

					projecten zon wind en geothermie' van 3 juni 2025, werken wij momenteel aan de Uitgangspuntennotitie Rijnenburg, waarin wij een integrale afweging maken van alle ambities voor het gebied (Rijnenburg en Reijerscop) waaronder de opwek van zonne-energie. Wij verwachten eind 2026 de Uitgangspuntennotitie aan u voor te kunnen leggen voor vaststelling. 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	20 augustus 2025: Zoals vermeld in de raadsbrief 'Stand van zaken lopende projecten zon wind en geothermie' van 3 juni 2025, wordt u naar verwachting in Q4 2025 geïnformeerd over de resultaten van het verdiepende onderzoek naar cultuurhistorie op USP 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 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

12-12-2024	M525 Winsten van windmolens voor iedereen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Energie en Klimaat	12-03-2025	20 augustus 2025: Zoals vermeld in de raadsbrief 'Stand van zaken lopende projecten zon wind en geothermie' van 3 juni 2025, wordt u hierover geïnformeerd bij een volgende update van wind op Lage Weide. Dit is naar verwachting in Q4 2025 27 januari 2025: We informeren de raad in Q2 2025 over de wijze waarop we uitvoering gaan geven aan deze motie.	
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.	
13-11-2025	M535 Voorzorgsprincipe bij Staalslakken	Heijne, R. (Rachel) (GroenLinks)	Milieu en Emissieloos Vervoer	31-12-2026		
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	5 november 2025: We hebben dit meegenomen in de recente communicatiecampagnes (zie onze raadsbrief van 24 juni 2025) en in het uitvoeringsprogramma. We nemen dit in acht bij de verdere uitwerking van de aanpak rondom houtstook, waarbij we ook M2025/7 - Verbied de BBQ niet - meenemen. Motie 2025/7 en M2025/13 zijn daarmee afgehandeld. Dit wordt ook	05-11-2025

					vermeld in de raadsbrief uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit van 31 oktober 2025. 2 juli 2025: wordt meegenomen in nieuwe uitvoeringsprogramma en in elke communicatiecampagne, deadline Q4 2025.	
23-01-2025	M4 Realistisch luchtkwaliteitsbeleid (niet terug naar de middeleeuwen aub)	Bosch, D. (David) (UtrechtNu!)	Milieu en Emissieloos Vervoer	23-04-2025	5 november 2025: U geeft in deze motie aan dat de WHO-advieswaarden een niet als dwingende norm moet worden gehanteerd, maar als richtinggevend streven met oog voor de leefbaarheid van de stad. Dit richtinggevende streven is in het beleid meegenomen en daarmee is deze motie M4 afgehandeld. Dit wordt ook vermeld in de raadsbrief uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit van 31 oktober 2025. 2 juli 2025: wordt op teruggekomen in het uitvoeringsprogramma, deadline Q4 2025.	05-11-2025
23-01-2025	M9 Sociaal naar schone lucht	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Milieu en Emissieloos Vervoer	31-03-2026	5 november 2025: De Moties M2025/9 en M2025/11 betroffen de sloopregeling die door ons separaat in concept is	05-11-2025

					vastgesteld (zie raadsbrief Subsidie sloop vervuilende dieselvoertuigen van 2 oktober 2025), waarmee deze moties zijn afgehandeld. Dit wordt ook vermeld in de raadsbrief uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit van 31 oktober 2025.	
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	5 november 2025: We hebben dit meegenomen in de recente communicatiecampagnes (zie onze raadsbrief van 24 juni 2025) en in het uitvoeringsprogramma. We nemen dit in acht bij de verdere uitwerking van de aanpak rondom houtstook, waarbij we ook M2025/7 - Verbied de BBQ niet - meenemen. Motie 2025/7 en M2025/13 zijn daarmee afgehandeld. Dit wordt ook vermeld in de raadsbrief uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit van 31 oktober 2025.	05-11-2025
23-01-2025	M11 Klimaatrechtvaardigheid stopt niet aan de gemeentegrens	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Milieu en Emissieloos Vervoer	23-04-2025	5 november 2025: De Moties M2025/9 en M2025/11 betroffen de sloopregeling die door ons separaat in concept is	05-11-2025

Lijst moties EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

					vastgesteld (zie raadsbrief Subsidie sloop vervuilende dieselvoertuigen van 2 oktober 2025), waarmee deze moties zijn afgehandeld. Dit wordt ook vermeld in de raadsbrief uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit van 31 oktober 2025. 2 juli 2025: wordt meegenomen in de sloopsubsidie, die uiterlijk in Q4 2025 aan het college wordt voorgelegd.	
17-07-2025	M497 Vertrouwen en transparantie in onderzoek Overvecht	Al-Saqaff, M.H.J. (Mariam) (VVD)	Samen voor Overvecht	31-12-2025	20250903: De motie is beantwoord met de Rekenkamerbrief Openbaarmaking groepsbeschrijvingen onderzoek Overvecht die de raad op 3 september 2025 heeft ontvangen	03-09-2025
10-07-2025	M354 Overvecht Schuldenvrij	Stam, T. (Titus) (PvdA)	Samen voor Overvecht	10-10-2025	20250912: De motie is beantwoord met de raadsbrief Stand van zaken Samen voor Overvecht die de raad op 12 september 2025 heeft ontvangen	12-09-2025
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	04-06-2024
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	04-06-2024

Lijst moties EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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		
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.	
20-11-2025	M634 Uitvoerbaar voorstel voor langdurig betaalbare koopwoningen	Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	20-02-2026		
20-11-2025	M633 Betaalbare koop ook NHG-Proof	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Wonen en Volkshuisvesting	20-02-2026		
13-11-2025	M567a Regie op betaalbaarheid via Het Utrechtse Woonbedrijf	Bos, C.H. (Cees) (Stadsbelang Utrecht)	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2026		
17-07-2025	M493 Houd vinger aan de pols bij Wonen Eerst	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2027		
10-07-2025	M410 Voorrang aan het segment dat achterloopt!	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	Wonen en Volkshuisvesting	10-10-2025		

Lijst moties EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

10-07-2025	M353 Statushouders verdienen ook een dak boven het hoofd	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wonen en Volkshuisvesting	10-10-2025		
10-07-2025	M367 Aanbevelingen raadstoets Wonen	Bode, L. (Linda) (Volt)	Wonen en Volkshuisvesting	13-05-2026		
12-06-2025	M298 Onderzoek versoepeling woningdelen en omzetten woning naar kamerverhuur	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
12-06-2025	M297 Hofjesstructuur is in al zijn vormen waardevol	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Wonen en Volkshuisvesting	30-09-2026		
12-06-2025	M290 Meer dan drie, waarom nie(t)	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
12-06-2025	M287 Op weg naar een eerste thuis	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
12-06-2025	M270 Betaalbare koop via erfpacht	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wonen en Volkshuisvesting	12-09-2025		
12-06-2025	M277 Maak een programma Beter Benutten Bestaande Bouw (4xB)	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
12-06-2025	M296 Maak werk van doorstroming op de woningmarkt	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wonen en Volkshuisvesting	30-09-2026		

Lijst moties EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

12-06-2025	M285 Geef jongeren meer kans op een woning	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Wonen en Volkshuisvesting	31-12-2025		
12-06-2025	M286 Laat het middensegment niet kind van de rekening zijn	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Wonen en Volkshuisvesting	12-09-2025		
12-06-2025	M284 Toegankelijkheid	Zwanenberg, P. (Pepijn) (groep Zwanenberg)	Wonen en Volkshuisvesting	30-06-2026		
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		
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		

Lijst moties EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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 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		
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.	

Lijst moties EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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		

Lijst moties EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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 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 GEHEIME 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 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.	

Lijst moties EDVW dd 27 november 2025 (inclusief voortgangsinformatie)

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	4923
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	7
Titel	Raadsbrief Voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting 1e en 2e kwartaal 2025
ID	5151
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	16 oktober 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**4 december 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	Annelies Maas - van 't Hof	Datum	16 september 2025
Doorkiesnummer	14 030	Kenmerk	13092078
E-mail	annelies.van.t.hofevmaas@utrecht.nl	Onderwerp	Voortgangsrapportage Realisatie sociale huisvesting Q1/Q2 2025
Bijlage(n)	3, waarvan 1 geheim	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening, Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Met deze voortgangsrapportage informeren wij u over de laatste stand van zaken rondom de realisatie van sociale huisvesting (conform motie 2023/110 Doen wat we moeten doen). De voortgangsrapportage is gebaseerd op het Uitvoeringsprogramma realisatie sociale huisvesting dat is vastgesteld op 16 april 2024. In deze rapportage informeren wij ook over de inzet op het onderwerp realisatie sociale huisvesting na het einde van dit programma (31 december 2025), zoals toegezegd in de commissie EDVW van 13 maart 2025.

Geheimhouding
We hebben op bijlage 'Locatielijst tijdelijk wonen - september 2025' tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub i van de Woo totdat een overeenkomst is gesloten en voor de kansrijke genoemde locaties een omgevingsvergunning is aangevraagd. Deze locatielijst wordt meerjarig gebruikt voor gemeentelijke planvorming. Locaties op deze lijst kunnen meerjarig in beeld zijn als kansrijke locatie zonder dat daarop concrete vervolgstappen worden gemaakt. Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen, onderhandelingsmogelijkheden, wisseling van eigenaar of nieuwe bestuurlijke keuzen of beschikbare budgetten, kan een locatie en het gesprek daarover actueel worden of juist verminderen. Bij deze locaties is het belangrijk zorgvuldig te handelen en is het een delicaat proces met aandacht voor maatschappelijke impact, zorgvuldige communicatie en mogelijke effecten op de marktwerking. Openbaarmaking van deze bijlage kan lopende of toekomstige onderhandelingen met partijen negatief beïnvloeden, zorgvuldige communicatie doorkruisen doordat omwonenden en belanghebbenden voortijdig op de hoogte zijn van een mogelijke locatiekeuze en kan leiden tot onnodige maatschappelijk onrust.

Behoefte aan sociale woningen
In Utrecht blijft de vraag naar woningen hoog, zowel voor reguliere woningzoekenden als voor kwetsbare doelgroepen. De behoefteprognose aan sociale woningen voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen wordt jaarlijks vastgesteld en hierover is in januari geïnformeerd (verdeelbesluit 2025). Zo is er een groot tekort aan betaalbare jongerenhuisvesting onder jongvolwassenen tot 23 jaar onder de verschillende aandachtsgroepen. Ook is de druk op de maatschappelijke opvang bij dak- en thuisloosheid onverminderd hoog. Het tekort aan passende woonplekken of de uitdaging om te komen tot hernieuwd perspectief zorgen ervoor dat beperkt door- en uitstroom kan plaatsvinden. Mensen verblijven hierdoor langdurig in de opvang of Beschermde woonvorm. In die context zijn we ook met u in gesprek over het initiatiefvoorstel *Utrecht geeft thuis.* En is ook gewerkt aan een regionale aanpak

Dakloosheid, waarbij samen met en in de regio wordt gestuurd op het toevoegen van extra woon- en tijdelijke opvangplekken en een grotere inzet op preventie in de gehele U16 regio. Landelijke ontwikkelingen hebben ook invloed. Zo staat de voorrang voor statushouders onder druk met het wetsvoorstel 'schrappen voorrang statushouders' dat minister Keijzer op 20 juni 2025 naar de Raad van State heeft gestuurd: de uitkomst hiervan wordt binnenkort verwacht. Minister Keijzer geeft in haar brief aan de 2e kamer van 11 juli 2025 aan dat het wetsvoorstel per 1 juli 2026 in zou gaan en dat alleenstaande statushouders dan alleen nog maar met voorrang in gedeelde woningen mogen worden geplaatst (en na 1 jaar stopt de voorrang volledig) en gezinnen alleen op andere gronden voorrang mogen krijgen dan het zijn van statushouder. Daarnaast is de wet versterking regie volkshuisvesting in de Tweede Kamer op 3 juli aangenomen, inclusief een amendement die het gemeenten verbiedt om statushouders urgentie voor sociale huurwoningen te verlenen. Dit is nog verregaander dan het wetsvoorstel verbod op voorrang. De minister heeft al in een brief aan de 1e kamer op 26 augustus 2025 aangegeven dat dit amendement in strijd is met artikel 1 en dat ze in overleg met de 2e kamer wil kijken hoe ze de wet versterking regie volkshuisvesting op dit punt kan repareren. Over dit amendement heeft uw raad ook een motie aangenomen op 10 juli 2025 met de oproep om statushouders voorrang te blijven geven. Ook is het kabinet voornemens om de gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders af te schaffen, de planning hiervan is nog niet bekend. Als (een deel van) deze wetgeving wordt aangenomen, wordt het voor statushouders zeer lastig om uit te kunnen stromen vanuit de asielopvang naar een stabiele woonplek en zal deze opvangketen meer verstopt raken. Ook kunnen statushouders niet goed meer inburgeren en aan het werk. Samen met de VNG en de G4 + Eindhoven wordt ingezet op lobby naar de Eerste en Tweede Kamer om duidelijk te maken hoe verstrekkend de gevolgen zijn voor de statushouders en gemeenten.

Alle groepen doen, naast de regulier woningzoekenden, een beroep op dezelfde schaarse ruimte in de stad. Daarmee is het een blijvend dilemma om de beschikbare woonruimte evenwichtig te verdelen. De Monitor huisvesting kwetsbare doelgroepen (Monitor Wonen - Thuis voor iedereen - Utrecht) laat via een dashboard de voortgang op het huisvesten van het kwetsbare en bijzondere doelgroepen zien. In de Raadsbrief Verdeling woningaanbod kwetsbare en bijzondere doelgroepen 2025 is toelichting gegeven hoe het aantal toegewezen woonplekken aan kwetsbare doelgroepen zich verhoudt tot het percentage.

Algemeen beeld van uitvoering van het programma
De focus van het programma ligt op het realiseren van sociale huisvesting. Dat gebeurt via vijf invalshoeken (treden). De voortgang op de inspanningen laten we per trede zien. Sommige inspanningen lopen nog door, soms hebben inspanningen in Q1/Q2 2025 concreet resultaat opgeleverd en is een inspanning afgerond. Ook worden inspanningen soms afgerond en is het resultaat pas veel later zichtbaar. Hieronder wordt per trede en per toegezegde inspanning vanuit het uitvoeringsprogramma de realisatie in de eerste helft van 2025 toegelicht.

De vijf treden

1. Permanente woningbouw stimuleren
2. Samenwerking in de regio optimaliseren
3. Optimaliseren van de bestaande voorraad
4. Inzet van eigen vastgoed en/of aankoop van vastgoed
5. Tijdelijke woningbouw(locaties) mogelijk maken.

De gekleurde status kent de volgende betekenis:

Afgeronde inspanning	
Lopende inspanning	
Vertraging/nog niet gestart	

Trede 1 Permanente woningbouw

Doel Woningbouwproductie voor permanente woningen zodanig stimuleren met gerichte maatregelen, dat de prognoses vanuit de MPR worden gehaald. Ook harde planvoorraad stevig bewaken en zachte planvoorraad omzetten naar harde planvoorraad.

Inspanning en stand van zaken	Status
Algemeen: harde/zachte voorraad In het MPR rapporteren we over de woningbouwproductie (peildatum februari 2025). 35% van de harde plancapaciteit conform definitie gemeente Utrecht (minimaal een intentiedocument vastgesteld) tot 2040 is sociale huur. 5% van de plancapaciteit zijn onzelfstandige studentenwoningen. In 2025 verwachten we 345 sociale huurwoningen op te leveren en in 2026 circa 1.500. Daarnaast verwachten we dat er in 2026 380 onzelfstandige studentenwoningen worden opgeleverd. In 2025 verwachten we circa 1.050 woningen in aanbouw te nemen (inclusief 20% planuitval) en in 2026 1.150 (inclusief 40% planuitval). Dit betreft permanente woningen. Zie voor een toelichting het MPR 2025. Vanaf 2027 stijgt het aantal opleveringen mede door de Utrechtse aanpak. Projecten als Smakkelaarsveld en Merwede uit de Utrechtse aanpak zijn inmiddels in aanbouw of gaan binnenkort starten met de bouw. Ook zijn er projecten gericht op het gemengd woonconcept, waaronder De Majoor en Bloei030. Het leidt tot een toename in bouwproductie. Door voorbereidingstijd en bouwtijd is er een lange periode tussen het nemen van maatregelen en de oplevering van woningen. Voor complexe projecten kan de bouwtijd +/- 3 jaar zijn.	
Beschikbare subsidies vanuit het Rijk en de provincie zoveel mogelijk benutten om projecten financieel te ondersteunen Het Rijk heeft in 2025 twee regelingen lopen waarbij er specifiek subsidie aangevraagd kan worden voor versnelling van woningbouw; dit is de Woninbouwimpuls (WBI) en Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA). Binnen de RHA zijn twee budgetten beschikbaar, namelijk één voor studenthuisvesting en één voor reguliere Aandachtsgroepen binnen sociale huur. De aanvragen voor de RHA moeten in september worden ingediend en worden momenteel in samenwerking met de STUW-partijen voorbereid.	
- Woningbouw Impuls Regeling (WBI) aanvragen De WBI subsidie is gericht op het dekken van het publieke tekort op woningbouw-ontwikkelingen, aanvragen hiervoor moeten in oktober worden ingediend. In 2024 hebben 3 nieuwe projecten WBI gekregen (Beurskwartier, Galgenwaard en Zuilense Vecht). In deze projecten gaan in 2026/2027 de eerste woningen in aanbouw. In Q4 van 2025 kunnen nieuwe aanvragen ingediend worden. We verwachten dat we hiervoor 1 á 2 kansrijke aanvragen voor kunnen indienen.	
- Startbouw Impuls 6 van de 8 projecten die in 2023 subsidie hebben gekregen zijn gestart met bouwen, de laatste twee projecten starten naar verwachting nog dit jaar met de bouw.	
Doorzetten en professionaliseren van de Utrechtse Aanpak in 2024 + 2025 (jaarlijks circa 3 tranches) Met de door de Raad aangenomen besluiten 5e tranche is er actie ondernomen om de realisatie van 1.813 sociale woningen (44%) en 1.103 woningen in het middensegment (19% middenhuur en 8% betaalbare koop) te versnellen. Momenteel wordt er binnen de projecten geïnventariseerd welke knelpunten er zijn die mogelijk meegenomen worden in een 6e tranche. In het najaar wordt dit nader uitgewerkt en zal dit in Q1 2026 voorgelegd kunnen worden aan de Raad.	
Inventariseren mogelijkheden woningbouwproductie voor versnelling na 2028 Tot op heden is de capaciteit en prioriteit ingezet op het realiseren van permanente bouw binnen het kader van de Utrechtse Aanpak. De aanpak richtte zich op de korte en middellange termijn en daarmee met name op projecten die voor 2028 aanvingen.	

In de 5e tranche kwam er ook meer focus op woningbouw in en na 2028. De realisatie van grote projecten zoals de hoogbouwkavel MARK en Archimedeskwartier starten naar verwachting wel in 2027-2028, maar hebben een langere doorlooptijd. Met bestemmingsplannen (in wording) in Papendorp, Groenewoud, Beurskwartier en Merwedekanaalzone Deelgebied 6 - Fase 1, hebben we meerdere grote ontwikkelingen die doorlopen na 2028 en voor significante woningbouwaantallen zorgen. Pas vanaf 2030 voorzien we dat de huidige harde planvoorraad aangevuld moet worden met nieuwe projecten om circa 3.000 woningen per jaar te realiseren om te kunnen voldoen aan de huisvesting van de groeiende stad (Regionale ontwikkelingen en ruimtegebruik | Welvaart en leefomgeving 2025). Dit is pas over 5 jaar, maar we inventariseren nu al waar de focus moet liggen om ook na 2030 de woningproductie op peil te kunnen houden wanneer de vraag naar woonruimte in de stad aan blijft houden.

Trede 2 Regio

Doel Realiseren van meer sociale huur in de regio en vergroten ‘fair share’ door optimaliseren en specifieker richten van initiatieven over verschillende betrokken domeinen heen.

Inspanning en stand van zaken	Status
Opstellen van gerichte samenwerkingsstrategie en integrale samenwerkingsagenda vanuit analyse mogelijkheden samenwerking met regiogemeenten en provincie Ondanks dat het niet alle gemeenten lukt om direct voldoende betaalbare woningen toe te voegen is deze ambitie wel in (bijna) alle woonvisies/lokaal beleid vastgelegd. Op 10 juli heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de wethouders Wonen en MOBW in de U10. Hier zijn knelpunten besproken ten aanzien van de realisatie van sociale huisvesting in de regio die het bemoeilijken om te voldoen aan de afspraken voor een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. Afgesproken is per gemeente op zoek te gaan naar oplossingsrichtingen. We blijven de afspraken volgen die in de regio zijn gemaakt. Wanneer de Wet Regie wordt aangenomen kan de provincie meer handhavend optreden en worden aanvullende regionale afspraken gemaakt hoe toe te werken naar 30% sociaal en 2/3e betaalbaar in de nieuwbouw.	
Huisvesting kwetsbare en bijzondere doelgroepen strategie verbinden met Woonzorgvisie In het najaar van 2025 staat de monitoring/voortgang van de gemaakte afspraken op de agenda van de bestuurstafel GWL. Dan voeren de U10 gemeenten samen met de provincie het gesprek over het realiseren van voldoende huisvesting voor kwetsbare groepen en een evenwichtige verdeling over de regio. Met gemeenten die nog onvoldoende huisvesting realiseren wordt het gesprek gevoerd hoe hierop te versnellen. Verder laat de provincie in de tweede helft van 2025 een woonbehoefteonderzoek uitvoeren ter voorbereiding op haar volkshuisvestingprogramma. Hierin wordt de doelgroep woonwagenbewoners meegenomen. De wens van de gemeenten in de regio is om periodiek afstemming te hebben over woonwagenbeleid.	

Trede 3 Beter benutten

Doel Meer woonruimte creëren voor woningzoekenden door optimaler gebruik te maken van bestaande woningen via doorstroming, woningdelen, splitsen en optoppen en particuliere sociale huur.

Inspanning en stand van zaken	Status
Recent is de Beleidsnota Wonen vastgesteld, waarbij motie M277 Maak een programma Beter Benutten Bestaande Bouw (4xB) is aangenomen. Gevraagd wordt om ook na 2025 een apart programma 'Beter Benutten Bestaande Bouw' (4xB) op te stellen met duidelijke effectindicatoren voor lange en korte termijn doelen. Naar verwachting ontvangt de raad in Q2 2026 het voorstel.	

Doorstroming

Voorstel aanpassing huisvestingsverordening Voorrang Van Groot naar Beter hoger in Rangorde.

Het aantal toewijzingen op basis van de voorrang VGNB blijft stijgen: van 107 in 2023 naar 132 in 2024 (met de invoering van het experiment halverwege 2024). In 2025 gaat het tot en met 25 juni al om 71 toewijzingen. Dit is erg positief voor de doorstroming in het betaalbare huursegment. Het experiment VGNB hoger in de rangorde is op 1 augustus geeindigd. Nu gaan we het experiment evalueren. De evaluatie wordt met de raad gedeeld. Bij de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening wordt een voorstel gedaan voor een eventuele nieuwe rangorde. Naar verwachting ontvangt de raad dit voorstel in Q4 2026.

Overige maatregelen: doorstromingsonderzoek (o.a. verhuiskostenvergoeding, wooncoach).

Een aantal maatregelen uit het doorstromingsonderzoek is doorgevoerd:

- Pilot verhuispremie: De pilot is afgerond. Van september 2024 tot begin 2025 was het mogelijk om bij de gemeente verhuispremie aan te vragen. In totaal zijn er 56 verhuispremies toegekend en dus ook 56 huishoudens doorgestroomd. In juni 2025 heeft de raad de evaluatie van de verhuispremie ontvangen.
- Informatiecampagne: De campagne is afgerond. Vanaf Q4 2024 is op verschillende momenten bij specifieke projecten van de corporaties een ansichtkaart aan ouderen verspreid. De ansichtkaart is gericht op bewustwording: wat betekent ouder worden voor je woonsituatie? Ook werden ouderen geïnformeerd over de (doorstroom)regelingen en de beschikbaarheid van een woonadviseur.

Buurtvoorrang organiseren voor ouderen, jongeren en doorstromers

In 2024 is buurtvoorrang ingesteld. Via de raadsbrief Invulling buurtvoorrang voor senioren- en jongerenwoonruimte bent u hierover geïnformeerd. De buurtvoorrang geldt voor seniorgelabelde woonruimte (maximaal 50% van de toegewezen seniorgelabelde woningen) en voor jongerenwoonruimte. Corporaties kunnen nu zelf bepalen voor welke woning met een seniorenlabel of met een jongerenlabel buurtvoorrang mogelijk is. Tot op heden wordt door corporaties de buurtvoorrang met name bij nieuwbouwwoningen toegepast. In 2024 waren er 20 toewijzingen in de projecten Befu, Ensemble (Johan Wagenaarkade) en de Tenor (Omloop/Laan van Chartroise). In 2025 zijn tot nu toe 3 toewijzingen via buurtvoorrang.

Woningdelen

Woningdelen/hospitaverhuur bij corporaties stimuleren

Het stimuleren van woningdelen begint grotere omvang te krijgen. Inmiddels zijn er tientallen woonplekken gerealiseerd door de corporaties. Zo is recent een pilot gestart voor woningdelen voor leraren in Overvecht. Daarnaast is Portaal bezig met het onderzoeken van een zachte splitsing van 5 woningen waardoor middels een friends-contract ruimte is voor 10 huurders. In de kamers komen dan voorzieningen zoals een douche en toilet. De gemeenschappelijke ruimtes worden wel gedeeld.

Op de Otterspoorlaan is dit jaar een woningdeelproject gestart voor jongeren uit de zorg. Het gaat om een tijdelijk gemengd wonen project in een eengezinswoning (6 kamers) van Woonin. De woning wordt eind 2026 gerenoveerd. Tot die tijd wordt het middels woningdelen verhuurd.

Een vaste werkgroep met medewerkers van de gemeente en vanuit corporaties blijft actief werken aan het verder oplossen van belemmeringen voor woningdelen van sociale huurwoningen. Het gaat bijvoorbeeld over oplossingen voor het handmatig uitvoeren van werkzaamheden rondom woningtoewijzing en de registratie van de woonruimten, waardoor het verder opschalen van woningdelen nu bemoeilijkt wordt.

Informatiecampagnes

Naast eerdere communicatie uitingen, start deze zomer de campagne hospitaverhuur. Tijdens de campagne organiseren we een matching-evenement in de stad waar woningzoekenden en verhuurders laagdrempelig met elkaar kennis kunnen maken. Gemeente Utrecht organiseert en onder andere Hospi Housing en Onder de Pannen nemen deel.

Intussen is een pagina op de gemeentelijke website gereed waarin alle relevante informatie rondom hospitaverhuur handig is opgenomen zodat inwoners met vragen hierover alle regels en voorwaarden makkelijk kunnen vinden.

In de raadsbrief van 10 september 2024 bent u geïnformeerd over onze gesprekken met het ministerie over het wegnemen van belemmeringen rondom woningdelen. We zijn daarom verheugd dat het Rijk daarin haar bijdrage heeft geleverd middels de lancering van de communicatiecampagne 'Jouw huis van grote waarde' waarmee een betere informatievoorziening beschikbaar wordt gesteld rondom hospita en gericht is op potentiële hospita's, medeoverheden en verhuurders. Daarnaast zijn ook handreikingen voor woningcorporaties en gemeenten opgesteld en een handige checklist voor potentiële hospita's.

Minimaliseren financiële impact woningdelen

De motie Stimuleer woningdelen door een kostendelersbonus is afgehandeld in de Raadsbrief Kwartaalrapportage Realisatie sociale huisvesting Q2 2024. Naar aanleiding van de motie M498 Geen belemmeringen, maar een stimulans bij woningdelen is de beleidsregel vrijlating bedragen onderhuur en kostgeld Participatiewet gemeente Utrecht aangepast. Om het financieel aantrekkelijker te maken voor bijstandsgerechtigden om hun woning te delen met een kwetsbare stadsgenoot, worden de bedragen in deze beleidsregel verhoogd tot aan de grens die de Belastingdienst hanteert voor belastingvrije huurinkomsten (ruim €6.000 in 2025). Hierdoor kan een bijstandsgerechtigde maandelijks tot €500 huuropbrengsten hebben, zonder dat dit negatieve invloed heeft op de hoogte van de bijstandsuitkering (of op de inkomstenbelasting). Dit is een jaarlijkse verhoging van ongeveer 1.200 euro. Deze bewoners worden hierdoor financieel meer gestimuleerd om hun woning te delen. Vanuit het project 'Onder de Pannen' is de verwachting dat door verhoging van het bedrag meer matches gemaakt gaan worden.

Vergunningsvrij verhuren

Bij behandeling van de Beleidsnota Wonen zijn de moties M290 Meer dan drie, waarom nie(t) en M298 Onderzoek versoepeling woningdelen en omzetten woning naar kamerverhuur aangenomen. Gevraagd wordt te onderzoeken wat de effecten zijn van de maatregel dat het per 1-7-2024 mogelijk is om vergunningsvrij te verhuren tot 3 personen. Naast een evaluatie wordt ook advies gevraagd over verruiming van het vergunningsvrij verhuren. De komende periode wordt dit onderzocht en naar verwachting wordt de raad in Q4 2025 hierover geïnformeerd.

Splitsen en optoppen

Onderzoek opleveren naar mogelijkheden wenselijkheid stimuleren splitsen ter verankering in beleidsnota Wonen en huisvestingsverordening

In de recent vastgestelde Beleidsnota Wonen is opgenomen een voorstel uit te werken om het splitsingsbeleid te versoepelen. Doel is het creëren van meer woonplekken doordat de versoepeling van de regels zorgt voor 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 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. Het voorstel versoepeling splitsingsbeleid is onderdeel van de eerstvolgende actualisatie van de Huisvestingsverordening welke naar verwachting Q4 2026 in de raad wordt behandeld.

Onderzoek potentie voor optoppen (uitvoering door provincie)
We hebben de potentie, knelpunten en aanbevelingen uit het rapport van de provincie Utrecht (zie Optoppotentie provincie Utrecht) meegenomen in onze Utrechtse optop-werkwijze. Het doel van de Utrechtse optop-werkwijze is om initiatiefnemers te faciliteren. Als er een verkenning loopt of er de wens is voor optoppen, plintgebruik of uitbuiken, zorgt de Utrechtse optop-werkwijze voor een handreiking hoe en met wie de lastige keuzes te maken. Denk aan: hoe gaan we om met de parkeernorm, leefbaarheid, toegang van het gebouw, wel of geen lift en eventuele verduurzaming. De werkwijze zit in een afrondende fase.
Pilots starten voor optoppen
Het doel van deze pilots is om kennis op te doen voor de Utrechtse optop-werkwijze. Van begin tot eind kijken we mee wat er komt kijken voor initiatiefnemers en projectleiders om een gebouw in de stad op te toppen en hoe we belemmeringen weg kunnen nemen. Ook de provincie neemt deel aan deze overleggen. De ervaringen, belemmeringen en kansen nemen we ook mee in de Utrechtse optop-werkwijze. We volgen twee pilots die worden uitgevoerd door corporaties Woonin en Portaal. Woonin is voornemens om aan de Rooseveltlaan en Trumanlaan op te toppen. De vergunningsaanvraag voor dit project is nu in behandeling en zal vervolgens kunnen starten in 2026. Naast deze pilots gebeurt er meer. Een mooi voorbeeld is de recente oplevering van de woningen aan de Norbruislaan waar 55 woningen zijn toegevoegd middels optoppen en ander plintgebruik.
Particuliere sociale huur
Onderzoek naar mogelijkheden inzet particuliere sociale huur
Met diverse partners op de woningmarkt is verkend wat de voor- en nadelen zijn als de gemeente de particuliere sociale huur via de Huisvestingsverordening gaat reguleren. Oftewel dat de toewijsregels van de Huisvestingsverordening, die nu alleen gelden voor corporatiewoningen, ook gelden voor de woningen van particuliere verhuurders. De belangrijkste conclusie is dat zaken die voor corporaties vanzelfsprekend zijn, zijn dat bij particuliere (sociale) verhuurders niet. Bijvoorbeeld de hoogte van de huren en de servicekosten, waarborgsom en inkomen van de aspirant huurders. Ook voor het volgen van dezelfde toewijsprocedure, systemen en wachtlijst met woningzoekenden geeft veel belemmeringen. Niet alleen de eenmalige inrichting, maar ook de structurele ondersteuning, controle en eventuele handhaving benodigd is omvangrijk. Het onderzoek zit in een afrondende fase.
Pilots starten voor rechtstreekse bemiddeling in de particuliere sociale huur.
Pilots gestart en afgerond, zoals vermeld in de vorige rapportage.

Trede 4 Eigen/aankoop vastgoed

Doel Inzet van eigen (gemeentelijk) vastgoed, transformaties kantoren en kopen van bestaande woningen als middel om woonplekken toe te voegen aan de sociale woningvoorraad door pilotprojecten op te starten onder voorwaarde van financiële haalbaarheid

Inspanning en stand van zaken	**Status**
Verkennen of de uitvoering en exploitatie mogelijk is in samenwerking met corporaties en indien dit niet mogelijk blijkt in kaart te brengen welke alternatieve opties er zijn. Er is een verkennend onderzoek gedaan naar een aparte organisatie (entiteit) voor het verrichten van woningbeheer van bestaand gemeentelijk vastgoed dat beschikbaar zou kunnen komen voor sociale huisvesting. Uit het onderzoek volgt op hoofdlijnen een beeld van de organisatievorm en randvoorwaarden. Ondertussen heeft de gemeente gewerkt aan de samenwerking met corporaties,	

waarbij zij kijken of zij het beschikbare gemeentelijke vastgoed kunnen benutten voor hun doelen (zijnde ook onderdeel van de ontwikkeling Volkshuisvestelijk Akkoord). De potentiële basis om gemeentelijk vastgoed onder te brengen in een entiteit kan daarmee aanzienlijk verkleinen. Het is daarom logischer om de kennis uit het verkennend onderzoek nu te benutten in de gedachteontwikkeling rondom betaalbare koop (zie motie M420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen meerwaardeafdracht de raadsbrief 'voortgang langjarig borgen betaalbare koop' van 20 juni 2025 en de uitvoering van de beleidsnota Wonen).
Opstarten pilotproject voor het aankopen van grotere woningen, ten behoeve van transformatie naar meerdere sociale huureenheden, in een wijk/buurt met een laag aandeel sociale huur (onder voorwaarde van financiële haalbaarheid). In Q3 2025 wordt naar verwachting de aankoop van twee voormalige zorglocaties afgerond. De huidige opvang van 36 vluchtelingen uit Oekraïne op deze locaties wordt voortgezet. Na het eindigen van deze opvang kunnen de locaties worden ingezet voor andere doelen.
Opstarten pilotproject voor aankopen en (laten) transformeren van nader te bepalen kantoorlocaties naar sociale huurwoningen (onder voorwaarde van financiële haalbaarheid) We hebben u in eerdere rapportages geïnformeerd over de inzet op het vinden van beschikbare, geschikte en betaalbare opties voor het transformeren van kantoorlocaties naar sociale huurwoningen. Het aanbod dat hier aan voldoet was en blijft zeer beperkt tot nihil. De kantoorlocaties die mogelijk wel in aanmerking kwamen voor aankoop en transformatie zijn bestuurlijk overwogen. Daarbij is in de eerste helft van 2025 één locatie specifiek in meer detail besproken in de commissie EDVW (13 maart 2025) en in de raad (8 mei 2025). Er zijn geen onderhanden onderzoeken meer naar de transformatie van kantoorlocaties naar woningen binnen dit programma.
Inzet gemeentelijk vastgoed. Oplevering Piramidedreef 5 (37 onzelfstandige huurwoningen voor 5-7 jaar) De verhuur van de Piramidedreef is gestart in Q1 2025.
Inzet gemeentelijk vastgoed. Haalbaarheidsonderzoek voor andere diverse locaties (2024) In mei jl. hebben corporaties aangegeven positief te staan tegenover het benutten van grotere locaties gemeentelijk vastgoed om in te zetten voor sociale huisvesting. We bespreken rond de zomer met de corporaties over de vervolgstappen om deze intentie concreter te maken. Zie ook de beschrijving bij de eerste inspanning van deze trede.

Trede 5 Tijdelijk wonen

Doel Zoveel mogelijk tijdelijke woningen opleveren binnen de gestelde (financiële) kaders in samenwerking met corporaties door, in aanvulling op locaties Pagelaan, Befu-terrein en Wetering-Zuid, in te zetten op de realisatie van 500-1600 extra tijdelijke woningen in 2024 en 2025.

Inspanning	Status
Bewaken van voortgang tot oplevering tijdelijke woningen Pagelaan, Befu-terrein, Wetering Zuid, Tussen de Rails en leren van deze projecten. De ervaring met tijdelijk wonen projecten leert dat de realisatie meer tijd in beslag neemt dan verwacht. Ook zijn er hoge kosten en risico's aan verbonden. De ervaringen en geleerde lessen met de tijdelijk wonen projecten worden ingezet bij het versnellen van permanente woningbouw. De focus ligt op permanente woningbouw en tijdelijk wonen locaties worden vanuit maatwerk en op verzoek verkend. Van de mogelijke locaties voor tijdelijk wonen wordt nog aan 3 projecten gewerkt waarover wij u hier informeren over de voortgang. Er vindt geen onderzoek meer plaats naar	

nieuwe locaties. Dit sluit aan bij de beleidslijn zoals vastgelegd in de beleidsnota Wonen en M195 Focus op permanente woningen boven tijdelijke woningen.

De woonervaringen op het o.a. gerealiseerde project Befu zijn positief. Er zijn veel activiteiten voor bewoners, de gemeenschappelijke ruimte wordt goed gebruikt en de prijs/kwaliteitverhouding van de woningen is goed. Tijdens locatiebezoeken gaven bewoners aan over het algemeen tevreden te zijn. De tijdelijke woningen in de opgeleverde projecten Befu en Pagelaan wordt voor het overgrote deel bewoond door een 1-persoonshuishouden. Een veel beperkter deel is toegewezen aan 2-persoons huishoudens.

Projecten nog in ontwikkeling voor tijdelijk wonen de locaties Wetering-Zuid, Tussen de Rails en Nieuwe Zandpad. Hiermee ligt er een potentie om 742 tijdelijke woningen te realiseren.

Wetering-Zuid
Voor de locatie Wetering Zuid (162 woningen) is de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend voor 1 augustus 2025 en deze wordt in november behandeld in de raad. In Q1 2026 kan dan worden begonnen met de productie van de eerste woningen en is het project waarschijnlijk eind 2026 gereed. Kans is dat bezwaar wordt aangetekend, hetgeen tot vertraging kan leiden.

Tussen de Rails
De voorbereiding voor de realisatie van circa 460 woningen bij Tussen de Rails is in volle gang. Zowel de gemeente als de corporatie staan aan de vooravond om grote financiële verplichtingen aan te gaan en onomkeerbare ingrepen te doen in het gebied. Beide partijen zetten zich maximaal in voor een start bouw van de woningen vanaf juli 2026 en oplevering medio 2027. De raad heeft een positief bindend advies gegeven ten aanzien van de gevraagde omgevingsvergunning en het college neemt hierover eind augustus een besluit. Ook is de vergunningsaanvraag Flora en Fauna ingediend bij de Provincie. Corporaties gaan eerste week september hun bouwvergunning aanvragen en de aanbesteding staat inmiddels op de markt.

Nieuwe Zandpad
Voor de locatie Nieuwe Zandpad is een ontwikkeling van 120 tijdelijke woningen verkend. Realisatie werd verwacht in 2026. De bieding voor aankoop met voorbehouden van Portaal op deze reeds bestaande woningen, is in augustus toch niet doorgegaan. Verkend wordt nu of op de locatie toch nog een andere ontwikkeling kan plaatsvinden.

We actualiseren de risico's op tijdelijk wonen minimaal 2 keer per jaar als onderdeel van de begrotingscyclus. Bij zowel Wetering-Zuid als Tussen de Rails is sprake van een herplaatsingsrisico na verloop van de exploitatieperiode van 10 tot 15 jaar. Met de woningcorporaties zijn hier afspraken over gemaakt. Zowel de woningcorporatie als de gemeente reserveert een bedrag per woning ter dekking van een mogelijke herplaatsing. Ook zijn door partijen inspanningsverplichtingen vastgelegd om te zoeken naar een vervangende locatie. Dit is in lijn met M413 Realistisch sturen op Tijdelijk Wonen. Zoals toegezegd informeren we u per project en cumulatief hoe de financiële risico's op tijdelijk wonen zijn beheerst, zie hiervoor bijlage 3 'Subsidies en risicoreserveringen tijdelijk wonen. Hiermee beschouwen we de motie als afgedaan.

Realiseren 500-1600 extra tijdelijke woonplekken met benutten beschikbare subsidies rijksoverheid (19mio), waaronder locatie Tussen de Rails

Gezien de vertraging in de projecten is overleg geweest met het Rijk over de mogelijkheid tot het indienen van een wijzigingsverzoek gericht op verlenging van de toezegging van de Stimuleringflex subsidies voor Wetering-Zuid en Tussen de Rails. Samen met het Rijk wordt nu gekeken wat voor alle partijen de beste oplossing is: wijzigingsverzoek huidige subsidies of een nieuwe aanvraag waarbij een hogere vergoeding per woning mogelijk is. Daarnaast kent de gemeente een overeenkomst voor het huisvesten van aandachtsgroepen in flexprojecten met het COA. Verkend wordt de inzet van deze middelen voor een aantal van deze lopende projecten.

De stapeling van subsidie middelen is veelal niet mogelijk, daarom wordt bij de projecten gekozen voor de inzet van de subsidie die het meeste kan bijdragen. Daarom is ook de keuze gemaakt om

af te zien van de inzet van een aantal toegekende subsidies. Zie hiervoor bijlage 3 ‘Subsidies en risicoreserveringen tijdelijk wonen’.

Communicatiestrategie opstellen om draagvlak te vergroten onder inwoners over wat/hoe/wie in relatie tot tijdelijk wonen

Door het aanbieden van een openingscadeau voor BEFU door de wethouder Wonen is recent aandacht genereerd voor tijdelijk wonen (waarom en voor wie). Hierover is ook op sociale media gepubliceerd. Verder invulling om draagvlak te vergroten voor het concept tijdelijk wonen ligt niet voor de hand door het verleggen van de focus op permanente bouw boven tijdelijke woningen.

Optimalisatie aantal woonplekken op locaties waar al aan wordt gewerkt (i.s.m. corporaties) en oren en ogen openhouden voor nieuwe kansrijke locaties

Met de opgeleverde projecten en de projecten die nog in de haalbaarheidsfase zitten, stellen we vast dat de locaties met reële potentie voor tijdelijk wonen projecten wel zijn bekeken, beoordeeld en onderzocht. In combinatie met de realistische termijn van 3 jaar per project, maakt dat de balans kon worden opgemaakt hoe verder te gaan met tijdelijk wonen. De mogelijkheden in de stad voor extra locaties voor tijdelijk wonen zijn verkend en lessen zijn getrokken die mogelijk toepasbaar zijn op de tranches van de Utrechtse aanpak. Dit heeft geresulteerd in de inzet van een eerste versnelling in de ontwikkeling van permanente woningbouw.

Hoe verder na einde looptijd programma
Het uitvoeringsprogramma realisatie sociale huisvesting loopt van 2024-2026 (effectief eindigt het programma eind 2025). De inspanningen in de afgelopen jaren hebben geleid tot het toevoegen van veel sociale woningen. Veel locaties/gebouwen zijn onderzocht, (financieel) afgewogen en er zijn lessen geleerd. Ook hebben lessen vanuit tijdelijk wonen geleid tot een scherper beeld over de inzet van middelen, kwaliteit van woningen en de focus op permanente woningbouw (zie ook Motie 195 Focus op permanente woningen boven tijdelijke woningen). Tot het einde van het programma (december 2025) wordt blijvend extra inzet gepleegd op de realisatie van sociale woningen.

Vanaf 2026 verloopt de inzet als volgt:

Trede	**Vervolgacties**
1 - permanente woningbouw	Inzet via Utrechtse Aanpak met lessen opgedaan vanuit tijdelijk wonen
2 - samenwerking in de regio	Blijvende inzet op samenwerkingsafspraken met betrekking tot de realisatie van sociale huisvesting, verdelingsafspraken in het kader van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen en de monitoring daarvan (zie ook de doelstellingen en afspraken met de regio in de Beleidsnota Wonen).
3 - beter benutten	Voor het beter benutten van bestaande voorraad is de beleidsnota Wonen leidend en wordt uiterlijk Q2 2026 de invulling op motie M277 Maak een programma Beter Benutten Bestaande Bouw (4xB) aan de raad gestuurd.
4 - eigen/aankoop vastgoed	Identificatie van aankoopkansen lopen alleen nog via het afgewogen actief grondbeleid.
5 - tijdelijk wonen	De ontwikkeling van haalbare tijdelijk woonprojecten, vastgesteld tijdens de looptijd van het uitvoeringsprogramma, worden uitgevoerd en waar nodig overgedragen. Verdere inzet op nieuwe tijdelijk woonprojecten is maatwerk en volgt als er concrete kansen worden aangedragen, waarbij niet actief wordt gezocht naar nieuwe locaties (conform motie 195 Focus op permanente woningen boven tijdelijke woningen en beleidsnota Wonen).

De gemeente blijft intensief samenwerken met partners, onder meer via de intenties en afspraken met de corporaties in het Volkshuisvestelijk Akkoord, om sociale woningbouw naar voren te halen en netto groei van de sociale voorraad te borgen door de samenwerking verder te versterken. De eindrapportage van de inspanningen vanuit het programma wordt eind 2025 opgemaakt.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Meer informatie
- Bijlage 1 – GEHEIM Locaties tijdelijk wonen – september 2025
- Bijlage 2 - Locaties tijdelijk wonen (september 2025)
- Bijlage 3 - Subsidies en risicoreserveringen tijdelijk wonen

ONDERHANDEN LOCATIE	LOCATIEKENMERKEN	STAND VAN ZAKEN ONTWIKKELLOCATIES SEPTEMBER 2025	AANTAL	OPLEVERING	PROGRAMMA	exploitatie termijn
Wetering Zuid	Twee aaneengesloten kavels op bedrijventerrein de Wetering Zuid	De vergunningprocedure wordt zo spoedig mogelijk gestart. Op z'n vroegst is er eind juli een bruikbare vergunning, op zijn vroegst is deze begin september onherroepelijk. Hierna start de productie van de woningen. Q1 2026 kan dan worden begonnen met de plaatsing van de eerste woningen. Rond de zomer 2026 is het project gereed. Dit is de meest optimistische planning. Mogelijk duurt de vergunningverlening langer vanwege een benodigd raadsbesluit en er is een kans dat bezwaar wordt aangetekend. Indien er geen bezwaren zijn, is de meest waarschijnlijke planning dat het project Q3 2026 het wordt opgeleverd.	162	2026	129 tot 142 studio's in het sociale segment van 25 m2 tot 30 m2 bvo; 20 tweekamerappartementen in het sociale segment van 50 m2 bvo; waarbij 30% van de woningen onder a. en b. zijn bedoeld voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen; een collectieve ruimte; 83 (auto)parkeerplekken; een overdekte fietsparkeervoorzieningen voor 360 fietsen.	15 jaar
Tussen de Rails	Toekomstige ontwikkeling Knooppunt Lunetten Koningsweg	De voorbereiding richting de realisatie van het project is in volle gang. Zowel de gemeente als de corporatie staan aan de vooravond om grote financiële verplichtingen aan te gaan en onomkeerbare ingrepen te doen in het gebied. De gemeente als de corporaties zetten zich maximaal in voor een start bouw van de woningen vanaf juli 2026 en oplevering medio 2027.	460	2026	Ontwikkeling en realisatie van een gemengd gebied voor een periode van 10 – 15 jaar. Waarvan circa 450 woningen (waarvan 70% reguliere sociale huur, 30% voor aandachtsgroepen). Voor het werk- en culturele programma is 6.400 m2 bvo gereserveerd.	10 jaar met mogelijk uitloop naar 15 jaar
Het Nieuwe Zandpad	Braakliggende strook tussen Einsteindreef en de RWZI. Rekening houden met tankstation, evt geurcirkel RWZI en geluid Einsteindreef /Marnixlaan.	Haalbaarheidsonderzoek is in tweede helft van 2024 voortvarend opgepakt. Heeft daarna stilgelegen vanwege bedenkingencorporatie bij het aantal woningen in relatie tot de sekswerkvergunning en daarnaast ten aanzien van de financiele impact resultaten van Tussen de Rails begin 2025 af te willen wachten. Vanaf voorjaar 2025 is dit weer opgepakt en is een project van ca 120 woningen verkend. Verkend wordt nu of op de locatie toch nog een andere ontwikkeling kan plaatsvinden.	120	2026	2 en 3 kamerstudio's van ca 25 en 50m2: allen sociale huur en deels huisvesting aandachtsgroepen	10 jaar
		TOTAAL	742			

OPGELEVERDE LOCATIE	LOCATIEKENMERKEN	STAND VAN ZAKEN SEPTEMBER 2025	AANTAL	OPLEVERING	PROGRAMMA	exploitatie termijn
Pagelaan	Toekomstige gebiedsontwikkeling, nu geen definitieve ontwikkeling mogelijk ivm geluid A12	Woningen zijn in vierde kwartaal van 2024 opgeleverd.	280	2024	Het plan bestaat uit 280 sociale huurwoningen (260 van 27 m2 en 40 van 54 m2); 30% van de woningen zal worden verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens (in 2022 € 442,46); 30% van de woningen wordt geoormerkt voor de volgende bijzondere doelgroepen: jonge uitstroom uit Maatschappelijke Opvang/Beschermd Wonen (MO/BW) specifiek onder de 23 jaar, jonge statushouders en andere jongvolwassenen (uitstroom uit jeugdhulp met verblijf en voormalig dak- of thuisloze jongeren). De overige 70% is bestemd voor een mix van studenten en starters.	10 jaar
Befu terrein	Toekomstige gebiedsontwikkeling, nu geen definitieve ontwikkeling mogelijk ivm geluid A12	Woningen zijn in vierde kwartaal van 2024 opgeleverd.	135	2024	135 (waarvan 32 voor statushouders, 8 voor uitstroom MO en 95 voor reguliere sociale huur).	10 jaar
't Goylaan 1-7	Bestaand kantoorpand aan 't Goylaan	Project is opleverd in vierde kwartaal 2024.	56	2024	17 twee kamer-studio's en 39 drie kamerstudios; allen sociale huur	10 jaar
		TOTAAL	471			

AFGEVALLEN LOCATIE	LOCATIEKENMERKEN	STAND VAN ZAKEN SEPTEMBER 2025
De Wiel Leidsche Rijn	Bouwveld in gebiedsontwikkeling Leeuwesteyn met hindercontouren.	Onderzoek naar de haalbaarheid van tijdelijke woningbouw is verkend en doorgerekend. Op grond van gezondheidswetgeving, -beleid en -risico is in november besloten om de verkenning te stoppen en in te zetten op permanent programma.
P+R Overvecht	Toekomstige ontwikkeling knooppunt Overvecht; is nu een gratis P+R terrein.	Haalbaarheidsstudie is gereed. Ontwikkeling tijdelijke woningbouw is gestopt n.a.v. marktconsultatie. Het versneld oppakken van permanente ontwikkeling wordt hier gezien als kansrijker.
Merwedekanaalzone deelgebied 5	Toekomstige gebiedsontwikkeling, terrein ligt nu braak. Beschikbaarheid afhankelijk van fasering, uitruil locaties en bereidheid van marktpartij om nu al mee te werken. Haalbaarheid wordt nader onderzocht.	De ruimte die aanvankelijk beschikbaar was, is nodig t.b.v. de permanente ontwikkeling; de buurtbatterij voor de WKO, tijdelijk parkeren en werkterrein. De ruimte die resteerde was zo klein dat hier geen rendabel plan op te ontwikkelen was. Verder is in de MER en Omgevingsvisie het woningaantal gemaximeerd; tijdelijke woningbouw heeft hier invloed op. Toch tot ontwikkeling brengen heeft een negatief effect op de permanente ontwikkeling. De locatie is inmiddels ook aangemeld t.b.v. bijdrage start bouwimpuls.
Kruisvaartkwartier	Braakliggende terreinen. Voor de gebiedsontwikkeling zijn er contractuele afspraken gemaakt met de grondeigenaar. Deze openbreken kan leiden tot vertraging in de gebiedsontwikkeling.	Permanente ontwikkeling loopt door. Tijdelijke woningen zijn hier nu geen mogelijkheid omdat dit ten koste gaat van de permanente ontwikkeling.
Papendorp en Groenewoud	Bouwrijp en braakliggende terreinen in afwachting van gebiedsontwikkeling	Voor de gebiedsontwikkeling zijn er contractuele afspraken gemaakt met de grondeigenaar. Deze openbreken kan leiden tot vertraging in de gebiedsontwikkeling.

Bijlage 3 – Subsidies en risicoreserveringen tijdelijk wonen – juni 2025

Subsidies tijdelijk wonen

SUBSIDIEOVERZICHT

Aangevraagde subsidies	Aantal gesubsidieerde woningen	Toegekend bedrag	Uiterlijke oplevertermijn	Besteed bedrag	Terug betaald/ te betalen	Resteert
Stimuleringsregeling 2022	958	€ 11.496.000,00	2025*	€ 9.588.000,00		€ 1.908.000,00
RHA 2021	200	€ 1.000.000,00	2023	€ 1.000.000,00		€ -
RHA 2022	285	€ 1.995.000,00	2024		€ 1.995.000,00	€ -
RHA 2023	285	€ 1.995.000,00	2025	€ 204.000,00	€ 1.791.000,00	€ -
COA pilot	96	€ 9.600.000,00	2025*	€ 8.100.000,00		€ 1.500.000,00
Totalen	**1624**	**€ 26.086.000,00**		**€ 18.892.000,00**	**€ 3.786.000,00**	**€ 3.408.000,00**

VERDELING PROJECTEN

Projecten	Aantal woningen	ìnzet stimuleringsregeling	inzet COA middelen	Totaal aan subsidies	Status	Risicoreservering (WZ en TdR)
Befu terrein	135	135	0	€ 1.620.000,00	Gerealiseerd	
Pagelaan	280	84	0	€ 1.008.000,00	Gerealiseerd	
Wetering Zuid	162	144	18	€ 3.528.000,00	Richting realisatie	€ 1.458.000,00
Tussen de Rails	460	436	24	€ 7.632.000,00	Richting realisatie	€ 2.070.000,00
Het Nieuwe Zandpad	36	0	36	€ 3.600.000,00	Haalbaarheidsfase	
nog in verkenning	3	0	3	€ 300.000,00	Haalbaarheidsfase	
Totalen	**1076**	**799**	**81**	**€ 17.688.000,00**		**€ 3.528.000,00**

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4853
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	8
Titel	Raadsvoorstel Experiment in kader van Huisvestingsverordening: inschrijfduurverlenging voor doorstroom na tijdelijkheid van aandachtsgroepen
ID	5081
Behandelend ambtenaar	Daals, Esther
Telefoon	0651144787
E-mail	e.daals@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder De Vries
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Referendabel	Ja
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Mariska de Vos/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen/06 38628458
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	16 oktober 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**4 december 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Experiment in kader van Huisvestingsverordening: inschrijfduurverlenging voor doorstroom na tijdelijkheid van aandachtsgroepen

Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Simea Knip
Kenmerk	31940996
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. Het college op te dragen om conform artikel 71 van de Huisvestingsverordening, een experiment ‘inschrijfduurverlenging’ uit te werken in de nadere regel Huisvestingsverordening Utrecht, naast de vereisten uit artikel 71, lid 2 met de volgende kaders:
   a. De regeling geldt voor de huidige bewoners van Place2BU met een vast contract;
   b. De regeling geldt voor de bewoners van SSH die via het project Goeie Buur zijn ingestroomd;
   c. De inschrijfduur wordt verlengd tot 11 jaar en geldt voor maximaal één jaar;
   d. De regeling geldt tot het einde van de looptijd van de huidige Huisvestingsverordening en maximaal tot 1 juli 2027;
   e. De uitkomsten van het experiment in de vorm van een evaluatie worden gedeeld met de raad.

2. Dit raadsbesluit direct in werking te laten treden op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Vanwege aanhoudende woningschaarste en de extra inzet op het (tijdelijk) huisvesten van kwetsbare en bijzondere doelgroepen zijn er de afgelopen jaren diverse (tijdelijke) initiatieven en woonprojecten opgestart. Momenteel zien we bij twee initiatieven, Place2BU en Goeie Buur, dat de doorstroming naar een volgende woning stokt.
Om “doorstroom na tijdelijkheid” in de woningtoewijzing vorm te geven, wordt in dit raadsvoorstel een aantal uitgangspunten voor een experimentregeling op basis van de Huisvestingsverordening voorgesteld, waarbij een afgebakende groep ‘doorstromers’ tijdelijk inschrijfduurverlenging tot 11 jaar krijgt. Deze experimentregeling beoogt enerzijds het instrument ‘inschrijfduurverlenging’ op beperkte schaal te testen. Anderzijds beoogt de regeling bij aan een oplossing voor een acuut herhuisvestingsprobleem bij twee projecten.

Context

Aanleiding

De aanhoudende woningschaarste treft iedereen. Kwetsbare groepen ervaren extra problemen met het vinden van een passende woning, omdat zij vaak zijn aangewezen op zeer schaarse kleine betaalbare woonruimte. Tijdelijke huisvesting in een flexwonen-project, waar verschillende doelgroepen door elkaar wonen, biedt een tijdelijke oplossing. Vaak is er na afloop van het tijdelijk contract geen zicht op vervolghuisvesting, omdat de opgebouwde inschrijftijd nog niet voldoende is voor een woning. Dit leidt in sommige gevallen tot dreigende dakloosheid.

Op dit moment zien we dit gebeuren bij twee projecten: Place2BU en Goeie Buur. Er is gekozen voor deze twee projecten omdat hier acuut een herhuisvestingsprobleem speelt.
Een experiment kan maximaal twee jaar duren. Bij andere (tijdelijke) projecten speelt de noodzaak nog niet, waardoor die niet geschikt zijn voor het experiment. Het mes snijdt zo aan twee kanten:

1. Het experiment draagt bij aan een oplossing voor bewoners van Place2BU en Goeie Buur waarmee we snel aan de slag kunnen.
2. We doen ervaring op. Deze kunnen we gebruiken voor andere initiatieven waar tijdelijk wordt gewoond in een gemengde bewonerssamenstelling met bijzondere doelgroepen.

Place2BU is urgent omdat ongeveer 350, veelal kwetsbare huurders met een vast contract (anders dan de huidige contracten bij tijdelijk wonen projecten waarbij sprake is van contract tot einde omgevingsvergunning) de komende jaren uit moeten stromen omdat de huisvesting ophoudt te bestaan. Een groot deel heeft onvoldoende inschrijftijd voor een passende andere zelfstandige woning. Alle bewoners wisten dat het om tijdelijke woonruimte ging. Er wordt door de corporaties in overleg met de gemeente een uitstroomplan opgesteld voor alle bewoners met een vast contract. Verlenging inschrijfduur is een van de opties om mensen uit te laten stromen. Daarnaast wordt ook gekeken naar doorstroom naar andere gemengd wonen projecten in de stad zoals Tussen de Rails, Merwede en Cartesius en wordt er een verhuiscoach ingezet die meedenkt over maatwerkoplossingen zoals eenmalig aanbod.

Bij Goeie Buur worden kwetsbare jongeren die uitstromen uit de (jeugdzorg) door de SSH max. 5 jaar gehuisvest in een onzelfstandige studentenwoning en gekoppeld aan een maatje (goeie buur). Goeie Buur loopt tegen het knelpunt aan dat kwetsbare jongeren die hun leven net op de rit hebben, weer dakloos dreigen te worden, omdat ze na vijf jaar onvoldoende inschrijftijd opgebouwd hebben om door te stromen naar een zelfstandige woonruimte. Hier is bij de start van het project onvoldoende rekening mee gehouden. Naast het voorstel voor dit experiment om de uitstroomproblemen op te lossen, werken we ook aan een structurele oplossing bij de instroom in goeie buur.

Juridische context

De Huisvestingwet biedt ruimte voor het voorgestelde experiment. De gemeenteraad kan via een experiment op grond van artikel 71 lid 1 van de Huisvestingsverordening tijdelijk afwijken van één of meer bepalingen van de verordening, met het oog op het uitproberen van een methode en het verzamelen van gegevens. Dit om te beoordelen of de afwijking permanent kan worden gemaakt.
Het vaststellen van de kaders voor een experimentregeling is een bevoegdheid van de raad. De raad draagt het college daarbij op om het experiment binnen de kaders uit te werken en vast te stellen.

Beslistermijn
Gevraagd wordt om vóór 1 januari 2026 een besluit te nemen op dit raadsvoorstel. De Huisvesingsverordening gemeente Utrecht loopt van rechtswege af op 1 juli 2027. Dat betekent dat het experiment maximaal anderhalf jaar kan lopen. Met gegevens over een periode van anderhalf jaar kunnen we een gedegen evaluatie uitvoeren. Hoe korter de duur van het experiment, hoe minder gegevens om de werking van de experimentregeling te beoordelen. Daarnaast is er voor met name het project Place2BU noodzakelijk om tot een oplossing te komen voor snelle herhuisvesting van (deels kwetsbare) bewoners.

Beoogd effect
Door middel van het experiment doen we ervaring op met een regeling waarmee we dreigende dakloosheid van kwetsbare groepen voorkomen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
De raad is de afgelopen jaren herhaaldelijk geïnformeerd over de stand van zaken rond Place2BU. Ook zijn er schriftelijke vragen gesteld en moties ingediend over de doorstroom na beëindiging van het project. In maart van dit jaar hebben we de raad toegezegd hen uiterlijk Q3 2026 te informeren over het uitstroomplan (n.a.v. Motie 142). Hieronder de links naar de belangrijkste documenten:

- Raadsbrief Informatie woonproject Place2BU
- M381 Altijd plek voor Place2BU
- M142 Onderzoek Place2BU na 2029
- SV 2024 nr. 29 Behoud gemengd woonconcept (met antwoord)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het college op te dragen om conform artikel 71 van de Huisvestingsverordening, een experiment 'inschrijfduurverlenging' uit te werken in de nadere regel Huisvestingsverordening Utrecht naast de vereisten uit artikel 71, lid 2 met de volgende kaders: a. De regeling geldt voor de huidige bewoners van Place2BU met een vast contract; b. De regeling geldt voor de bewoners van SSH die via het project Goeie Buur zijn ingestroomd; c. De inschrijfduur wordt verlengd tot 11 jaar en geldt voor maximaal één jaar. d. De regeling geldt tot het einde van de looptijd van de huidige Huisvestingsverordening en maximaal tot 1 juli 2027; e. De uitkomsten van het experiment in de vorm van een evaluatie worden gedeeld met de raad.
Argumenten	
1.1	Een experimentregeling is nodig om ervaring op te doen met doorstroming na tijdelijkheid, zonder dat meteen een nieuwe voorrangs- of urgentieregeling ingevoerd hoeft te worden.
	Vanwege de schaarste aan betaalbare woonruimte en de behoefte aan overzichtelijke regelgeving, wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van extra voorrangsregelingen. Door een experimentregeling in het leven te roepen kan een regeling eerst voor een afgebakende groep getest worden, waarna het als standaardregeling opgenomen kan worden in de Huisvestingsverordening. Na afloop wordt een evaluatie uitgevoerd, om te beoordelen of de regeling het beoogde effect heeft gehad: namelijk het tijdig en succesvol doorverhuizen van de doelgroep naar een passende woning.

1.2	Dit biedt een snelle oplossing voor twee vastgelopen projecten.
	Een oplossing voor Place2BU vraagt om een maatregel waarmee de doorstroming van de huidige bewoners op gang te helpen omdat de woonplekken in 2029 niet meer beschikbaar zijn. Voor de doorstroom van deelnemers aan het project Goeie Buur van SSH is een structurele oplossing nodig. Er wordt ook actief gewerkt aan oplossingen bij de instroom van nieuwe kandidaten. Het experiment beoogt de doorstroom van de huidige bewoners te realiseren en onderzoekt of inschrijfduurverlenging een onderdeel van de oplossing is. *Gezien de specifieke omvang en de duur van het ontstane knelpunt is gekozen voor een experiment. Zo kunnen we ook goed naar de effecten kijken voordat regels "vast" in de verordening komen te staan. Besluitvorming over een experiment is ook sneller dan het wijzigen van de Huisvestingsverordening.*
1.3	Een afbakening van de doelgroep voor het experiment is nodig om de regeling uitvoerbaar en beheersbaar te houden.
	Veel Utrechters zijn op zoek naar een passende woning. Vooral in het betaalbare segment en voor kleinere huishoudens is het dringen geblazen. Daarnaast zijn er veel verschillende aandachtsgroepen die aanspraak maken op dit deel van het woningaanbod. Ook de kandidaten die gebruik maken van de voorgestelde experimentregeling zoeken in dit segment. Juist daarom is het van belang om de doelgroep voor dit experiment zoveel mogelijk te beperken. De regeling is daarnaast overzichtelijker en beter uit te voeren als het om een kleinere groep gaat. Er kan dan beter gemonitord worden wat de effecten van de regeling zijn.
1.4	Door het tijdelijk verlengen van de inschrijfduur wordt de kans op het op korte termijn vinden van een nieuwe woning vergroot.
	Het experiment bestaat uit het tijdelijk verlengen van inschrijfduur voor de huidige bewoners van Place2BU met een vast contract en de bewoners van SSH die via het project Goeie Buur zijn ingestroomd. Dit om hun kansen op een nieuwe woning te vergroten. De totale inschrijfduur wordt verlengd tot 11 jaar, een jaar meer dan de gemiddelde wachttijd die op dit moment nodig is voor een eenpersoonshuishouden om een betaalbare woning te vinden (zie tabel hieronder). Dit om te voorkomen dat het niet lukt om binnen een jaar iets te vinden.

Klasse aantal kamers	1 kamer	2 kamers	3 kamers	4 kamers
Meetperiode huurcontract jaar	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)	Gemiddelde wachttijd aanbodmodel (jr)
2020	9,9	10,1	10,7	12,8
2021	9,3	10,4	10,7	13,4
2022	10,3	10,7	10,8	12,3
2023	9,7	10,9	10,5	12,6
2024	9,7	9,7	11,6	14,5

	De inschrijfduurverlenging verloopt automatisch na één jaar. Mocht binnen een jaar geen geschikte vervolghuisvesting gevonden zijn, dan krijgt de kandidaat een eenmalig aanbod om dakloosheid te voorkomen. .
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Mogelijk komen er binnen de genoemde periode onvoldoende passende woningen vrij voor deze doelgroep.

	Vanwege de schaarste in het betaalbare segment voor eenpersoonshuishoudens, bestaat de kans dat ook met inschrijfduurverlenging het niet lukt om tijdig een woning te vinden.
1.2	Een afbakening van de doelgroep kan zorgen voor discussie
	Er zijn in Utrecht veel mensen op zoek naar een woning. Er zijn ook meerdere tijdelijke projecten die nu aflopen, waarbij de huidige bewoners op zoek moeten naar vervangende woonruimte. Deze regeling kan als oneerlijk beschouwd worden door groepen die geen gebruik kunnen maken van deze regeling. Het is echter niet mogelijk om iedereen aan een woning te helpen. Voor het experiment trekken we daarom een grens bij deze twee acute en omvangrijke projecten.
1.3	Inschrijfduurverlenging voor mensen met een tijdelijk contract kan als oneerlijk worden gezien.
	De jongeren die nu via Goeie Buur bij SSH huren, hebben een contract voor maximaal 5 jaar en wonen deels onzelfstandig. Met inschrijfduurverlenging komen zij in aanmerking voor een zelfstandige huurwoning. Dit kan als oneerlijk worden beschouwd tegenover reguliere woningzoekenden. Aan de andere kant zijn dit jongeren die zelf vaak geen sociaal vangnet hebben en zonder extra hulp op straat belanden. Inschrijfduurverlenging, waarbij de jongere zelf een woning zoekt, past goed in het in pad naar zelfstandigheid. Voor de uitstroom van deze doelgroep kijken we ook naar de overlap met doelgroep "thuislozen" waarvoor de raad recent het initiatiefvoorstel 'Utrecht geeft thuis' heeft aangenomen. Hierin staat het het uitgangspunt dat in 2026 100 jongeren gehuisvest worden. Mogelijk is de uitstroom van Goeie Buur via die route voor een deel van de jongeren passender dan inschrijfduurverlening.
Beslispunt	
2	Dit raadsbesluit direct na publicatie in werking te laten treden op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.
Argumenten	
2.1	Een directe inwerkingtreding van de experimentregeling zorgt voor spreiding van woningzoekenden in de tijd.
	Op dit voorstel is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht van toepassing. Dit betekent dat het raadsbesluit in werking treedt vijf weken na de dag van publicatie van het raadsbesluit (artikel 1:3 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht). Als de huidige bewoners van Place2BU en Goeie Buur direct gebruik kunnen maken van de regeling, kan eerder worden begonnen met het herhuisvesten van de bewoners. Samen met faseringsmaatregelen, moet dit een piekbelasting op de schaarse voorraad voorkomen. Het totale aantal deelnemers aan het experiment blijft gelijk, maar wordt beter gespreid over de tijd. Daarom is het noodzakelijk dat het raadsbesluit direct na vaststelling in werking treedt. Bij toepassing van artikel 1:4 lid 1 blijft de mogelijkheid bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. Op basis van de uitkomst van een eventueel referendum kan worden voorgesteld het raadsbesluit in te trekken.
2.2	Een directe inwerkingtreding van de experimentregeling zorgt voor een maximale looptijd van het experiment, waardoor meer gegevens verzameld kunnen worden.
	Het experiment kan maximaal anderhalf jaar lopen. Een kortere looptijd betekent minder tijd om gegevens te verzamelen voor de beoordeling van de werking van het experiment.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Vervolg
Na besluitvorming door de raad wordt op basis van de vastgestelde uitgangspunten een nadere regel opgesteld voor een experimentregeling. Deze regeling wordt door het college vastgesteld.
Na vaststelling van de experimentregeling worden de betreffende bewoners van Goeie Buur geïnformeerd door de corporaties. Bij Place2BU is de communicatie onderdeel van het uitstroomplan van Woonin en Portaal en zij verzorgen de informatieverstrekking hierover aan de bewoners.
De corporaties zorgen voor implementatie, uitvoering en communicatie.

Na afloop van het experiment wordt een evaluatie opgesteld en aan de raad aangeboden. Vervolgens kan de regeling, indien wenselijk, worden voortgezet middels borging in de Huisvestingsverordening. In de evaluatie komt in ieder geval aan de orde:
- Een kwantitatieve analyse van de toewijzingen met inschrijfduurverlenging naar doelgroep (leeftijd), zoektijd en type woning (passendheid).
- Een kwalitatieve analyse van de resultaten aan de hand van interviews met SSH, Woonin, Portaal en de mensen met inschrijfduurverlenging, met als doel de invloed van het experiment vast te kunnen stellen.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)
De corporaties Portaal, WoonIn en SSH zijn betrokken bij de uitwerking van deze experimentregeling. De regiogemeenten zijn geïnformeerd over het experiment. Deze afstemming heeft plaatsgevonden via de regionale bestuurstafel en het SWRU, het samenwerkingsverband van 18 corporaties in de Utrechtse regio. Daarnaast is het voorstel besproken in de Stuurgroep Huren waarin de Utrechtse corporaties, de overkoepelende huurdersverenigingen van deze corporaties samen met de gemeente deelnemen.
Omdat de reikwijdte van het experiment beperkt is, zijn bewoners en woningzoekenden niet geraadpleegd. Bij een eventuele definitieve invoering voor een bredere groep Utrechters, wordt een samenwerkingsplan opgesteld. Dit is onderdeel van het besluitvormingstraject van de nieuwe Huisvestingsverordening in 2027.

Communicatie
De uitvoering, implementatie en communicatie van deze regeling wordt door de corporaties verzorgd, waarbij de gemeente een adviserende rol aanneemt. Vanuit de gemeente is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
-

Bijlagen informatief
-

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4976
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	9
Titel	Raadsvoorstel Zienswijze Bestuursrapportage 2025 en tweede begrotingswijziging 2025 RUD
ID	5205
Behandelend ambtenaar	Wouter Bulthuis/Stefanos Manetas
Telefoon	
E-mail	w.bulthuis@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Stad Utrecht
Thema	
Portefeuillehouder	
Beleidsveld	Milieu en Emissieloos Vervoer
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub i: Raadsvoorstel over de Wet gemeenschappelijke regeling.
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	4 december 2025

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Zienswijzemogelijkheid ontwerp bestuursrapportage 2025 met tweede begrotingswijziging 2025 Regionale uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht

Beleidsveld	Milieu en Emissieloos Vervoer
Organisatieonderdeel	Vergunningen Toezicht en Handhaving
Opsteller	Wouter Bulthuis
Kenmerk	33244493
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder i Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Bijgevoegde reactiebrief aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) vast te stellen als zienswijze op de Ontwerp Bestuursrapportage RUD 2025 met tweede begrotingswijziging 2025, waarin de raad:
   - nadere toelichting vraagt over de teruggedraaide bezuiniging op kantoorruimte

   en kan instemmen met:
   - de inhoud van de documenten
   - de onttrekking van gevraagde middelen uit bestemmingsreserves.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
De Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) heeft de gemeenteraad een ontwerp bestuursrapportage 2025 met een tweede begrotingswijziging 2025 toegezonden. Met voorliggende zienswijzebrief wordt van die mogelijkheid gebruik gemaakt en geeft de raad kort samengevat aan in te stemmen met de inhoud van de ontwerp bestuursrapportage 2025 met tweede begrotingswijziging 2025 en tevens een verzoek doet voor een nadere toelichting op de teruggedraaide bezuiniging.

Context
Aanleiding
Op 26 september 2025 heeft de RUD een brief gestuurd naar de gemeenteraad van Utrecht.
In de brief wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om uiterlijk vrijdag 19 december 2025 een zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de tweede begrotingswijziging 2025.

Toelichting Ontwerp bestuursrapportage 2025 en tweede begrotingswijziging 2025
Het huidige geprognotiseerde resultaat over het boekjaar 2025 met inbegrip van de voorliggende begrotingswijziging wordt nu geschat op €404.000,= positief aan het einde van het jaar.

In de bestuursrapportage wordt gevraagd een aantal bestemmingsreserves in te mogen zetten. Deze zijn in de tweede begrotingswijziging 2025 verwerkt. Het gaat om onderstaande posten.
- Onttrekking van de bestemmingsreserve voor de Doorontwikkeling RUD Utrecht ter dekking van de kosten voor de doorontwikkeling van de afdeling Bodem (€ 75.000).
- Onttrekking van de bestemmingsreserve Persoonsgebonden opleidingsbudgetten (€ 50.000).
- Onttrekking van de bestemmingsreserve Naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU) (€1.135.000), welke dient ter dekking van de interne RUD uren in 2025 voor het traject samenvoeging RUD & ODRU, de eigen bijdrage van de RUD deelnemers en onvoorziene extra kosten.

Deze reserves worden ingezet voor de daaraan gegeven doelen.

Naast het mogen aanwenden van de bestemmingsreserves wordt gevraagd de post onvoorzien te mogen belasten voor €127.000,= ten behoeve van het terugdraaien van de eerder overeengekomen bezuiniging op kantoorruimte. Dit vraagt nadere toelichting, zie voor toelichting in argument 1.1 en de zienswijzebrief.

Juridische context
De grondslag voor het bieden van de gelegenheid aan de raad om een zienswijze in te dienen is artikel 59 van de Wet Gemeenschappelijke regelingen en artikel 33 en 34 van de Gemeenschappelijke regeling RUD.

Beslistermijn
Uiterlijk vrijdag 19 december 2025 dient een zienswijze kenbaar te worden gemaakt aan het Dagelijks bestuur van de RUD Utrecht.

Beoogd effect
Het bestuur van de RUD neemt de zienswijzen van de gemeente Utrecht mee bij het vaststellen van de Ontwerp Bestuursrapportage 2025 en tweede Begrotingswijziging 2025.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Niet van toepassing

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	Bijgevoegde reactiebrief aan de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD) vast te stellen alszienswijze op de Ontwerp Bestuursrapportage RUD 2025 met tweede begrotingswijziging 2025, waarin de raad: - nadere toelichting vraagt over de teruggedraaide bezuiniging

	en kan instemmen met: - de inhoud van de documenten; - de onttrekking van gevraagde middelen uit bestemmingsreserves.
Argumenten	
1.1.	De financiële onderbouwing en uitgangspunten van de Ontwerp Bestuursrapportage RUD 2025 zijn in orde met een bedenking ten aanzien van het toepassen van de post onvoorzien voor het terugdraaien van de bezuiniging op kantoorruimte.
	Het verwachte resultaat over het boekjaar 2025 wordt geschat op € 404.000,= positief. De onttrekking aan de bestemmingsreserves die plaatsvinden in de tweede begrotingswijziging vinden plaats voor het doel waarvoor deze zijn bestemd. Het is niet duidelijk om welke reden de bezuiniging op kantoorruimte is teruggedraaid en hoe de besluitvorming hiertoe gelopen is. Daarnaast was de wens tot bezuiniging ingezet met het idee dat de fusie in de toekomst naast de randvoorwaarden van een robuuste omgevingsdienst, ook efficiëntie voordeel zou opleveren. Kortom op termijn zou de bezuiniging weer moeten worden ingevuld. De bestuursrapportage brengt geen wijziging mee voor de deelnemersbijdrage.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	Voor het aanwenden van gelden uit de bestemmingsreserve Naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU) van €1.135.000,= is nog geen specificatie van kosten beschikbaar.
	Uitgaven moeten achteraf wel gespecificeerd en verantwoord worden. In deze begroting kan daar nog geen helder beeld van komen, maar verwachten deze wel te kunnen krijgen bij de definitieve beëindiging van de omgevingsdiensten.

Financiën
Het financiële resultaat in de Ontwerp Bestuursrapportage over 2025 wordt geprognotiseerd op €404.000,= positief en heeft dan ook geen negatief effect op de bijdrage van de gemeente Utrecht aan de RUD.

Vervolg
Het Dagelijks bestuur van de RUD zal na ontvangst van de zienswijze van de raad met een inhoudelijke reactie komen op de ingebrachte zienswijze. Deze zal aan de raad ter informatie worden toegezonden.

Samen stad maken (voorheen Participatie)
‘Gemeente aan zet’ is van toepassing. Er heeft geen samenwerking met de stad plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie
Er is niet voorzien in aanvullende communicatie.

Niet Referendabel
Dit raadsvoorstel is niet referendabel omdat het een raadsvoorstel betreft over stukken van een gemeenschappelijke regeling (artikel 1:2 lid 2 onder i van de verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming
- Zienswijzebrief aan RUD over Bestuursrapportage 2025 en tweede begrotingswijziging 2025

Bijlagen informatief
- Ontwerp bestuursrapportage 2025 RUD Utrecht
- Begeleidende brief zienswijzemogelijkheid deelnemers bestuursrapportage 2025 RUD Utrecht

Gemeenteraad
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/gemeenteraad

Gemeente Utrecht

VERSIE VOOR BESLUITVORMING

Dagelijks bestuur RUD Utrecht
T.a.v. de heer G. Spelt
Archimedeslaan 6
3584 BA UTRECHT

Behandeld door	W. Bulthuis	**Datum**	18 december 2025
E-mail	s.manetas@utrecht.nl	**Ons kenmerk**	33244493
Bijlage(n)		**Onderwerp**	Zienswijze
Uw kenmerk	RUDFIN-764823860-81661		
Uw brief van	26 september 2025	**Verzonden**	
		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte heer Spelt,

Dank voor het toezenden van de Ontwerp Bestuursrapportage 2025 en tweede begrotingswijziging 2025 RUD Utrecht, die u per brief (kenmerk RUDFIN-764823860-81661) op 26 september aan onze griffie heeft verstuurd. In de brief verzoekt u ons, op grond van artikel 59 van de Wet Gemeenschappelijke Regeling, een eventuele zienswijze uiterlijk vrijdag 19 december 2025 in te dienen zodat het Algemeen Bestuur de Ontwerp Bestuursrapportage 2025 met tweede begrotingswijziging 2025 in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 6 februari 2026 kan vaststellen. Hieronder wordt onze zienswijze over het ontwerpbesluit verwoord.

Wij constateren dat er sprake is van hoge kosten voor personeel van derden. Deels wordt dit veroorzaakt door aanvullende opdrachten en deels door ziekte van vast personeel. Wij vragen u er aandacht voor te hebben dat dit niet de continuïteit van uitvoering op het gebied van toezicht, handhaving en vergunningverlening negatief beïnvloedt.

Wij hebben geen reactie op de onttrekking aan de bestemmingsreserves voor de doorontwikkeling van de afdeling bodem (€75.000,=) en het aanwenden van de bestemmingsreserve Persoonsgebonden opleidingsbudgetten (€ 50.000). Deze bestemmingsreserves worden aangewend voor het doel waarvoor deze zijn bedoeld.

Naast bovengenoemde bestemmingsreserves vraagt u ons om €1.135.000 vanuit de bestemmingsreserve naar één omgevingsdienst vrij te laten vallen. Zolang er een goede specificatie en verantwoording volgt bestaat hiertegen geen bezwaar.

U stelt ons voor om de post Onvoorzien in te zetten ter dekking van de teruggedraaide bezuiniging op kantoorruimte (€ 127.000). Graag vernemen wij met welke reden deze bezuiniging is teruggedraaid en hoe de besluitvorming daartoe heeft plaatsgevonden. U geeft aan de wens te hebben om de samenwerkruimte ook voor de toekomst aan te houden. Dit roept vragen op omdat de verwachting is dat de fusie naast een robuustere omgevingsdienst ook efficiëntie voordelen oplevert.

Datum **Volgt**
Ons kenmerk 33244493

Hoogachtend,
Gemeenteraad van Utrecht,

de griffier,
Miguel Israel

de voorzitter,
Sharon A.M. Dijksma

Bestuursrapportage 2025

t.b.v. vergadering Algemeen Bestuur d.d. 26 september 2025





RUD Utrecht
Postbus 85242
3508 AE Utrecht

Inhoudsopgave

1. Samenvatting 3
   1.1 Inleiding 3
   1.2 Ontwikkelingen 2025 3
   1.3 Programma's en productie 4
   1.4 Financiële stand van zaken 5
   1.5 Leeswijzer 7

2. Programma's 8
   2.1 Algemeen 8
   2.2 Thema's onder de Omgevingswet 11
   2.3 Handhaving 12
   2.4 Vergunningverlening 13
   2.5 Bedrijfsvoering 14

3. Financiën 17
   3.1 Financiële positie per 30 juni 2025 17
   3.2 Toelichting op de financiële positie per 30 juni 2025 18
   3.3 Overzicht van baten en lasten op programma niveau 20
   3.4 Toelichting op het overzicht van baten en lasten op programma niveau 21
   3.5 Overzicht van baten en lasten op kostensoorten 23
   3.6 Toelichting op het overzicht van baten en lasten op kostensoorten 24

4. Voorgestelde tweede begrotingswijziging 2025 27

Bijlage 1 Meerjarig financieel perspectief 29
Bijlage 2 Bijdrage per deelnemer 32

1. Samenvatting

1.1 Inleiding

Voor u ligt de Bestuursrapportage over de eerste helft van 2025 van de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht.

De RUD Utrecht is een zelfstandig vormgegeven samenwerkingsverband van en voor elf gemeenten en de provincie Utrecht. Het betreft de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Houten, Leusden, Lopik, Nieuwegein, Soest, Utrecht en Woudenberg. Het is een gemeenschappelijke regeling; er is dus sprake van een verlengd openbaar bestuur. De gemeenten en provincie zijn samen eigenaar van de RUD Utrecht.

Binnen de planning- & controlcyclus van de RUD Utrecht is er gedurende het jaar één moment waarop formeel aan het algemeen bestuur wordt gerapporteerd en gereflecteerd op de financiën. In deze Bestuursrapportage doet de RUD Utrecht verslag van de financiële voortgang per 30 juni 2025, waarbij tevens een 2e begrotingswijziging wordt voorgesteld. De verantwoording van de productie per individuele deelnemer wordt driemaal per jaar gedaan in een voortgangsrapportage per deelnemer afzonderlijk. Het in deze Bestuursrapportage geschetste beeld geldt op totaalniveau en kan voor individuele opdrachtgevers afwijkend zijn. Voor specifieke realisatie van deelnemers wordt verwezen naar de voortgangsrapportages.

1.2 Ontwikkelingen 2025

<u>Traject samenvoeging RUD Utrecht en ODRU tot de ODU per 1 januari 2026</u>
Alweer bijna één jaar geleden, op 17 oktober 2024 stemden de algemeen besturen van de RUD Utrecht (RUD) en de Omgevingsdienst regio Utrecht (ODRU) in met de start van fase 2 in het traject samenvoeging RUD Utrecht en ODRU. In fase 2 'inrichten' wordt de nieuwe Omgevingsdienst Utrecht (ODU) ingericht zodat deze op 1 januari 2026 van start kan gaan. Er wordt in 2025 op alle afdelingen binnen bedrijfsvoering en ook de andere afdelingen hard (samen)gewerkt aan de inrichting van de ODU. Dit heeft er toe geleid dat op 11 juli jl. de gezamenlijke algemeen besturen de ontwerp programmabegroting 2026, de bijdrageverordening, de producten- en dienstencatalogus, de uittredingsregeling en de regeling vermindering van taken voor de ODU hebben vastgesteld. Dit was een belangrijke mijlpaal in fase 2. De voortgang van fase 2 ligt op het moment van schrijven op schema en hierover wordt separaat gerapporteerd vanuit het integratieprogramma.

De samenvoeging met de ODRU is een omvangrijk traject. Uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek blijkt dat medewerkers het een logische stap vinden, ook geven zij aan gehecht te zijn aan de informele en collegiale cultuur bij de RUD en die graag willen behouden. Hier is aandacht voor bij de kwartiermakers. Naast de "zachte kant", die essentieel is voor een succesvolle samenvoeging, zijn er ook veel andere HR gerelateerde onderwerpen die geregeld moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de nieuwe organisatiestructuur, de CAO's, het functieboek en het plaatsingsproces. De HR afdelingen hebben een belangrijke rol in de voorbereiding maar ook ná de samenvoeging. Om de HR gerelateerde onderwerpen zorgvuldig te kunnen doen, wordt er extra geïnvesteerd in de HR-inzet.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek
Begin 2025 heeft de RUD opnieuw een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd. Dit keer is het onderzoek bewust vervroegd, zodat het gelijktijdig met het MTO van de ODRU kon plaatsvinden. Op die manier beschikken we over volledig vergelijkbare gegevens die straks gebruikt kunnen worden voor de nieuwe ODU. Het doel hiervan is om niet alleen de huidige tevredenheid te meten, maar ook te zien waar de overeenkomsten en verschillen liggen tussen beide organisaties. Zo kunnen we de sterke punten samenbrengen en van elkaar leren, om de nieuwe organisatie nog sterker te maken – oftewel: 1 + 1 = 3.
Een ruime 77% van de medewerkers nam deel aan het onderzoek en gaf hun mening over uiteenlopende onderwerpen, zoals de eigen leidinggevende, het gevoel van veiligheid, de inhoud van het werk, werkdruk en normen en waarden.
De resultaten waren overall positief. Net als de ODRU heeft ook de RUD het predicaat *World-class Workplace* behaald, waarmee we tot de best gewaardeerde werkgevers binnen de overheidsbranche behoren. Uit de uitkomsten blijkt bovendien dat de normen en waarden en de punten waar medewerkers trots op zijn, bij beide diensten grotendeels overeenkomen.
De komende periode worden de resultaten in alle clusters besproken onder leiding van HR. Op basis hiervan stelt het MT (van de ODU) een actieplan op, zodat we gericht kunnen werken aan verbeteringen en het benutten van elkaars sterke punten in de ODU.

Financieringsmethodiek
De RUD Utrecht werkt met een hybride financieringssystematiek (variabele en vaste bijdrage). Voor wat de verdeling van de vaste kosten naar eigendomsverhouding betreft is er een 5% grens is gesteld aan de verhouding van de omvang van aanvullende opdrachten tot de DVO-afspraak. Wanneer deelnemers deze 5% overschrijden, dan zullen de uren die gemaakt worden voor aanvullende opdrachten mee gaan tellen in het eigendomspercentage en dus ook meegenomen worden in de afrekening van de vaste bijdrage; de uren die gemaakt worden voor aanvullende opdrachten gaan in dat geval meetellen in het eigendomspercentage en dus ook in de afrekening van de vaste bijdrage. In de voortgangsrapportages per deelnemer wordt aan iedere opdrachtgever vermeld hoe de huidige realisatie op de aanvullende opdrachten zich verhoudt tot deze 5%-norm. Momenteel overschrijden enkele deelnemers deze 5%-norm. Het is zaak de productie nauwlettend in de gaten te houden in het restant van het jaar.

CAO-stijging
In juni 2025 zijn werkgevers en vakbonden met elkaar een akkoord overeengekomen over de provinciale CAO. De nieuwe looptijd is van 1 juli 2025 tot en met 30 juni 2026. De verwachte financiële effecten voor in het tweede halfjaar zijn in prognose van deze Bestuursrapportage verwerkt.

1.3 Programma's en productie

De gerealiseerde DVO-productie tot en met 30 juni is lager dan begroot, namelijk -3,3%. De beperkte achterstand wordt met name veroorzaakt door lagere personele bezetting bij de primaire teams. In de uitvoeringsplannen 2025 heeft een aantal deelnemers extra uren afgenomen. De grootste stijging is bij de gemeente Utrecht die aanzienlijk meer uren (+10.500) heeft afgesproken. Dit betreft met name handhavingstaken. De extra uren zijn ook al meegenomen in de meest recente begroting 2025. Voor de uitvoering van deze extra werkzaamheden is in het eerste half jaar een aantal nieuwe medewerkers in dienst getreden en ingewerkt. Ondanks de huidige achterstand is de verwachting dat deze in het tweede half jaar ingelopen wordt. De aanvullende opdrachten en projecten samen lopen 21,6% achter. Deze achterstand wordt veroorzaakt door een aantal grote projecten waarbij de realisatie in de tweede helft van het jaar zal versnellen. De verwachting is dat er projecten afgeschaald gaan worden. Het afschalen zal in principe kostenneutraal gebeuren doordat ook de

begrote externe inhuur ook afgeschaald kan worden. Net als vorig jaar loopt de SPUK THE energie goed op schema, de verwachting is dat subsidie afspraken dit jaar gerealiseerd zullen worden.

De bij de Programmabegroting 2025 vastgestelde KPI's worden bijna allemaal behaald, er zijn wel enkele aandachtspunten:

- De set aan kwaliteitsvereisten is onlangs opnieuw vastgesteld (versie 3.0). De RUD voldoet hier nog niet volledig aan. Met het samenvoegen van de RUD met de ODRU kan een aantal criteria direct of op termijn worden gerealiseerd.
- Voor de specialistische deskundigheidsgebieden geldt een aantal knelpunten binnen de vaste formatie die de RUD heeft. Daarom is het van belang om samen te werken met collega omgevingsdiensten dan wel inhuur medewerkers aan te trekken specifiek op een aantal deskundigheidsgebieden. Met het samengaan met de ODRU zal dit vanuit de nieuwe situatie opnieuw moeten worden beoordeeld. De verwachting is dat er minder knelpunten zullen zijn. Daarnaast dienen er op teamniveau plannen gemaakt te worden m.b.t. het opvangen van, door het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd, vertrekkende medewerkers die specialistische kennis bezitten.

De KPI op verzuim is in 2025 behaald, waardoor de score veranderd is naar een groene score.

1.4 Financiële stand van zaken

Gerealiseerd resultaat
Per 30 juni 2025 heeft de RUD Utrecht een positief resultaat gerealiseerd van € 605.000. De CAO verhoging is per 1 juli en heeft dus nog geen effect op de loonkosten van het eerste half jaar. Dit heeft een positief effect op het gerealiseerde resultaat van het eerste half jaar omdat de begrote CAO verhoging over 12 maanden is verdeeld.

Geprognotiseerd resultaat
De huidige prognose laat zien dat 2025 naar verwachting wordt afgesloten met een positief resultaat van € 404.000. Dit is € 402.000 gunstiger dan het voor 2025 begrote resultaat. De productie is over het algemeen op orde en verloopt volgens planning of is bij te sturen en er hebben zich tot op heden geen significante financiële tegenvallers voorgedaan. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk 3.

Mutaties binnen het eigen vermogen
Tot en met 30 juni is € 568.000 uit de bestemmingsreserve 'Naar één omgevingsdienst Utrecht (ODU)' onttrokken, zijnde de helft van het bedrag dat nodig is voor heel 2025. Voor een inhoudelijke toelichting op de tweede begrotingswijziging wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

De bestemmingsreserve Doorontwikkeling RUD Utrecht wordt met € 75.000 onttrokken ter dekking van de kosten voor de doorontwikkeling van het Bodem domein (€ 75.000). Dit sluit aan met de doelstelling waarvoor deze bestemmingsreserve is gevormd. Het bedrag is naar verwachting eind 2025 geheel ingezet en de doelstellingen zijn dan ook gerealiseerd.

De bestemmingsreserve Persoonsgebonden opleidingsbudgetten wordt met € 50.000 onttrokken. De verwachting is dat medewerkers nog voor de samenvoeging met de ODRU gebruik willen maken van hun persoonlijke budget ondanks dat deze rechten gewoon overgaan naar de ODU.

Voor een nadere toelichting op de financiële stand van zaken wordt verwezen naar paragraaf 3.6.

Traject Samenvoeging RUD Utrecht en ODRU
RUD Utrecht is penvoerder voor de bijdrage van de provincie Utrecht ten behoeve van dit traject. De begroting fase 2 bedraagt € 3.381.000 en wordt vanuit vier financiële bijdragestromen gedekt, te weten vanuit een bijdrage van het ministerie I&W, vanuit ODNL, middels de bijdrage van de Provincie en het restant wordt door de deelnemers gedekt. De begrote kosten voor fase 2 lijken vooralsnog toereikend en zowel de baten als de kosten zijn geheel meegenomen in de prognose voor 2025.

Tweede begrotingswijziging
In deze Bestuursrapportage wordt een voorstel gedaan voor de tweede begrotingswijziging 2025. Het totale effect van de begrotingswijziging is een stijging van het verwachte positieve resultaat over 2025 van € 2.000 naar € 404.000. Hierbij is rekening gehouden met alle op dit moment bekende risico's. Er kunnen gedurende het 2e halfjaar nog gebeurtenissen met financiële impact voordoen. Met dit verwachte resultaat is er dus nog ruimte om eventuele tegenvallers, die nu nog niet in beeld zijn, op te vangen.

Bij het vaststellen van de jaarrekening 2024 is in de resultaatverdeling het volgende vastgesteld door het algemeen bestuur:

Inschattingen bij de vorming van de bestemmingsreserve 'Naar een Omgevingsdienst ODU'	
Inzet interne uren voor fase 2	€ 650.000
Bijdrage RUD deelnemers	€ 260.000
Inschatting kosten 2026 liquidatie RUD in 2026	€ 100.000
Extra onvoorzien FUSIE	€ 225.000
Totaal	**€ 1.235.000**

In de tweede begrotingswijziging wordt voorgesteld om, behalve de ingeschatte kosten 2026 voor liquidatie van de RUD (€ 100.000), alle onderdelen vrij te laten vallen in het resultaat, zijnde € 1.135.000. De interne uren van eigen medewerkers (dit zijn alleen de uren van RUD medewerkers) worden in 2025 naar verwachting gerealiseerd. De bijdrage RUD valt vrij te gunste van de integratiebegroting fase 2. Het project zal in het tweede deel van het jaar nog meer in een stroomversnelling komen waarbij mogelijke knelpunten nog aan het licht kunnen komen. Op dit moment is overigens de verwachting dat niet het volledige bedrag uit de Bestemmingsreserve noodzakelijk zal zijn. Het deel extra onvoorzien € 225.000 is dus wellicht niet nodig voor fase 2. Maar om eventuele tegenvallers en onvoorziene kosten gedurende het tweede halfjaar op te kunnen vangen, wordt het volledige bedrag onttrokken inclusief de post onvoorzien. Niet bestede kosten zullen dan middels de Resultaatbestemming bij de jaarrekening 2025 toegevoegd worden aan de Algemene Reserve.

Het bedrag van de ingeschatte kosten 2026 voor liquidatie, zijnde € 100.000, zal nodig zijn om de programmabegroting 2026 te dekken omdat er in 2026 vanuit de RUD geen extra bijdrage van de deelnemers zal worden gevraagd.

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk is de samenvatting van deze Bestuursrapportage opgenomen. In hoofdstuk 2 is de voortgang bij de diverse programma's met bijbehorende KPI's beschreven. In hoofdstuk 3 is de financiële positie toegelicht met de prognose voor het gehele jaar. In hoofdstuk 4 wordt dan afgesloten met de voorgestelde tweede begrotingswijziging 2025. In de bijlagen is daarnaast een (fictief) meerjarig financieel perspectief en de bijdrage 2025 per deelnemer toegevoegd.

2. Programma's

In dit hoofdstuk rapporteren we op de indicatoren zoals vastgesteld in de Programmabegroting 2025. De rapportage heeft betrekking op de realisatie tot en met juni 2025. Voor een snel inzicht in de status worden de volgende kleuren gebruikt:

	Uitvoering vraagt extra aandacht
	Uitvoering stuit op problemen
	Geen gegevens beschikbaar

2.1 Algemeen

Naast de taken die de RUD Utrecht uitvoert per opdrachtgever is er een aantal gemeenschappelijke (basis-)taken en producten die voor alle opdrachtgevers worden uitgevoerd. In de afgesloten DVO's tot en met 2025 zijn de gemeenschappelijke taken crisisorganisatie en consignatie milieuklachten opgenomen.

Indicatoren
De indicatoren waar we in 2025 over rapporteren zijn vastgesteld in de Programmabegroting 2025. Deze indicatoren zijn onderverdeeld in drie categorieën: 'Interne Processen en kwaliteit van het werk', 'Afnemers' en 'Financieel en HR'. In de tabellen hieronder geven we ze per categorie weer.

Interne Processen en kwaliteit van het werk

<table>
<tr><th>Wat</th><th>Indicator</th><th>Status</th><th>Toelichting</th></tr>
<tr><td>Handhavingsbeschikkingen en vergunningen voldoen aan inhoudelijke en juridische kwaliteit</td><td><u>Sturing op:</u>
We streven ernaar om bij handhavingsbeschikkingen zo min mogelijk inhoudelijke en/of juridische gebreken te hebben.

<u>Meting van:</u>
Dit blijkt uit het feit dat bij bezwaar- en beroepsprocedures in tenminste 80% van de gevallen geen inhoudelijke en/of juridische gebreken aan de beschikking worden geconstateerd.</td><td></td><td>In 2025 zijn 26 juridische zaken afgehandeld. Dit waren 9 bezwaarzaken, 12 verzoeken om handhaving en 5 (hoger) beroepszaken. De hoeveelheden en uitslag zijn hieronder weergegeven:

<table><tr><th>Soort</th><th>Totaal</th><th>Uitslag</th></tr><tr><td>Bezwaarzaken</td><td>9</td><td>1 gegrond
2 ongegrond
1 ingetrokken</td></tr><tr><td>(Hoger) beroepszaken</td><td>5</td><td>2 gegrond
2 ongegrond
1 ingetrokken</td></tr><tr><td>Verzoeken om handhaving</td><td>12</td><td>6 afgewezen
3 ingetrokken
1 buiten behandeling
1 doorverwezen naar ander bevoegd gezag
1 afgebroken</td></tr></table>
Bij 23 behandelde bezwaar-, (hoger) beroepszaken handhavingsverzoeken was sprake van een juridisch correcte behandeling door de RUD Utrecht. Bij 3 zaken was dat niet het geval. Het streefpercentage van 80% wordt met 88,5% ruimschoots gehaald.</td></tr>
<tr><td>Voldoen aan kwaliteitscriteria 2.3</td><td><u>Sturing op:</u>
Het professionaliseren van onze toezichthouders, handhavers en vergunningverleners zorgt naast een kwaliteitsverbetering ook voor een hogere betrouwbaarheid.

<u>Meting van:</u>
Voor alle activiteiten voldoen we voor 100% aan de kwaliteitscriteria 2.3.</td><td></td><td>In 2024 zijn de kwaliteitscriteria voor de kritieke massa door een werkgroep van IPO/VNG geëvalueerd en aangepast in het kader van de Omgevingswet (en zijn nu kwaliteitscriteria 3.0). Per 1 januari 2025 zijn de kwaliteitscriteria 3.0 in werking getreden.

We voldoen op de meeste generieke onderdelen nog steeds aan de criteria. Op het onderdeel vergunningverlening en handhaving milieu en de specialistische deskundigheidsgebieden voldoen we deels niet meer door vertrekkende medewerkers die specialistische kennis bezitten.

Dit wordt deels opgelost door het aantrekken van nieuwe medewerkers die worden opgeleid en door de samenwerking met collega omgevingsdiensten of door specialistische kennis in te huren. Opschaling en het samengaan van beide Omgevingsdiensten wordt gezien als effectieve oplossing om de gevraagde robuustheid, leveringszekerheid en kwaliteit te borgen. Momenteel worden er acties zoals werving, ontwikkeling en opleiding uitgevoerd, maar de robuustheid moet echt gaan volgen na de samenvoeging met de ODRU.

Het ministerie heeft geoordeeld dat de ODU de juiste stappen zet, maar dat nu nog onvoldoende duidelijk is hoe gezorgd wordt dat per 1 april 2026 gaat voldoen aan de kwaliteitscriteria.</td></tr>
</table>

Afnemers

Wat	Indicator	Status	Toelichting
Beoordeling door inwoners en ondernemers	Sturing op: We streven naar tevreden ondernemers en inwoners bij de uitvoering van ons werk. Meting van: Minimaal 70% van de inwoners en ondernemers geven bij reactie op het klantentevredenheidsonderzoek (KTO) aan tevreden (een ruim voldoende) te zijn over de dienstverlening van de RUD Utrecht.		Voorheen werd het klanttevredenheidsonderzoek uitgevoerd door een derde partij. Per 1 februari 2025 is onze leverancier gestopt met het leveren van klanttevredenheidsonderzoeken. In het licht van de oprichting van de ODU is het voor dit jaar niet meer mogelijk en wenselijk om het KTO met een andere leverancier in te richten. Voor de ODU zal in gezamenlijkheid bekeken worden hoe we het KTO opnieuw gaan inrichten en vormgeven. Momenteel is de RUD Utrecht bezig met het modelleren van het nieuwe klanttevredenheidsonderzoek in de nieuwe Omgevingsdienst. Ondanks dat er geen recent klanttevredenheidsonderzoek is uitgevoerd, zijn op dit moment geen indicaties dat deze KPI niet meer wordt behaald.
Beoordeling door opdrachtgevers	Sturing op: We streven naar tevreden opdrachtgevers. Meting van: De individuele opdrachtgever geeft de RUD Utrecht een algemene tevredenheidsscore van een 7 of hoger. De onderbouwing van de cijfermatige KPI blijkt uit een gedegen evaluatief onderzoek naar de tevredenheid bij onze opdrachtgevers. De RUD Utrecht is voornemens tweejaarlijks een extern onderzoek uit te voeren om zo doende opvolging te geven aan de resultaten van het onderzoek wat reeds in 2022-2023 heeft plaats gevonden. De reguliere VTH dienstverlening, advisering, communicatie en rapportages van de RUD Utrecht zullen onderdeel zijn van dit onderzoek. De bevindingen uit dit onderzoek zullen o.a. dienen als feedback voor onze organisatie en dienen als waardevol meetmoment.		In 2023 is het laatste opdrachtgevers-tevredenheidsonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek boden concrete handvatten voor het management om constructief mee aan de slag te gaan. De overall score voor de inhoud van ons werk (vergunningen, toezicht en advies) was 6,9 en de overall score voor de processen rondom ons werk 6,1. Het gemiddelde cijfer is een 6,5. Tot op heden is geen nieuw opdrachtgevers-tevredenheidsonderzoek uitgevoerd. De nieuwe manier en het format van de kwartaalrapportages is in 2024 verbeterd en de opdrachtgevers zijn hier erg tevreden over. De resultaten op de afgesproken productie in 2024 zijn ook naar tevredenheid van de opdrachtgevers ondanks de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024. In 2025 is veel inzet gericht op het traject naar één omgevingsdienst Utrecht. Er zijn geen indicaties dat RUD Utrecht niet meer voldoet aan deze KPI.

Financieel en HRM

Wat	Indicator	Status	Toelichting
Uitvoeren jaarprogramma's 2025 van de partners conform de DVO's	Sturing op: Het realiseren van de DVO's Meting van: De DVO's worden binnen de range van 90% - 110% gerealiseerd in geld.		Ondanks de inspanningen voor de samenvoeging van de twee diensten wordt binnen de uitvoerende teams hard doorgewerkt aan de dienstverlening voor de deelnemers. De productie ligt 3,3% achter op de DVO/UVP afspraken. De ervaring is dat de productie na een half jaar altijd achter loopt. Dit percentage is dus geen reden voor zorg. Op deelnemersniveau zijn er verschillen te zien. Daar zal op gestuurd worden. De verwachting is echter dat we de DVO afspraken voor het jaar 2025 zullen realiseren.
Ziekteverzuim	Sturing op: Een gezonde organisatie met gezonde medewerkers. Meting van: Het ziektepercentage ligt niet hoger dan 5%.		Sturing op een gezonde organisatie met gezonde medewerkers is een continu proces. De RUD Utrecht zet in op duurzame inzetbaarheid, een goed arbobeleid, verzuimpreventie en verzuimbegeleiding door de inzet van o.a. de volgende instrumenten: opleiding en ontwikkeling, inzet op talenten, ALL-professional programma, MTO en PMO. Ook investeert de RUD ten behoeve van verzuimpreventie en -begeleiding in een ruime inzet van de bedrijfsarts, casemanager, bedrijfsmaatschappelijk werk en een coach. Het voortschrijdend ziekteverzuimpercentage over het eerste half jaar van 2025 is 4,19% en dus lager dan de norm van 5% en ook lager dan over heel 2024 (6,6%). Het ziekteverzuimpercentage is omlaag gegaan door een daling van het langdurig verzuim mede als gevolg van gerichte sturing vanuit HR. In het eerste half jaar zien we dat medewerkers zich minder vaker ziekmelden. Over 2024 was de frequentie 1,41 en deze is nu ook aanzienlijk gedaald naar 1,16. De status hiervan is dus van rood naar groen gegaan!

2.2 Thema's onder de Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. Binnen de Omgevingswet zijn er de volgende thema's:

- Afval en circulariteit
- Asbest
- Bedrijfsmatige mba's
- Bodem
- Complexe bedrijven
- Energie en duurzaamheid
- Geluid en trillingen
- Juridische ondersteuning
- Landschap
- Lokaal spoor
- Luchtkwaliteit en geur
- Luchtvaart
- Natuur en ecologie
- Omgevingsveiligheid

- Ontgrondingen
- Ruimtelijke ordening
- Vuurwerk
- Water
- Zwemwater

2.3 Handhaving

Het programma Handhaving wordt ingezet om adequaat toezicht te houden bij bedrijven, op locaties, in de afvalstofketen en in het vrije veld. Hierbij worden de beleidsregels van het bevoegd gezag gevolgd. Waar nodig wordt, afhankelijk van het verleende mandaat, een sanctie opgelegd of voorbereid. Met de milieuklachtentelefoon wordt 24-uurs bereikbaarheid voor klachten en calamiteiten gerealiseerd. De werkprocessen worden uitgevoerd conform de kwaliteitseisen van de partners en het Dossier Afspraken en Protocollen (DAP), onderdeel van de DVO's met de deelnemende partijen. Naast toezicht en handhaving adviseren wij individuele opdrachtgevers, afhankelijk van de gemaakte afspraken, op het gebied van specialistische milieuonderwerpen, informatie gestuurde handhaving, uitvoeringsbeleid en nieuwe ontwikkelingen zoals de Omgevingswet en de vierde tranche activiteitenbesluit.

Wat mag het kosten?

De onderstaande tabel geeft de verwachte uitputting van het beschikbare budget weer voor het programma Handhaving. Voor een nadere analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Financiën.

	Realisatie t/m 30 juni 2025	Begroting t/m 30 juni 2025	Prognose t/m 31 december 2025	Begroting t/m 31 december 2025	2e begrotingswijziging 2025	Begroting 2025 na wijziging
Baten	4.320.000	4.354.000	9.108.000	8.706.000	402.000	9.108.000
Lasten	4.244.000	4.332.000	9.428.000	8.662.000	766.000	9.428.000
Saldo	76.000	22.000	-320.000	44.000	-364.000	-320.000

2.4 Vergunningverlening

Het programma Vergunningverlening wordt ingezet om adequate vergunningverlening en afhandeling van meldingen bij bedrijven en locaties uit te voeren. Hierbij worden de beleidsregels van het bevoegd gezag gevolgd. Afhankelijk van het verleende mandaat stellen wij hiervoor adviezen op of geven we de beschikkingen af (binnen het mandaat). Vergunningaanvragen moeten binnen wettelijke termijnen worden afgehandeld en meldingen moeten beoordeeld worden op juistheid en volledigheid. Beide procedures moeten geïntegreerd worden behandeld in het kader van de Omgevingswet, waarbij er aansluiting moet zijn met de gemeentelijke loketten. De werkprocessen worden uitgevoerd conform de kwaliteitseisen van de partners en het Dossier Afspraken en Protocollen (DAP), onderdeel van de DVO's met de deelnemende partijen. Naast het verrichten van vergunningverlening adviseren wij individuele opdrachtgevers, afhankelijk van de gemaakte afspraken, op het gebied van externe veiligheid, milieuzaken in bestemmingsplannen, specialistische milieuonderwerpen, uitvoeringsbeleid en nieuwe ontwikkelingen zoals de Omgevingswet en de vierde tranche activiteitenbesluit.

Wat mag het kosten?

De onderstaande tabel geeft de verwachte uitputting van het beschikbare budget weer voor het programma Vergunningverlening. Voor een nadere analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Financiën.

	Realisatie t/m 30 juni 2025	Begroting t/m 30 juni 2025	Prognose t/m 31 december 2025	Begroting t/m 31 december 2025	2e begrotingswijziging 2025	Begroting 2025 na wijziging
Baten	4.825.000	4.055.000	10.349.000	8.108.000	2.241.000	10.349.000
Lasten	4.652.000	4.076.000	10.321.000	8.150.000	2.171.000	10.321.000
Saldo	173.000	-21.000	28.000	-42.000	70.000	28.000

2.5 Bedrijfsvoering

RUD Utrecht bestaat uit een viertal teams, die weer onderverdeeld zijn in diverse clusters. De primaire teams zijn 'Handhaving en Vergunningverlening Bedrijven', 'Handhaving en Vergunningverlening Bodem' en 'Water Natuur en Landschap'. Het vierde team is 'Bedrijfsvoering'. Het team Bedrijfsvoering levert ondersteuning op het vlak van personeel, informatie, organisatie, financiën, automatisering, communicatie en huisvesting/facilitaire zaken. In 2025 gaat veel aandacht uit naar het integratieprogramma voor het samengaan van de RUD Utrecht met de ODRU. Beleidsmatig en projectmatig staan alle andere onderwerpen op een lager pitje in 2025.

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de belangrijkste actuele onderwerpen.

Informatievoorziening (IV) en ICT
Binnen de werkstroom Informatievoorziening van het integratieprogramma werken we aan het applicatielandschap én de IT infrastructuur van de ODU. De prioriteit ligt dit jaar bij het opzetten van een stevige en toekomstbestendige basis voor zowel de Informatievoorziening als de IT-infrastructuur. In dit kader wordt PowerBrowser ingericht als nieuw zaaksysteem voor de ODU. Daarnaast wordt gewerkt aan de implementatie van het ERP-systeem Afas en de inrichting van Qlik als managementinformatiesysteem, zodat managementinformatie en stuurgegevens op een uniforme en efficiënte wijze beschikbaar komen.

Een belangrijk onderdeel van de transitie is de uitfasering van het huidige DMS-systeem *Decos Join* in 2025. Hiermee wordt het applicatielandschap vereenvoudigd en worden structurele kostenbesparingen gerealiseerd.

Naast bovengenoemde geven we ook aandacht aan de vormgeving van de IV- en IT-organisatie van de ODU met de bijbehorende IV- en IT-processen. Dit is noodzakelijk om de nieuwe organisatie te ondersteunen en de processen voor de nieuwe Omgevingsdienst ongestoord te laten verlopen. De uitvoering volgt de vastgestelde route, waarbij een groot aantal onderdelen met een ICT-component reeds dit jaar bij de afdeling ICT en IV in beheer en uitvoering is.

Vooruitkijkend naar 2026 voorzien wij nog veel werk op het gebied van het verder verankeren en optimaliseren van de basisinrichting. Ook zal de focus liggen op het verder harmoniseren van het applicatielandschap om de nieuwe omgevingsdienst toekomstbestendig te ondersteunen.

Warme overdracht bodeminformatie
De warme overdracht valt uiteen in een aantal inhoudelijke projecten en een aantal meer ICT -en IV-projecten die voornamelijk gericht zijn op het beschikbaar krijgen/hebben/stellen van informatie in digitale vorm. Vanuit IV moet hier een substantiële bijdrage aan worden geleverd. Als dit werk specifiek voor een deelnemer wordt uitgevoerd, wordt deze ook door die deelnemers betaald. Enkele meer RUD brede projecten, die betrekking hebben op alle deelnemers, worden vanuit het ontwikkelbudget gefinancierd.

Innovatie
Innovatie vindt binnen de RUD Utrecht grotendeels projectmatig plaats. Bijna alle projecten vragen een stevige betrokkenheid van de afdeling Informatievoorziening terwijl ook een aanzienlijke bijdrage op het traject van samenvoeging met de ODRU nodig is in fase 2 van het integratieprogramma. Toch zijn voor 2025 door het MT enkele innovatieprojecten voor de RUD goedgekeurd die uit het ontwikkelbudget worden

betaald, zoals RGT/kaartgericht werken, Datakwaliteit en de NAZCA merge tussen ODRU en RUD. Er zijn ook innovatie projecten die anders dan vanuit het ontwikkelbudget worden gefinancierd zoals het FOLG project voor het veehouderijregister.

Accountmanagement
Het team Accountmanagement is voor de meeste deelnemers het eerste aanspreekpunt en een belangrijk onderdeel in de (ambtelijke) governance structuur van onze organisatie. Aangezien de Omgevingswet meer integraliteit vraagt, zien we ook dat het werkveld steeds verder verbreed en het voor een goede uitvoering van het werk noodzakelijk is dat er ook met andere beleidsvelden (bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkeling, water en natuur) veel intensiever contact is. Op deze manier blijft de organisatie werken aan de relevante maatschappelijke opgaven.

In het afgelopen halfjaar is hard gewerkt aan een verbeterde voortgangsrapportagestructuur met meer oog voor de impact van ons werk, KPI's en beleidsrelevante informatie. Dat heeft geresulteerd in een nieuw format voor deze rapportages en deze zijn met waardering ontvangen door de deelnemers en overige gebruikers. Tot slot heeft het accountteam een goede vertegenwoordiging in het proces om te komen tot een nieuwe uitvoerings-en handhavingsstrategie (UHS 2026). Hierin creëren we samen met onze eigenaren een gezamenlijk beleids-en uitvoeringskader in de hele regio voor de taken die belegd zijn bij de Omgevingsdienst.

HRM
Het integratieprogramma voor de samenvoeging vraagt naast organisatorische afstemming op gebied van HRM ook veel aandacht voor cultuur, samenwerking en personele processen.

Fusievoorbereiding
Gedurende 2025 zijn belangrijke HR-thema's voorbereid, zoals het opstellen van een gezamenlijke organisatiestructuur, het functieboek en het plaatsingsproces. Er is besloten dat ook in de nieuwe omgevingsdienst twee cao's van kracht blijven. Er is veel aandacht besteed aan communicatie en het betrekken van medewerkers, om een soepele overgang en een sterke, mensgerichte cultuur te behouden.

Medewerkerstevredenheid
In 2025 is gelijktijdig met de ODRU een nieuw medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd, waarmee gelijkenissen en verschillen tussen beide organisaties in beeld zijn gebracht. Deze uitkomsten vormen waardevolle input voor de verdere integratie. Beide organisaties zijn in dit onderzoek beoordeeld als World Class Workplace, wat bevestigt dat we als werkgever hoog scoren op tevredenheid en betrokkenheid.

Talent, werving en duurzame inzetbaarheid
De krapte op de arbeidsmarkt blijft voelbaar, maar door onze talentgerichte werving en selectie, inclusief het gebruik van talentenscans, zijn we grotendeels in staat om vacatures te vervullen. Ook in 2025 hebben we geïnvesteerd in de duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers via opleidingen, ontwikkelmogelijkheden en het Persoonlijk Budget Duurzame Inzetbaarheid.

Diversiteit en inclusie
Diversiteit en inclusie blijven structureel onderdeel van onze HR-processen, onder meer zichtbaar in wervingsteksten en selectieprocedures. Deze aandachtspunten worden meegenomen in het vormgeven van de nieuwe organisatie.

Blik vooruit
In 2026 ligt de nadruk op de daadwerkelijke overgang naar de nieuwe omgevingsdienst en de eerste periode na de fusie. Daarbij blijven we werken vanuit onze kernwaarden: mensgericht, talentgericht en gericht op samenwerking, met behoud van het beste uit beide organisaties.
Voor het aantrekken van nieuwe medewerkers is het een belangrijke factor dat we een aantrekkelijke werkgever zijn.

Facilitair:
De RUD Utrecht is gehuisvest op de 10e en gedeeltelijk op de 13e verdieping van het Provinciehuis van Utrecht. De werkplekken voldoen aan de vereisten. Er zijn groepsgewijze werkplekken en afgescheiden bureaus en deze zijn in voldoende mate beschikbaar. Afhankelijk van de functies zijn medewerkers minimaal 2 dagen in de week aanwezig en de meeste collega's zijn er meerdere dagen in de week. De vergaderruimtes zijn geschikt voor hybride vergaderen. Hiervan wordt veelvuldig gebruik gemaakt en dit wordt als positief ervaren. Er bestaat nog een wens om betere werkplekken te creëren doordat niet alle tussenwanden geluidsdicht zijn. Deze wens zal samen in het huisvestingsplan voor de nieuwe organisatie worden meegenomen.

Financiën:
De RUD heeft een hybride financieringssystematiek die enerzijds vast is voor de vaste kosten en anderzijds mee beweegt voor het variabele deel van de omzet die wordt gerealiseerd met het afsluiten van zaken en projecten. De IT-applicaties die de RUD gebruikt voor het registreren en rapporteren van de productie (PowerBrowser, Qlik en AFAS) zijn daar goed op ingericht en het is daarom goed mogelijk om tijdig en betrouwbaar te kunnen rapporteren. In realisatiegesprekken bereiden de teams iedere maand de toelichting op de productie voor en deze wordt besproken met controller, de manager en de directeur. Het format voor de periodieke rapportages en de set aan kwalitatieve stuurinformatie (KPI's) zijn onlangs door het accountteam geactualiseerd en deze bevorderen het inzicht in de voortgang van de productie per deelnemer gedurende het jaar.

De onderstaande tabel geeft de verwachte uitputting van het beschikbare budget weer voor het programma Bedrijfsvoering. Voor een nadere analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Financiën.

	Realisatie t/m 30 juni 2025	Begroting t/m 30 juni 2025	Prognose t/m 31 december 2025	Begroting t/m 31 december 2025	2e begrotingswijziging 2025	Begroting 2025 na wijziging
Baten	2.387.000	2.257.000	5.184.000	4.513.000	671.000	5.184.000
Lasten	2.762.000	2.357.000	5.633.000	4.713.000	920.000	5.633.000
Saldo	-375.000	-100.000	-449.000	-200.000	-249.000	-449.000

3. Financiën

3.1 Financiële positie per 30 juni 2025

ACTIVA	30 juni 2025		31 december 2025		30 juni 2024		31 december 2024	
Vaste activa								
- Investeringen met een economisch nut	€ 394.000		€ 527.000		€ 461.000		€ 526.000	
Materiële vaste activa		*€ 394.000*		*€ 527.000*		*€ 461.000*		*€ 526.000*
Totaal vaste activa		**€ 394.000**		**€ 527.000**		**€ 461.000**		**€ 526.000**
Vlottende activa								
- Vorderingen op openbare lichamen	€ 4.199.000		€ -		€ 2.401.000		€ 1.306.000	
- Uitzettingen in 's Rijks schatkist	€ 7.288.000		€ 3.658.000		€ 6.121.000		€ 8.411.000	
Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar		*€ 11.487.000*		*€ 3.658.000*		*€ 8.522.000*		*€ 9.717.000*
- Nog te ontvangen bedragen van Europeese en Nederlandse overheiden:								
a. Het Rijk	€ -		€ -		€ -		€ -	
b. Overige Nederlandse overheden	€ -		€ 1.081.000		€ -		€ 718.000	
- Nog te ontvangen bedragen van derden	€ 4.000		€ -				€ 91.000	
- Vooruitbetaalde bedragen	€ -		€ 150.000		€ 11.000		€ 254.000	
Overlopende activa		*€ 4.000*		*€ 1.231.000*		*€ 11.000*		*€ 1.063.000*
- Banksaldi	€ 248.000		€ 250.000		€ 250.000		€ 249.000	
Liquide middelen		*€ 248.000*		*€ 250.000*		*€ 250.000*		*€ 249.000*
Totaal vlottende activa		**€ 11.739.000**		**€ 5.139.000**		**€ 8.783.000**		**€ 11.029.000**
Totaal activa		**€ 12.133.000**		**€ 5.666.000**		**€ 9.244.000**		**€ 11.555.000**

PASSIVA	30 juni 2025		31 december 2025		30 juni 2024		31 december 2024	
Vaste passiva								
- Algemene reserve	€ 1.125.000		€ 1.125.000		€ 752.000		€ 752.000	
- Bestemmingsreserves	€ 1.707.000		€ 447.000		€ 1.053.000		€ 794.000	
- Gerealiseerd resultaat	€ 605.000		€ 404.000		€ 758.000		€ 1.402.000	
Eigen vermogen		*€ 3.437.000*		*€ 1.976.000*		*€ 2.563.000*		*€ 2.948.000*
- Voorzieningen	€ 1.379.000		€ 1.276.000		€ 924.000		€ 1.298.000	
Voorzieningen		*€ 1.379.000*		*€ 1.276.000*		*€ 924.000*		*€ 1.298.000*
Totaal vaste passiva		**€ 4.816.000**		**€ 3.252.000**		**€ 3.487.000**		**€ 4.246.000**
Vlottende passiva								
- Overige schulden	€ 1.068.000		€ 841.000		€ 1.253.000		€ 729.000	
Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar		*€ 1.068.000*		*€ 841.000*		*€ 1.253.000*		*€ 729.000*
- Vooruit ontvangen van deelnemers/te verrekenen met deelnemers	€ 3.941.000		€ -		€ 2.331.000		€ 4.204.000	
- Vooruit ontvangen voor uitkeringen met een specifiefke bestedingsdoel	€ 678.000		€ 149.000		€ 1.218.000		€ 333.000	
- Nog te betalen bedragen	€ 1.630.000		€ 1.424.000		€ 955.000		€ 2.043.000	
Overlopende passiva		*€ 6.249.000*		*€ 1.573.000*		*€ 4.504.000*		*€ 6.580.000*
Totaal vlottende passiva		**€ 7.317.000**		**€ 2.414.000**		**€ 5.757.000**		**€ 7.309.000**
Totaal passiva		**€ 12.133.000**		**€ 5.666.000**		**€ 9.244.000**		**€ 11.555.000**

3.2 Toelichting op de financiële positie per 30 juni 2025

Investeringen met een economisch nut
In 2025 zijn tot op heden nog maar heel beperkt investeringen gedaan. Als gevolg daarvan is de boekwaarde van de activa per eind juni verder gedaald. In de verwachte boekwaarde per 31 december 2025 is er rekening mee gehouden dat er nog een aantal investeringen zal worden gedaan in onder andere laptops en in beperkte mate in het VTH systeem. In aanloop naar de omgevingsdienst Utrecht worden er minder investeringen gedaan en zijn de afschrijvingen hierdoor dus lager.

Vorderingen op openbare lichamen
De vorderingen op openbare lichamen zijn de vorderingen op de deelnemers van de RUD Utrecht. De hoogte van de vorderingen hangt samen met de timing van het versturen van (voorschot) bijdragen van de deelnemers. Het huidige openstaand bedrag van € 4.199.000 is aanzienlijk hoger dan de stand per 31 december 2024 doordat eind juni de voorschotbijdragen van het 3e kwartaal zijn verstuurd die nog niet zijn voldaan door de deelnemers. Vorig jaar waren de voorschotten voor het derde kwartaal eerder verstuurd en daarom al gedeeltelijk ontvangen.

Uitzettingen in ’s Rijks schatkist
De uitzettingen in ’s Rijks schatkist zijn per 30 juni gedaald ten opzichte van december 2024, dit komt met name door de hogere vordering op openbare lichamen. In de prognose voor december wordt geen rekening gehouden met de bevoorschotting van het volgende jaar.

Banksaldi
De betaalrekening wordt dagelijks afgeroomd naar € 250.000.

Eigen vermogen
De resultaatverdeling 2024 is verwerkt en dit heeft ervoor gezorgd dat de hoogte van de Algemene Reserve nu € 1.125.000 is.

Er is een bestemmingsreserve gevormd voor het traject samenvoeging RUD Utrecht en ODRU naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU). In 2025 maakt de RUD Utrecht extra kosten zoals de inzet van externe medewerkers die hieruit betaald worden. De kosten van de fusiebegroting zijn in de tweede begrotingswijziging verwerkt.

De verwachting is dat 2025 met een positief resultaat (€ 404.000) wordt afgesloten.

De mutaties in het eigen vermogen voor het eerste halfjaar kunnen als volgt worden samengevat:

	Algemene reserve	Bestemmings-reserves	Gerealiseerd resultaat	Totaal
Stand per 1 januari 2025	**€ 752.000**	**€ 794.000**	**€ 1.402.000**	**€ 2.948.000**
Mutaties				
- Verwerking resultaat 2024	€ 373.000	€ 913.000	€ -1.286.000	€ -
- Terugstorting aan deelnemers resultaat 2024	€ -	€ -	€ -116.000	€ -116.000
- Resultaat per 30 juni 2025	€ -	€ -	€ 605.000	€ 605.000
Saldo	**€ 373.000**	**€ 913.000**	**€ -797.000**	**€ 489.000**
Stand per 30 juni 2025	**€ 1.125.000**	**€ 1.707.000**	**€ 605.000**	**€ 3.437.000**

Het voorstel voor de resultaatverdeling 2024 en de gedeeltelijke terugstorting aan deelnemers is verwerkt in bovenstaand overzicht.

Overige schulden
De overige schulden bestaat volledig uit het crediteurensaldo en wordt bepaald door het moment van betalen.

Vooruit ontvangen van deelnemers/te verrekenen met deelnemers
Het saldo betreft de reeds vooruit ontvangen deelnemersbijdragen van het 3e kwartaal. Deze post hangt samen met de vorderingen op openbare lichamen en de uitzettingen in ’s Rijks schatkist. Facturen voor de voorschotten van bijdragen 3e kwartaal zijn later verstuurd dan in 2023 waardoor er minder ontvangsten per 30 juni 2024 zijn geweest.

Vooruit ontvangen uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel
Het saldo betreft volledig de vooruit ontvangen SPUK subsidie gelden. Het resterende bedrag op de rapportagedatum wordt verantwoord in de balans om te besteden in de volgende periode.

Nog te betalen bedragen
De nog te betalen bedragen omvatten o.a. nog af te dragen loon- en omzetbelasting, pensioenpremies en de openstaande verlofdagen. Het saldo hangt met als het crediteurensaldo gedeeltelijk samen met het moment van betalen.

3.3 Overzicht van baten en lasten op programma niveau

	Prognose t/m 31 december 2025			Begroting t/m 31 december 2025		
Programma's	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
1 **Handhaving**	**9.108.000**	**9.428.000**	**-320.000**	**8.706.000**	**8.662.000**	**44.000**
Directe *variabele* kosten handhaving	7.859.000	8.007.000	-148.000	7.497.000	7.453.000	44.000
Directe *vaste* kosten handhaving	1.249.000	1.421.000	-172.000	1.209.000	1.209.000	-
2 **Vergunningverlening**	**10.349.000**	**10.321.000**	**28.000**	**8.108.000**	**8.150.000**	**-42.000**
Directe *variabele* kosten vergunningverlening	9.237.000	8.995.000	242.000	6.971.000	7.013.000	-42.000
Directe *vaste* kosten vergunningverlening	1.112.000	1.326.000	-214.000	1.137.000	1.137.000	-
3 **Bedrijfsvoering**	**5.184.000**	**5.633.000**	**-449.000**	**4.513.000**	**4.713.000**	**-200.000**
Totaal programma's	**24.641.000**	**25.382.000**	**-741.000**	**21.326.000**	**21.525.000**	**-198.000**
Loon- en prijscompensatie	-	-	-	205.000	205.000	-
Onvoorzien	-	-	-	325.000	325.000	-
Traject samenvoeging RUD & ODRU	3.121.000	3.381.000	-260.000	-	-	-
Financiele baten en lasten	145.000	-	145.000	200.000	-	200.000
Totaal saldo van de baten en lasten	**27.907.000**	**28.763.000**	**-856.000**	**22.056.000**	**22.055.000**	**2.000**
Toevoeging/onttrekking aan reserves:						
Doorontwikkeling RUD Utrecht	75.000	-	75.000	-	-	-
Persoonsgebonden opleidingsbudget	50.000	-	50.000	-	-	-
Naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU)	1.135.000	-	1.135.000			
Geprognotiseerd resultaat	**29.167.000**	**28.763.000**	**404.000**	**22.056.000**	**22.055.000**	**2.000**

Op totaalniveau is voor het gehele jaar de prognose dat een positief resultaat van € 404.000 zal worden gerealiseerd.

Voor een toelichting op de begrote voor te stellen onttrekkingen op de bestemmingsreserves wordt verwezen naar de hoofdstuk 4 waarin deze zijn beschreven.

3.4 Toelichting op het overzicht van baten en lasten op programma niveau

Algemeen
De vaste bijdrage bestaat uit drie onderdelen: de dekking van de directe vaste kosten in de programma's Handhaving, Vergunningverlening en het gehele programma Bedrijfsvoering.

De opbrengsten zoals opgenomen onder de programma's Handhaving en Vergunningverlening op de regels 'Directe variabele kosten' (baten) zijn opgenomen op basis van de werkelijke productie van de eerste zes maanden.

Bedrijfsvoering

Bij het overzicht van Bedrijfsvoering wordt naar het geheel van de vaste bijdrage gekeken:

	Realisatie t/m 30 juni 2025			Begroting t/m 30 juni 2025		
Programma's (kosten gedekt uit vaste bijdrage)	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Directe *vaste* kosten handhaving	681.000	666.000	15.000	605.000	605.000	-
Directe *vaste* kosten vergunningverlening	701.000	633.000	68.000	569.000	569.000	-
Bedrijfsvoering	2.387.000	2.762.000	-375.000	2.257.000	2.357.000	-100.000
Totaal vaste bijdrage	**3.769.000**	**4.061.000**	**-292.000**	**3.431.000**	**3.531.000**	**-100.000**

	Prognose t/m 31 december 2025			Begroting t/m 31 december 2025		
Programma's (kosten gedekt uit vaste bijdrage)	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Directe *vaste* kosten handhaving	1.249.000	1.421.000	-172.000	1.209.000	1.209.000	-
Directe *vaste* kosten vergunningverlening	1.112.000	1.326.000	-214.000	1.137.000	1.137.000	-
Bedrijfsvoering	5.184.000	5.633.000	-449.000	4.513.000	4.713.000	-200.000
Totaal vaste bijdrage	**7.545.000**	**8.380.000**	**-835.000**	**6.859.000**	**7.059.000**	**-200.000**

Het negatieve resultaat op de vaste bijdrage, zowel per 30 juni als per 31 december, wordt veroorzaakt door de interne uren die worden gemaakt voor het integratieprogramma voor de samenvoeging én de verwachte eigen bijdrage door de deelnemers. Deze worden beiden betaald uit de daarvoor gevormde bestemmingsreserve Naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU).

Handhaving

	Realisatie t/m 30 juni 2025			Begroting t/m 30 juni 2025		
Programma handhaving	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Directe *variabele* kosten handhaving	3.639.000	3.578.000	61.000	3.749.000	3.727.000	22.000
Totaal variabele bijdrage	**3.639.000**	**3.578.000**	**61.000**	**3.749.000**	**3.727.000**	**22.000**

	Prognose t/m 31 december 2025			Begroting t/m 31 december 2025		
Programma handhaving	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Directe *variabele* kosten handhaving	7.859.000	8.007.000	-148.000	7.497.000	7.453.000	44.000
Totaal variabele bijdrage	**7.859.000**	**8.007.000**	**-148.000**	**7.497.000**	**7.453.000**	**44.000**

Voor het programma Handhaving verwachten we dat voor 2025 de lasten hoger zullen zijn dan de baten (€ 148.000). Door de krapte op de arbeidsmarkt is het lastig om voldoende gekwalificeerd personeel te vinden. De CAO verhoging per 1 juli heeft effect in het tweede halfjaar. De verwachting is dat in de tweede helft van het jaar meer dure externe inhuur nodig is om de uitvoeringsprogramma's te kunnen realiseren. Daarnaast vallen de salarislasten hoger uit dan verwacht.

Vergunningverlening

	Realisatie t/m 30 juni 2025			Begroting t/m 30 juni 2025		
Programma vergunningverlening	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Directe *variabele* kosten vergunningverlening	4.124.000	4.019.000	105.000	3.486.000	3.507.000	-21.000
Totaal variabele bijdrage	**4.124.000**	**4.019.000**	**105.000**	**3.486.000**	**3.507.000**	**-21.000**

	Prognose t/m 31 december 2025			Begroting t/m 31 december 2025		
Programma vergunningverlening	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
Directe *variabele* kosten vergunningverlening	9.237.000	8.995.000	242.000	6.971.000	7.013.000	-42.000
Totaal variabele bijdrage	**9.237.000**	**8.995.000**	**242.000**	**6.971.000**	**7.013.000**	**-42.000**

Voor het programma Vergunningverlening verwachten we dat voor 2025 de opbrengsten hoger zullen zijn dan de lasten (€ 242.000). De salarislasten en externe inhuur vallen iets lager uit dan verwacht waardoor er een positief resultaat verwacht wordt.

3.5 Overzicht van baten en lasten op kostensoorten

	Realisatie t/m 30 juni 2025	Begroting t/m 30 juni 2025	Prognose t/m 31 december 2025	Begroting t/m 31 december 2025	2e begrotingswijziging 2025	Begroting 2025 na wijziging
Lasten						
Personeel	7.204.000	9.375.000	14.973.000	18.748.000	-3.775.000	14.973.000
Personeel van derden	2.895.000	10.000	7.126.000	20.000	7.106.000	7.126.000
Kapitaallasten	133.000	136.000	249.000	273.000	-24.000	249.000
Huisvestingskosten en ICT	992.000	877.000	1.958.000	1.754.000	204.000	1.958.000
Overige materieel budget	369.000	290.000	926.000	579.000	347.000	926.000
Ontwikkelkosten	64.000	75.000	150.000	150.000	-	150.000
Onvoorzien	-	163.000	-	325.000	-325.000	-
Loon- en prijscompensatie	-	103.000	-	205.000	-205.000	
Traject samenvoeging RUD & ODRU	1.044.000	-	3.381.000	-	3.381.000	3.381.000
Totaal lasten	**12.701.000**	**11.029.000**	**28.763.000**	**22.054.000**	**6.709.000**	**28.763.000**
Baten						
Vaste bijdrage deelnemers	3.694.000	3.695.000	7.389.000	7.389.000	-	7.389.000
Variabele bijdrage deelnemers	6.411.000	6.729.000	13.457.000	13.457.000	-	13.457.000
Aanvullende opdrachten	1.372.000	477.000	3.619.000	953.000	2.666.000	3.619.000
Aanvullende materiele middelen	54.000	29.000	176.000	57.000	119.000	176.000
Traject samenvoeging RUD & ODRU	1.044.000	-	3.121.000	-	3.121.000	3.121.000
Financiële baten & lasten	100.000	100.000	145.000	200.000	-55.000	145.000
Totaal baten	**12.675.000**	**11.030.000**	**27.907.000**	**22.056.000**	**5.851.000**	**27.907.000**
Toevoeging/onttrekking aan				-		
Onntrekkingen:						
Doorontwikkeling RUD Utrecht	38.000	-	75.000	-	75.000	75.000
Reserve Persoonsgebonden opleidingsbudgetten	25.000	-	50.000	-	50.000	50.000
Naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU)	568.000	-	1.135.000	-	1.135.000	1.135.000
Gerealiseerde resultaat	**605.000**	**1.000**	**404.000**	**2.000**	**402.000**	**404.000**

3.6 Toelichting op het overzicht van baten en lasten op kostensoorten

Gerealiseerd resultaat
Per 30 juni 2025 heeft de RUD Utrecht een positief resultaat gerealiseerd van € 605.000. Het verwachte resultaat 2025 valt iets lager uit doordat er in de tweede helft van 2025 nog extra uitgaven worden verwacht.

Geprognotiseerd resultaat
De huidige verwachting is dat we het jaar 2025 gaan afsluiten met een positief resultaat van € 404.000. Dit is € 402.000 positiever dan voor 2025 was begroot. Er zijn verschillende (verwachte) meevallers maar ook enkele tegenvallers. Voor het traject samenvoeging RUD Utrecht en ODRU is in totaal € 1.135.000 beschikbaar vanuit de bestemmingsreserve Naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU) voor interne kosten. De RUD stelt echter aan het bestuur voor om de volledige bestemmingsreserve te onttrekken zodat eventuele tegenvallers nog opgevangen kunnen worden. Vooralsnog heeft dit een positief effect op het geprognosticeerde resultaat voor 2025.

Individuele posten overzicht baten en lasten

Personeel en Personeel van Derden
Deze posten vallen gezamenlijk € 3.331.000 hoger uit dan initieel begroot. Dit is het met name het gevolg van:
- Extra aanvullende opdrachten (€ 2.666.000), waarvoor aanvullend wordt ingehuurd;
- Meer ingehuurd personeel voor de interne uren en vervanging van medewerkers voor het traject samenvoeging RUD & ODRU (€ 499.000);

De verschuiving van kosten van 'Personeel' naar 'Personeel van derden' komt enerzijds doordat Personeel van derden in de programmabegroting niet op een aparte regel begroot wordt. Anderzijds zijn bepaalde functies tijdelijk met externe inhuur vervult in afwachting van de samenvoeging met de ODRU zodat er vanuit de nieuwe situatie gezocht kan worden naar passende invulling en een goede verdeling van functies in de nieuwe organisatie.

Kapitaallasten
De kapitaallasten vallen € 24.000 lager uit dan begroot. In aanloop naar de samenvoeging met de ODRU worden er minder investeringen gedaan en deels ook uitgesteld. Het gevolg is dat de afschrijvingen voor 2025 lager uitvallen.

Huisvestingskosten en ICT
De Huisvestingskosten en ICT zijn met € 204.000 toegenomen ten opzichte van de begroting. De huisvestingskosten zijn hoger uitgevallen door de teruggedraaide bezuiniging op kantoorruimte (€ 127.000). In de begroting 2025 was voorgesteld om de gedeelde halve verdieping met de ODRU op de 13e etage van het provinciehuis af te stoten. Met het oog op de samenvoeging van de RUD en ODRU is de wens om deze samenwerkruimte toch aan te houden. De ICT kosten vallen hoger uit door toegenomen licentiekosten voor verschillende (nieuwe) applicaties. Daarnaast worden er aanvullende kosten gemaakt voor de integratie/koppeling van systemen.

Overig Materieel Budget/Aanvullende materiele middelen
Overig Materieel Budget valt hoger uit dan begroot (€ 347.000). Het gaat hierbij o.a. om door te belasten materiële kosten aan opdrachtgevers (€ 219.000). Daarnaast valt een aantal kostensoorten hoger uit dan begroot zoals de bijdrage voor ODNL, juridische ondersteuning en de kosten van

vervoersmiddelen.

Ontwikkelkosten
De ontwikkelkosten zullen binnen de begroting blijven. Ondanks alle inspanningen voor het traject samenvoeging RUD & ODRU gaat de ontwikkeling van de RGT systematiek en de RGT-app verder.

Stelpost loon-en prijscompensatie
Stelpost loon- en prijscompensatie (€ 205.000) wordt ingezet ter dekking van de indexeringen van de materiële uitgaven.

Onvoorzien
Onvoorzien wordt deels ingezet ter dekking van de eerder genoemde teruggedraaide bezuiniging op kantoorruimte (€ 127.000). Het resterende deel wordt ingezet ter dekking van de personele kosten voor langdurige ziekte en de re-integratie van een eerder langdurig uitgevallen zieke medewerker.

Kostenpost	Toedelen aan kostensoort	Bedrag
T.b.v. huur en servicekosten 13e		127.000
T.b.v. kosten van langdurig ziek personeel		198.000
Totaal		**325.000**

Traject samenvoeging RUD & ODRU
De vastgestelde begroting fase 2 voor het traject van de samenvoeging van de RUD en ODRU bedraagt € 3.381.000. Deze kosten worden grotendeels gedekt uit subsidiegelden van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, de ODNL subsidie en de provinciale bijdrage. Het resterende deel wordt door de ODRU en RUD deelnemers gedekt. Voor de RUD deelnemers bedraagt dat € 260.000. Voor deze eigen RUD bijdrage is er voldoende dekking uit de bestemmingsreserve naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU).

Aanvullende opdrachten
Ten opzichte van de oorspronkelijke begroting is er € 2.785.000 aan aanvullende opdrachten en projecten bijgekomen (aanvullend werk wordt initieel nooit begroot, met uitzondering van SPUK THE en Bodem DVO met de ODRU). Dat bedrag is inclusief het bedrag voor Aanvullende opdrachten en aanvullende materiële middelen. Deze aanvullende opdrachten zijn afgesloten:

De Aanvullende Opdrachten betreffen verschillende werkzaamheden:
- Reguliere werkzaamheden die bovenop afgesloten DVO afspraken uitgevoerd zullen worden;
- Aandacht dossiers die door de complexiteit niet meer binnen de DVO afspraken (kentallen, totaal aantal uren) kunnen worden opgevangen;
- Projecten zoals advisering;
- Gesubsidieerde projecten (SPUK THE); en overige zaken zoals de detachering van medewerkers

Opdrachtgever / omschrijving:	Waarde:
Aanvullende opdrachten	
Amersfoort: Vetgasfabriek Migratie bodeminformatie	173.000
Baarn: diverse opdrachten < € 25.000	3.000
Bunschoten: diverse opdrachten < € 25.000	-6.000
Eemnes: diverse opdrachten < € 25.000	-1.000
Houten: Migratie bodeminformateie, ondersteuning bestuurlijk traject milieubeleid en diverse opdachten < € 25.000	121.000
Leusden: bodeminformatie en -loket, ruimtelijke ordening , milieuadvies, energie en diverse opdrachten < € 25.000	79.000
Lopik: diverse opdrachten < € 25.000	9.000
Nieuwegein: diverse opdrachten < € 25.000	-33.000
Soest: diverse opdrachten < € 25.000	-9.000
Utrecht: MBA's controles,overdracht bodem, korting, advisering en diverse opdrachten < € 25.000	106.000
Woudenberg: diverse opdrachten < € 25.000	-22.000
Provincie Utrecht: materiele middelen, fusie fase 2, financiering bodemtaken, Diffuuus Lood, knooppunt bodeminformatie, fundament UPLG en diverse opdrachten < € 25.000	1.890.000
TOTAAL opdrachtgevers	**2.310.000**
Derden: Hoogheemraadschap, ODRU en Omgevingsdienst NL	898.000
Derden: subsidie Energie	529.000
TOTAAL opdrachten	**3.737.000**
Fusie Fase II	
Provincie Utrecht	1.601.000
Ministeire IenW en Omgevingsdienst NL	1.520.000
Totaal Fusie Fase II	**3.121.000**
Totaal aanvullende opdrachten incl fusie	**6.858.000**

Financiële baten en lasten

Er wordt in 2025 rente ontvangen over de middelen die uitstaan bij het ministerie van Financiën. De geprognotiseerde renteopbrengsten zijn € 145.000 voor geheel 2025. Deze waren initieel begroot op € 200.000. De verwachte renteopbrengsten zijn lager door gestage stapsgewijze daling van het rente percentage in de afgelopen maanden.

4. Voorgestelde tweede begrotingswijziging 2025

	Begroting t/m 31 december 2025			2e begrotingswijziging 2025			Begroting 2025 na wijziging		
Programma's	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
1 **Handhaving**	**8.706.000**	**8.662.000**	**44.000**	**402.000**	**766.000**	**-364.000**	**9.108.000**	**9.428.000**	**-320.000**
Directe *variabele* kosten handhaving	7.497.000	7.453.000	44.000	362.000	554.000	-192.000	7.859.000	8.007.000	-148.000
Directe *vaste* kosten handhaving	1.209.000	1.209.000	-	40.000	212.000	-172.000	1.249.000	1.421.000	-172.000
2 **Vergunningverlening**	**8.108.000**	**8.150.000**	**-42.000**	**2.241.000**	**2.171.000**	**70.000**	**10.349.000**	**10.321.000**	**28.000**
Directe *variabele* kosten vergunningverlening	6.971.000	7.013.000	-42.000	2.266.000	1.982.000	284.000	9.237.000	8.995.000	242.000
Directe *vaste* kosten vergunningverlening	1.137.000	1.137.000	-	-25.000	189.000	-214.000	1.112.000	1.326.000	-214.000
3 **Bedrijfsvoering**	**4.513.000**	**4.713.000**	**-200.000**	**671.000**	**920.000**	**-249.000**	**5.184.000**	**5.633.000**	**-449.000**
Totaal programma's	**21.326.000**	**21.525.000**	**-198.000**	**3.314.000**	**3.857.000**	**-543.000**	**24.641.000**	**25.382.000**	**-741.000**
Loon- en prijscompensatie	205.000	205.000	-	-205.000	-205.000	-	-	-	-
Onvoorzien	325.000	325.000	-	-325.000	-325.000	-	-	-	-
Traject samenvoeging RUD & ODRU	-	-	-	3.121.000	3.381.000	-260.000	3.121.000	3.381.000	-260.000
Financiele baten en lasten	200.000	-	200.000	-55.000	-	-55.000	145.000	-	145.000
Totaal lasten	**22.056.000**	**22.055.000**	**2.000**	**5.850.000**	**6.708.000**	**-858.000**	**27.907.000**	**28.763.000**	**-856.000**
Toevoeging/onttrekking aan reserves:									
Doorontwikkeling RUD Utrecht	-	-	-	75.000	-	75.000	75.000	-	75.000
Persoonsgebonden opleidingsbudget	-	-	-	50.000	-	50.000	50.000	-	50.000
Naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU)	-	-	-	1.135.000	-	1.135.000	1.135.000	-	1.135.000
Geprognotliseerd resultaat	**22.056.000**	**22.055.000**	**2.000**	**7.110.000**	**6.708.000**	**402.000**	**29.167.000**	**28.763.000**	**404.000**

Aan de hand van deze bestuursrapportage wordt er een tweede begrotingswijziging voor 2025 voorgesteld. Deze begrotingswijziging bouwt voort op de eerste begrotingswijziging die op 28 maart 2025 door het Algemeen Bestuur is goedgekeurd.

De baten vallen € 5.850.000 hoger uit. Dit komt met name door:
1. Extra afgesloten aanvullende opdrachten (€ 2.666.000);
2. Extra aanvullende middelen ter dekking van hogere materiele lasten (€ 119.000);
3. Dekking kosten fase 2 Traject samenvoeging RUD & ODRU (€ 3.121.000);
4. Lagere renteopbrengsten (€ -55.000).

De lasten vallen in totaal € 6.708.000 hoger uit. Dit komt met name door:
1. Meer ingehuurd personeel om extra aanvullend/DVO-werk uit te voeren (€ 2.666.000);
2. Meer ingehuurd personeel voor de interne uren traject samenvoeging RUD & ODRU (€ 499.000);
3. Lagere kapitaallasten (€ -24.000);
4. Hogere kosten Overig materieel budget (€ 347.000);
5. Hogere Huisvestingkosten en ICT (€ 204.000);

6. Kosten fase 2 Traject samenvoeging RUD & ODRU (€ 3.381.000);
7. Inzet van de begrote posten Loon- en prijscompensatie (€ -205.000) en Onvoorzien (€ -325.000).

Het verschil tussen de hogere baten en de hogere kosten fase 2 Traject samenvoeging RUD & ODRU bedraagt € 260.000 en kan gedekt worden uit een onttrekking uit de bestemmingsreserve Naar één Omgevingsdienst ODU. Zie verder hieronder bij Bestemmingsreserves.

Loon- en prijscompensatie
Deze post betreft alleen prijscompensatie en wordt in 2025 ingezet ter dekking van de indexeringen op de materiële uitgaven.

Onvoorzien
Het voorstel is om de post Onvoorzien in te zetten ter dekking van de teruggedraaide bezuiniging op kantoorruimte (€ 127.000). In de begroting 2025 was besloten de kosten voor de met de ODRU gedeelde halve verdieping op de 13e etage van het provinciehuis te schrapen en deze dus te verlaten. Met het oog op de samenvoeging van de RUD en ODRU is de wens om deze samenwerkruimte toch aan te houden. Het resterende deel van de post Onvoorzien (€ 198.000) wordt ingezet ter dekking van de personele kosten voor langdurige ziekte en de re-integratie van een eerder langdurig uitgevallen zieke medewerker.

Traject samenvoeging RUD & ODRU (€ 3.381.000)
De vastgestelde begroting fase 2 voor het traject van de samenvoeging van de RUD en ODRU bedraagt € 3.381.000. Deze kosten worden grotendeels gedekt uit subsidiegelden van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, de ODNL subsidie en de provinciale bijdrage. Het resterende deel wordt door de ODRU en RUD deelnemers gedekt. Voor de RUD deelnemers bedraagt dat € 260.000. Voor deze eigen RUD bijdrage is er voldoende dekking uit de bestemmingsreserve naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU).

Bestemmingsreserves
1. Onttrekking van de bestemmingsreserve voor de Doorontwikkeling RUD Utrecht ter dekking van de kosten voor de doorontwikkeling van de afdeling Bodem (€ 75.000). De bestemmingsreserve is daarna geheel gebruikt.
2. Onttrekking van de bestemmingsreserve Persoonsgebonden opleidingsbudgetten (€ 50.000). De verwachting is dat medewerkers nog voor de samenvoeging met de ODRU gebruik willen maken van hun budget. De bestemmingsreserve bedraagt daarna € 267.000;
3. Onttrekking van de bestemmingsreserve Naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU) (€ 1.135.000). De onttrekking dient ter dekking van de interne RUD uren in 2025 voor het traject samenvoeging RUD & ODRU, de eigen bijdrage van de RUD deelnemers en onvoorziene extra kosten. Het project zal in het tweede deel van het jaar in een stroomversnelling komen waarbij mogelijke knelpunten nog aan het licht kunnen komen. Op de voorgestelde onttrekking van deze bestemmingsreserve is een zienswijzeprocedure van toepassing. Op dit moment is het de verwachting dat niet het volledige bedrag uit de Bestemmingsreserve noodzakelijk zal zijn. Niet-bestede kosten zullen dan middels de Resultaatbestemming bij de jaarrekening 2025 toegevoegd worden aan de Algemene Reserve.

Bijlage 1 Meerjarig financieel perspectief

Ter kennisname presenteren wij hierbij het meerjarig financieel perspectief voor 2025 – 2028.

ACTIVA	31 december 2025		31 december 2026		31 december 2027		31 december 2028		31 december 2029	
Vaste activa										
- Investeringen met een economisch nut	€ 527.000		€ 443.000		€ 413.000		€ 398.000		€ 397.000	
Materiële vaste activa		*€ 527.000*		*€ 443.000*		*€ 413.000*		*€ 398.000*		*€ 397.000*
Totaal vaste activa		**€ 527.000**		**€ 443.000**		**€ 413.000**		**€ 398.000**		**€ 397.000**
Vlottende activa										
- Vorderingen op openbare lichamen	€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	
- Uitzettingen in 's Rijks schatkist	€ 3.658.000		€ 3.227.000		€ 3.506.000		€ 3.440.000		€ 3.358.000	
Uitzettingen met een rente typische looptijd korter dan één jaar		*€ 3.658.000*		*€ 3.227.000*		*€ 3.506.000*		*€ 3.440.000*		*€ 3.358.000*
- Nog te ontvangen bedragen van Europeese en Nederlandse overheiden:										
a. Het Rijk	€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	
b. Overige Nederlandse overheden	€ 1.081.000		€ 1.081.000		€ 1.081.000		€ 1.081.000		€ 1.081.000	
'- Nog te ontvangen bedragen van derden	€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	
- Vooruitbetaalde bedragen	€ 150.000		€ 150.000		€ 150.000		€ 150.000		€ 150.000	
Overlopende activa		*€ 1.231.000*		*€ 1.231.000*		*€ 1.231.000*		*€ 1.231.000*		*€ 1.231.000*
- Banksaldi	€ 250.000		€ 250.000		€ 250.000		€ 250.000		€ 250.000	
Liquide middelen		*€ 250.000*		*€ 250.000*		*€ 250.000*		*€ 250.000*		*€ 250.000*
Totaal vlottende activa		**€ 5.139.000**		**€ 4.708.000**		**€ 4.987.000**		**€ 4.921.000**		**€ 4.839.000**
Totaal activa		**€ 5.666.000**		**€ 5.151.000**		**€ 5.400.000**		**€ 5.319.000**		**€ 5.236.000**

PASSIVA	31 december 2025		31 december 2026		31 december 2027		31 december 2028		31 december 2029	
Vaste passiva										
- Algemene reserve	€ 1.125.000		€ 1.292.000		€ 1.294.000		€ 1.297.000		€ 1.300.000	
- Bestemmingsreserves	€ 447.000		€ 447.000		€ 447.000		€ 447.000		€ 447.000	
- Gerealiseerd resultaat	€ 404.000		€ 2.000		€ 3.000		€ 3.000		€ 3.000	
Eigen vermogen		*€ 1.976.000*		*€ 1.741.000*		*€ 1.744.000*		*€ 1.747.000*		*€ 1.750.000*
Voorzinningen	€ 1.276.000		€ 1.195.000		€ 1.112.000		€ 1.028.000		€ 942.000	
Eigen vermogen		*€ 1.276.000*		*€ 1.195.000*		*€ 1.112.000*		*€ 1.028.000*		*€ 942.000*
Totaal vaste passiva		**€ 3.252.000**		**€ 2.936.000**		**€ 2.856.000**		**€ 2.775.000**		**€ 2.692.000**
Vlottende passiva										
- Overige schulden	€ 841.000		€ 791.000		€ 1.120.000		€ 1.120.000		€ 1.120.000	
Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd korter dan één jaar		*€ 841.000*		*€ 791.000*		*€ 1.120.000*		*€ 1.120.000*		*€ 1.120.000*
- Vooruit ontvangen van deelnemers/te verrekenen met deelnemers	€ -		€ -		€ -		€ -		€ -	
- Vooruit ontvangen voor uitkeringen met een specifiefke bestedingsdoel	€ 149.000		€ -		€ -		€ -		€ -	
- Nog te betalen bedragen	€ 1.424.000		€ 1.424.000		€ 1.424.000		€ 1.424.000		€ 1.424.000	
Overlopende passiva		*€ 1.573.000*		*€ 1.424.000*		*€ 1.424.000*		*€ 1.424.000*		*€ 1.424.000*
Totaal vlottende passiva		**€ 2.414.000**		**€ 2.215.000**		**€ 2.544.000**		**€ 2.544.000**		**€ 2.544.000**
Totaal passiva		**€ 5.666.000**		**€ 5.151.000**		**€ 5.400.000**		**€ 5.319.000**		**€ 5.236.000**

Algemeen

Dit meerjarenperspectief is een verplicht onderdeel van deze rapportage en is opgesteld in de veronderstelling dat de RUD Utrecht zelfstandig verder gaat. Er is dus geen rekening gehouden met de verwachte samenvoeging met de ODRU per 1 januari 2026. Dit geeft inzicht in de financiële positie van de RUD zelf, los van de fusie-effecten met de ODRU. Bovenstaande posities zijn gebaseerd op de bedragen uit de jaarrekening 2024 waarbij de voorgestelde resultaatbestemming 2024 is verwerkt.

Toelichting op het meerjarenperspectief financiële positie

Algemene reserve: de resultaten zijn jaarlijks toegevoegd aan de algemene reserve. Het plafond van 5% voor de algemene reserve is vorig jaar reeds behaald en formeel is er dus enkel nog ruimte om te doteren aan de algemene reserve als de omzet groeit ten opzichte van 2024. De werkelijke opbrengsten zijn leidend voor de maximale hoogte van de reserve en dit is derhalve nog niet in bovenstaand overzicht verwerkt.

*Bestemmingsreserves zullen worden onttrokken voor de doeleinden waarvoor deze gevormd zijn in het jaar waarbinnen de kosten worden gemaakt. Hierop zal een zienswijze van toepassing zijn.

	Begroting 2025 na wijziging			Begroting 2025 (na 1e BW)			Begroting 2026		
Programma's	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
1 **Handhaving**	**9.108.000**	**9.428.000**	**-320.000**	**8.706.000**	**8.662.000**	**44.000**	**7.774.000**	**7.729.000**	**45.000**
Directe *variabele* kosten handhaving	7.859.000	8.007.000	-148.000	7.497.000	7.453.000	44.000	6.568.000	6.523.000	45.000
Directe *vaste* kosten handhaving	1.249.000	1.421.000	-172.000	1.209.000	1.209.000	-	1.206.000	1.206.000	-
2 **Vergunningverlening**	**10.349.000**	**10.321.000**	**28.000**	**8.108.000**	**8.150.000**	**-42.000**	**7.308.000**	**7.351.000**	**-43.000**
Directe *variabele* kosten vergunningverlening	9.237.000	8.995.000	242.000	6.971.000	7.013.000	-42.000	6.183.000	6.226.000	-43.000
Directe *vaste* kosten vergunningverlening	1.112.000	1.326.000	-214.000	1.137.000	1.137.000	-	1.125.000	1.125.000	-
3 **Bedrijfsvoering**	**2.387.000**	**2.762.000**	**-375.000**	**4.513.000**	**4.713.000**	**-200.000**	**4.610.000**	**4.810.000**	**-200.000**
Totaal programma's	**11.532.000**	**11.658.000**	**-126.000**	**21.327.000**	**21.525.000**	**-198.000**	**19.692.000**	**19.890.000**	**-197.000**
Loon- en prijscompensatie	-	-	-	205.000	205.000	-	207.000	207.000	-
Onvoorzien	-	-	-	325.000	325.000	-	325.000	325.000	-
Traject samenvoeging RUD & ODRU	1.044.000	1.044.000	-	-	-	-	-	-	-
Financiele baten en lasten	100.000	-	100.000	200.000	-	200.000	200.000		200.000
Totaal saldo van de baten en lasten	**12.676.000**	**12.702.000**	**-26.000**	**22.057.000**	**22.055.000**	**2.000**	**20.424.000**	**20.422.000**	**3.000**
Toevoeging/onttrekking aan reserves:									
- Doorontwikkeling RUD Utrecht	75.000	-	75.000	-	-	-	-	-	-
- Reserve Persoonsgebonden opleidingsbudgetten	50.000	-	50.000	-	-	-	-	-	-
- Reserve Naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU)	1.135.000	-	1.135.000	-	-	-	-	-	-
Gerealiseerde resultaat	**29.167.000**	**28.763.000**	**404.000**	**22.057.000**	**22.055.000**	**2.000**	**20.424.000**	**20.422.000**	**3.000**

	Begroting 2027			Begroting 2028			Begroting 2028		
Programma's	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo	Baten	Lasten	Saldo
1 **Handhaving**	**7.833.000**	**7.787.000**	**46.000**	**7.927.000**	**7.880.000**	**47.000**	**8.022.000**	**7.975.000**	**48.000**
Directe *variabele* kosten handhaving	6.613.000	6.567.000	46.000	6.692.000	6.645.000	47.000	6.772.000	6.725.000	48.000
Directe *vaste* kosten handhaving	1.220.000	1.220.000	-	1.235.000	1.235.000	-	1.250.000	1.250.000	-
2 **Vergunningverlening**	**7.388.000**	**7.432.000**	**-44.000**	**7.477.000**	**7.522.000**	**-45.000**	**7.567.000**	**7.612.000**	**-46.000**
Directe *variabele* kosten vergunningverlening	6.249.000	6.293.000	-44.000	6.324.000	6.369.000	-45.000	6.400.000	6.445.000	-46.000
Directe *vaste* kosten vergunningverlening	1.139.000	1.139.000	-	1.153.000	1.153.000	-	1.167.000	1.167.000	-
3 **Bedrijfsvoering**	**4.665.000**	**4.865.000**	**-200.000**	**4.721.000**	**4.921.000**	**-200.000**	**4.780.000**	**4.980.000**	**-202.000**
Totaal programma's	**19.886.000**	**20.084.000**	**-197.000**	**20.125.000**	**20.323.000**	**-197.000**	**20.369.000**	**20.567.000**	**-197.000**
Loon- en prijscompensatie	209.000	209.000	-	212.000	212.000	-	215.000	215.000	-
Onvoorzien	325.000	325.000	-	325.000	325.000	-	325.000	325.000	-
Traject samenvoeging RUD & ODRU	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiele baten en lasten	200.000		200.000	200.000		200.000	200.000		200.000
Totaal saldo van de baten en lasten	**20.620.000**	**20.618.000**	**3.000**	**20.862.000**	**20.860.000**	**3.000**	**21.109.000**	**21.107.000**	**3.000**
Toevoeging/onttrekking aan reserves:									
- Doorontwikkeling RUD Utrecht	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reserve Persoonsgebonden opleidingsbudgetten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Reserve Naar één Omgevingsdienst Utrecht (ODU)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerealiseerde resultaat	**20.620.000**	**20.618.000**	**3.000**	**20.862.000**	**20.860.000**	**3.000**	**21.109.000**	**21.107.000**	**3.000**

Bijlage 2 Bijdrage per deelnemer

In de tabel hieronder is de bijdrage per deelnemer opgenomen zoals vastgesteld in de eerste begrotingswijziging. De tweede begrotingswijziging heeft geen effect op de bijdrage. In de tabel is de bijdrage per deelnemer opgenomen exclusief de bijdrage van de Provincie Utrecht voor de overgedragen bodemtaken.

Opdrachtgever:	Variabele bijdrage 2025	Vaste bijdrage 2025	Totale bijdrage 2025
Amersfoort	1.491.000	817.000	2.308.000
Baarn	397.000	218.000	615.000
Bunschoten	394.000	217.000	611.000
Eemnes	180.000	98.000	278.000
Houten	517.000	286.000	803.000
Leusden	343.000	189.000	532.000
Lopik	413.000	225.000	638.000
Nieuwegein	380.000	209.000	589.000
Provincie	6.014.000	3.269.000	9.283.000
Soest	609.000	334.000	943.000
Utrecht	2.489.000	1.368.000	3.857.000
Woudenberg	286.000	157.000	443.000
Totaal	**13.513.000**	**7.387.000**	**20.900.000**

Zoals al genoemd is de variabele bijdrage uit bovenstaande tabel exclusief de tijdelijke extra bijdrage van de Provincie Utrecht in de overgedragen bodemtaken aan gemeentes. In onderstaande tabel is de verdeling van deze tijdelijke extra bijdrage opgenomen. De uiteindelijke hoogte van de bijdrage is afhankelijk van de daadwerkelijke realisatie 2025 die bij de eindafrekening van 2025 (februari 2026) wordt verrekend aan de hand van de realisatie per gemeente.

Opdrachtgever	Bijdrage Provincie Bodemtaken
Amersfoort	-
Baarn	-24.000
Bunschoten	-12.000
Eemnes	-5.000
Houten	-23.000
Leusden	-32.000
Lopik	-12.000
Nieuwegein	-33.000
PU	200.000
Soest	-37.000
Utrecht	-
Woudenberg	-22.000
Totaal	-

Bezoekadres
Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

Postadres
Postbus 85242
3508 AE Utrecht

Contact
(030) 702 3300
info@rudutrecht.nl
www.rudutrecht.nl

Archimedeslaan 6
Postbus 85242
3508 AE Utrecht

Aan de deelnemers van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht
T.a.v. de griffie

Datum	26 september 2025	Contactpersoon	M. van Bockel
Zaakkenmerk	RUDFIN-764823860-81661	Telefoonnummer	06 52 54 81 54
Briefnummer		E-mailadres	m.vanbockel@rudutrecht.nl
Uw nummer		Bijlage(n)	1
Onderwerp	Ontwerp Bestuursrapportage 2025 en tweede begrotingswijziging 2025 RUD Utrecht	Pagina	1

Geachte griffiers,

Het algemeen bestuur van de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD Utrecht) heeft in zijn vergadering van 26 september jl. de Ontwerp Bestuursrapportage 2025 besproken en besloten de tweede begrotingswijziging voor zienswijze aan de provinciale staten van de provincie Utrecht en de raden van de deelnemers aan te bieden. Als deelnemer van de RUD Utrecht kunt u, op grond van artikel 59 van de Wet Gemeenschappelijke regeling, uw zienswijze op de tweede begrotingswijziging 2025, en specifiek ten aanzien van de onttrekkingen aan de bestemmingsreserves, binnen de wettelijke termijn van twaalf weken aan ons kenbaar maken. U treft de ontwerp bestuursrapportage 2025 met de tweede begrotingswijziging 2025 als bijlage aan.

Gezien de wettelijke termijn, ontvangen wij uw zienswijze graag uiterlijk vrijdag 19 december 2025, waarna de ontwerp Bestuursrapportage 2025 met de tweede begrotingswijziging 2025, gelezen uw zienswijze, ter vaststelling wordt behandeld in de vergadering van het Algemeen Bestuur van 6 februari 2026.

Aandachtspunt
Wij willen u er op attenderen dat u, conform de reguliere procedures rondom bekendmakingen, de bijgesloten ontwerp bestuursrapportage 2025 met de tweede begrotingswijziging 2025 voor een ieder ter inzage dient te leggen en, eventueel tegen betaling van de kosten, algemeen verkrijgbaar dient te stellen voor zover daarom wordt gevraagd. Dat deze mogelijkheid bestaat dient u kenbaar te maken door middel van een openbare kennisgeving.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie met belangstelling uw zienswijze tegemoet.

Met vriendelijke groet,
namens het Dagelijks Bestuur RUD Utrecht

G. Spelt (Gerrit)
voorzitter

H. Jungen (Hugo)
secretaris

De Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Utrecht verleent vergunningen en handhaaft wetten en regels op het gebied van milieu, natuur, bodem, landschap en water.
De RUD werkt voor de provincie Utrecht en de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Houten, Leusden, Lopik, Nieuwegein, Soest, Utrecht en Woudenberg.

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4875
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	10
Titel	Raadsvoorstel Delegatiebesluit wijzigen omgevingsplan tijdelijke (nood)stroomgeneratoren Strijkviertel
ID	5103
Behandelend ambtenaar	Schulze, Paula
Telefoon	0648509723
E-mail	paula.schulze@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Leidsche Rijn
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	16 oktober 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**4 december 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Delegatiebesluit wijzigen omgevingsplan tijdelijke (nood)stroomgeneratoren Strijkviertel

Beleidsveld	Energie en Klimaat
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Paula Schulze
Kenmerk	31950320/2025mmdd/PS
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

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

1. De bevoegdheid te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders om het omgevingsplan vast te stellen voor de realisatie van tijdelijke (nood)stroomgeneratoren voor maximaal 15 jaar op het nieuw te realiseren bedrijvenpark Strijkviertel.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
Met dit besluit delegeert de raad de bevoegdheid voor het wijzigen van het nog vast te stellen ontwerpbestemmingsplan voor het circulaire bedrijventerrein Strijkviertel aan het college. Met de beoogde omgevingsplanwijziging wordt het plaatsen van tijdelijke stroomgeneratoren voor maximaal 15 jaar planologisch mogelijk gemaakt.

Context
Aanleiding
Het stroomnet in Nederland loopt vol. In de provincies Flevoland, Gelderland en met name Utrecht is de situatie nijpend. Dit komt mede omdat de gasprijzen enorm zijn gestegen door de geopolitieke ontwikkelingen. Hierdoor is de elektrificatie van huishoudens en bedrijven sneller gegaan dan gedacht. In onze regio wordt congestie vooral veroorzaakt door de autonome groei van volledig elektrische warmtepompen en laadpalen. Totdat het hoogspanningsnet in de provincie Utrecht is uitgebreid komen de netbeheerders naar verwachting minimaal 250 megawatt (MW) aan netcapaciteit tekort. Dit is nog exclusief de huidige wachtrij voor grootverbruikers.

Oud minister Jetten maakte in de kamerbrief van 18 oktober 2023 bekend dat er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn in o.a. de provincie Utrecht. Doen we dat niet, dan dreigen er vanaf 2026 meer en langdurige stroomstoringen te ontstaan. In de Kamerbrief van 25 april 2024 is beschreven welke maatregelen op korte termijn voor meer ruimte op het elektriciteitsnet moeten zorgen in Utrecht. Een van deze maatregelen is het plaatsen van (nood)stroomgeneratoren. Dit is nodig om te zorgen dat de elektriciteitsvoorziening in de provincie veilig en betrouwbaar blijft. De maatregelen moeten ook voorkomen dat kleinverbruikers op de wachtlijst komen en dat daarmee o.a. woningbouw en het midden- en kleinbedrijf niet meer aangesloten kunnen worden.

Op 10 september jl. is de raad geïnformeerd dat Stedin binnen de gemeente Utrecht een geschikte locatie heeft gevonden om tijdelijke stroomgeneratoren te plaatsen. Deze locatie is het nieuwe bedrijventerrein Strijkviertel. Recent hebben de gemeente Utrecht en Stedin hiervoor een grondovereenkomst getekend.

De generatoren moeten uiterlijk in de zomer 2026 gerealiseerd zijn om stroomuitval in de winter van 2026/2027 te voorkomen. De omvang van de installatie maakt dat deze aangemerkt wordt als zogenaamde ‘grote lawaaimaker’ waarvoor zonder omgevingsplanwijziging (met geluidsproductieplafonds) geen omgevingsvergunning afgegeven kan worden.

Om de installatie in de winter van 2026/2027 al te kunnen gebruiken, moet de vergunning uiterlijk in maart 2026 verleend zijn. Zo is er nog voldoende tijd om de installatie te bouwen. De vergunning kan pas verleend worden als het omgevingsplan voor de stroomgeneratoren in werking is getreden. Vanwege de procedurestappen van wijziging van het omgevingsplan (ketenoverleg, zienswijzeperiode) en de bestuurlijke aanlevertermijnen is een raadsbesluit op het omgevingsplan voor de tijdelijke (nood)stroomgeneratoren vóór de gemeenteraadsverkiezingen (in februari 2026) niet haalbaar; de eerste raadsvergadering na de verkiezingen wordt pas in mei 2026 verwacht.

Noodstroomgeneratoren
Het doel van de (nood)stroomgeneratoren is om regelbaar (flexibel) vermogen op strategische plekken in het Utrechtse elektriciteitsnet beschikbaar te hebben. In totaal zijn er 60 MW aan (nood)stroomgeneratoren nodig in de hele provincie. Hiermee kan de netbeheerder het elektriciteitsnet op de juiste plekken en op de juiste (piek)momenten ontlasten. De installaties worden dus aangezet op het moment dat het druk is op het stroomnet. Dit kan zijn bij de algemene dag-pieken, maar ook in specifieke situaties wanneer er veel stroomverbruik is, bijvoorbeeld bij extreme kou. Op de locatie Strijkviertel wordt in totaal 30MW aan gasgeneratoren gerealiseerd. Er worden 12 zogenoemde ‘Gen-sets’ (generator-sets) van 2,5MW geplaatst op de locatie. Deze (nood)stroomgeneratoren gebruiken gas om stroom op te wekken en zullen maximaal 15 jaar in gebruik zijn. Op het moment dat het stroomnet uitgebreid is, zijn ze niet meer nodig. Zie onderstaande afbeeldingen voor de locatie en een impressie van de installatie.





Juridische context
De gemeenteraad is op basis van artikel 2.4 Omgevingswet bevoegd gezag voor het vaststellen van het omgevingsplan. Op basis van artikel 2.8 Omgevingswet kan de raad een besluit nemen om de vaststelling van een omgevingsplanwijziging te delegeren aan het college van B&W. De gemeenteraad moet hier expliciet toe besluiten.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de regelbare opwek een activiteit is die in aanzienlijke mate geluid kan veroorzaken in de zin van art. 5.78b, lid 1b Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierbij kan niet worden voldaan aan de uitzondering die art. 5.78b, lid 2 Bkl biedt (standaardwaarden voor geluid op een afstand van 50 m vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht). Dit heeft tot gevolg dat voor de stroomgeneratoren niet de procedure van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) doorlopen kan worden , maar dat hiervoor een omgevingsplanwijziging nodig is waarin geluid geborgd wordt.

Beslistermijn
De omgevingsplanwijziging moet uiterlijk in februari 2026 (door het college) vastgesteld worden. Hiervoor is (vooraf) een door de gemeenteraad genomen delegatiebesluit nodig. Gezien de maatschappelijke urgentie van dit thema en het feit dat delegatie essentieel is voor het behalen van de planning is behandeling zo snel mogelijk gewenst (uiterlijk 21 november 2025).

Beoogd effect
Door delegatie van het besluit om het omgevingsplan vast te stellen zorgen we voor een kortere proceduretijd. Hierdoor kunnen de tijdelijke stroomgeneratoren nog op tijd (vóór de winter 2026/2027) geplaatst worden.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- Raadsbrief voortgang Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026 (6 december 2024)
- Raadsbrief Delegatiebesluit Strijkviertel (10 september 2025)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De bevoegdheid te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders om het omgevingsplan vast te stellen voor de realisatie van tijdelijke (nood)stroomgeneratoren voor maximaal 15 jaar op het nieuw te realiseren bedrijvenpark Strijkviertel.
Argumenten	
1.1	Delegatie is de enige manier om de benodigde omgevingsplanwijziging voor de stroomgeneratoren op tijd af te ronden.
	In de kamerbrief van 18 oktober 2023 kondigde oud minister Jetten aan dat netcongestie (stroomuitval) al in de winter van 2026/2027 kan optreden. In het voorjaar van 2025 heeft Stedin een aanbestedingsprocedure doorlopen en een contract gesloten met het Utrechtse bedrijf Flexpowernet dat in samenwerking met Rolls-Royce Solutions Benelux de plaatsing van de tijdelijke (nood)stroomgeneratoren verzorgt. De planologische procedure kon niet opgestart worden voordat het contract met de externe aanbieder was geregeld, omdat voor het doorlopen van de planologische procedure de specificaties van de installatie bekend moeten zijn. Wel is het essentieel dat de planologische procedure in Q1 2026 is afgerond. Vanwege de procedurestappen van een wijziging van het omgevingsplan (ketenoverleg, ter inzagelegging en de bestuurlijke aanlevertermijnen) is een raadsbesluit op de omgevingsplanwijziging voor de (nood)stroomgeneratoren vóór de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2026 niet haalbaar. Dit is een risico voor de tijdige plaatsing van de tijdelijke (nood)stroomgeneratoren (en daarmee netcongestie/stroomuitval).
1.2	De tijdelijke noodstroom voorzieningen kunnen alleen via een wijziging van het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt.
	De (nood)stroomgeneratoren zijn een tijdelijke voorziening voor maximaal 15 jaar. Tijdelijke en concreet uitgewerkte voorzieningen worden in Utrecht meestal mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) waarvoor het college van B&W bevoegd gezag is. De enige reden dat er voor deze tijdelijke voorziening een omgevingsplanwijziging in procedure wordt gebracht, is dat zogenoemde grote lawaaimakers (die niet voldoen aan de uitzondering van artikel 5.78b lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving) op grond van de Omgevingswet alleen via een omgevingsplanwijziging mogelijk gemaakt kunnen worden, zodat de geluidproductieplafonds als onderdeel van het omgevingsplan vastgesteld kunnen worden. In het omgevingsplan wordt geregeld dat er geen andere grote lawaaimakers dan de tijdelijke (nood)stroomgeneratoren zich mogen vestigen. In het omgevingsplan wordt ook geregeld dat als de (nood)stroomgeneratoren verdwijnen, er wordt teruggevallen op de planologische regeling van het Bestemmingsplan van het circulaire bedrijventerrein Strijkviertel, zoals dat door de raad wordt vastgesteld. Het gewijzigde omgevingsplan zal de tijdelijke (nood)stroomgeneratoren niet langer toestaan dan nodig.

1.4	<u>De (nood)stroomgeneratoren zijn volgens de wet een ‘grote lawaaimaker’, maar de daadwerkelijke impact van de gasgeneratoren op de omgeving is beperkt</u>.
	De (nood)stroomgeneratoren zijn volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving ‘een grote lawaaimaker’ vanwege de aard van de activiteit. De daadwerkelijke geluidsniveaus ten gevolge van de (nood)stroomgeneratoren zijn lager dan de geluidsniveaus ten gevolge van het wegverkeer op de A12 en A2. Daarnaast is de verwachting dat de installatie slechts sporadisch aan staat. Met de Omgevingswet zijn geluidsproductieplafonds geïntroduceerd, Deze dienen ter bescherming van de geluidgevoelige functies in de omgeving. Bij de bepaling van de geluidsproductieplafonds wordt gekeken wat de geluidproductie op geluidreferentiepunten van de (nood)stroomgeneratoren mag zijn zonder dat de maximale waarden voor geluidbelasting op gevoelige gebouwen worden overschreden. De (nood)stroomgeneratoren zorgen voor geen/zeer beperkte toename van geluidbelasting voor gevoelige functies en daarmee blijft de impact voor de omwonenden beperkt.
1.5	<u>Strijkviertel is in de gemeente Utrecht de enige locatie die voldoet aan de criteria voor tijdelijke (nood)stroomgeneratoren</u>
	Stedin heeft onderzoek uitgevoerd naar potentiële locaties waar tijdelijke (nood)stroomgeneratoren geplaatst kunnen worden. Geschikte locaties moeten aan een aantal criteria voldoen om in aanmerking te komen: - Voldoende ruimte beschikbaar (minimaal 1250 m² per 10 MW die geplaatst worden) - Nabijheid van Stedin onderstations - Nabijheid van gasinfrastructuur - Hoe dichter de locatie bij het knoppunt Breukelen-Kortrijk, hoe beter de stroomgeneratoren netcongestie kunnen verzachten - Geen planologische belemmeringen zoals o.a. Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000-gebied, Weidevogelkerngebied, Rijks beschermde buitenplaatsen, UNESCO-werelderfgoed. - Geen woningen in de directe nabijheid vanwege geluid Stedin heeft potentiële locaties onderzocht waarop de inzet van de stroomgeneratoren het meest doelmatig zijn; de locaties zijn verdeeld over 7 gemeentes in de provincie Utrecht. De hoogspanningsstations gelegen in de gemeente Utrecht behoren tot deze categorie en daarom heeft Stedin i.s.m. de gemeente een locatie zoekproces doorlopen. De ruimte in Utrecht is beperkt, omdat veel locaties te dicht bij woningen liggen. Daarnaast is mogelijke stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen bij locaties aan de noord(oost)zijde van Utrecht een beperkende factor. Utrecht Science Park en bedrijventerrein De Wetering zijn beide als mogelijke locaties afgevallen omdat ze niet aan alle (technische) eisen konden voldoen. Strijkviertel is een van de weinige locaties die voldoet aan alle bovengenoemde eisen. Stedin kan hier de helft van het totale benodigde vermogen aan (nood)stroomgeneratoren in de Provincie Utrecht op één locatie kwijt. Dit beperkt de maatschappelijke kosten voor deze maatregel. Stedin is verder in gesprek met één andere gemeente over een concrete locatie om 10 MW aan stroomgeneratoren te plaatsen. Op dit moment komt Stedin locaties tekort om de resterende 20MW te kunnen realiseren.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	<u>Nood(stroom)generatoren passen niet binnen het circulaire profiel van bedrijvenpark Strijkviertel</u>
	Het bedrijvenpark Strijkviertel is bedoeld voor arbeidsintensieve bedrijven die bijdragen aan de circulaire transitie. De nood(stroom)generatoren passen niet in dit profiel. Er is geen sprake van hernieuwbare energie en

	de voorziening leidt niet tot extra werkgelegenheid. Aangezien het hier om een tijdelijke voorziening gaat die belangrijk is voor leveringszekerheid van elektriciteit voor de hele stad vindt het college dit aanvaardbaar. Daarbij speelt mee dat het nog 10 tot 15 jaar duurt voordat het bedrijvenpark volledig is ontwikkeld. De tijdsperiode dat een (bijna) volledig ontwikkeld bedrijvenpark Strijkviertel samengaat met de tijdelijke (nood)stroomgeneratoren is daarom relatief kort. De tijdelijkheid van de (nood)stroomgeneratoren wordt geborgd in het omgevingsplan. De netbeheerder gaat ervan uit dat de stroomgeneratoren maximaal 10% van het jaar (ca. 800 uur) aan staan (alleen tijdens piekuren).
1.2	Met het nemen van het delegatiebesluit heeft de raad geen mogelijkheid om het omgevingsplan dat door het college is vastgesteld met amendementen aan te passen.
	De beslissingsbevoegdheid ligt door et delegatiebesluit bij het college B&W en de raad heeft dus geen mogelijkheid om bij te sturen bij de besluitvorming met bijvoorbeeld een amendement. De gemeenteraad is niet verantwoordelijk voor de omgevingsplanwijziging, maar wel aanspreekbaar, vanwege haar rol als volksvertegenwoordiger. De gemeenteraad wordt daarom geïnformeerd met een raadsbrief op het moment dat het omgevingsplan is vastgesteld zodat zij op de hoogte is van het genomen besluit en zo nodig in gesprek kan met de omgeving.
1.3	Er is een risico dat het bestemmingsplan voor Bedrijvenpark Strijkviertel de omgevingsplanwijziging voor de (nood)stroomgeneratoren overschrijft en daarmee de planologische mogelijkheden voor de (nood)stroomgeneratoren weer worden wegbestemd.
	Er ligt momenteel een bestemmingsplan ter besluitvorming bij de raad voor het nieuwe bedrijventerrein Strijkviertel. De beoogde installatie voor de tijdelijke (nood)stroomgeneratoren past niet binnen het (nog vast te stellen) bestemmingsplan. De procedures kunnen parallel lopen, mits het bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel eerder in werking treedt dan het omgevingsplan voor de tijdelijke (nood)stroomgeneratoren. Het college gaat pas na de definitieve inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor het circulaire bedrijventerrein Strijkviertel de omgevingsplanwijziging t.b.v. de stroomgeneratoren vaststellen.

Financiën

Het voorliggende delegatiebesluit heeft geen financiële consequenties omdat de planologische procedure ongeacht delegatie moet worden doorlopen. De kosten van de omgevingsplanwijziging worden bekostigd vanuit de middelen in het programma Klimaatvriendelijke Stad, onderdeel Energietransitie.

Vervolg

De wijziging van het omgevingsplan kent de volgende processtappen, als het delegatiebesluit door de gemeenteraad wordt genomen:

Bestemmingsplan circulair bedrijventerrein Strijkviertel:
- Agendering in de Raad: 2 oktober 2025
- Oktober-November 2025: beroepstermijn Bestemmingsplan
- Definitief in werking: eind november 2025

Omgevingsplanwijziging op BP Strijkviertel:
- September 2025: voorontwerp-omgevingsplan naar ketenpartners
- Oktober 2025: collegebesluit vrijgave ontwerp-omgevingsplan voor ter inzagelegging. De raad wordt geïnformeerd met een raadsbrief.
- Begin november 2025: kennisgeving voornemen en ter inzagelegging ontwerp-omgevingsplan.
- Februari 2026: collegebesluit vaststelling omgevingsplan. De raad wordt geïnformeerd met een raadsbrief.
- Februari-Maart 2026: beroepstermijn omgevingsplan.

- Inwerkingtreding omgevingsplan (mits geen voorlopige voorziening aangevraagd) vier weken na terinzagelegging voor beroep.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

In de beleidsnota Samen stad maken. Geen Utrecht zonder U staan de kaders voor het samenwerken met Utrechters. De mate van zeggenschap vanuit het kompas is peilen. Stedin en de gemeente informeren omwonenden (o.a. de woonwijk Rijnvliet) met een gezamenlijke brief over het initiatief en het voornemen van de gemeente om het omgevingsplan te wijzigen.
Het ontwerp omgevingsplan wordt gepubliceerd op Overheid.nl en regelsopdekaart.nl. Iedereen kan een zienswijze indienen over het ontwerp van de omgevingsplanwijziging die worden afgewogen bij de vaststelling van het omgevingsplan. Daarna geldt er een beroepstermijn van zes weken bij de Raad van State.

Communicatie

- Direct omwonenden, veelal ondernemers, zijn eind augustus persoonlijk door Stedin geïnformeerd over het initiatief met een bezoek en een brief.
- Overige omwonenden o.a. de woonwijk Rijnvliet ontvangen tegelijk met de kennisgeving een brief waarin ook de mogelijkheden van inspraak vermeld staan.
- Informatie is terug te lezen op de webpagina over Strijkviertel en de projectensite van Stedin. Er is een mogelijkheid om vragen te stellen via een speciaal emailadres of telefonisch.
- Het voornemen en de vaststelling van het omgevingsplan wordt gepubliceerd op Overheid.nl en regelsopdekaart.nl.
- De raad wordt geïnformeerd via een raadsbrief zodra het college de omgevingsplanwijziging heeft vastgesteld.

Referendabel

Referendabel volgens artikel 1:2 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming
-

Bijlagen informatief
-

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4689
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	11
Titel	Raadsvoorstel TAM Omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied
ID	4911
Behandelend ambtenaar	Groot, Tijmen de
Telefoon	14030
E-mail	tijmen.de.groot@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Binnenstad
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Maatoug
Beleidsveld	Energie en Klimaat
Referendabel	Nee
Reden niet referendabel	Sub f: Raadsvoorstel inzake vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan.
Raadsadviseur (lijst)	Mariska de Vos/Cie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen/06 38628458
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	16 oktober 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**4 december 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregel) - omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied

Beleidsveld	Energie en Klimaat
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opstellers	Tijmen de Groot en Hans Kraaij
Kenmerk	30279119
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee
Geheim	Nee

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

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin het voorstel voor ambtshalve wijzigingen in de motivering van het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied, aangaande de toetsing van de duurzaamheid van warmtesystemen die niet aangesloten worden op het collectieve systeem.

2. Het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-VA01, vast te stellen, dat het omgevingsplan van de gemeente Utrecht aanvult met regels voor:
   a. verplichte aansluiting van nieuwbouw op het Warmtesysteem Beursgebied tijdens de bouwperiode van 30 jaar, en;
   b. een vergunningstelsel waarmee andere duurzame oplossingen voor warmte kunnen worden toegestaan als uitzondering op de onder a genoemde verplichting.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In het Beursgebied komt een duurzaam energiesysteem voor de verwarming en koeling van nieuwe gebouwen. In juni 2021 heeft de raad besloten tot vaststelling van het Warmteplan Beursgebied om dit mogelijk te maken. Per 1 januari 2024 maakt dit Warmteplan vanwege het overgangsrecht Omgevingswet onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het Warmteplan Beursgebied moet nu gewijzigd worden, omdat de energieprestatie die nu in het Warmteplan Beursgebied staat, niet haalbaar blijkt. Dit betekent dat hiervoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden via het vaststellen van een zogenaamd 'TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied'. De procedure om het omgevingsplan te wijzigen houdt in dat het ontwerp ter inzage gelegd wordt en dat iedereen zienswijzen kan indienen. Deze zienswijzen worden beantwoord en daarna wordt de wijziging ter vaststelling voorgelegd aan de raad na advies van een raadscommissie. Omdat het hier gaat om het regelen van een aansluitplicht voor een collectief warmtesysteem zijn er regels opgesteld om een omgevingsvergunning voor deze aansluitplicht te regelen en een omgevingsvergunning voor een alternatieve voorziening als een gebruiker niet wenst aan te sluiten op het collectieve warmtesysteem. Deze regels zijn opgesteld conform de systematiek van het omgevingsplan.

Context

Aanleiding

Het Beursgebied wordt ontwikkeld waarin 5.200 nieuwe woningen en 390.000 m² utiliteitsbouw een plek gaan krijgen. Het uitgangspunt in het Beursgebied is dat alle nieuwbouw wordt voorzien van warmte en koude (koeling) met een collectief laagtemperatuur warmtesysteem. Dat systeem maakt gebruik van duurzame energiebronnen: een grote Warmte en Koude Opslag (WKO) in de bodem van het gebied en warmtepompen (of alternatieve systemen die dezelfde opwekcapaciteit hebben), leidingen en afgiftesets.

Wijziging Warmteplan Beursgebied

Aan Eneco is in november 2022 na een aanbestedingsprocedure een concessie voor de exploitatie van het Warmteplan Beursgebied verleend. Sindsdien is een aantal problemen aan het licht gekomen over de uitvoerbaarheid van het beoogde warmte/koudesysteem en financiële risico's daarvan voor de gemeente. In juli 2024 heeft de instantie die de energieprestatie valideert, de energieprestatieverklaring van het beoogde warmtesysteem gepubliceerd op zijn website. Daaruit bleek dat de energieprestatie voldoet aan de voorwaarden van de concessie, maar lager is dan aangegeven in het Warmteplan Beursgebied. Daarom is het nodig het Warmteplan Beursgebied te actualiseren en het omgevingsplan te wijzigen.

Stand van zaken concessie warmte-koudesysteem Beursnet

Met de Raadsbrief Stand van zaken concessie warmte-koudesysteem Beursnet Utrecht - iBabs Publieksportaal is de raad geïnformeerd over de verleende concessie aan Eneco voor het exploiteren van het Beursnet en de complexe factoren waar tegenaan gelopen is namelijk:

- de lagere energieprestatie dan de berekende energieprestatie;
- de onzekerheid of gebouweigenaren aansluiten op Beursnet;
- de meerkosten voor het praktijkonderzoek WKO, stadswarmte voor Kruisvaartkade en
- het loslaten van de tarievenkorting voor bewoners om aan te sluiten op Beursnet.

Op 24 juli 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders een brief aan Eneco gestuurd waarin de gemeente aangeeft welke acties Eneco moet ondernemen om zich aan de eisen uit de verleende concessie voor de exploitatie van het Warmteplan Beursgebied te houden om ervoor te zorgen dat er in het Beursgebied een duurzaam en netbewust warmte/koudesysteem komt.

Juridische context

Wijzigen omgevingsplan

Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vast. De vaststelling moet op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet voorbereid worden met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerp TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied dat het omgevingsplan van de gemeente Utrecht wijzigt, heeft ter inzage gelegen van vrijdag 14 maart tot en met donderdag 24 april 2025. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op grond van artikel 160 eerste lid onder b van de gemeentewet bereiden burgemeester en wethouders een raadsbesluit voor.

TAM-omgevingsplan
Voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking trad werd de aansluitplicht op een warmtenet geregeld door een warmteplan vast te stellen op grond van het Bouwbesluit. Het Warmteplan Beursgebied is op deze grondslag vastgesteld en daarna ook geactualiseerd. Bij de invoering van de Omgevingswet is het warmteplan bij wet aan het omgevingsplan toegevoegd (artikel 22.10 Bruidsschat). Regels over aansluitplichten voor nieuwbouw op het collectieve warmtesysteem moeten in het omgevingsplan opgenomen worden. Om dat te doen voor het Beursgebied is deze wijziging van het omgevingsplan opgesteld. Omdat het nieuwe digitale publicatiesysteem voor omgevingsplanwijzigingen nog niet goed genoeg werkt, gebruiken wij voor deze wijziging van het omgevingsplan een zogenaamd TAM-omgevingsplan. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Een TAM-omgevingsplan is juridisch een wijziging van het omgevingsplan, maar heeft technisch nog de opzet en vorm van een bestemmingsplan.

Beslistermijn
Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect
Om de duurzaamheidsambities voor het Beursgebied te halen is het belangrijk dat het warmtenet goed gaat werken. Alleen dan is het warmtenet een duurzamer alternatief voor het individueel verwarmen en koelen van gebouwen. Daarvoor is het essentieel dat het aantal geplande aansluitingen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Als daar geen zicht op is, zal het voor Eneco minder aantrekkelijk worden om het Warmtesysteem Beursgebied te exploiteren. Daarom is het wenselijk om voor de nieuwbouw verplicht te stellen dat op het warmtenet aangesloten wordt. De wijziging van het omgevingsplan via het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied past deze aansluitverplichting aan, omdat er een lagere energieprestatie geldt dan eerder werd verwacht.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Op 7 december 2017 heeft de raad de omgevingsvisie voor Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld waarin onder andere een visie is weergegeven voor Beurskwartier als nieuw stuk centrumgebied. Voor deelgebied Beurskwartier I is het Chw bestemmingsplan Beurskwartier I vastgesteld op 25 november 2021 om een gedeelte van het in de context beschreven programma mogelijk te maken, namelijk de realisatie van minstens 2.500 nieuwe woningen.

Tegen het Chw bestemmingsplan Beurskwartier I is beroep ingesteld. Op 27 november 2024 heeft de Afdeling uitspraak gedaan en is de gemeente opgedragen het Chw bestemmingsplan Beurskwartier I op enkele onderdelen te herstellen. Op 27 maart 2025 heeft de raad het Chw bestemmingsplan Beurskwartier I gewijzigd vastgesteld.

Het Warmteplan Beursgebied is door de gemeenteraad op 3 juni 2021 vastgesteld. Op 22 december 2022 heeft de raad het Warmteplan Beursgebied geactualiseerd waarbij het college is gemandateerd tot het actualiseren van het Warmteplan Beursgebied op de volgende twee momenten:
a. Als bij vaststelling van het MPR of de Bestuursrapportage blijkt dat het bouwprogramma in het Beursgebied wijzigt, en/of;
b. Als er een nieuwe BCRG-kwaliteitsverklaring van de energieprestatie van het warmtesysteem wordt afgegeven en geregistreerd door bureau CRG.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin het voorstel voor ambtshalve wijzigingen in de motivering van het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied, aangaande de toetsing van de duurzaamheid van warmtesystemen die niet aangesloten worden op het collectieve systeem.
Argumenten	

1.1	Er zijn geen zienswijzen ingediend
	Er mag vanuit gegaan worden dat er bij de stakeholders geen bezwaren zijn tegen dit plan.
1.2	Ambtshalve wijziging is nodig om duidelijker te maken wat een gebouweigenaar aan moet tonen om een warmtesysteem te mogen ontwikkelen buiten het collectieve systeem om.
	Deze voorgestelde ambtshalve wijzigingen gaan over een verduidelijking van de criteria in de motivering voor gelijkwaardige alternatieven voor aansluiting op een warmtesysteem, de aanlevering van gegevens waaruit blijkt dat de uitstoot voor een gelijkwaardig alternatief kleiner of gelijk is aan nul en waar na te gaan is welke energieprestatie het collectieve warmtesysteem heeft om te kunnen vergelijken. Deze wijzigingen zijn bedoeld om ervoor te zorgen dat de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van nieuwe gebouwen die niet worden aangesloten op het collectieve warmtesysteem duidelijker en gemakkelijker wordt. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn nader toegelicht en uitgewerkt in het vaststellingsrapport.
Beslispunt	
2	Het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-VA01, vast te stellen, dat het omgevingsplan van de gemeente Utrecht aanvult met regels voor: a. verplichte aansluiting van nieuwbouw op het Warmtesysteem Beursgebied tijdens de bouwperiode van 30 jaar, en; b. een vergunningstelsel waarmee andere duurzame oplossingen voor warmte kunnen worden toegestaan als uitzondering op de onder a genoemde verplichting.
Argumenten	
2.1	De regels in het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied zijn nodig voor een rendabel warmtesysteem, dat past bij de duurzaamheidambities van de gemeente.
	Om de duurzaamheidsambities uit het gemeentelijke Energie Protocol en de Transitievisie Warmte Utrecht (deze visie wordt vervangen door de Beleidsnota Warmte die in het najaar van 2025 ter besluitvorming aan de raad voorligt) voor het Beursgebied te halen is het belangrijk dat het Warmtesysteem Beursgebied goed benut wordt. Alleen dan is het Warmtesysteem Beursgebied namelijk een duurzamer alternatief dan het individueel verwarmen en koelen van gebouwen. Daarvoor is het essentieel dat het aantal geplande aansluitingen wordt gerealiseerd. Door een collectieve aansluiting te verplichten voor de nieuwbouw wordt ook bereikt dat de lokaal aanwezige duurzame energiebronnen waaruit het warmtesysteem warmte en koude opwekt, zo optimaal mogelijk worden benut. Als daar geen zicht op is, zal het voor Eneco minder aantrekkelijk worden om het Warmtesysteem Beursgebied te exploiteren. Om te voorkomen dat er te weinig gebouweigenaren aansluiten op het collectieve warmtesysteem wordt de eenmalige aansluitbijdrage verlaagd.
2.2	In het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied vindt een dynamische verwijzing naar de actuele energieprestatie plaats.
	De wijziging van het omgevingsplan past deze aansluitverplichting voor nieuwbouw aan, omdat een lagere energieprestatie geldt dan eerder werd verwacht. Door de wijziging wordt het ook mogelijk om de te hanteren waarden voor de energieprestatie dynamisch te maken. Dynamisch verwijzen wordt gebruikt om de technische eisen voor de energieprestatie van het collectieve warmtesysteem flexibel aan te passen aan nieuwe inzichten en beleidsdoelen voor verduurzaming. Straks worden geen concrete waarden opgenomen in het

	omgevingsplan, maar wordt verwezen naar de actuele energieprestatie die geregistreerd is bij het BCRG. Hierdoor hoeft het omgevingsplan in de toekomst niet steeds te worden gewijzigd als de energieprestatie verandert.
2.3	Met het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied wordt de aansluitplicht publiekrechtelijk geborgd, wat de meeste zekerheid biedt voor de realisatie van een duurzaam collectief warmtesysteem.
	Het Beursgebied wordt in ongeveer 30 jaar ontwikkeld. Voor het collectieve warmtesysteem is het verplicht dat nieuwbouw wordt aangesloten op dat collectieve warmtesysteem. Dat wordt het beste geregeld via een publiekrechtelijke regeling. Die borgt een generieke aansluitplicht. Deze borging is minder goed geregeld via de privaatrechtelijke weg. De aansluitplicht kan in het Beursgebied bij de aanbesteding van een bouwkavel niet zo hard en toekomstbestendig gesteld worden. De methodiek bij de aanbesteding van een bouwkavel is namelijk dat aanbiedingen worden beoordeeld op een aantal aspecten, waarvan het aansluiten op het collectief warmtesysteem er één kan zijn. Die methode biedt dus geen zekerheid dat de aansluiting op het Warmtesysteem Beursgebied wordt gerealiseerd. Bij de gunning wordt namelijk een afweging gemaakt op basis van de score op alle aspecten waar punten op te scoren zijn. Een aansluiting op een collectief warmtesysteem is daarbij niet doorslaggevend.
2.4	Het vergunningstelsel in de voorgestelde regeling zorgt voor de nodige flexibiliteit zonder dat de duurzaamheid van de verwarming in het gedrang komt.
	Duurzaamheid is leidend. Als een gebouw gebonden installatie net zo duurzaam of duurzamer is dan het Warmtesysteem Beursgebied, is de aansluiting op het warmtesysteem niet verplicht. Een initiatiefnemer of ontwikkelaar van een nieuw te bouwen gebouw kan de wens hebben om geen gebruik te maken van een aansluiting op het Warmtesysteem Beursgebied. In dat geval kan hij een omgevingsvergunning aanvragen om de aansluitplicht te laten vervallen. In het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied zijn beoordelingsregels opgenomen waaraan zo'n aanvraag getoetst wordt. De aanvrager moet aantonen dat de energieprestatie van het nieuwe gebouw minimaal gelijkwaardig is aan de energieprestatie van het Warmtesysteem Beursgebied. Als een duurzaam alternatief gelijkwaardig of beter scoort dan het Warmtesysteem Beursgebied, dan vervalt de aansluitplicht. Het uitgangspunt is hierbij dat met het alternatief hetzelfde comfortniveau binnen de gebouwen behaald wordt.
2.5	De aansluitplicht vervalt als de nieuwbouw in het Beursgebied gerealiseerd is.
	De aansluitplicht geldt voor 30 jaar. De verwachting is dat binnen die periode het grootste deel van de nieuwbouw in het Beursgebied gerealiseerd zal zijn. Tijdens deze periode kan de werking eventueel verlengd worden, bijvoorbeeld omdat de ontwikkelingen langer duren. De periode kan ook worden verkort door de regeling uit het omgevingsplan te halen, bijvoorbeeld als het geplande aantal aansluitingen is bereikt of als het Beursgebied 'klaar' is. In beide gevallen is dan een wijziging van het omgevingsplan nodig. Na de periode van 30 jaar kunnen gebouweigenaren kiezen voor een alternatief warmtesysteem, maar de kans is klein dat dat (op grote schaal) gebeurt vanwege de daarvoor benodigde investeringen en ruimtelijke ingrepen.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	Netcongestie kan invloed hebben op het collectieve warmtesysteem.
	Het Warmtesysteem Beursgebied maakt gebruik van duurzame lokale hernieuwbare energiebronnen en is zo ontworpen dat het elektriciteitsnet zo laag mogelijk wordt belast. Het zou kunnen voorkomen dat het Warmtesysteem Beursgebied onvoldoende of geen aansluiting krijgt op het elektriciteitsnet. Dat komt, omdat bijvoorbeeld warmtepompen het elektriciteitsnet onevenredig zwaar

	kunnen belasten. Mogelijk zijn er oplossingen nodig die invloed hebben op de energieprestatie van het collectieve systeem. Bij een lagere energieprestatie, moet het warmtebedrijf een nieuwe verklaring opvragen bij het BCRG. In het TAM-plan wordt verwezen naar de door BCRG afgegeven energieprestatie, die dan dus automatisch gaat gelden als minimale eis voor alle warmtesystemen in het Beursgebied.
2.2	Verslechtering van de energieprestatie van het collectieve warmtesysteem is nadelig voor de duurzaamheid van gebouwen.
	Gebouweigenaren moeten meer hun best doen om een de nationale BENG-eisen voor de energieprestatie van gebouwen te voldoen, omdat door vaststelling van het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied de energieprestatie van het collectieve warmtesysteem naar beneden wordt bijgesteld. Gebouweigenaren kunnen hiervoor een schadeclaim indienen bij de gemeente. De houdbaarheid van deze claims is klein, omdat niemand een zienswijze heeft ingediend tegen het plan.

Financiën
Het voorstel heeft geen directe financiële consequenties. Tegen het risico van een schadeclaim (zie kanttekening 2.2) zijn we verzekerd. Een eventueel optredend eigen risico zal gedekt worden binnen de vastgestelde financiële kaders van het programma Klimaatvriendelijke Stad, onderdeel Energie.

Vervolg
Bekendmaking en beroep
Na het raadsbesluit wordt het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied gepubliceerd op de websites www.officielebekendmakingen.nl, www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde plan ligt zes weken ter inzage. In die periode van 6 weken kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)
Bij dit voorstel is “Gemeente aan zet” van toepassing.
Het plan heeft van 14 maart tot en met 24 april 2025 voor iedereen ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend.

Communicatie
Zie het kopje Vervolg.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan (artikel 1.2, lid 2, onderdeel f, van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Vaststellingsrapport
- Link naar TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied op RO publiceer

Bijlagen informatief
- Verbeelding TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied
- TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied in pdf
- Brief Eneco Beursnet 24 juli 2025

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied

Vaststellingsrapport

Versie: 3 juni 2025

1 SAMENVATTING....3
2 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN....4
3 WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP....5
4 TOELICHTING....7

1 Samenvatting

1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

Aanleiding
Het Beursgebied wordt ontwikkeld tot een nieuw stuk centrumgebied. Het is de bedoeling dat alle nieuwbouw in het gebied wordt aangesloten op een collectief warmtesysteem. Hiervoor is in juni 2021 door de raad het Warmteplan Beursgebied vastgesteld en in december 2022 geactualiseerd. Aan Eneco is eind 2022 een concessie met de naam Beursnet verleend op basis van een openbare aanbesteding om het Warmteplan Beursgebied te realiseren, te betalen en te exploiteren. Het Warmteplan Beursgebied maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 onderdeel uit van het omgevingsplan. Gebleken is dat de te hanteren energieprestatie voor het collectieve warmtesysteem lager is vastgesteld dan opgenomen in het geldende Warmteplan Beursgebied. Hiervoor is het nodig het omgevingsplan te wijzigen.

Terinzagelegging
Het ontwerp TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied heeft in de periode van vrijdag 14 maart tot en met donderdag 24 april 2025 voor iedereen ter inzage gelegen.

In het vaststellingsrapport staan:
1. samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen en
2. de wijzigingen die de gemeente in het ontwerp aanbrengt.

In hoofdstuk 4 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

1.2 Korte schets van de zienswijzen

Tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied zijn geen zienswijzen ingediend.

1.3 Belangrijkste wijzigingen

In de motivering van het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied is ter verduidelijking een aantal ambtshalve wijzigingen aangebracht.

2 Beoordeling van de zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3 Wijzigingen in het ontwerp

Er zijn wijzigingen in het ontwerp aangebracht.

3.1 Wijzigingen door zienswijzen

Er zijn geen wijzigingen door zienswijzen aangebracht in het ontwerp, want er zijn geen zienswijzen ingediend.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Ambtelijke wijzigingen in de motivering

3.2.1.1 Motivering energieprestatie gelijkwaardig alternatief
In paragraaf 2.2 Aansluitplicht is beschreven dat een initiatiefnemer of ontwikkelaar een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan aanvragen om de aansluitplicht op het collectieve warmtesysteem te laten vervallen, mits dit alternatief minimaal gelijkwaardig is aan de energieprestatie van het collectieve warmtesysteem. Uit de tekst blijkt niet duidelijk welke onderdelen van de energieprestatieberekening (benodigde energie, energie uit fossiele brandstof en het aandeel hernieuwbare energie) van toepassing zijn om te kunnen uitgaan van een minimaal gelijkwaardig alternatief.

3.2.1.4 Wijziging
In de motivering (paragraaf 6.3) is verduidelijkt dat een alternatief collectief warmtesysteem minimaal gelijkwaardige energieprestatiewaarden dient te bevatten. Uit de berekening op basis van NTA 8800 (landelijke berekeningsmethode voor de energieprestatie van gebouwen) volgen voor drie onderdelen energieprestatiewaarden: ruimteverwarming, warm tapwater en koudelevering. Voor elk onderdeel worden drie verschillende, technische energieprestatiewaarden berekend: de primaire energiebehoefte, de hernieuwbare energiefactor en het CO2-emissiecoëfficient. Voor elke energieprestatiewaarde afzonderlijk beschouwd moet een alternatief minimaal gelijkwaardige energieprestatiewaarden worden behaald. Als voor een onderdeel een te lage energieprestatiewaarde wordt gehaald, kan dat niet worden gecompenseerd of gemiddeld met een hogere energieprestatiewaarde voor een ander onderdeel.
Uit de berekeningen op basis van NTA 8800 volgen voor drie onderdelen energieprestatiewaarden: ruimteverwarming, warm tapwater en koudelevering. Voor elk onderdeel worden drie verschillende, technische waarden berekend: de primaire energiebehoefte, de hernieuwbare energiefactor en het CO2-emissiecoëfficient. Voor elke waarde afzonderlijk beschouwd moet een alternatief minimaal gelijkwaardige waarden behalen. Als voor een onderdeel een te lage waarde wordt gehaald, kan dat niet worden gecompenseerd of gemiddeld met een hogere waarde voor een ander onderdeel.
(...)
De NTA-berekeningen worden gemaakt voor de volgende onderdelen: verwarming, tapwater en koeling. Per onderdeel volgen uit de berekeningen drie resultaten: de primaire energiefactor, de primaire hernieuwbare energiefactor en het CO2-emissiecoëfficient.
(...)
Daarbij wordt voor ruimteverwarming, warm tapwater en koeling afzonderlijker beoordeeld of het alternatief minimaal gelijkwaardig aan het warmtesysteem. Van die gelijkwaardigheid is sprake als de energieprestatiewaarden minimaal gelijkwaardig zijn aan die van het warmtesysteem. Ook dat wordt per waarde beoordeeld. Het is binnen de planregeling niet mogelijk om de verschillende waardes te middelen of anderszins tegen elkaar af te wegen.

3.2.1.5 Verantwoordelijkheid aanvrager aanleveren gegevens uitstoot alternatief kleiner of gelijk aan 0
In artikel 2.3 lid 1 onder d van de regels is bepaald dat er gegevens aangeleverd moeten worden waaruit blijkt dat de uitstoot van het alternatief kleiner of gelijk is aan 0. Uit de berekeningen voor de energieprestatie is niet te herleiden welke meet- en rekensystematiek wordt toegepast.

3.2.1.6 Wijziging
Voor het aanleveren van gegevens over de uitstoot van stikstof en fijnstof voor het aanvragen van een omgevingsvergunning om af te zien van een aansluiting op het collectieve warmtesysteem is de aanvrager zelf verantwoordelijk. Voor de gelijkwaardigheidsbeoordeling is een berekening volgens NTA 8800 namelijk niet voldoende. Veelal zullen de emissies vrij eenvoudig objectief vast te stellen zijn, zeker de afwezigheid van bepaalde emissies, omdat het uit de werking van het alternatieve collectieve warmtesysteem zelf al volgt. In de motivering is in het stappenplan voor het vervallen van de aansluitplicht op het warmtesysteem op basis van gelijkwaardigheid onder stap 3 besluitvorming door burgemeester en wethouders aangegeven dat in aanvulling op de toets over energiezuinigheid beoordeeld wordt of het alternatief qua stikstofoxiden- en fijnstofuitstoot kleiner of gelijk is aan 0 (nul).
Aanvullend op bovenstaande toets op energiezuinigheid wordt ook beoordeeld of de NOx- en fijnstofuitstoot van het alternatief (binnen het plangebied) kleiner of gelijk is aan 0 (nul). Dat wordt beoordeeld op grond van gegevens die de aanvrager zelf moet aanleveren.

3.2.1.7 Vergelijking gelijkwaardig alternatief en actuele energieprestatiewaarde
In artikel 2.3. lid 1 onder a van de regels is bepaald dat voor de berekening van de actuele energieprestatie van het alternatief uitgegaan wordt van het aantal gerealiseerde aansluitingen. Niet helder is waar is na te gaan welke actuele energieprestatie het collectieve warmtesysteem heeft om te kunnen vergelijken.

3.2.1.8 Wijziging
In de motivering is in het stappenplan voor het vervallen van de aansluitplicht op het collectieve warmtesysteem op basis van gelijkwaardigheid onder stap 1 de aanvraag onder a de NTA 8800-berekening met aansluiting op het warmtesysteem toegevoegd dat wordt uitgegaan van de actuele energieprestatiewaarden die in het register van het BCRG geregistreerd zijn voor het collectieve warmtesysteem (of het deelsysteem van het collectieve warmtesysteem).
Hierbij wordt uitgegaan van de actuele energieprestatiewaarden die het BCRG geregistreerd zijn voor het collectieve warmtesysteem (of het deelsysteem van het collectieve warmtesysteem).

3.3 Ondergeschikte verbeteringen
Er zijn geen ondergeschikte verbeteringen aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

4 Toelichting

4.1 Wat is een vaststellingrapport?

Het vaststellingrapport hoort bij een raadsbesluit over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan. Het is een onderdeel van dat raadsbesluit.
In het vaststellingrapport staan:

- een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop en
- een verantwoording van wat er bij de vaststelling verandert aan de ontwerpwijziging die ter inzage heeft gelegen.

Verantwoording van de wijzigingen betekent dat in het rapport wordt uitgelegd welke veranderingen er zijn en waarom die nodig zijn. De toelichting op de wijziging wordt ook verwerkt in de artikelsgewijze toelichting en in de motivering. De wijzigingen die in paragraaf 3.3 'Ondergeschikte verbeteringen' staan, worden niet uitgelegd. Dat zijn verbeteren van spelfouten, verbetering van de formulering of een aanpassing van de artikelsgewijze toelichting of van de motivering.

4.1 De vaststellingsprocedure

Voordat de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'[1].
In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt. De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. De gemeenteraad leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging bereidt de gemeente de vaststelling voor. Het opstellen van het vaststellingsrapport hoort daarbij. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan de gemeenteraad om de wijziging vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om de indieners van zienswijzen de gelegenheid te geven om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van de wijziging van het omgevingsplan betrokken zijn. Na bespreking van het voorstel in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt de gemeenteraad de wijziging vast of verwerpt het voorstel van het college.

4.2 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bekijken of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord. Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, krijgt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, de gelegenheid om daar alsnog voor te zorgen.

4.3 Privacy

In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt[2]. Burgemeester en

[1] Artikel 16.29 en 16.30 van de Omgevingswet, artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht.
[2] Artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid.

wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

De digitale versie van het vast te stellen TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied bekijken

De vast te stellen versie van het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied kunt u bekijken met de web-applicatie RoPubliceer.

Link naar RoPubliceer: RoPubliceer 0344 (versie 2.0.1)

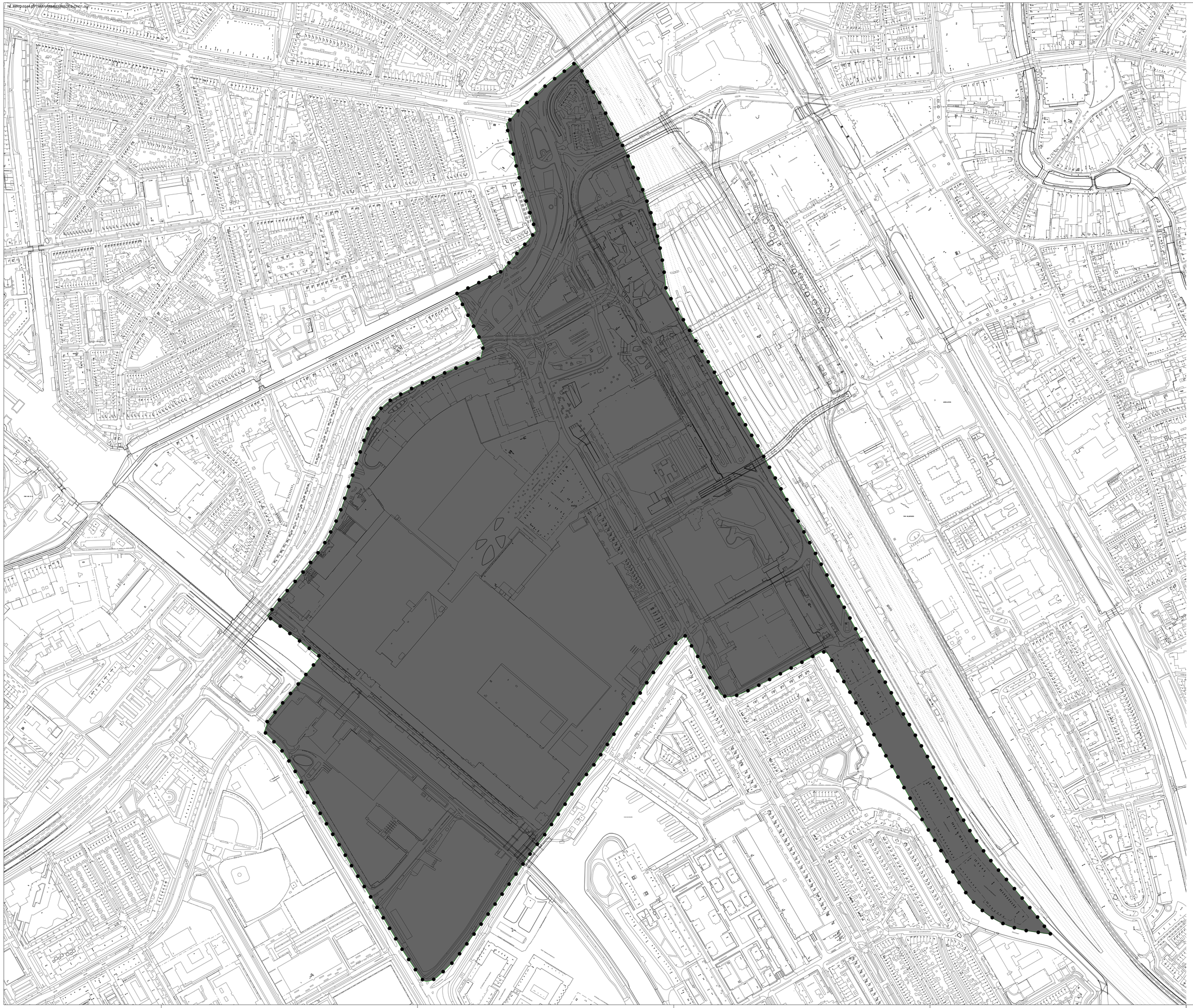
Toelichting

De website

De website opent met een scherm waarin de algemene gegevens van het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied staan. Voor 'TAM-omgevingsplan' staat nog het woord 'bestemmingsplan'. Dat komt omdat de software achter ROPubliceer het plantype 'TAM-omgevingsplan' helaas nog niet kent. U kunt binnen de plangrens klikken en zien welke aanduidingen er op de kaart gelden. De documenten van het TAM-omgevingsplan kunt u bekijken en downloaden als u in het linker kader op *alle bijbehorende documenten tonen* klikt.

RoPubliceer leest het databestand uit en maakt het digitale TAM – omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied met alle bijlagen en bijbehorende stukken raadpleegbaar.

nl_IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-ON01.dgn



Plangebied

Plangebiedgrens

Gebiedsaanduidingen

wsbg — overige zone - warmtesysteem Beursgebied

TAM-omgevingsplan
Warmtesysteem Beursgebied
Verbeelding
BLAD 1

Hierbij horen de regels van TAM-omgevingsplan warmtesysteem Beursgebied

	Plannaam	Planfase	Datum	Plannaam	Planfase	Datum
Ontwerp	fase 1			bereep	fase 3	
Vaststelling	fase 2			onherroepelijk	fase 4	

De digitale versie van de verbeelding is authentiek en rechtsgeldig boven alle andere versies.
Zie voor de digitale versie de websites http://www.ruimtelijkeplannen.nl en/of http://0344.ropubliceer.nl

bkmlBestte (bkl) van het plan: (Bestandsnaam)	NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-ON01.dgn
ordernummer	
wijk	06 Binnenstad
projectnaam(s)	Warmtesysteem Beursgebied
subdirectory	NL.IMRO.0344
schaal	1: 2000
papiermaat	295 x 84
datum	29-11-2024
datum	

Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht / Ontwikkelorganisatie Ruimte / Stadsplateau 1 / 3521 AZ / Postbus 8406 / 3503 RK / Utrecht / Tel. 030-2860000

TAM-omgevingsplan
Warmtesysteem Beursgebied

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Werking van dit plan 4

Hoofdstuk 2 Gebouwen en locaties gebruiken 5

Artikel 2 Warmtesysteem Beursgebied 5

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels 7

Artikel 3 Overgangsregeling 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 11

1.1 TAM-omgevingsplan 11
1.2 Beursgebied 11
1.3 Warmteplan Beursgebied 11
1.4 Wijziging 12
1.5 Leeswijzer 12

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de wijziging 13

2.1 Warmtesysteem Beursgebied 13
2.2 Aansluitplicht 14

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders 17

3.1 Inleiding 17
3.2 Rijksbeleid 17
3.3 Provinciaal beleid 18
3.4 Gemeentelijk beleid 18
3.5 Conclusie 21

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden 22

4.1 Inleiding 22
4.2 Milieueffectrapportage 22
4.3 Bodem en ondergrond 22
4.4 Natuurbescherming 22
4.5 Bomen 22
4.6 Archeologie en cultuurhistorie 23
4.7 Conclusie 23

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 24

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 24

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting 26

6.1 Wijziging omgevingsplan 26
6.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels) 27
6.3 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 2 van de regels) 27
6.4 Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3 van de regels) 30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Werking van dit plan

1.1 Werkingsgebied

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locaties, waarvoor de geometrisch bepaalde planobjecten zijn opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-VA01.

1.2 Wijziging omgevingsplan, afstemming

1. Dit plan maakt deel uit van het omgevingsplan gemeente Utrecht.
2. De regels in dit plan vullen de regels van het omgevingsplan aan.

1.3 Begrippen

1. In aanvulling op artikel 1.1 van het omgevingsplan gelden voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan de volgende begripsbepalingen:
   a. plan:
      Het TAM-omgevingsplan Warmtesysteem Beursgebied uit het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-VA01.
   b. besluitgebied van dit plan:
      Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-VA01.
   c. omgevingsplan:
      Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.
   d. nieuw gebouw:
      Gebouw dat op het moment van inwerkingtreding van het plan niet:
      - legaal aanwezig is;
      - legaal in aanbouw is; of
      - volgens een omgevingsvergunning gebouwd kan worden.
   e. NTA 8800:
      De methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen en warmtenetten conform de Nederlandse technische afspraak NTA 8800.
   f. particulier opdrachtgeverschap:
      Opdrachtgeverschap voor het realiseren van woningen waarbij een particulier of een groep van particulieren, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst:
      - ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond heeft of krijgt; en
      - volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond en over het ontwerp en de bouw van woningen.
   g. warmtesysteem:
      Collectieve voorziening:
      - die voorziet in opwekking, transport en levering van warmte en koude vanuit bronnen en opslagsystemen naar gebouwen;
      - waarbij het warmte- en koudeaspect inherent met elkaar verbonden zijn.
2. Voor de uitleg van dit plan is de begripsbepaling in dit lid van toepassing, ook als die bepaling afwijkt van artikel 1.1 van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Gebouwen en locaties gebruiken

Artikel 2 Warmtesysteem Beursgebied

2.1 Aansluitplicht

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - warmtesysteem Beursgebied' nieuwe gebouwen te bouwen en te gebruiken die niet zijn aangesloten op het Warmtesysteem Beursgebied (het warmtesysteem) en geen warmte en koude geleverd krijgen uit het warmtesysteem.
2. De regel onder 1 is niet van toepassing op:
   a. drijvende bouwwerken;
   b. gebouwen die in particulier opdrachtgeverschap zijn of worden gebouwd;
   c. gebouwen zonder verblijfsgebieden.
3. De regel onder 1 vervalt 30 jaar na inwerkingtreding van het plan.

2.2 Beoordelingsregels voor alternatieve voorziening voor warmte en koude

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van nieuwe gebouwen die niet worden aangesloten op het warmtesysteem alleen in de volgende gevallen:

1. De energieprestatie van de alternatieve voorziening voor warmte en koude is minimaal gelijkwaardig aan de energieprestatie in de situatie waarin het gebouw wel een aansluiting op het warmtesysteem krijgt, waarbij geldt dat:
   a. koude in de vergelijking wordt betrokken;
   b. de gelijkwaardigheid beoordeeld wordt op basis van de geldende energieprestatie van het warmtesysteem;
   c. de energieprestatie van het warmtesysteem bepaald wordt op basis van NTA 8800;
   d. de stikstofoxiden- en fijnstofuitstoot van de alternatieve voorziening moet kleiner of gelijk aan nul zijn.

2.3 Aanvraagvereisten

1. De aanvrager van de omgevingsvergunning levert de volgende gegevens:
   a. NTA 8800-berekening, inclusief berekening voor bijlage P, voor aansluiting op het warmtesysteem. Hierbij wordt voor het warmtesysteem uitgegaan van de situatie waarin het geplande aantal aansluitingen is gerealiseerd;
   b. NTA 8800-berekening voor het toegepaste alternatief, zonder de aansluiting op het warmtesysteem;
   c. aanvullende documentatie zoals relevante kwaliteitsverklaringen;
   d. gegevens waaruit aantoonbaar blijkt dat de stikstofoxiden- en fijnstofuitstoot van het voorgestelde alternatief kleiner of gelijk aan nul is;
   e. het beoogde en het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende gronden waarop de aanvraag betrekking heeft;
   f. een opgave van de bruto inhoud in kubieke meters en de bruto vloeroppervlakte in vierkante meters van het deel van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft;
   g. een situatietekening van de bestaande toestand van het terrein en een situatietekening van de nieuwe toestand van het terrein met daarop:
      - de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
      - de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
      - de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
      - de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing; en
      - het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;
      - aansluitpunten voor het warmtesysteem;
      - de ligging van de omliggende leidingen van het warmtenet;

h. de hoogte van het bouwwerk ten opzichte van het peil en het aantal bouwlagen.

2. In aanvulling op de regel onder 1 moeten bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning gegevens en bescheiden worden aangeleverd die naar het oordeel van burgemeester en wethouders nodig zijn voor een toets aan de beoordelingsregels in lid 2.2.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsregeling

Als op het moment van inwerkingtreding van dit artikel aanvragen voor een omgevingsvergunning zijn ingediend voor het bouwen van een nieuw gebouw en na verlening van die omgevingsvergunningen is de bouw van dat nieuwe gebouw mogelijk, dan is artikel 2.1 niet van toepassing op dat nieuwe gebouw, maar geldt het Warmteplan Beursgebied Actualisatie zoals dat op de dag voor vaststelling van dit plan onderdeel was van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Motivering wijzigingsbesluit

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 TAM-omgevingsplan

Dit plan is na de vaststelling door de gemeenteraad een onderdeel van het omgevingsplan. "TAM" staat voor: tijdelijke administratieve maatregel. De maatregel houdt in dat een wijziging van het omgevingsplan nog met de digitale techniek van het bestemmingsplan kan worden opgesteld en gepubliceerd, omdat het gelijktijdig voorbereiden van meerdere wijzigingen van het omgevingsplan binnen de digitale structuur van het omgevingsplan op dit moment nog niet goed mogelijk is. Meer uitleg hierover staat in paragraaf 6.1.3.

1.2 Beursgebied

Op 7 december 2017 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vastgesteld, waarin de visie op de invulling van een deel van de ontwikkelingslocatie Stationsgebied (2e fase) is verwoord. Utrecht krijgt er een nieuw stuk centrumgebied bij: Beurskwartier. Een eigentijdse aanvulling op het historische centrum, gelegen tussen Croeselaan, van Zijstweg en Graadt van Roggenweg. Een centrumgebied voor iedereen om te gaan wonen, werken en te ontspannen.

De plannen uit de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein uit 2017 zijn met name verder uitgewerkt voor het deelgebied Beurskwartier 1. Deze uitgewerkte plannen staan in het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1. In dit deelgebied is ruimte voor minstens 2.500 nieuwe woningen, nieuwe werkplekken voor ongeveer 5 duizend mensen, twee parken en verschillende voorzieningen voor cultuur, recreatie en uitgaan. Het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1 is op 25 november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1 is beroep ingesteld. Op 27 november 2024 is uitspraak gedaan en is de gemeente opgedragen het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1 op enkele onderdelen te herstellen. Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad het Chw bestemmingsplan Beurskwarier 1 gewijzigd vastgesteld.

Voor de deelgebieden Beurskwartier 2, 3 en 4 wordt nog gewerkt aan de uitwerking van de plannen. In deze gebieden zijn nu gebouwen en parkeerterreinen van de Jaarbeurs aanwezig. De Jaarbeurs wil de Jaarbeurshallen vernieuwen tot een stedelijk gebied met woningen en kantoren. Eind 2022 besloot Jaarbeurs om deze plannen aan te passen door hogere kosten. De vernieuwing gaat langer duren en gebeurt in kleine stappen. De gemeente onderzoekt binnen welke grenzen de Jaarbeurs deze plannen kan ontwikkelen. Sinds eind 2023 werkt de gemeente weer met de Jaarbeurs aan een visie voor het gebied. Daarna worden verdere stappen genomen richting uitvoering.

1.3 Warmteplan Beursgebied

In het Beursgebied vindt de komende jaren doorgaande nieuwbouw plaats waardoor er ca. 5.200 woningen en ca. 390.000 m2 BVO utiliteitsbouw worden toegevoegd aan dit gebied. Met de term Beursgebied worden de nieuwbouwontwikkelingen bedoeld die vallen onder de projecten Beurskwartier, Lombokplein, Kruisvaartkade en stationsgebied. Vanaf het begin zijn voor deze gebiedsontwikkelingen ook energie- en duurzaamheidsambities geformuleerd. Samengevat is de ambitie klimaatneutrale nieuwbouwwijken te realiseren door in alle nieuwbouwontwikkelingen, waar een alternatief beschikbaar is, geen aardgasleidingen meer aan te leggen en de toepassing van efficiënte lage-temperatuuroplossingen in de gebouwen te stimuleren.

Om deze ambitie in het Beursgebied te realiseren, zijn warmte- en koudesystemen nodig die werken met bodemenergie. De fysieke ruimte daarvoor in de bodem en de bodemenergie zelf zijn schaars in het Beursgebied. Om beide zo optimaal mogelijk te benutten is het gewenst dat een collectief systeem voor warmte wordt gerealiseerd. Ook was het niet gewenst dat utiliteitsbouw (kantoren) nog met een gasaansluiting kan werken. Verder heeft een collectief warmtesysteem een minimaal aantal aansluitingen nodig om goed te werken. Om deze redenen is voor het Beursgebied een warmteplan vastgesteld (op grond van het voormalige Bouwbesluit): het Warmteplan Beursgebied.

Het Warmteplan Beursgebied is opgesteld om nieuwbouw in het Beursgebied te verplichten aan te sluiten op een (collectief) warmtenet. Het Warmteplan Beursgebied is op 3 juni 2021 vastgesteld (Vaststelling Warmteplan Beursgebied juni 2021) en in december 2022 geactualiseerd (Actualisatie Warmteplan). In de actualisatie is de verwachting van het aantal aan te sluiten woningen bijgesteld. Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet, op 1 januari 2024, is het Warmteplan Beursgebied nu een onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

1.4 Wijziging

Eneco heeft in november 2022 de aanbesteding voor een warmtebedrijf Beursgebied gewonnen. Inmiddels heeft Eneco haar energieconcept verder uitgewerkt. In juli 2024 heeft BCRG (de instantie die bevoegd is de energieprestatie te valideren en publiceren) de energieprestatieverklaring van het beoogde warmtesysteem gepubliceerd op haar website. De energieprestatie voldoet aan de voorwaarden van de concessieovereenkomst, maar is lager dan is aangegeven in het geldende Warmteplan Beursgebied. Bij nieuwbouw kan daardoor niet aan de voorwaarden uit het Warmteplan Beursgebied voldaan worden. Daarom is het nodig om het Warmteplan Beursgebied te actualiseren. Het Warmteplan Beursgebied is inmiddels onderdeel van het omgevingsplan. Voor een wijziging van het Warmteplan Beursgebied is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Om dat eenduidig, logisch en goed vindbaar te maken, is gekozen die verandering door te voeren met een vervangende regeling. Het bestaande Warmteplan Beursgebied wordt ingetrokken en tegelijkertijd vervangen door een nieuwe regeling in het omgevingsplan. Hierdoor zijn de geldende regels voor het warmtesysteem op één plek te vinden. Tegelijkertijd kunnen de regels toekomstbestendiger worden gemaakt. In plaats van de concrete waarden voor de energieprestatie uit het Warmteplan Beursgebied, in het omgevingsplan op te nemen, nemen we een verwijzing op naar de actuele waarden die bij het BCRG geregistreerd staat. Hierdoor hoeft het omgevingsplan niet steeds te worden gewijzigd, als de energieprestatiewaarde van het warmtesysteem verandert (wat minimaal 1 keer per jaar kan gebeuren). Het effect van de regeling blijft hetzelfde als het huidige Warmteplan Beursgebied: er geldt een aansluitverplichting voor nieuwbouw.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit plan bestaat uit 6 hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de keuze voor en de werking van het warmtesysteem in het Beursgebied. In hoofdstuk 3 staat de beschrijving van de relevante beleidskaders. De beschrijving van de relevante milieuaspecten staan in hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 5 staat een motivering over de uitvoerbaarheid van dit plan. Ten slotte staat in hoofdstuk 6 de juridische toelichting op de planregels.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van de wijziging

2.1 Warmtesysteem Beursgebied

2.1.1 Energietransitie Utrecht

Nieuwbouw heeft een veel lagere temperatuur verwarmingsbehoefte dan bestaande bouw. Om onnodig fossiel energieverbruik te voorkomen, krijgen nieuwbouwwoningen in Nederland sinds 2018 geen aansluiting op het aardgasnet meer (wet VET: Wet Voortgang Energietransitie). Bestaande bouw heeft een hoogthermische warmtevraag waar voor een deel het (bestaande) stadswarmtenet in kan voorzien. Echter, het stadswarmtenet wordt voor een groot deel nog verwarmd door de gasgestookte warmtecentrale die CO_2 uitstoot. Dat maakt stadswarmte geen hernieuwbare bron.

Op de lange termijn wordt het stadswarmtenet steeds meer voorzien van duurzame bronnen. Die zijn alleen, net als laagthermische bronnetten, ook beperkt in de maximale capaciteit per dag. Wanneer alle bestaande bouw in Utrecht van het gas af zou gaan en op het stadswarmtenet zou worden aangesloten, dan is er op dit moment ook in het stadwarmtenet onvoldoende duurzame hoogthermische warmte beschikbaar. Om de transitie van bestaande bouw naar gasvrije bouw te verwezenlijken is het de visie van gemeente om het stadswarmtenet in beginsel alleen in te zetten voor bestaande bouw met een hogere temperatuur verwarmingsbehoefte.

Om de lokaal aanwezige duurzame warmte en koude in de bodem optimaal te benutten, wil de gemeente de nieuwbouw daarom niet (laten) aansluiten op het hoge temperatuurnet van het stadsverwarmingsnet in Utrecht. Dit is een belangrijk uitgangspunt uit de Transitievisie Warmte deel II. Anders zou de totale warmtevraag naar hoge temperatuurwarmte in de stad juist worden vergroot. Zo voert de gemeente regie op de energietransitie in de stad en draagt bij aan de aardgasvrije doelstellingen van Utrecht en het landelijk Klimaatakkoord.

In het Beursgebied zal voor het project Kruisvaartkade tijdelijk gebruik gemaakt worden van stadsverwarming. Die sluit niet aan bij de ambities uit de TransitievisieWarmte. Een uitzondering is hier echter op zijn plek, omdat de woningen nog niet direct aangesloten kunnen worden op het permanente warmtesysteem. Tegelijkertijd is de spoedige realisatie van deze woningen wel gewenst.

Uit de Transitievisie Warmte Deel II:
De Transitievisie Warmte gaat over de bestaande stad; hoe maken we bestaande bebouwing stap voor stap aardgasvrij. Omdat nieuwbouw al aardgasvrij moet worden gebouwd, hoeven die (aardgasvrij)stappen niet doorlopen te worden. Toch is het wel van belang (ook) nieuwbouw daarbij in het oog te houden. We streven namelijk naar het aanleggen van toekomstbestendige infrastructuur bij nieuwbouw. Dat betekent dat nieuwbouw wordt aangesloten op lage temperatuursystemen (individueel of collectief). Nieuwbouw wordt dus niet aangesloten op hoge temperatuur bronnen. Hiermee blijven deze schaarse bronnen beschikbaar voor waar ze wel nodig zijn: de bestaande bouw.

2.1.2 Keuze

Om de energietransitie in het Beursgebied te realiseren, is gekozen voor een collectief warmtesysteem van circa 17 Warmte Koude Opslagen (WKO's). Dit warmtesysteem wordt ook wel het Beursnet genoemd. Het Beursnet wordt naast de WKO's gevoed met duurzame lage temperatuur warmte, met name afkomstig uit oppervlaktewater (aquathermie) uit het Merwedekanaal. De lage temperatuur wordt gebruikt voor het leveren van koude in de zomer en door middel van warmtepompen wordt in de gebouwen warmte opgewekt voor ruimteverwarming in de winter en voor warm tapwater. De posities van de WKO’s worden bepaald aan de hand van het Bodemenergieplan Beurskwartier van 3 mei 2018 (Bodemenergieplan). Het Bodemenergieplan legt posities vast waar warmte- en koudebronnen kunnen komen om de maximale energiepotentie uit de bodem te benutten. Deze posities liggen zo veel mogelijk onder openbaar gebied.

De gemeente Utrecht heeft een openbare aanbestedingsprocedure gehouden voor het verlenen van een concessie voor het financieren, realiseren en exploiteren van het warmtesysteem. Eneco heeft de aanbesteding gewonnen en met Eneco hebben burgemeester en wethouders een concessieovereenkomst gesloten. De concessieovereenkomst bestaat uit het ontwerpen, financieren, realiseren en exploiteren (leveren, beheren en onderhouden) van de warmte- en koudelevering aan alle nieuwbouw in het Beursgebied. Daarbij heeft de gemeente de wens om ook zoveel mogelijk bestaande bouw en bestaande WKO's hierop aan te sluiten.

De aansluitplicht die via dit plan wordt opgelegd, is niet van toepassing op de bestaande gebouwen en de mogelijke (collectieve) zelfbouwers (nu nog niet voorzien) in het Beursgebied. Wel is het mogelijk dat bestaande bouw en zelfbouwers ook aan kunnen sluiten op het warmtesysteem.

2.1.3 Prestatie van het warmtesysteem

De (energetische) prestatie van het warmtesysteem wordt uitgedrukt in een aantal indicatoren: de primaire energiefactoren en de primaire hernieuwbare energiefactoren voor de te leveren ruimtewarmte, ruimtekoude en warm tapwater.

De primaire energiefactoren geven aan in welke mate het warmtesysteem gebruik maakt van fossiele energiebronnen. Hoe lager de primaire energiefactor is, hoe minder fossiele energie in het warmtesysteem gebruikt wordt. De primaire hernieuwbare energiefactor geeft aan in welke mate in het warmtesysteem gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie of restwarmte. Een primaire hernieuwbare energiefactor van 0 betekent dat er geen hernieuwbare energie of restwarmte gebruikt wordt, een getal groter dan 0 geeft aan dat er wel sprake is van het gebruik van hernieuwbare energie en/of restwarmte. Hoe hoger de primaire hernieuwbare energiefactor hoe meer hernieuwbare energie gebruikt wordt.

De energieprestatie van het warmtesysteem is geregistreerd en vastgelegd met een geldige BCRG kwaliteitsverklaring, die na een aantal jaar steeds opnieuw wordt vastgesteld om zijn geldigheid niet te verliezen. Daarna worden de waarden ook steeds opnieuw geregistreerd. Voor het Beursgebied zijn de energieprestatiewaarden voor het eerst geregistreerd op 17 juli 2024.

2.2 Aansluitplicht

Het verlagen van de CO_2-uitstoot in de energietransitie is van groot belang. Ten eerste door de vraag naar energie te verlagen, bijvoorbeeld door isolatie van gebouwen. Ten tweede door hernieuwbare energiebronnen en duurzame warmtenetten te realiseren. Duurzame warmtesystemen hebben ook ruimte in de ondergrond nodig. En deze ruimte is schaars. Er is niet alleen in de diepere ondergrond waar WKO's geplaatst worden beperkt ruimte voor deze installaties, omdat ze op afstand van elkaar geplaatst moeten worden. Maar vooral in de ondiepe ondergrond is er in hoge mate schaarste aan ruimte voor leidingwerk, kabels, riolering en andere ondergrondse belangen als garages, bomen met diepe wortels, waterinfiltratie en andere stedelijke functies. De gemeente wil duurzame energievoorzieningen voor haar gebouwen en zal daarvoor de regie moeten voeren op de schaarse ruimte in de bodem. Ook, om de duurzaamheidsambities voor het Beursgebied te halen, is het belangrijk dat het warmtesysteem goed werkt en optimaal benut wordt.

Met deze wijziging van het omgevingsplan blijft het om deze redenen verplicht om nieuw te realiseren gebouwen aan te sluiten op het warmtesysteem. Deze wijziging past die verplichting alleen aan op een nieuwe omstandigheid: een lagere energieprestatie dan eerst verwacht. Elk nieuw bouwwerk met één of meer verblijfsgebieden in het Beursgebied moet aangesloten worden op het warmtesysteem. Naar huidig recht moet een dergelijke plicht in het omgevingsplan vastgelegd worden. De aansluitplicht geldt niet voor bestaande gebouwen. Ook zal de aansluitplicht niet gelden voor drijvende bouwwerken en ook niet voor woningen die via een (collectief) zelfbouwproject worden gerealiseerd.

Wanneer een initiatiefnemer of ontwikkelaar, geen gebruik wenst te maken van een aansluiting op het warmtesysteem, kan deze een aanvraag omgevingsvergunning (voor een omgevingsplanactiviteit) doen om de aansluitplicht te laten vervallen. Hij moet aantonen dat de energieprestatie van het individuele alternatief voor het warmtesysteem minimaal gelijkwaardig is aan de energieprestatie van het collectieve warmtesysteem. Op deze wijze biedt deze wijziging ook een kader om te waarborgen dat duurzame alternatieven (op basis van gelijkwaardigheid) kunnen worden toegepast in het Beursgebied. Als een duurzaam alternatief gelijkwaardig is of beter scoort op energieprestatie dan het collectieve warmtesysteem, dan vervalt de aansluitplicht. Het uitgangspunt is hierbij dat met het alternatief hetzelfde thermisch comfortniveau binnen de gebouwen behaald kan worden, dus zowel koude en warmte moet bieden. Concreet betekent dit dat in de berekening van het alternatief zowel de energieprestatie voor het leveren van warmte én koeling aan de gebouwen moet worden gemaakt, omdat bij een aansluiting op het warmtesysteem ook altijd koeling geleverd zal worden en op deze wijze de vergelijkbaarheid compleet is.

De aansluitplicht geldt voor 30 jaar. De verwachting is dat binnen die periode het grootste deel van de nieuwbouw in het Beursgebied gerealiseerd zal zijn. Tijdens de periode kan de werking eventueel met een wijziging van de regels verlengd worden, bijvoorbeeld omdat de ontwikkelingen langer duren. De periode kan ook worden verkort door de regeling uit het omgevingsplan te halen, bijvoorbeeld als het geplande aantal aansluitingen is bereikt of als de nieuwbouw 'klaar' is. Het benodigd aantal aansluitingen op het warmtesysteem wordt ingeschat op ongeveer 5.200 aansluitingen voor woningen (klein verbruikers) en ongeveer 50 aansluitingen voor utiliteitsfuncties (grootzakelijk verbruikers).

De aansluitplicht die via deze wijziging van het omgevingsplan wordt opgelegd, is niet van toepassing op de bestaande gebouwen. Wel is het mogelijk dat bestaande bouw en zelfbouwers ook (vrijwillig) aangesloten kunnen worden op het warmtesysteem. Dat maakt echter geen onderdeel uit van dit plan.

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders

3.1 Inleiding

In het Beursgebied liggen onder andere de deelgebieden Beurskwartier, Merwedekanaalzone zuid, Lombokplein en Kruisvaartkade. De bestemmingsplannen van elk deelgebied zijn onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken de al uitgewerkte bouwplannen in het Beursgebied mogelijk. Voor de plannen die nog uitgewerkt worden, zal in de toekomst een ruimtelijk procedure worden doorlopen.

Deze wijziging van het omgevingsplan verandert één aspect aan de regels van het omgevingsplan van Utrecht: het onderdeel energieprestatie in de regeling voor de verplichte aansluiting (van de nieuwe gebouwen) op het Beursnet in het Beursgebied. Het al vastgestelde en werkende warmteplan (vastgesteld op basis van het voormalige Bouwbesluit) wordt vervangen door een nieuwe regeling. Die regeling regelt effectief hetzelfde. De aansluitplicht blijft verder ongewijzigd.

De wijze waarop de ontwikkelingen binnen het Beursgebied binnen de geldende beleidskaders passen, wordt niet anders dan al onderbouwd in de toelichting van de bestaande bestemmingsplannen. Dat de nieuwbouw in Beurskwartier 1 op een warmtenet aangesloten gaan worden, is toen ook in de onderbouwing voor dat plan betrokken. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet slechts in het verder borgen van de uitvoering. Wel is inmiddels de Omgevingswet in werking getreden. Daardoor gelden nu andere instructieregels. Ook is het beleid voor het warmtesysteem verder uitgewerkt. Voor de beschrijving van de relevante beleidskaders wordt hierna alleen ingegaan op de relevante zaken.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden. De instructieregels voor een omgevingsplan staan in hoofdstuk 5 beschreven. In afdeling 5.1 staan de instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat er een balans is tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Deze regels houden meer in dan alleen het bestemmen in een bestemmingsplan. Denk bij een functie bijvoorbeeld aan een netwerkfunctie (kabels en leidingen) of waterbergende functie (milieu).

De instructieregels uit afdeling 5.1 gaan over:

- waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4)
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5)
- behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6)
- behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7)
- bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8)

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Het gaat dan vooral om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. Tot slot bevat afdeling 5.3 regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

Wijziging

De onderwerpen waarover de instructieregels gaan zijn van een toereikende motivering voorzien in de geldende bestemmingsplannen of niet van toepassing op deze wijziging. Aanvullend geldt dat, voor het afwegen van het waterbelang (artikel 5.37 Bkl), wel overleg over de wijziging is gevoerd met het hoogheemraadschap. Daar wordt in paragraaf 5.1.1 verder op ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan regels voor de fysieke leefomgeving. Zo'n twintig verordeningen, regelingen en besluiten zijn in 2021 samengevoegd in één provinciale (Interim) Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening bevat de juridische uitwerking van de plannen en ambities uit de provinciale Omgevingsvisie. Deze verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden. Om de Omgevingsverordening actueel te houden, wordt de verordening op onderdelen gewijzigd. Op 7 februari 2024 hebben Provinciale Staten de eerste wijziging Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Op 1 maart 2024 is deze eerste wijziging in werking getreden. Deze wijziging bevat eens nieuwe afdeling over de Energietoets. Dit is een regel, die bepaalt dat gemeenten bij nieuwe functies rekening houden met de elektriciteits-infrastructuur, om op deze manier overbelasting van het elektriciteitsnet (netcongestie) te voorkomen.

Wijziging

De onderwerpen waarover de instructieregels in de Omgevingsverordening gaan en die van toepassing zijn op het werkingsgebied, zijn van een toereikende motivering voorzien in de geldende bestemmingsplannen of zijn niet van toepassing op deze wijziging. De energietoets uit de Omgevingsverordening is niet toepasbaar op deze wijziging van het omgevingsplan. Deze wijziging reguleert namelijk alleen de aansluiting op het al toegestane warmtesysteem, voor al toegestane functies of functies die op een later moment nog worden toegestaan. Het maakt dus geen nieuwe functies mogelijk waarvoor de beschikbare netcapaciteit relevant kan zijn. Het warmtesysteem zelf en de functies in het werkingsgebied, die op het warmtesysteem worden aangesloten, worden namelijk buiten het kader van deze wijziging voorzien.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Energie Protocol en Transitievisie Warmte

Het Utrechts Energie Protocol en de Transitievisie Warmte Utrecht gaan uit van een aantal uitgangspunten die van belang zijn voor de transitie naar duurzame en hernieuwbare energie. De transitie van aardgas als energiebron naar hernieuwbare energiebronnen, duurzaamheid en milieukwaliteit zijn daarom voor gemeente ook belangrijke uitgangspunten bij de ontwikkeling van het Beursgebied.

Energie uit hernieuwbare bronnen is schaars. De energie moet zo efficiënt mogelijk gebruikt en verdeeld worden over de stad. Nieuwbouw is goed te isoleren en kan zo ontworpen worden dat deze een lage temperatuur behoefte heeft. Daarom wordt de nieuwbouw bij voorkeur verwarmd met duurzame lage temperatuur bronnen zoals WKO's, aquathermie of lage temperatuur restwarmte. In de ondergrond van Utrecht is in de bodem veel bruikbare duurzame energie beschikbaar. Deze energie wil de gemeente goed benutten.

De Transitievisie Warmte gaat over de bestaande stad; hoe maken we bestaande bebouwing stap voor stap aardgasvrij. Omdat nieuwbouw al aardgasvrij moet worden gebouwd, hoeven die (aardgasvrij)stappen niet doorlopen te worden. Toch is het wel van belang (ook) nieuwbouw daarbij in het oog te houden. We streven namelijk naar het aanleggen van toekomstbestendige infrastructuur bij nieuwbouw. Dat betekent dat nieuwbouw wordt aangesloten op lage temperatuursystemen (individueel of collectief). Nieuwbouw wordt dus niet aangesloten op hoge temperatuur bronnen. Hiermee blijven deze schaarse bronnen beschikbaar voor waar ze wel nodig zijn: de bestaande bouw.

Voor de projectgebieden moeten lokale hernieuwbare energiebronnen optimaal worden gebruikt. Ook wil de gemeente ervoor zorgen dat alle aansluitingen toegang krijgen tot een duurzaam warmtesysteem. Dat moet ook gelden als een nieuw gebouw bijvoorbeeld pas over tien jaar gerealiseerd wordt. Ook draagt deze keuze bij aan andere doelstellingen van de gemeente op het gebied duurzaamheid en milieu, zoals het verbeteren van de luchtkwaliteit en een evenwichtig en efficiënt gebruik van de bodem, zowel wat betreft het gebruik van ruimte als het gebruik van bodemenergie.

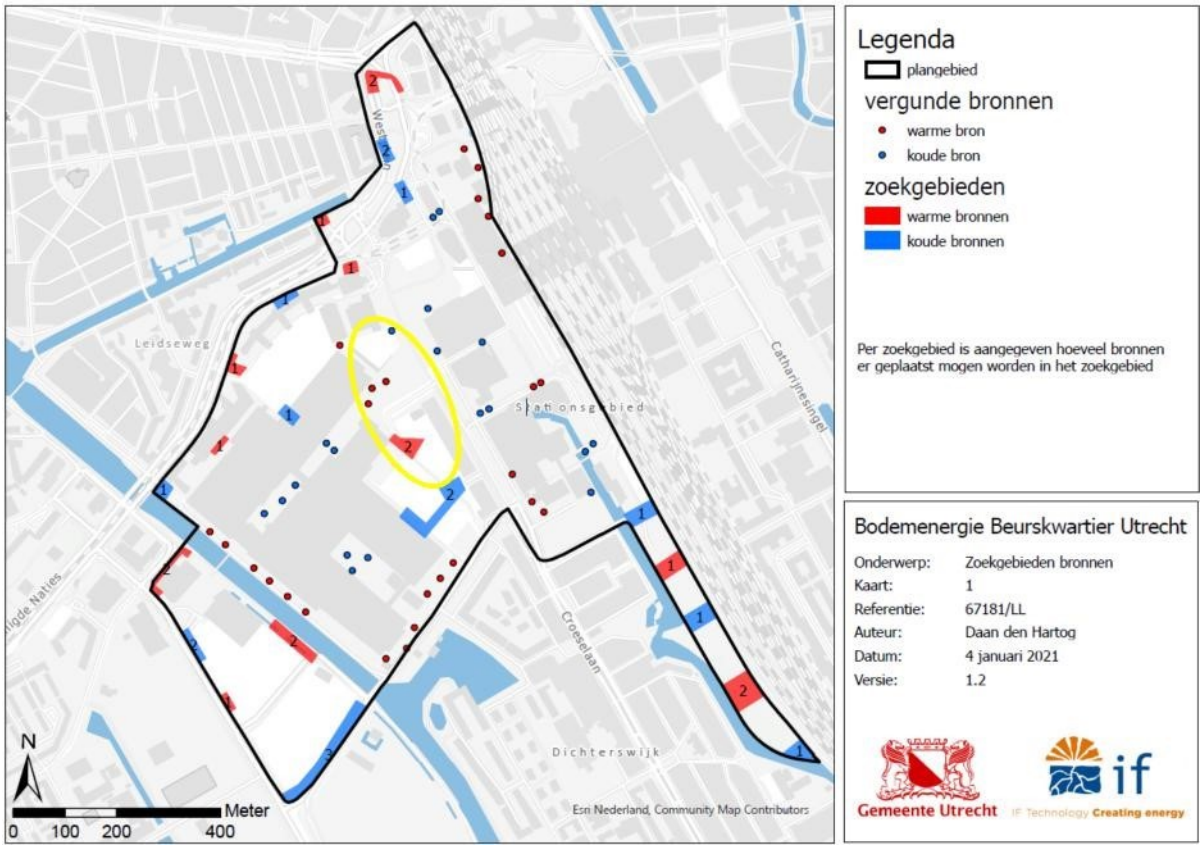
Om de aanwezige bodemenergiecapaciteit en de schaarse ruimte in de ondergrond optimaal te benutten, wordt er een collectief warmtesysteem gerealiseerd voor het Beursgebied. Hiermee kan een hoge energieprestatie behaald worden en kunnen zoveel mogelijk woningen voor een betaalbare prijs gebruik maken van een duurzaam warmtesysteem.

3.4.2 Bodemenergieplan Beursgebied

In het Bodemenergieplan Beursgebied (vastgesteld door burgemeester en wethouders op 9 maart 2021 en aangeboden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht en vastgesteld op 7 december 2021) zijn interferentiegebieden aangewezen waarmee een diepterestrictie van kracht is in het gebied. Toepassing van gesloten bodemwarmtewisselaars is niet gewenst in het Beursgebied, omdat daarmee de bodemcapaciteit enkel benut kan worden voor individuele aansluitingen en daarmee anderen in het gebied uitgesloten worden van duurzame bodemenergie. Het warmtesysteem moet ervoor zorgen dat de bodemenergiecapaciteit optimaal benut kan worden voor het gehele gebied en zoveel mogelijk woningen en utiliteitsfuncties hiervan gebruik kunnen maken.

Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om, waar mogelijk, ook bestaande bouw op het warmtesysteem aan te sluiten. In de regel heeft (vooral de oudere) bestaande bouw behoefte aan hogere temperaturen dan een laagtemperatuur warmtenet kan bieden. Maar als bestaande bouw zo goed wordt geïsoleerd en verduurzaamd dat de warmtevraag van het gebouw verlaagd wordt, kan ook bestaande bouw op een laagthermisch warmtenet worden aangesloten.

In het Bodemenergieplan Beursgebied is het zoekgebied vastgelegd voor het collectieve warmtesysteem met WKO’s en Thermische Energie Oppervlaktewater (TEO) installatie(s). Dit gebied betreft het gehele Beursgebied. In de figuur hieronder zijn de warmte en koudeposities weergegeven zoals opgenomen in het Bodemenergieplan. Bij deze posities mag het geselecteerde warmtebedrijf de circa 17 WKO-doubletten en een TEO-installatie en of alternatieve duurzame warmtebronnen realiseren om de aansluitingen van warmte en koude te voorzien.



Beursgebied warmte en koudeposities Bodemenergieplan (WKO-zoekgebied)

3.4.3 Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen gemeente Utrecht 2018

Om de werking van het bodemenergieplan te borgen is het plangebied van het bodemenergieplan als interferentiegebied opgenomen in de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen gemeente Utrecht 2018. Daardoor, met het vaststellen van een interferentiegebied, worden ook gesloten bodemenergiesystemen vergunningsplichtig. Met het aanwijzen van interferentiegebieden kan interferentie tussen gesloten en open bodemenergiesystemen onderling worden voorkomen en een doelmatig gebruik van bodemenergie worden bevorderd. Met de aanwijzing van het Beursgebied als interferentiegebied wordt het mogelijk om met een collectief warmtesysteem maximaal gebruik te kunnen maken van de bodemenergie.

3.5 Conclusie

De keuze om een warmtesysteem te gaan realiseren in het Beursgebied en daarvoor een aansluitplicht te handhaven voor de geplande nieuwbouw past binnen de duurzaamheidsambities uit het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In het Beursgebied geldt op basis van het geldende en geactualiseerde Warmteplan Beursgebied (vastgesteld op basis van het voormalige Bouwbesluit) de verplichting om nieuwe gebouwen aan te sluiten op het warmtesysteem. Daarbij is een waarde gegeven voor de energieprestatie van het warmtesysteem. Bij de verdere uitwerking van het energieconcept is die waarde lager geworden. Inmiddels is het Warmteplan Beursgebied onderdeel van het omgevingsplan. Om de lagere energieprestatie te verwerken is daarom een wijziging van het omgevingsplan nodig. Om dat op een duidelijke wijze te doen is gekozen voor een vervangende regeling.

Nieuwe functies worden in het Beursgebied toegestaan op basis van de geldende bestemmingsplannen en omgevingsvergunning. De geldende bestemmingsplannen zijn nu allemaal onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Toekomstige nieuwbouw zal ook via wijzigingen van het omgevingsplan mogelijk worden gemaakt. Dat is met deze wijziging niet aan de orde. De ruimtelijke aanvaarbaarheid voor nieuwe functies in het gebied zal beoordeeld worden in het kader van de ruimtelijke procedure daarvoor.

Deze wijziging van het omgevingsplan voegt voor het gebied één aspect aan de regels van het omgevingsplan van Utrecht toe: de verplichte aansluiting van de nieuwe gebouwen op het warmtesysteem. De ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de diverse deelprojecten in het Beursgebied worden niet anders dan al onderbouwd in de geldende bestemmingsplannen. Dat het Beursgebied op een warmtesysteem aangesloten gaan worden, is al een aantal jaar een vaststaand uitgangspunt voor de ontwikkelingen. Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet slechts in het verder borgen van de uitvoering daarvan.

De omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid worden daarom in dit hoofdstuk alleen beschouwd als dat nodig is vanwege de inhoudelijke wijziging die doorgevoerd wordt of omdat het een zelfstandige wijziging is, die zijn eigen procedure doorloopt.

4.2 Milieueffectrapportage

Deze wijziging van het omgevingsplan regelt een uitvoeringsaspect van de nieuwbouw in het Beursgebied. Deze wijziging voorziet niet in een project als bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Om deze twee redenen is er geen aanleiding om voor deze wijziging een mer-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bodem en ondergrond

Voor het Beursgebied is het Bodemenergieplan Beursgebied vastgesteld. Daarnaast is de verordening voor de interferentiegebieden van toepassing op het projectgebied. Daar is in paragraaf 3.4 al op ingegaan.

4.4 Natuurbescherming

In de nieuwe bestemmingsplannen in het Beursgebied zijn de gevolgen voor beschermde natuur uitdrukkelijk in beeld geweest. Voor die plannen is geconcludeerd dat de aanwezigheid van beschermde soorten de uitvoerbaarheid niet in de weg hoeft te staan. Ook was geen sprake van negatieve gevolgen op beschermde natuurgebieden. Bij nieuwe ontwikkelingen zal dezelfde toets plaatsvinden. Vanuit het oogpunt van natuurbescherming regelt dit plan niets nieuws; het blijft gaan om de realisatie van nieuwbouw met bijbehorende voorzieningen en bijbehorende voorzieningen op nutsvoorzieningen die doorgaans ondergronds worden aangebracht.

4.5 Bomen

Deze wijziging van het omgevingsplan heeft geen andere gevolgen voor bomen dan al beschouwd in de geldende bestemmingsplannen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Voor de realisatie van het warmtesysteem en de aansluitingen daarop zullen grondwerkzaamheden nodig zijn. In artikel 7.5 van het omgevingsplan is bepaald dat het zonder omgevingsvergunning verboden is grondwerkzaamheden te verrichten op locaties waarvoor een zone archeologische verwachtingswaarde geldt. Bij de uitvoering van de grondwerkzaamheden voor het warmtesysteem zijn zones archeologische verwachtingswaarden van toepassing.

4.7 Conclusie

Het verplicht aan laten sluiten van de nieuwe gebouwen in het Beursgebied op een open warmtesysteem, met een lagere energieprestatie, is ruimtelijk en vanuit milieuoogpunt aanvaardbaar en uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Overleg met vooroverleginstanties

Het plan wordt in het kader van vooroverleg aan de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) gestuurd om de mogelijkheid te geven om op het plan te reageren. HDSR heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben. Van de provincie is nog geen reactie ontvangen.

5.1.2 Participatie

Voor het Beursgebied is en wordt met diverse betrokkenen, op verschillende niveaus, geparticipeerd. Dat in het gebied een warmtesysteem wordt aangelegd was en is daarbij onderdeel van de planvorming. Daarvoor is ook al het Warmteplan Beursgebied vastgesteld en geldend. Deze wijziging van het omgevingsplan gaat over het opnemen van een lagere energieprestatie in het plan. Daarbij gaat het dan ook nog om een klein deel van het hele systeem: de aansluiting van de nieuwbouw op het warmtesysteem. Dat voor het Beursgebied een warmtesysteem wordt aangelegd, is al geruime tijd bekend. Deze wijziging van het omgevingsplan is nodig om het warmtesysteem te laten slagen.

Concluderend is er voor dit wijzigingsbesluit nauwelijks beïnvloedingsruimte. Daarom is besloten af te zien van het organiseren van een informatiebijeenkomst. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbesluit kan iedereen zienswijzen over deze wijziging van het omgevingsplan indienen bij de raad.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.1 Wijziging omgevingsplan

6.1.1 Warmteplannen

Eerder, voordat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking trad, werd de aansluitplicht op een warmtesysteem geregeld door een warmteplan vast te stellen op grond van het Bouwbesluit 2012. Die mogelijkheid bestaat niet meer. Nu kan een aansluitplicht worden opgenomen in het omgevingsplan. Om de aansluitplicht voor het Beursgebied bij te werken is nu een wijziging van het omgevingsplan nodig.

6.1.2 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In de Bruidsschat zitten onder andere regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Verder zijn de op basis van het oude Bouwbesluit vastgestelde warmteplannen onderdeel van de Bruidsschat, voor zover die de maximale geldingstermijn van 10 jaar nog niet hebben bereikt.

Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar het omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege wijzigen.

6.1.3 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is vooralsnog toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

6.1.4 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op het Beursgebied, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMWARMBEURSGEB-VA01.

6.1.5 Overzicht wijzigingen

Dit plan voegt regels toe aan het omgevingsplan. Het verandert de regels van het omgevingsplan niet. Dat betekent dat de regels uit de bestemmingsplannen in Beursgebied geheel van toepassing blijven, zodat de vervangingsplicht van artikel 22.6, eerste lid, van de Omgevingswet niet van toepassing is. Binnen de regels van die bestemmingsplannen (die dus nu deel uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) kan het warmtesysteem al aangelegd worden. De regels van deze wijziging van het omgevingsplan gaan alleen over de aansluiting van de nieuwbouw op dat warmtesysteem. Over het werkingsgebied wordt de gebiedsaanduiding 'overige zone - Warmtesysteem Beursgebied' gelegd. Aan die aanduiding worden de regels verbonden voor de aansluitplicht op het warmtenet.

6.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan

In artikel 1 wordt aangegeven hoe het omgevingsplan wordt gewijzigd, hoe de regels gelezen moeten worden binnen de structuur van het omgevingsplan en wordt het werkingsgebied bepaald.

Lid 1 Werkingsgebied

In het eerste lid wordt bepaald wat het werkingsgebied is van deze wijziging is. Het werkingsgebied wordt bepaald door de gebiedsaanduiding 'overige zone - warmtesysteem Beursgebied'. De begrenzing daarvan is opgenomen in een GML-bestand.

Lid 2 Wijziging omgevingsplan

In het tweede lid wordt bepaald hoe de regels van deze wijziging werken. Juridisch gezien worden de regels bij de vaststelling gelijk opgenomen in het omgevingsplan. De regels vullen het omgevingsplan gemeente Utrecht aan en worden onderdeel van het permanente deel van het omgevingsplan. Daarbij worden geen bestaande regels veranderd.

Lid 3 Wijziging omgevingsplan

In lid 3 van het eerste artikel zijn enkele begrippen opgenomen voor de goede werking en juiste interpretatie van dit TAM-omgevingsplan. Voor het overige zijn de al bestaande begrippen in het omgevingsplan ook van toepassing. De begrippen onder d. en g., 'nieuw gebouw' en 'warmtesysteem' zijn zo geformuleerd dat ze het toepassingsbereik van de regels in het volgende hoofdstuk afbakenen.

Nieuw gebouw

De aansluitplicht die dit plan regelt, zal gelden voor gebouwen die nog gebouwd moeten worden. Om in voorbereiding genomen projecten niet op een ongewenst moment te confronteren met een aansluitplicht met een andere juridische basis, zal het niet gelden voor projecten die in aanbouw zijn genomen, op basis van een verleende omgevingsvergunning, en voor projecten waarvoor alle omgevingsvergunningen verleend zijn voor de totale bouw. Om dit eenvoudig in de regels een plek te geven, wordt in de regels gewerkt met het begrip 'nieuw gebouw'. Dat is een gebouw dat nog gebouwd moet worden, dat ook nog niet in aanbouw is genomen en waarvoor ook nog geen omgevingsvergunningen zijn verleend om te kunnen beginnen met de realisatie.

Warmtesysteem

Voor de aansluitplicht moet duidelijk zijn op welk warmtesysteem een woning of andere functie aangesloten moet worden. Het begrip 'warmtesysteem' bepaalt dat het om een collectief systeem moet gaan om gebouwen van warmte én koude te voorzien.

6.3 Gebouwen en locaties gebruiken (hoofdstuk 2 van de regels)

Artikel 2 Warmtesysteem Beursgebied

Artikel 2 heeft in grote lijnen de volgende opbouw. Het eerste lid bevat ten eerste de aansluitplicht. Daarnaast geeft het aan waarvoor de aansluitplicht in ieder geval niet geldt en ook hoe lang de aansluitplicht geldt. In het tweede lid zijn de uitzonderingen opgenomen voor het kunnen laten vervallen van de aansluitplicht. Het derde lid bevat de aanvraagvereisten als een initiatiefnemer een verzoek wil doen om de aansluitplicht te laten vervallen.

Lid 1 Aansluitplicht

Het eerste onderdeel van lid 1 bepaalt dat in het werkingsgebied een nieuw gebouw alleen gebouwd en gebruikt mag worden als het een aansluiting op het warmtesysteem krijgt of heeft. Het is zonder omgevingsvergunning verboden een gebouw te bouwen dat niet op het warmtesysteem is aangesloten. Als een gebouw wordt aangesloten op het warmtesysteem wordt dat verbod niet overtreden. Als een gebouw niet wordt aangesloten op een warmtesysteem wordt het verbod overtreden en is dus een omgevingsvergunning nodig. Die vergunning wordt slechts in één geval verleend. Dit geval wordt verderop toegelicht.

De regel geldt zowel voor het bouwen van nieuwe gebouwen, als voor het gebruiken van die nieuwe gebouwen. Het warmtesysteem wordt een collectief systeem. Met een aansluiting op een gesloten/'eigen' warmtesysteem wordt niet aan de aansluitplicht voldaan. Ook gaat het niet alleen om de fysieke aansluiting van een gebouw op het collectieve warmtesysteem. Het warmtesysteem moet ook gebruikt worden voor de verwarming én koeling van het betreffende, nieuwe gebouw.

Bij aanvragen om omgevingsvergunningen vanwege bouwactiviteiten op grond van het omgevingsplan wordt de aansluitplicht in de beoordeling betrokken. Bij de aanvraag moet daarom worden aangegeven hoe het gebouw op het warmtesysteem wordt aangesloten. Als de wens is om een gebouw niet aan te sluiten, moet gelijk (met dezelfde aanvraag) ook een omgevingsvergunning (voor een omgevingsplanactiviteit) aangevraagd worden om de aansluitplicht te laten vervallen. De aanvraag wordt dan beoordeeld aan de hand van de voorwaarden die verderop worden toegelicht.

Het tweede onderdeel geeft drie soorten bouwwerken aan waarvoor de aansluitplicht direct niet geldt. Die bouwwerken zijn uitgezonderd van de aansluitplicht. Daarvoor is ook geen omgevingsvergunning nodig om de aansluitplicht te laten vervallen. De aansluitplicht geldt niet voor drijvende bouwwerken. Dergelijke bouwwerken zijn vaak niet geschikt om aan te sluiten op een collectief warmtesysteem. Overigens is in het Beursgebied nergens in woonboten voorzien. De aansluitplicht geldt ook niet voor woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd, ook wel bekend als zelfbouwkavels. Bij dit type projecten is het vaak beter passend als de zelfbouwers zelf bepalen hoe de gebouwen verwarmd en gekoeld worden. Verder geldt de aansluitplicht ook niet voor gebouwen die geen verblijfsgebieden (in de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving) hebben. Het gaat dan om gebouwen waar doorgaans geen mensen verblijven, zoals transformatorhuisjes of gemaalgebouwtjes. Verwarming en koeling via het warmtesysteem is daarvoor niet noodzakelijk.

Het laatste onderdeel bepaalt de duur van de aansluitplicht. Voorheen, toen op grond van het Bouwbesluit met een vastgesteld warmteplan gewerkt werd, was de maximale duur wettelijk bepaald op 10 jaar. Dat geldt niet meer. De duur kan in het omgevingsplan bepaald worden. Gekozen is voor een duur van 30 jaar. De verwachting is dat binnen die periode het grootste deel van de nieuwbouw in Beursgebied gerealiseerd zal zijn. Tijdens de periode kan de werking eventueel verlengd worden, bijvoorbeeld omdat de ontwikkelingen langer duren. Daarvoor is op dat moment een nieuwe wijziging van het omgevingsplan nodig. De periode kan ook worden verkort door de regeling uit het omgevingsplan te halen, bijvoorbeeld als het geplande aantal aansluitingen is bereikt of als het Beursgebied helemaal ontwikkeld is.

Lid 2 Vervallen aansluitplicht

Er kan een beperkt aantal redenen zijn om een nieuw gebouw niet aan te sluiten op het warmtesysteem. Of de aansluitplicht kan vervallen, moet dan beoordeeld worden door burgemeester en wethouders. Daarvoor moet een initiatiefnemer of ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning indienen die het verzoek inhoudt om af te zien van de aansluitplicht. Het gaat dan om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Wordt de omgevingsvergunning afgegeven, dan hoeft het gebouw niet aangesloten te worden op het warmtesysteem en daar dan ook geen gebruik van te maken. Die omgevingsvergunning kan op grond van dit plan in slechts één geval worden verleend.

Gelijkwaardigheid

Niet het warmtesysteem an sich, maar duurzaamheid staat voorop in het Beursgebied. Met andere technieken kan een alternatief warmtesysteem zo gerealiseerd worden dat de energieprestatie net zo goed of zelfs beter wordt dan met een aansluiting op het warmtesysteem. Een aansluiting op het warmtesysteem biedt dan voor het gebouw geen voordeel. In dat geval kan de aansluitplicht vervallen. Dit moet dan wel op basis van een zorgvuldige gelijkwaardigheidsbeoordeling gebeuren.

Gebouwgebonden systemen zorgen vaak alleen voor verwarming. Koeling gaat via een afzonderlijk systeem, dat alleen bij behoefte aan staat (vaak airco's). Het warmtesysteem zorgt warmte en koude binnen één systeem. Voor een goede vergelijking moet koude ook in de te maken afweging worden betrokken.

Het warmtesysteem zal steeds beter gaan werken naarmate er meer aansluitingen komen. De verwachte energieprestatie wordt pas behaald als het geplande aantal aansluitingen een feit is. Daarom moet de gelijkwaardigheidstoets wordt gemaakt op basis van een situatie waarin voor het warmtesysteem het geplande aantal aansluitingen is gehaald. Daarvoor moet worden uitgegaan van de actuele energieprestatie van het collectieve systeem zoals dat vastligt in het register van autoriteit Bureau Certificering en Registratie Gelijkwaardigheid (BCRG).

Ook geldt dat de berekening voor de vergelijking gemaakt moeten worden op basis van de Nederlandse technische afspraak: NTA 8800. NTA 8800 is de methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen. Van belang daarbij is dat voor de vergelijking ook een berekening wordt gemaakt op basis van bijlage P van NTA 8800. Op basis daarvan kan een goede berekening worden gemaakt voor een gebiedswarmtesysteem.

Uit de berekeningen op basis van NTA 8800 volgen voor drie onderdelen energieprestatiewaarden: ruimteverwarming, warm tapwater en koudelevering. Voor elk onderdeel worden drie verschillende, technische energieprestatiewaarden berekend: de primaire energiebehoefte, de hernieuwbare energiefactor en het CO2-emissiecoëfficient. Voor elke energieprestatiewaarde afzonderlijk beschouwd moet een alternatief minimaal gelijkwaardige energieprestatiewaarden behalen. Als voor een onderdeel een te lage energieprestatiewaarde wordt gehaald, kan dat niet worden gecompenseerd of gemiddeld met een hogere energieprestatiewaarde voor een ander onderdeel.

Voor een nadere toelichting op deze uitzonderingsmogelijkheid wordt verwezen naar het onderstaande kader.

Lid 3 Aanvraagvereisten

Om de aansluitplicht te laten vervallen, op basis van de mogelijkheden in lid 2, zal een initiatiefnemer of ontwikkelaar een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen voor een omgevingsplanactiviteit. Daarmee vraagt hij of zij aan burgemeester en wethouders om bij omgevingsvergunning af te wijken van de aansluitplicht (in lid 1). Voor de beoordeling van die vraag zijn diverse gegevens nodig. In lid 3 is opgenomen welke gegevens in ieder geval bij een aanvraag gevoegd moeten worden. Het gaat het om tekeningen die een goed beeld geven van de situatie en gegevens om te beoordelen of een van de 'uitzonderingsgronden' aanwezig is. Als het om gelijkwaardigheid gaat, zullen berekeningen op basis van NTA 8800 bij de aanvraag gevoegd moeten zijn. Daarbij is van belang dat ook een berekening op basis van bijlage P van NTA 8800 wordt gemaakt. Die berekening moet, voor een goede vergelijking worden gemaakt voor de situatie waarin het geplande aantal aansluitingen op het collectieve warmtesysteem is gerealiseerd.

Kader: stappenplan vervallen aansluitplicht op het warmtesysteem op basis van gelijkwaardigheid

Een aanvrager van een omgevingsvergunning die een nieuw gebouw wil bouwen in het Beursgebied maar een duurzamer of tenminste gelijkwaardig, alternatief wil realiseren, moet een aanvraag tot vervallen van de aansluitplicht indienen. De procedure om te beoordelen of de aansluitplicht kan vervallen, verloopt volgens onderstaand stappenplan.

Stap 1: de aanvraag
De aanvrager doet (al dan niet gecombineerd met andere activiteiten) een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het laten vervallen van de aansluitplicht omdat hij een minimaal gelijkwaardig alternatief wil realiseren. Voor onderbouwing van dit onderdeel van de aanvraag levert de aanvrager ook de volgende informatie aan:
a. NTA 8800-berekening met aansluiting op het warmtesysteem. Hierbij wordt uitgegaan van de actuele energieprestatiewaarden die in het BCRG geregistreerd zijn voor het collectieve warmtesysteem (of het deelsysteem van het collectieve warmtesysteem).
b. NTA 8800-berekening van het toegepaste alternatief, zonder de aansluiting op het collectieve warmtesysteem.

c. Aanvullende documentatie zoals kwaliteitsverklaringen.

De NTA-berekeningen worden gemaakt voor de volgende onderdelen: verwarming, tapwater en koeling. Per onderdeel volgen uit de berekeningen drie resultaten: de primaire energiefactor, de primaire hernieuwbare energiefactor en het CO2-emissiecoëfficient.

Stap 2: toetsing door de gemeente
Burgemeester en wethouders controleren of aanvraag volledig en correct is (ontvankelijkheidstoets):
a. Zijn alle documenten aangeleverd?
b. Zijn juiste getallen uit NTA 8800 berekening overgenomen?
c. Zijn juiste waarden uit de kwaliteitsverklaring(en) overgenomen?

Nee:
Aan de aanvrager wordt medegedeeld dat aanvraag tot vervallen van de aansluitplicht nog niet in behandeling genomen kan worden. De aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld om de benodigde aanvullende gegevens alsnog aan te leveren. Indien deze niet binnen de gestelde termijn worden geleverd, wordt de aanvraag omgevingsvergunning, wegens onvolledigheid van stukken, buiten behandeling gelaten.

Ja:
Burgemeester en wethouders toetsen of de aansluitplicht kan vervallen door de NTA 8800-berekeningen te controleren. Als dat nodig is, kunnen burgemeester en wethouders hierover uiteraard advies inwinnen bij deskundigen.

Stap 3: besluitvorming door burgemeester en wethouders
Burgemeester en wethouders beoordelen of de energieprestatie van het beoogde alternatief minimaal gelijkwaardig is aan een aansluiting op het warmtesysteem. Voor het warmtesysteem wordt daarbij gekeken naar de energieprestatie van het systeem op het moment dat de geplande aansluitingen zijn gerealiseerd. Daarbij wordt voor ruimteverwarming, warm tapwater en koeling afzonderlijker beoordeeld of het alternatief minimaal gelijkwaardig is aan het warmtesysteem. Van die gelijkwaardigheid is sprake als de energieprestatiewaarden minimaal gelijkwaardig zijn aan die van het collectieve warmtesysteem. Ook dat wordt per energieprestatiewaarde beoordeeld. Het is binnen de planregeling niet mogelijk om de verschillende energieprestatiewaarden te middelen of anderszins tegen elkaar af te wegen. Aanvullend op bovenstaande toets op energiezuinigheid wordt ook beoordeeld of de NOx- en fijnstofuitstoot van het alternatief (binnen het plangebied) kleiner of gelijk is aan 0 (nul). Dat wordt beoordeeld op grond van gegevens die de aanvrager zelf moet aanleveren.

Nee:
Indien het duurzame alternatief niet voldoet, wordt de omgevingsvergunning niet verleend op grond van dit plan. De aanvrager kan eventueel een nieuwe aanvraag indienen voor omgevingsvergunning op basis van:
1. Een aansluiting op het collectieve warmtesysteem.
2. Een aangepaste aanvraag met een duurzaam alternatief dat gelijkwaardig aan of beter scoort dan aansluiting op het collectieve warmtesysteem.

Ja:
De omgevingsvergunning voor het laten vervallen van de aansluitplicht wordt verleend.

6.4 Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3 van de regels)

Artikel 3 Overgangsregeling

In artikel 3 is een overgangsregeling opgenomen voor nieuwe gebouwen waarvoor de aanvragen om omgevingsvergunning aangevraagd waren toen deze wijziging in werking trad. Als die aanvragen resulteren in omgevingsvergunningen op basis waarvan een nieuw gebouw geheel gebouwd kan worden, geldt de aansluitplicht uit artikel 2.1 niet voor dat nieuwe gebouw. In plaats daarvan blijft het Warmteplan Beursgebied van toepassing op een aanvraag, zoals dat gold op de dag voor vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan. Op grond daarvan blijft het verplicht om een gebouw aan te sluiten op het collectieve warmtesysteem. Met deze overgangsregeling wordt voorkomen dat er voor een project een nieuwe vergunningplicht ontstaat. Dit geldt overigens alleen voor gebouwen die niet aangesloten worden op het collectieve warmtesysteem op grond van één van de mogelijkheden uit het Warmteplan Beursgebied.

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Ontwikkeling energiesysteem
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

AANGETEKEND

Eneco Consumenten B.V.
T.a.v. Ron Wit
Postbus 1014
3000 BA ROTTERDAM

Behandeld door Hans Kraaij
Doorkiesnummer 06-28365403
E-mail h.kraaij@utrecht.nl
Bijlage(n) -
Uw kenmerk Beursnet
Uw brief van 8 april 2025

Datum 24 juli 2025
Ons kenmerk 30708542
Onderwerp Concessie Beursgebied

Geacht bestuur, geachte heer Wit,

Eind november 2011 is tussen Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V. en de gemeente Utrecht, als gevolg van een Europese aanbestedingsprocedure, de 'Overeenkomst Warmtesysteem Beursgebied' (COVK) tot stand gekomen. Op basis van de COVK is Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V. onder meer gehouden om geheel voor eigen rekening en risico en conform het bepaalde in de COVK het Warmtesysteem Beursgebied te ontwerpen en te realiseren en om vastgoed in het concessiegebied op dit warmtesysteem aan te sluiten.

Op 8 april 2025 ontvingen wij een brief van de heer Wit van Eneco Consumenten B.V., waarin zorgen worden geuit over de uitvoerbaarheid van de COVK. In die brief wordt om een overleg gevraagd om de zorgen toe te lichten en om tot een gezamenlijke oplossing te komen. Op 19 juni 2025 hebben wij de brief van 8 april 2025 mondeling besproken met Arnold Spek en Anne Canto.

In deze brief geven wij aan welke mogelijkheden wij als gemeente zien om de concessie beter uitvoerbaar te maken en wat wij daarvoor van Eneco verwachten. Ook constateren wij een tekortkoming, waarmee we deze brief zullen eindigen. Volledigheidshalve sturen wij deze brief naar beide BV's en worden deze gezamenlijk hierna aangeduid met 'Eneco'.

De door Eneco gestelde uitvoeringsknelpunten

In de brief van 8 april 2025 stelt de heer Wit zich namens Eneco op het standpunt dat de problemen die Eneco ervaart, te wijten zijn aan netcongestie. Hierdoor vertragen met name utiliteitsprojecten, wat voor twee problemen zorgt:
1. het energiesysteem raakt uit balans, omdat de WKO's de koude van de utiliteit missen.
2. de betaalbaarheid komt onder druk, omdat de tarieven voor utiliteit hoger zijn dan voor woningen.

Wij ondersteunen deze analyse deels.

Het is juist dat veel projecten vertragen, maar dat is niet ongebruikelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen en daar voorziet de COVK ook in. Tegelijkertijd zijn er drie ontwikkelaars van utiliteitsgebouwen die afspraken met Eneco (hebben) proberen te maken: Rabobank (Matserterrein), het Rijksvastgoedbedrijf (De Knoop) en Athora (Hojel I) zijn al geruime tijd met Eneco in gesprek, maar

komen niet met Eneco tot overeenstemming over een warmteaansluiting. Als Eneco met deze partijen niet snel tot overeenstemming komt, dan bestaat het risico dat deze partijen kiezen voor een eigen oplossing en wordt het door Eneco ervaren probleem alleen maar groter. Ten Brinke (Hojel II) heeft inmiddels voor een eigen warmteoplossing gekozen, omdat het aanbod van Eneco niet aantrekkelijk genoeg was. Wij gaan er dan ook van uit dat Eneco zich maximaal inzet om de hiervoor bedoelde gesprekken tot een goed einde te brengen.

Netcongestie is vooralsnog niet de belangrijkste reden dat projecten binnen het Beursgebied vertragen. Het Rijksvastgoedbedrijf (De Knoop 1) en Rabobank kunnen redelijk tot goed uit de voeten met hun bestaande netaansluiting. Ook Hojel I beschikt nu al over een netaansluiting die mogelijk gebruikt kan worden. Kruisvaartkade is verzekerd van een netaansluiting en voor Beurskwartier wordt, in samenspraak met Stedin, toegewerkt naar een contract op basis van een congestieverzachter.

Onze conclusie is dat de problemen die voortkomen uit netcongestie op dit moment beheersbaar lijken en dat er daardoor geen sprake is van een zwaarwegend effect op de uitvoerbaarheid van de COVK. Netcongestie staat nakoming van de COVK door Eneco dus niet in de weg.

Haalbaarheid van de oplossingen

De belangrijkste oplossing die Eneco van ons vraagt is het toestaan van gebruik van stadswarmte, omdat dit de stroomvraag voor het warmtesysteem vermindert en daardoor ontwikkelaars makkelijker een aansluiting van Stedin kunnen krijgen. Zoals u weet is dat strijdig met ons beleid en ook strijdig met de afspraken in de COVK. Echter, in Q4 2025 besluit de gemeenteraad over nieuw beleid voor de warmtetransitie waardoor er naar verwachting geen raadsbesluit meer nodig is om aansluiting van nieuwbouw op HT-stadwarmte toe te staan. De situatie rond netcongestie, maakt dat wij er - zo op het eerste gezicht - voor open staan om te onderzoeken of de COVK op dit punt kan worden gewijzigd (mits dit aanbestedingsrechtelijk is toegestaan en schriftelijk wordt vastgelegd conform COVK). Voorwaarde is wel dat Eneco aantoont dat (1) het energiesysteem met stadswarmte voor Beursnet duurzamer wordt dan de duurzaamheidsprestatie die nu is afgegeven door de BCRG en (2) de netbelasting niet verplaatst wordt naar elders in de stad.

Wij kunnen geen garanties geven voor de planning van de bouwopgave. Contractueel zijn wij verplicht om periodiek te rapporteren over de planning van de bouwopgave en wij houden ons daaraan. In het financiële model dat hoort bij de COVK zit een voorziening die Eneco compenseert voor het financiële nadeel van vertraging en wij staan open voor een (juridisch) haalbare oplossing. Wij kunnen niet garanderen dat Stedin tijdig stroomaansluitingen beschikbaar stelt, want wij zijn daartoe niet bevoegd. Wel werken we met Stedin samen aan oplossingen voor onder andere Beurskwartier. Daar werken we aan een model met een zogenaamde congestieverzachter; een generator (en eventueel een batterij) die aan gaat op het moment dat het net geen stroom kan leveren en op dat moment ook het stroomnet ontlast. Stedin werkt ook aan andere contractvormen voor grootverbruikersaansluitingen die ondanks netcongestie uitgegeven kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het maatwerkcontract voor Kruisvaartkade (=grootverbruikersaansluiting die kleiner is dan de som van de kleinverbruikersaansluitingen die wel aangevraagd kunnen worden). Wij doen er dus (geheel onverplicht) alles aan om Eneco bij de nakoming van de COVK te faciliteren.

Voortgang praktijkonderzoek WKO tweede watervoerend pakket

Ondanks de goede samenwerking, willen wij onze teleurstelling uitspreken over de voortgang van het praktijkonderzoek dat WKO in het tweede watervoerend pakket mogelijk moet maken. Contractueel is Eneco niet gebonden aan een planning, maar wij zien nu wel dat met name het Rijksvastgoedbedrijf hinder ondervindt van de onzekerheid of en wanneer de WKO in het tweede watervoerend pakket beschikbaar komt.

Eneco heeft zich keer op keer niet gehouden aan de deadlines die zijn vastgelegd in de gespreksverslagen van de werkgroep voor het praktijkonderzoek. Op 16 juli 2025 hadden wij in een bestuurlijk overleg tussen onze gemeente en de Provincie Utrecht willen besluiten over de inhoud van de vergunningaanvraag die Eneco in moet dienen om het praktijkonderzoek uit te kunnen voeren. Eneco heeft de benodigde stukken hiervoor niet ingediend, waardoor dit moment niet is benut en het project wederom meerdere maanden vertraging oploopt.

Ook wachten wij nog steeds op ondertekening van de VTW die de door Eneco gewenste aanpassing van het Programma van Eisen voor het praktijkonderzoek mogelijk maakt en op een raming van de meerkosten die Eneco voorziet ten opzichte van het oorspronkelijke Programma van Eisen.

Wat verwachten wij van Eneco?

Sinds de ondertekening van de COVK heeft de gemeente zich herhaaldelijk coulant richting Eneco opgesteld. Zo zijn er meerdere overleggen geweest over aanpassingen in de COVK die de uitvoerbaarheid van het project Beursnet verbeteren. In de COVK is hiervoor een speciale 'Wijzigingsprocedure' overeengekomen. Onze overleggen hebben geleid tot twee "generaties" voorstellen tot wijziging (VTW) van de COVK:

1. VTW's die voortvloeien uit de afspraken die gemaakt zijn tijdens het verificatiegesprek.
2. VTW's die voortvloeien uit het collegebesluit om de tarievenkortingen los te laten en tijdelijk stadswarmte toe te staan voor Kruisvaartkade.

Conform het bepaalde in de COVK, moeten wijzigingen schriftelijk in een wijzigingsvoorstel worden vastgelegd en met bevoegdheid worden ondertekend. De benodigde VTW's zijn in goed overleg opgesteld, maar tot op heden zijn de belangrijkste VTW's niet ondertekend door Eneco. Dat betekent dat de COVK in de huidige vorm van kracht is en Eneco de COVK op de desbetreffende punten onverkort moet nakomen.

In de brief van 8 april 2025 agendeert u een aantal zorgen die niet opgelost worden met de eerste twee generaties VTW's. Wij zijn - naar aanleiding van uw brief van 8 april 2025 en indien noodzakelijk - bereid om met Eneco te bekijken of er aanvullende afspraken kunnen worden gemaakt over de problemen die Eneco ervaart rondom de uitvoerbaarheid van de COVK. Hiervoor zal opnieuw de Wijzigingsprocedure conform artikel 26 van de COVK moeten worden gevolgd.

Zoals eerder gezegd, staan wij ervoor open om te onderzoeken of in de COVK kan worden opgenomen dat aansluiting van nieuwbouw op HT-stadwarmte is toegestaan. Wij verwachten dat Eneco aantoont dat deze oplossing positief bijdraagt aan de duurzaamheid en de netbelasting binnen onze gemeente. Graag zien wij in Eneco een samenwerkingspartner om netcongestieproblemen te lijf te gaan, waarbij Eneco, net als de gemeente, bereid is om nieuwe risico's te nemen, omwille van de voortgang van onze opgaven. Wij gaan, op verzoek van Eneco, dan ook graag in gesprek over de

organisatie van de congestieverzachter. Uiteindelijk moeten de afspraken die we willen maken door Eneco vertaald worden naar VTW's.

Wij rekenen erop dat Eneco zich houdt aan de verplichting om verzoeken van gebouweigenaren tot aansluiting te honoreren o.b.v. van de op dat moment gelden afspraken in de COVK, rekening houdend met de tot op dat moment vastgestelde VTW's.

Tekortkoming in de nakoming COVK

Wij constateren een tekortkoming o.b.v. artikel 2.1 van de COVK. In dit artikel is onder meer bepaald dat Eneco geheel voor eigen rekening en risico en conform het bepaalde in de COVK het Warmtesysteem Beursgebied moet ontwerpen en realiseren en vastgoed in het concessiegebied op dit warmtesysteem moet aansluiten. Dit betreft één van de kernverplichtingen uit de COVK.

Voorts bepaalt artikel 12.10:
"Concessiehouder zal elke (toekomstige) Gebouweigenaar van:
(a) Nieuwbouw die verzoekt om aansluiting op het Warmtesysteem Beursgebied binnen vier (4) weken na datum verzoek Gebouweigenaar een aanbod doen tot het sluiten van een Aansluitovereenkomst.
(b) Bestaande Bouw die verzoekt om aansluiting op het Warmtesysteem Beursgebied en waarvoor voldoende Bodemcapaciteit als bedoeld in Artikel 12.9 onder (b) beschikbaar is binnen acht (8) weken na datum verzoek Gebouweigenaar een aanbod doen voor het sluiten van een Aansluitovereenkomst.
Concessiehouder zal Concessieverlener op de hoogte stellen indien en zodra hij een verzoek van een Gebouweigenaar tot aansluiting op het Warmtesysteem Beursgebied heeft ontvangen."

Inmiddels hebben wij van MRP Kruisvaartkade B.V. (hierna: 'MRP') begrepen dat zij Eneco om één of meerdere aansluitingen heeft verzocht en Eneco bij brief van 25 juni 2025 heeft gevraagd om tot ondertekening van een aansluitovereenkomst over te gaan. Voor zover ons bekend heeft Eneco MRP vervolgens geen aanbod gedaan als bedoeld in artikel 12.10 sub a COVK. Ook heeft Eneco hier ons niet over geïnformeerd (artikel 12.10 laatste zin COVK). Wij constateren daarom dat Eneco niet aan de COVK voldoet en dat er derhalve sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de COVK. Wij gaan er dan ook van uit dat Eneco uiterlijk op 10 september 2025 een aanbod tot het sluiten van een Aansluitovereenkomst aan MRP doet. Wij rekenen erop dat hiervoor de modelaansluitovereenkomst wordt gebruikt die wij hebben vastgesteld en dat daarin de tarieven worden gehanteerde die voortkomen uit de voorschriften die vastgelegd zijn in de COVK.

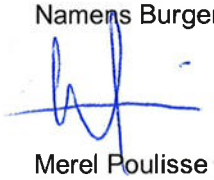
Mocht een gebouweigenaar de gemeente in verband met de tekortkoming van Eneco aansprakelijk stellen voor geleden schade, dan zal die schade door de gemeente op Eneco worden verhaald.

Tot slot

Wij realiseren ons dat het een uitdaging is om een contract vast te stellen tussen gemeente en een warmtebedrijf met een jarenlange looptijd, zonder dat de afspraken tussentijds worden bijgesteld. De afgelopen jaren hebben wij aangetoond op een redelijke manier om te gaan met de wensen van Eneco. Het collegebesluit voor het toestaan van tijdelijke stadswarmte en verlaging van de tarievenkorting is daar een concreet voorbeeld van. Ook in de toekomst kunt u rekenen op redelijkheid van onze kant als het gaat om aanpassing van gemaakte afspraken waarbij wij altijd het maatschappelijke belang meewegen dat wij moeten borgen. Immers, ons gezamenlijke doel is de

realisatie van een betaalbaar en duurzaam energiesysteem voor het Beursgebied. Deze flexibiliteit kunnen wij alleen verantwoorden naar ons college, onze raad en onze inwoners als Eneco zich houdt aan de discipline van de COVK: indienen en vaststellen van VTW's. Daarover zijn wij nu niet tevreden. Dat moet echt beter. Alleen zo houden we tempo in de voortgang en kunnen we tijdig acteren op knelpunten die zich voor doen.

Met vriendelijke groet,
Namens Burgemeester en wethouders van Utrecht,



Merel Poulisse
Directeur Stedelijk Beleid

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4949
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	12
Titel	Hoe staat het met de Utrechtse studentenhuisvesting?
ID	5178
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	16 oktober 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**4 december 2025**

Voorgesteld besluit

Beleidsnota
Wonen in Utrecht



Van woningmarkt naar volkshuisvesting
Looptijd 2025-2030

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
wonen




ssh
sshxl.nl





Inhoudsopgave



A

Inleiding **12**
A1. Introductie 13
A2. Doelstellingen 26
Leidende principes 30



B

Opgave **32**
B1. Opgave 33
Doelstelling 1 33
In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht
Doelstelling 2 49
In 2030 wonen meer Utrechters passend
Doelstelling 3 66
In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt
Doelstelling 4 75
In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht
Wijkgericht werken 78



C

Monitoren, sturen en verantwoorden **84**
C1. Indicatoren 85
C2. Risico's 88
C3. Financiën 90
C4. Voortgang en verantwoording 95
Begrippenlijst 96
Exacte begrenzing middenhuur zone A en zone B 102



D

Bijlagen **110**

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 vier 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 met corporaties aan duurzame groei van het aandeel van de corporatie-voorraad voor meerdere jaren op rij, waarbij in wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen (<35%) het verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen zo veel mogelijk wordt beperkt en we ons maximaal inspannen om het aandeel sociaal te laten groeien.
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.

Doelstelling 4:

in 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht

Vanuit het principe ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’ geven we in het Utrechtse woonbeleid prioriteit aan mensen voor wie de gevolgen van de schaarste het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die geen dak boven het hoofd hebben. Daklooshеid is in veel gevallen een woonprobleem. De oplossing van het daklooshеidsprobleem ligt dan ook bij preventie, bestaanszekerheid en wonen.

a. We zien dakloze mensen als een groep woningzoekenden met een zeer urgente woonvraag.
b. We richten ons beleid zo in, dat (dreigend) dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning.

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

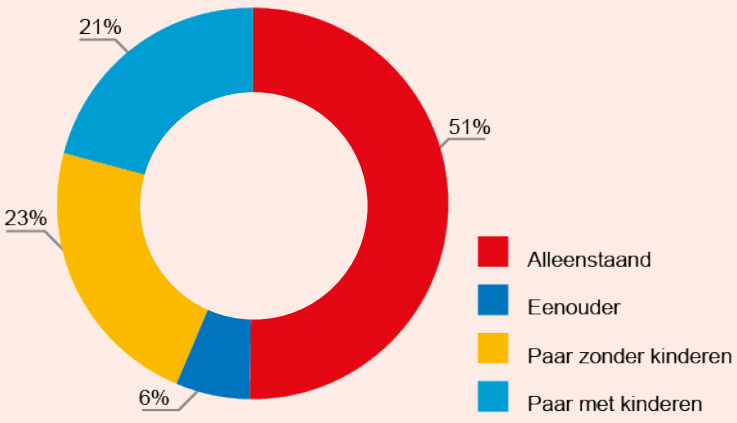
Demografische ontwikkelingen

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).

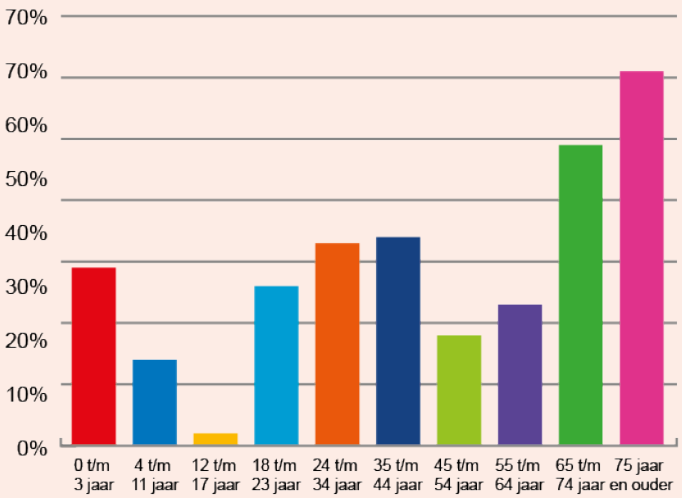
De groei van het aantal inwoners in Utrecht is het gevolg van natuurlijke aanwas (meer geboorte dan sterfte) en een vestigingsoverschot (meer vestiging dan vertrek). De natuurlijke aanwas in Utrecht is relatief hoog vergeleken met andere grote steden in Nederland. Veel studenten en starters op de arbeidsmarkt 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)

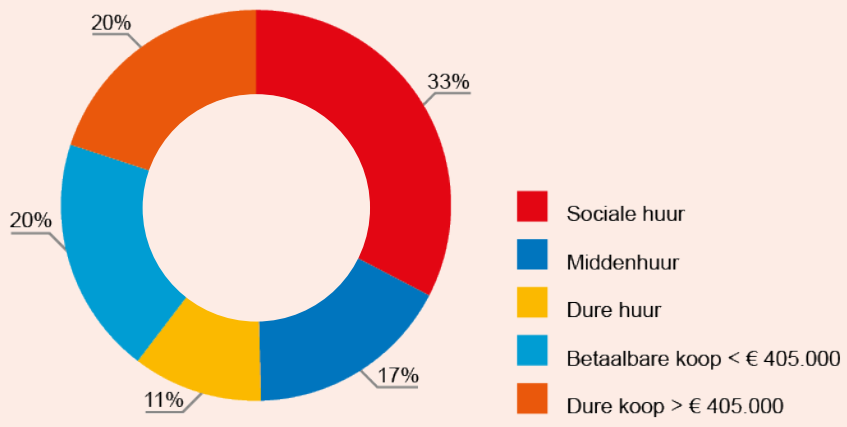
Meer hoge inkomensgroepen in de stad
Van de 19.900 huishoudens die er van 2011 tot 2022 in Utrecht bij kwamen, hadden 19.200 huishoudens (96%) een inkomen boven de hoge inkomensgrens (€ 72.000, prijspeil 2022). De groep middeninkomens nam in diezelfde periode in omvang iets toe, maar in aandeel af. De 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.

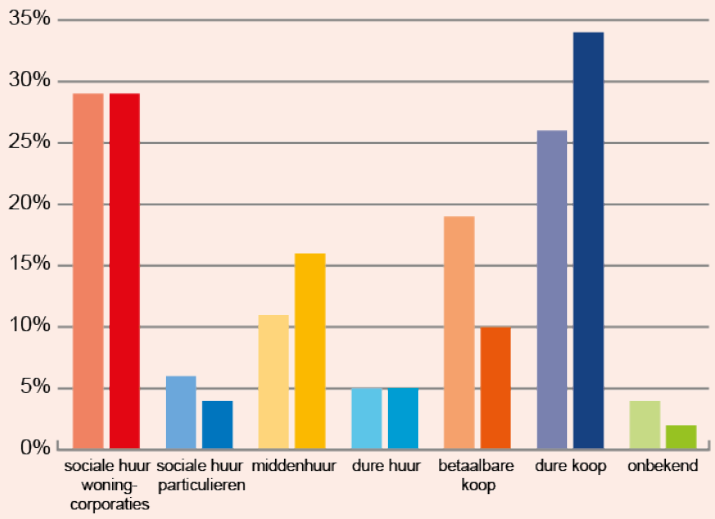
Passend wonen is moeilijker geworden

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:

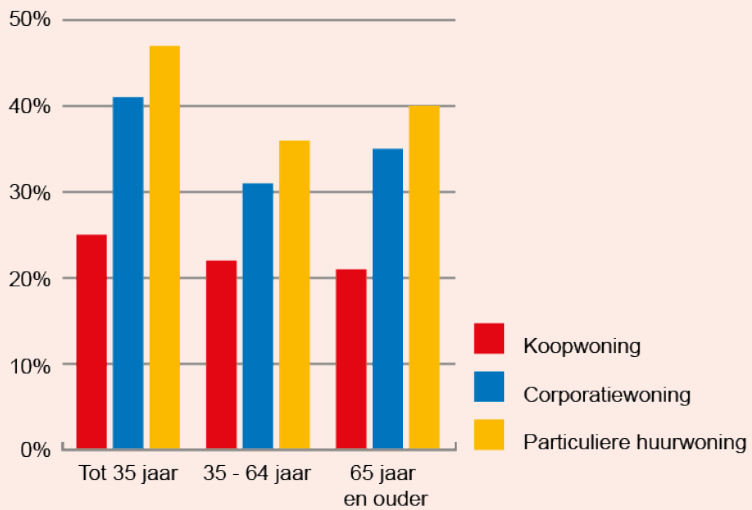
- Het aandeel **sociale huur** nam de afgelopen jaren af van 35% in 2019 naar 33% in 2023. Hierbinnen is het aandeel sociale huur van de woningcorporaties met 29% stabiel gebleven. De afname van het aandeel sociale huur betreft dus alleen het particuliere deel van de sociale huur.
- Het aandeel **middenhuur** (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.

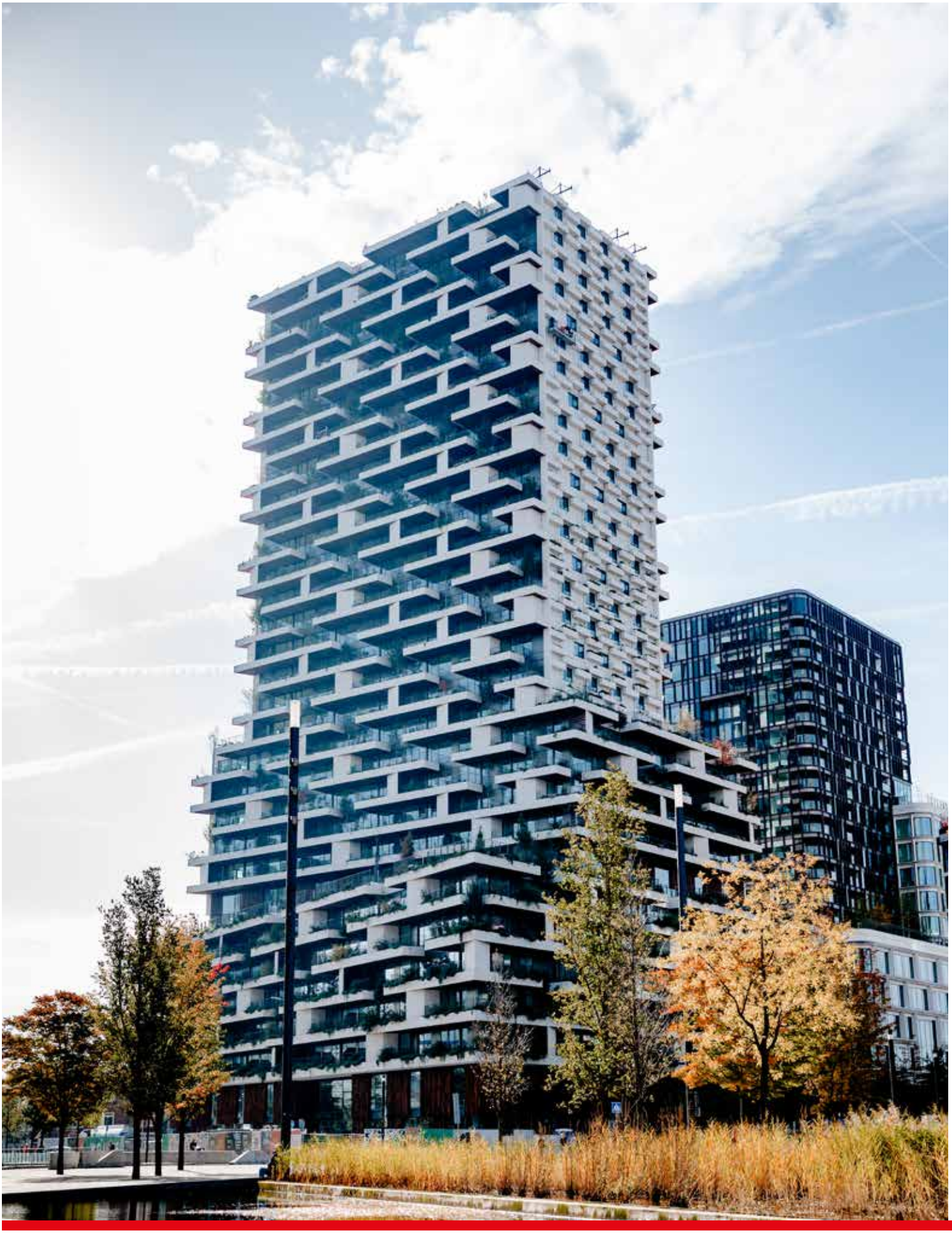


Positie middeninkomens moeilijker
De gemiddelde koopsom per vierkante meter steeg van € 3.875 in 2019 naar € 5.316 in 2023. De betaalbaarheid van bestaande koopwoningen verschilt sterk per wijk. Tussen 2009 en 2023 zien we de sterkste procentuele stijging in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten - De Meern, 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 **vier 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 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**. 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 met corporaties aan duurzame groei van het aandeel van de corporatievoorraad voor meerdere jaren op rij, waarbij in wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen (<35%) het verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen zo veel mogelijk wordt beperkt en we ons maximaal inspannen om het aandeel sociaal te laten groeien.** 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. Studentenhuisvesting wordt opgenomen in de woningbouwplannen van de gemeente en krijgt een plek in gebiedsontwikkelingen en tenders. De gemeente zorgt ervoor dat studentenwoningen verspreid over de stad worden gerealiseerd, met extra aandacht voor wijken waar nu nog weinig studenten wonen. In beginsel worden er grotere complexen gebouwd, zodat efficiëntie en betaalbaarheid worden bevorderd. Bij studentenhuisvesting wordt aandacht besteed aan goede inpassing, voorzieningen, sociale binding en leefbaarheid. In de wijkanalyses, waarin per wijk wordt gekeken naar de woningvoorraad, doelgroepen en gewenste ontwikkeling, wordt studentenhuisvesting als aparte categorie meegenomen.
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.

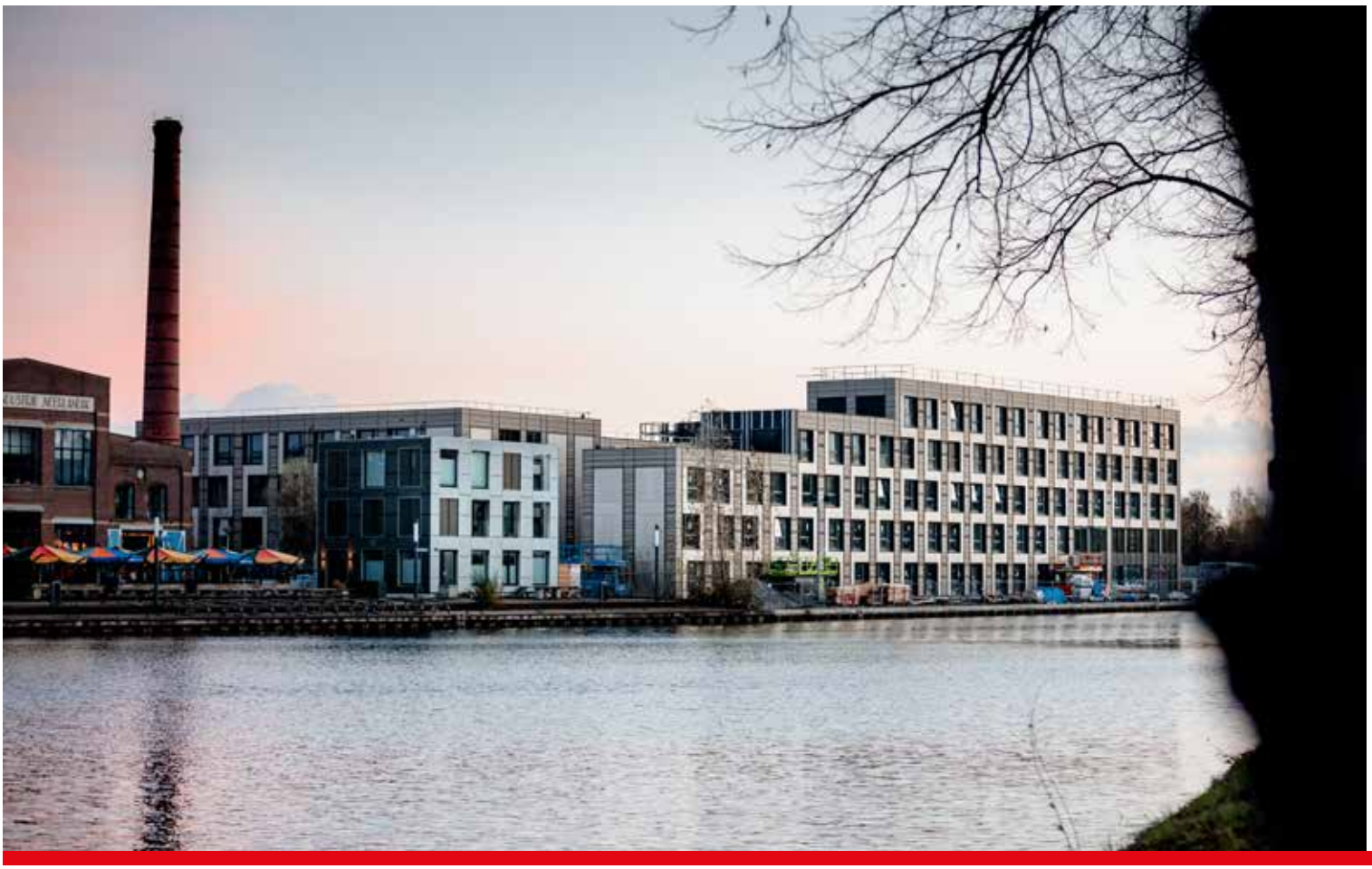
a. **We zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden** door op te treden tegen misstanden, door te handhaven op betaalbare huur en door de stem van de woningzoekende te horen.
b. Met verschillende acties versterken we de kwaliteit, leefbaarheid en gemeenschapskracht van de stad. **Zo 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.

Doelstelling 4

In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht

Vanuit het principe ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’ geven we in het Utrechtse woonbeleid prioriteit aan mensen voor wie de gevolgen van de schaarste het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die te maken hebben met (dreigende) dakloosheid. Dakloosheid is in veel gevallen een woonprobleem. De oplossing van het dakloosheids-probleem ligt dan ook bij preventie, bestaanszekerheid en wonen.

a. **We zien dakloze mensen als een groep woningzoekenden met een zeer urgente woonvraag.** Mensen moeten met zo min mogelijk tussenstappen een stabiele woonplek, eventueel met ondersteuning, kunnen krijgen. 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’.
b. **We richten ons beleid zo in, dat (dreigend) dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning.** De huidige definitie die we hanteren voor dakloosheid is beperkt, waardoor bepaalde groepen dak- en thuislozen buiten beeld blijven. We kiezen voor een meer inclusieve definitie van dakloosheid: ETHOS-light. In het ver verdeelbesluit geven we dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang op sociale huurwoningen.



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.

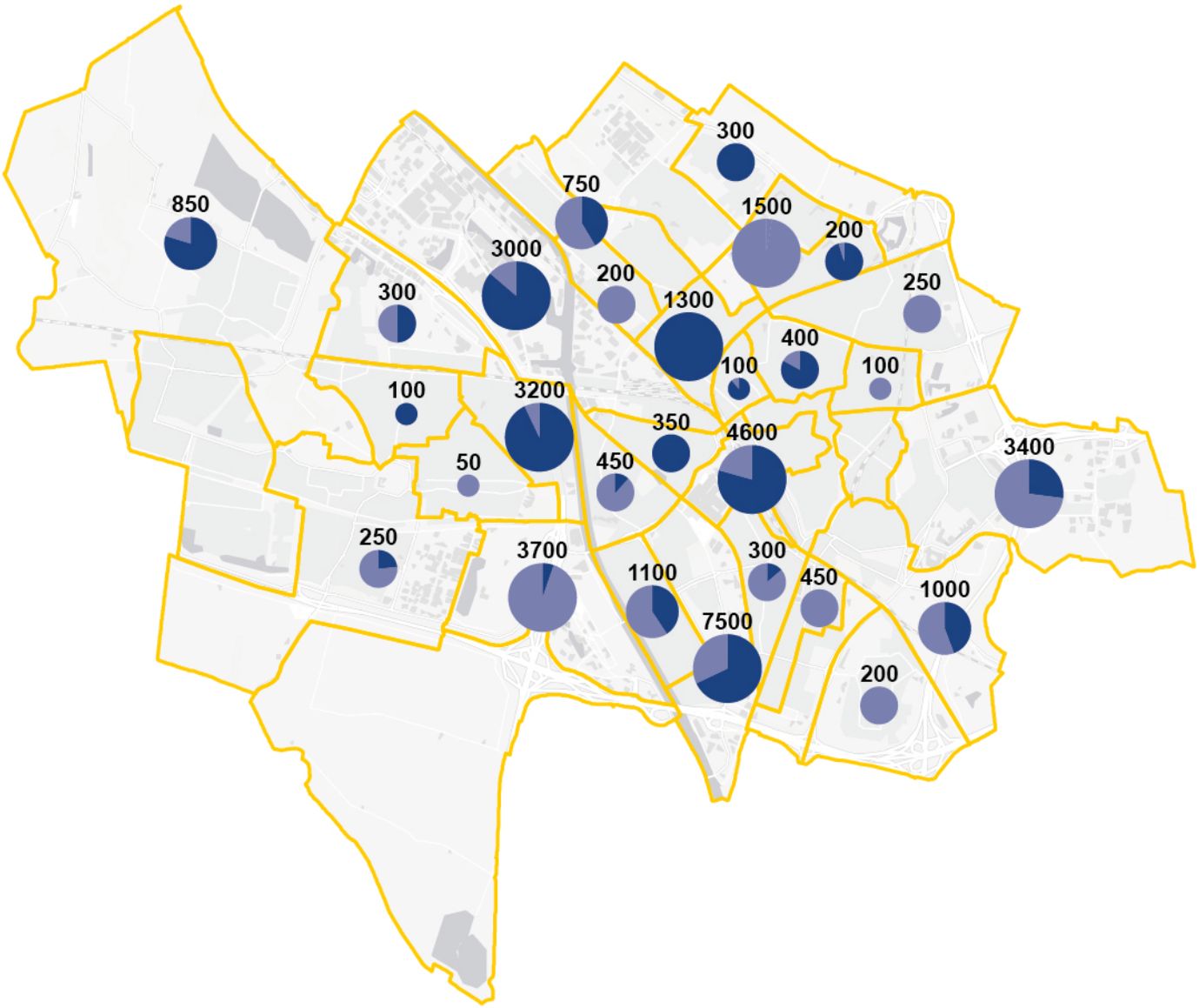
Ondanks de verschillende wensen en belangen die partijen in een project hebben, gaan we voor de gezamenlijke opgave en doen wat nodig is om vertraging te voorkomen. We hechten belang aan helderheid in de niveaus waarop wij effectief kunnen escaleren binnen de verschillende organisaties. Medewerkers werken 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 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 2/3^{e} 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 het aandeel van de corporatievoorraad voor meerdere jaren op rij, waarbij in wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen (<35%) het verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen zo veel mogelijk wordt beperkt en we ons maximaal inspannen om het aandeel sociaal te laten groeien.

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 gereali-seerd *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 meege-nomen 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.

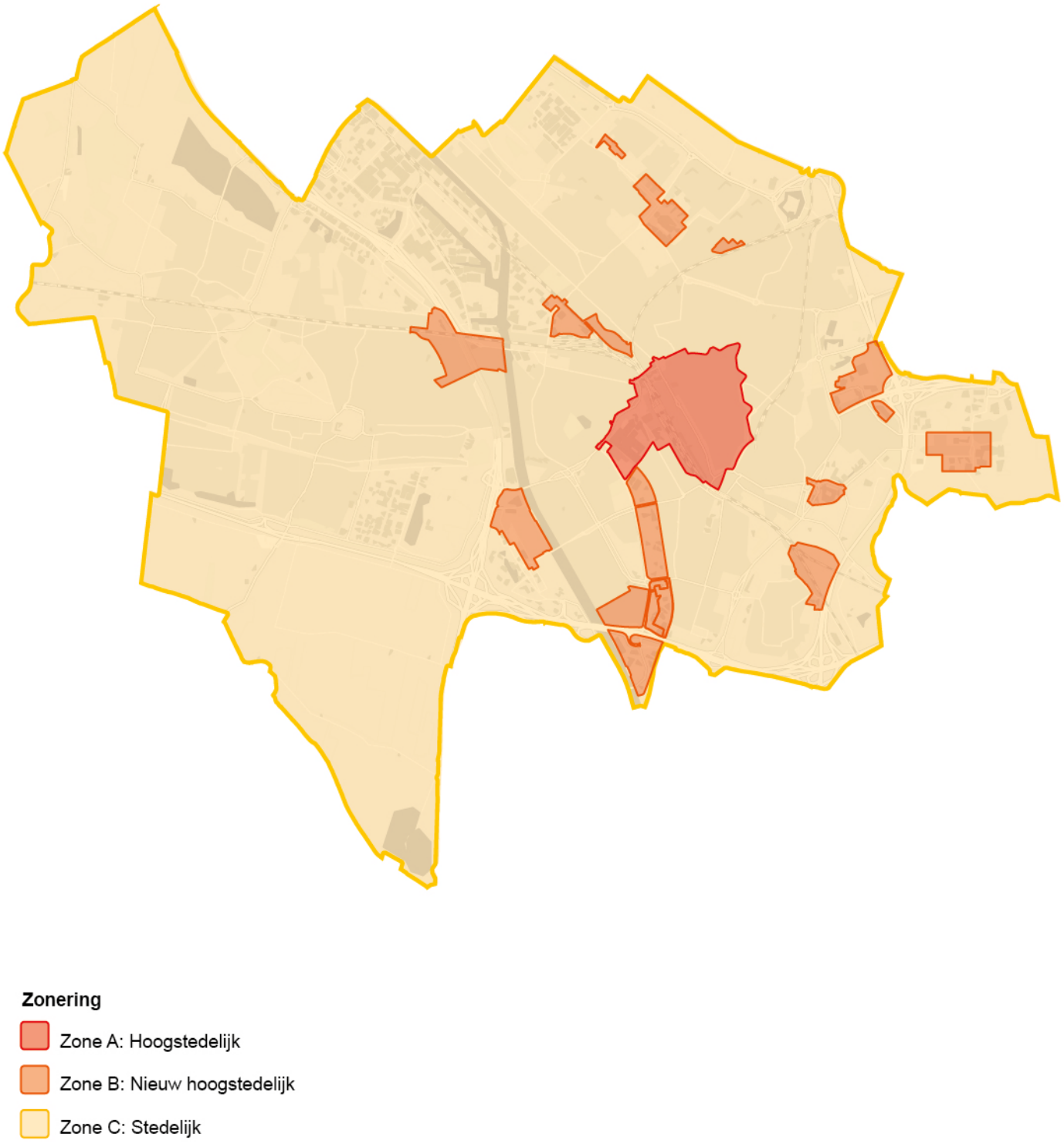
Om betaalbare koop mogelijk te maken wordt naast de reeds beschikbare methoden actief gezocht naar projecten waar gebruik gemaakt kan worden van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK). Hiervoor kan waar en indien nodig worden afgeweken van het grondbeleid . Bovendien is het vooralsnog niet 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 102 tot en met 109):
   - 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.

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 100% onzelfstandige studentenhuisvesting waar dit mogelijk en haalbaar is (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.

  We sturen op de realisatie van betaalbare studentenhuisvesting in het sociale segment. Voor studentenhuisvesting wordt gestreefd naar een maximaal aandeel onzelfstandige woningen, tenzij gemotiveerd anders besloten wordt. In gebiedsontwikkelingen, tenders en planvorming wordt inzichtelijk gemaakt welk aandeel van de sociale huurvoorraad beschikbaar komt voor studenten. Daarbij wordt ingezet op realisatie van studentenhuisvesting met waar mogelijk maximale bouwvolumes en in grotere aantallen per locatie. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt dit gemotiveerd aan de gemeenteraad voorgelegd. Bij gebiedsontwikkelingen wordt, waar mogelijk, aanvullend ingezet op het inlopen van achterstanden in wijken waar studentenhuisvesting tot nu toe beperkt aanwezig is. Deze inzet geschiedt aanvullend, zonder dat dit ten koste gaat van de ambities en inzet op studentenhuisvesting in andere wijken.

- **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.

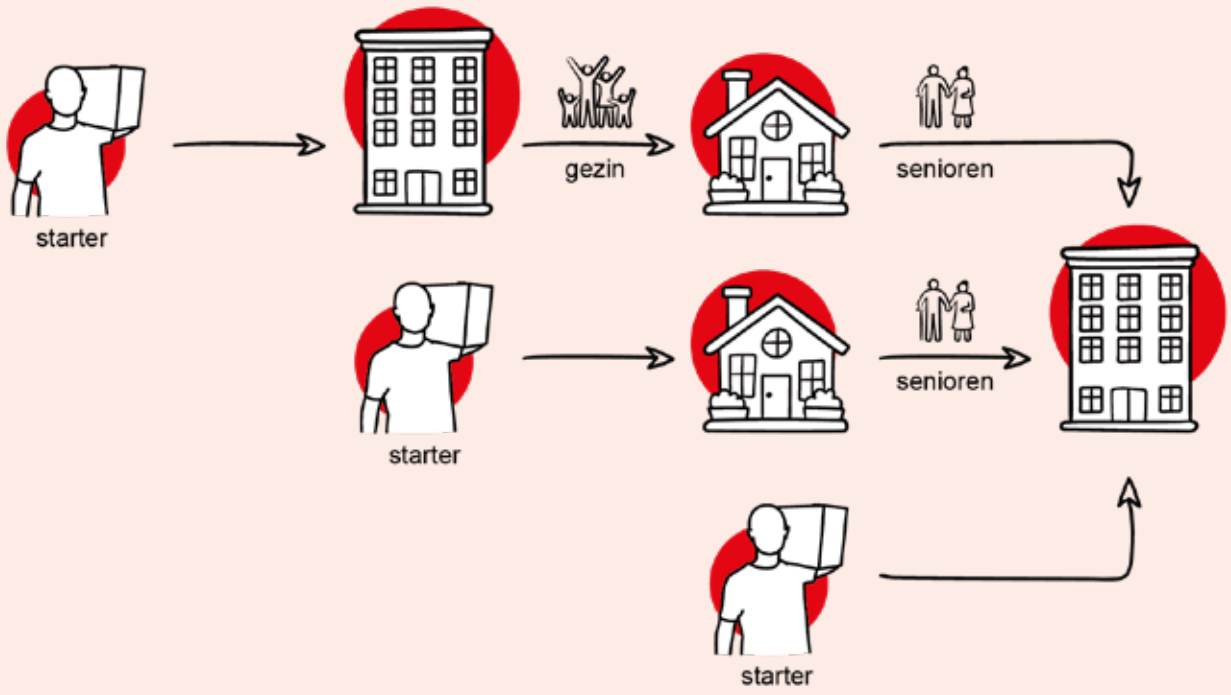
- **Door te lobbyen voor een landelijk huurregister**: We blijven samen met de andere grote steden pleiten voor een landelijk register van huurcontracten, zodat de particuliere verhuurmarkt voor huurders en gemeenten transparanter wordt. Dit maakt het ook mogelijk om beter te handhaven en eventueel een 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

- **We gaan gentrificatie actief tegen:** Ruimtelijke ontwikkelingen, herstructureringen en verkoopstrategieën mogen niet leiden tot verdringing van bestaande bewoners. Bij gebiedsontwikkelingen wordt expliciet beoordeeld of sociale diversiteit behouden blijft, en worden maatregelen getroffen om sociale huur, buurtbinding en toegankelijkheid voor lagere inkomensgroepen te garanderen. Op deze wijze zet de gemeente Utrecht zich actief in om gentrificatie te voorkomen.

- **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 woning-zoekenden 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.

Doelstelling 4

In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht

Zo werken we aan deze doelstelling:

A. We zien dakloze mensen als een groep woningzoekenden met een zeer urgente woonvraag.
B. We richten ons beleid zo in, dat (dreigend) dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning.

A. We zien dakloze mensen als een groep woningzoekenden met een zeer urgente woonvraag

Dakloosheid is in veel gevallen een woonprobleem. De oplossing van het dakloosheids-probleem 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.

- **Door dakloosheid tegen te gaan en de focus te verleggen naar ‘Wonen Eerst’**: 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, eventueel met ondersteuning, kunnen krijgen. 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). 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.

B. We richten ons beleid zo in, dat (dreigend) dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang kunnen krijgen op een sociale huurwoning

Zoals hierboven beschreven is het onze ambitie om daklоosheid tegen te gaan. We committeren ons aan de ambitie in het Nationaal Actieplan Daklоosheid uit 2022: we streven naar een stad waar daklоosheid in 2030 tot het verleden behoort. Dat betekent regie pakken om deze doelgroep te huisvesten.

- **Door in 2026 de ETHOS-light-telling uit te voeren**: De huidige definitie die we hanteren voor daklоosheid is beperkt, waardoor bepaalde groepen dak- en thuislozen buiten beeld blijven. We kiezen daarom voor een meer inclusieve definitie van daklоosheid: ETHOS-light. ETHOS-light is een door de EU ontwikkeld instrument om het aantal dak- en thuisloze mensen in kaart te brengen. De benadering hanteert een definitie waarbij daklоosheid wordt gezien als het gebrek aan volwaardige huisvesting (zie de begrippenlijst voor de exacte definitie). Om inzicht te krijgen in de totale opgave van deze doelgroep wordt in 2026 de ETHOS-light-telling in Utrecht uitgevoerd.

- **Door ‘Wonen Eerst’ toe te voegen aan het verdeelbesluit**: We richten het verdeelbesluit zo in dat dakloze mensen volgens de ETHOS-light-definitie voorrang krijgen bij sociale huurwoningen en voegen daartoe een groep ‘Wonen Eerst’ toe aan het verdeelbesluit, naast de bestaande groepen. Vanaf 2026 wordt deze groep meegenomen en we werken daarvoor een ingroeipad uit. Het aantal woningen dat in 2026 wordt gereserveerd voor Wonen Eerst is afhankelijk van de uitkomsten van de ETHOS-light-telling in Utrecht. Voor na 2026 werken we een plan uit om Wonen Eerst structureel mee te nemen 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.



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.

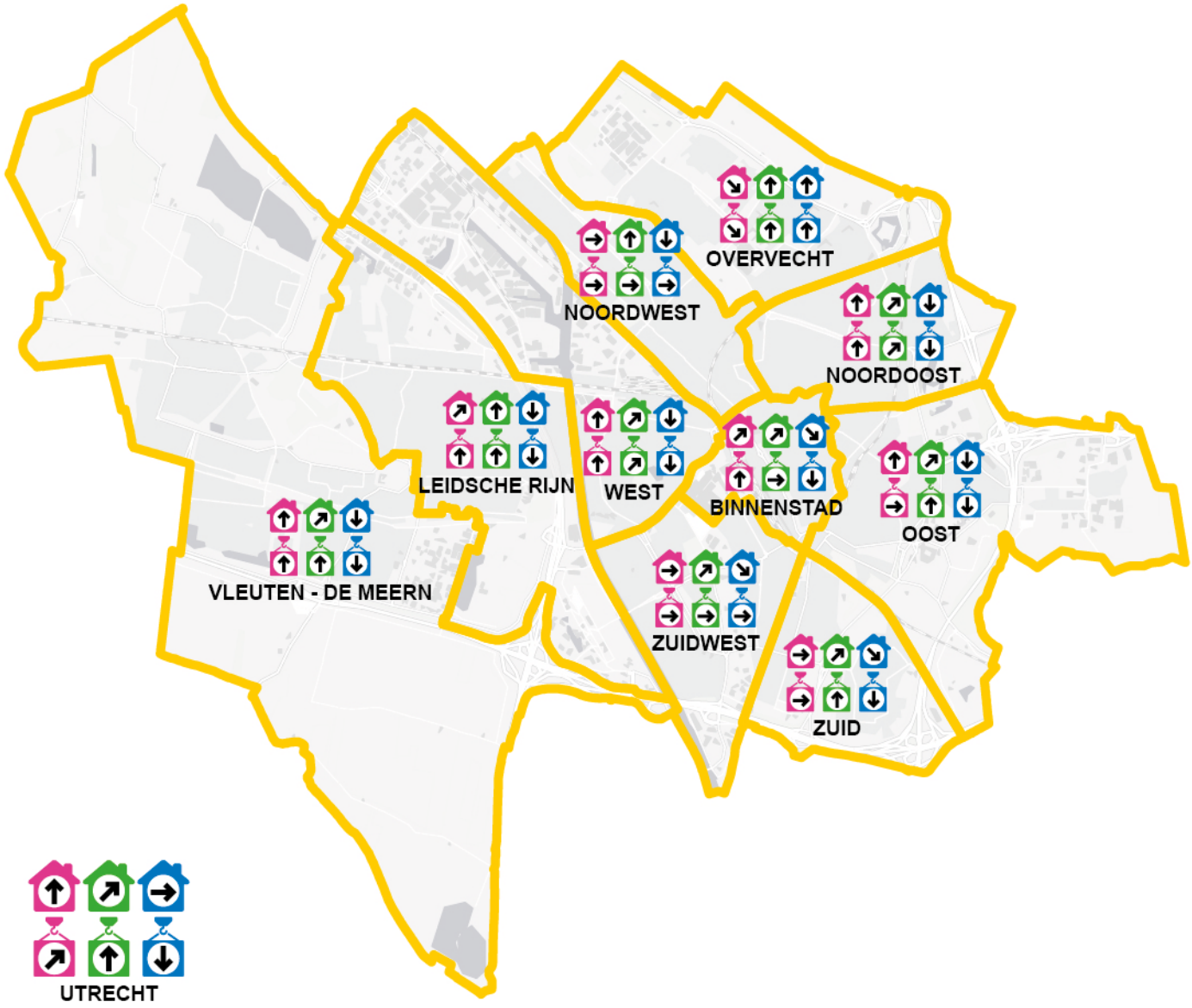
Daarnaast zijn ook de kwaliteit van gebouwen en de woonomgeving van belang om prettig te kunnen wonen. De uitgangspunten voor kwaliteit van deze drie onderdelen – de woning, het woongebouw en de woonomgeving – vatten we samen in de ‘Utrechtse Woonwaaier’.

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.

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.




TE KOOP
PUNT
MAKELAARS
030 273 74 64
PUNTMAKELAARS.NL

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
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

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolgmeting	Begroting ja/nee
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 woon-ruimteverdeling van sociale huurwo-ningen 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 woning-zoekenden (aanbod- & loting-model)	% verande-ring aantal toewijzingen in 2024 t.o.v. 2023: -1% % verande-ring aantal actief woning-zoekenden 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
We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen	Aantal onzelfstandige studentenwoningen in de harde planvoorraad (totaal) Aantal zelfstandige studentenwoningen in de harde planvoorraad (totaal)	1.732 onzelfstandig 2.131 zelfstandig (2025)	5.300 tot en met 2030 i.c.m. realisatie (jaarlijks)	Nee, via MPR

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolgmeting	Begroting ja/nee
We realiseren passende woonconcepten voor aandachtsgroepen	Aantal gerealiseerde onzelfstandige studenten-woningen per wijk (totaal) Aantal gerealiseerde zelfstandige studenten-woningen per wijk (totaal)	90 125	5.300 tot en met 2030 i.c.m. planvoorraad (jaarlijks)	Nee
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

Dakloosheid

Doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolgmeting	Begroting ja/nee
In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht	Aantal dakloze mensen per ETHOS-light-categorie	In 2026 is dit beschikbaar o.b.v. ETHOS-light-telling	O.b.v. de eerste telling in 2026 wordt dit nader vormgegeven	Nee

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. 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[3]					
Huisvesting kwetsbare doelgroepen	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900	€ 900
Huisvesting Aandachtsgroepen	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600
Evenwichtig toewijzen van woningen en doorstroming[4]	€ 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[5]	€ 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)[6]	**€ 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 Kosten behorend bij Doelstelling 4 Dakloosheid zijn onderdeel van de kosten onder Passend.
4 In 2025 is benodigd budget hoger vanwege onderzoeken zoals benoemd in de nota. Toename in benodigd budget na 2026 betreft raming verhuispremie.
5 Toename in benodigd budget na 2026 betreft raming algemene verhuurvergunning.
6 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 volkshuisvestingsprogramma 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 aandachtsgroepen, 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 samenwerkingsafspraken 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 voortgangsrapportage opgesteld over de uitvoering van de nota. Op basis van de gedefinieerde indicatoren geven we daarnaast aan wat het effect is van onze inspanningen. De voortgangsrapportage aan de gemeenteraad bevat jaarlijks:

a. Een reflectie op de voortgang ten opzichte van de ambitie om 5.300 extra studentenwoningen te realiseren in de periode 2020–2030;
b. Een continue actualisatie van de hoeveelheid vraag naar studentenwoningen;
c. Welke locaties op het oog zijn voor tijdelijke huisvesting van studenten.

Daarnaast wordt jaarlijks de rapportage Wonen in Utrecht opgesteld en in het MPR bijgehouden hoe het staat met de feitelijke ontwikkelingen in het wonen in Utrecht, de nieuwbouw en de 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.
ETHOS-light	ETHOS staat voor 'European Typology of Homelessness and Housing Exclusion', waarbij dakloosheid wordt gezien als een gebrek aan volwaardige huisvesting. ETHOS-light is ontwikkeld als instrument om het aantal dak- en thuisloze mensen in kaart te brengen en geldt als minimale classificatie van dakloosheid. De classificatie omvat de volgende groepen: • mensen die leven in de openbare ruimte; • mensen in de noodopvang; • mensen in een tijdelijke opvang voor dakloze mensen; • mensen die uitstromen uit een instelling; • mensen in niet-conventionele woonplekken (zoals auto, kraakpand, vakantiewoning); • mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of kennissen.
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.

Begrip	Beschrijving
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.
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.

Begrip	Beschrijving
(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.
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.

Begrip	Beschrijving
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.
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 studenten-woning 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



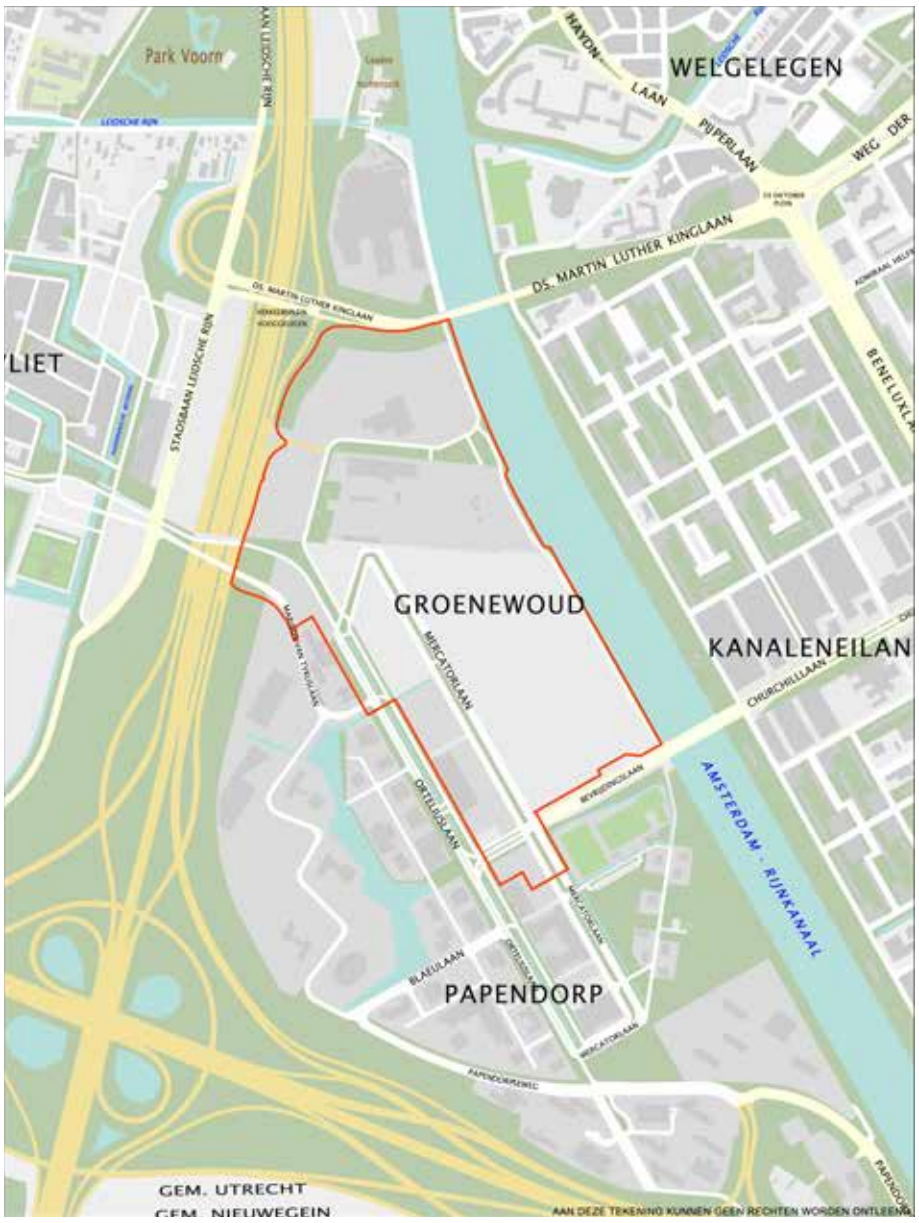
Exacte begrenzing Overvecht: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



Exacte begrenzing Rijnsweerd: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



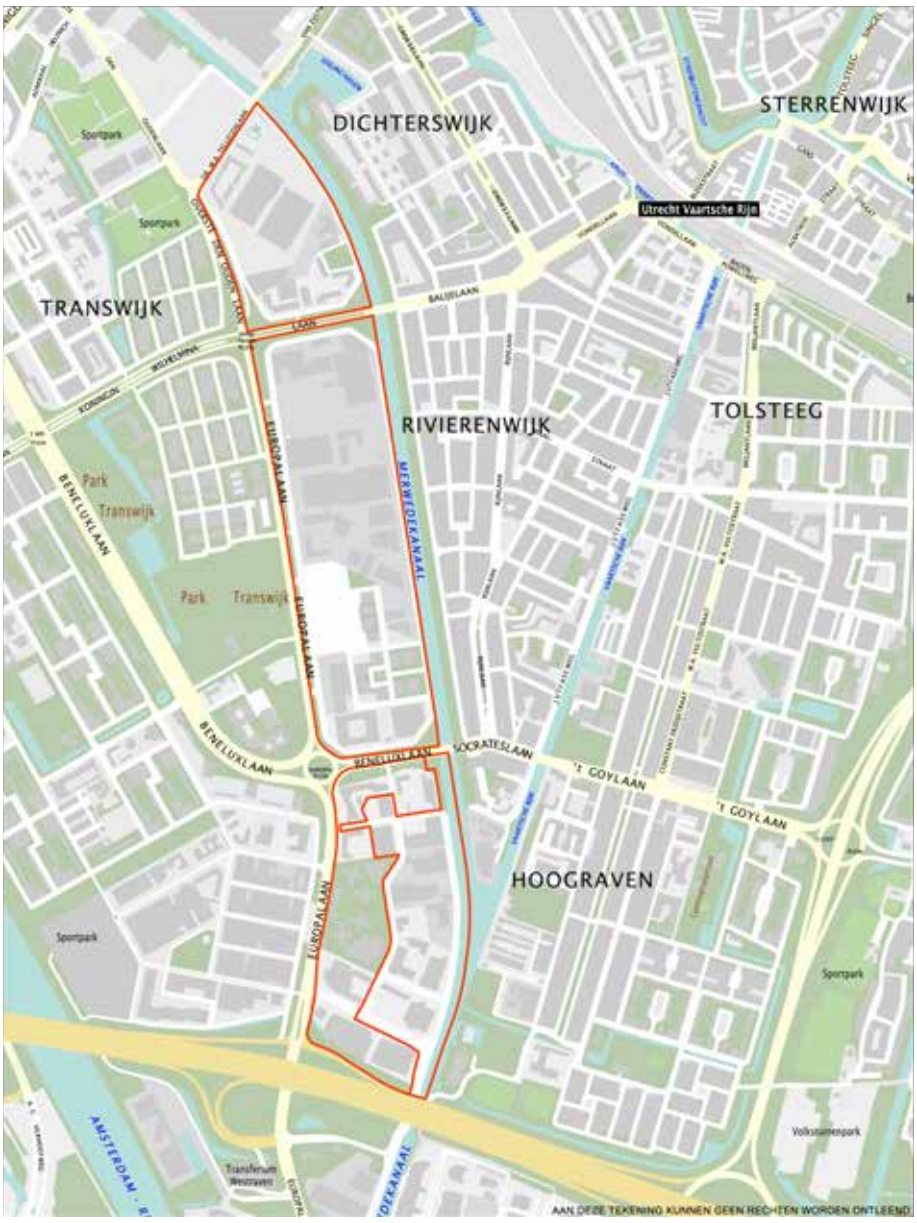
Exacte begrenzing Utrecht Science Park: zone B uitgangspunten middenhuur 2025



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

Vastgesteld door de raad op 12 juni 2025

Vormgeving OntwerpStudio Ruimte
Foto’s Abe Jonker, tenzij anders vermeld

Utrecht.nl

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2025, NUMMER 94

Datum	16 september 2025
Van	College B&W
Behandeld door	D. F. Super - Steenbergen
E-mailadres	daphne.super@utrecht.nl
Kenmerk	30567049
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2025 nummer 94 van Student&Starter van 26 mei 2025 over Hoe gaat het met de Utrechtse studentenhuisvesting?
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd

Inleiding
Voorafgaand aan de beantwoording willen wij opmerken dat de grote hoeveelheid en de gedetailleerdheid van de vragen veel ambtelijke capaciteit hebben gevraagd. Daarbij vragen bepaalde antwoorden ook om een vervolgactie. Ook dit kost capaciteit van onze organisatie. Het is niet dat wij studenten(huisvesting) niet belangrijk vinden, integendeel, studenten zijn cruciaal voor onze stad. Toch willen wij het belang van spreiding van onze capaciteit en middelen over meerdere doelgroepen benadrukken. De tijd die is besteed aan de beantwoording van deze vragen kon niet besteed worden aan ander woonbeleid. Ook andere doelgroepen zoals jongeren, ouderen, gezinnen en kwetsbare mensen, moeten goed in Utrecht kunnen wonen, en daarvoor is óók onze inzet nodig.

A1. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING
Vraag 1
De vraagstellers maken zich zorgen over het tempo van de realisatie van studentenwoningen in relatie tot de doelstellingen van het Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030. Deelt het college deze zorgen?
***Antwoord* 1**
Wij delen de mening dat hier blijvende aandacht noodzakelijk is. Zoals wij ook in de voortgangsbrief Studentenhuisvesting in Utrecht van 3 juni 2025 schrijven, zijn we goed op weg om de doelstelling uit het Actieplan te halen. De samenwerking met de SSH (onze voornaamste partner in de realisatie van studentenhuisvesting) verloopt goed. We hebben door deze samenwerking subsidie vanuit het Rijk verworven voor de Kwekerij Fase 4 en werken nu aan de aanvraag voor een aantal andere projecten om tot de realisatie van meer studentenwoningen te komen.

Vraag 2

Het tekort aan studentenwoningen is in Utrecht nog steeds groot. Welke specifieke maatregelen kan het college nemen om de realisatie van studentenwoningen verder te versnellen en beter af te stemmen op de groeiende vraag?

Antwoord 2

Onze huidige inzet om het tekort aan studentenwoningen in te lopen blijkt uit vraag A1. Ten aanzien van de vraag komt in oktober de nieuwe lokale Kences monitor uit. Dan zien we of de vraag is af- of toegenomen. De vraag om versnelling is complex. Soms is dit simpelweg niet mogelijk omdat besluitvorming, ook binnen uw raad, nog niet heeft plaatsgevonden of vraagt het om versoepeling van ambities. Versnelling betekent ook dat er meer geld en capaciteit zou moeten naar studentenhuisvesting. Dit is er alleen als dit ten koste gaat van de inzet voor andere doelgroepen. En dat conflicteert met moties van uw raad om ook op andere doelgroepen, waaronder jongeren en de huisvesting van aandachtsgroepen, op te schalen. Gezien het antwoord op vraag A1 achten wij de huidige inzet daarom voldoende.

Vraag 3

Nu het actieplan wordt vervangen door de Nota Wonen, dreigt de uitvoering van de ambities uit het actieplan onder druk te komen staan. Is het college van mening dat op korte termijn een herziening of actualisatie van het actieplan nodig is – eventueel in een andere vorm?

Antwoord 3

Wij delen dit beeld niet. De doelstelling van het Actieplan is overgenomen in de beleidsnota wonen. De projecten in de planvoorraad gaan door, zie antwoord A1. Bovendien biedt de beleidsnota ruimte voor kleinere kamers, waardoor de betaalbaarheid voor studenten toeneemt en de SSH meer kamers kan realiseren.

Vraag 4

Student & Starter vindt het wenselijk dat de realisatie van studentenhuisvesting gelijkmatiger over de stad wordt verspreid. Kan het college een gedetailleerd overzicht geven van de lopende ruimtelijke ontwikkelingen voor studentenhuisvesting, inclusief de fasen van gebiedsontwikkeling en het aantal woningen per wijk?

Antwoord 4

Via het MPR wordt dit gedetailleerde overzicht tweemaal per jaar verstrekt. Zie deze tabel voor het laatste overzicht van de studentenhuisvestingprojecten, gebaseerd op het MPR. Qua spreiding zoeken we al naar de juiste balans tussen kwaliteit, snelheid en spreiding. In de beleidsnota wonen is een goede mix van doelgroepen over wijken uitgangspunt. Daarbij is de studentenhuisvestingopgave groot en hebben we intensivering op locaties als USP, Kwekerij en IBB simpelweg nodig om onze doelen te halen. Tegelijkertijd zetten we in op spreiding door nieuwe studentenhuisvesting in Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum, Groenewoud en Papendorp.

Vraag 5

Kan het college aangeven in hoeverre SSH betrokken is bij de ontwikkelingen in Papendorp en Leidsche Rijn en wat de status is van hun betrokkenheid in de ruimtelijke ontwikkelingen? Kan het college hierbij reflecteren hoe de overgenomen motie *Studentenhuisvesting in de hele stad* tot uitwerking komt?[1]

Antwoord 5

In Groenewoud wordt gewerkt aan een nieuwe wijk waarin een klein aantal zelfstandige eenheden geprogrammeerd is. In Papendorp vindt een verkenning plaats door SSH. Wij hebben daarover contact met SSH.

[1] M257 Studentenhuisvesting in de hele stad - U-reka Gemeente Utrecht

In Leidsche Rijn Centrum wordt het project HOTA gebouwd, een ontwikkeling van Cazas wonen in samenwerking met HKU en SSH. Mogelijk is er ruimte voor aanvullende studentenhuisvesting in het gebied, maar de onderzoeken daarnaar bevinden zich nog in een vroege fase.

Daarmee wordt gewerkt aan de motie en we verwachten dat het kansrijk is dat er over een aantal jaren meer studentenhuisvesting is ten westen van het Amsterdam-Rijnkanaal.

Vraag 6
Welke nieuwe locaties voor studentenhuisvesting, die nog niet in de planvoorraad zijn opgenomen, ziet het college als kansrijk voor de toekomst? Wat is de verwachte tijdlijn voor de ontwikkeling van deze locaties?
Antwoord 6
We doen in veel gevallen geen uitspraken over locaties die niet in de planvoorraad zijn opgenomen. Dit kan leiden tot beïnvloeding van besluitvorming en tot speculatief handelen door marktpartijen. Wel kunnen we aangeven dat, zoals bekend bij de raad, dat we op langere termijn ontwikkelkansen zien op het IBB, in Papendorp en op het USP.

Vraag 7
Er is een jaaglijst opgesteld voor (tijdelijke) gebouwen die ingezet kunnen worden voor studentenhuisvesting. Wat is de huidige status van deze lijst? Kan het college een overzicht verstrekken van de gebouwen die op de lijst staan en toelichten waarom bepaalde locaties al dan niet worden ingezet voor tijdelijke huisvesting?
Antwoord 7
De jaaglijst is een verouderd document en is een bijlage bij het convenant studentenhuisvesting uit 2020. Het wordt niet meer gebruikt en heeft geen juridische status. De projecten stonden in het MPR waardoor een dubbeling ontstond en dit onnodige capaciteit vroeg. Onze inzet is niet anders, alleen nu is het MPR de basis.
De projecten op de lijst zijn overigens wel onderzocht op haalbaarheid. Inmiddels zijn de meeste van deze locaties een project waar studentenhuisvesting is gerealiseerd of gepland staat en terug te vinden in het MPR.

Vraag 8
Is het college van mening dat grootschalige studentencomplexen effectiever bijdragen aan het oplossen van de woningnood, het verhogen van woonplezier en het bevorderen van beheersbaarheid en onderhoud, dan kleinschalige projecten? Zo ja, waarom?
Antwoord 8
Ja en nee. Grootschalige complexen zijn effectief in het bijdragen aan het oplossen van de woningnood, maar dit kan niet op iedere locatie. Voor Beurskwartier in het centrum kiezen we bijvoorbeeld bewust voor kleinere volumes om aan te sluiten bij de ruimtelijke principes voor dit gebied. De omvang van een complex wordt bekeken per locatie.

Vraag 9
Ziet het college mogelijkheden om bij grote projecten de zogenaamde ‘war room’-benadering toe te passen, waarbij relevante afdelingen zoals Erfgoed, Economische Zaken en andere betrokkenen intensief samenwerken in de fase tussen planvorming en de start van de bouw? Deelt het college de opvatting dat zo’n aanpak kan bijdragen aan:
- Snellere besluitvorming, zelfs wanneer projecten tijdelijk niet aan alle standaardvereisten voldoen?
- Effectiever omgaan met bezwaren en knelpunten?
- Het overbruggen van tegenstrijdige belangen tussen verschillende afdelingen of wethouders?

- Het versterken van de ambtelijke slagkracht, ook richting de gemeenteraad, mits deze aanpak breed wordt ondersteund?

Antwoord 9
Bij de behandeling van de Voorjaarsnota heeft de raad de vijfde tranche van de Utrechtse aanpak aangenomen, waarin de Fast Track is opgenomen. Een experimentele benadering die zich goed leent voor projecten met woningcorporaties. Studentenhuisvesting komt daar ook voor in aanmerking. Als uit evaluaties van de Fast Track blijkt dat de aanpak positief werkt, kunnen volgende projecten geselecteerd worden en komen projecten met studentenhuisvesting daar mogelijk voor in aanmerking.

Vraag 10
In de voortgangsbrief over studentenhuisvesting wordt duidelijk dat er aanzienlijke stappen zijn gezet in de ontwikkeling van studentenwoningen in Utrecht. De samenwerking met diverse partijen en de stand van zaken van de projecten wordt daarbij besproken. Gezien de grote rol die de voortgang van deze projecten speelt in het behalen van de doelstellingen, kan het college toezeggen om de gemeenteraad halfjaarlijks te informeren over de voortgang van de studentenhuisvestingsprojecten, inclusief een toelichting over de belangrijkste oorzaken waardoor projecten niet volgens de oorspronkelijke planning verlopen?
Antwoord 10
De voortgang van de projecten met studentenhuisvesting wordt meegenomen in het MPR. Het MPR wordt twee keer per jaar uitgebracht.

A2. IBB
Vraag 1
Wat is de huidige stand van zaken met betrekking tot de herontwikkeling van het IBB en het Rubenskwartier? Lopen deze projecten nog op schema, en zijn er eventuele vertragingen of knelpunten waar het college zich van bewust is?
Antwoord 1
Het uitgangspunt van SSH is dat de ontwikkeling van het IBB terrein niet voor 2030 start. Dit komt onder andere doordat de SSH de komende jaren al veel grote investeringen doet. Zodra SSH mogelijkheden ziet om te kunnen starten, dan zullen zij in gesprek gaan met de gemeente.
Voor de Kwekerij fase 4 is vanuit het Rijk subsidie ontvangen voor de bouw van onzelfstandige studenteneenheden. SSH is gestart met de voorbereidingen van deze ontwikkeling. Naar verwachting start de bouw eind 2026.

Vraag 2
Is het college bereid om de herontwikkeling van het IBB en Rubenskwartier als een prioriteit te stellen, zodat er daadwerkelijk een versnelling komt in de voortgang van deze belangrijke projecten?
Antwoord 2
SSH spant zich samen met de gemeente in om het tekort aan studentenwoningen in te lopen. In het Rubenskwartier ligt de prioriteit van SSH nu bij de ontwikkeling van de onzelfstandige eenheden bij de Kwekerij fase 4. Zodra SSH mogelijkheden ziet om te kunnen starten met het IBB, dan zullen zij in gesprek gaan met de gemeente.

Vraag 3
Kan het college een gedetailleerde tijdlijn voorleggen voor de herontwikkeling van het IBB en het Rubenskwartier, inclusief de geplande verduurzamingsmaatregelen? Hoe ziet het college de voortgang in de komende periode?
Antwoord 3

Beoogde start bouw van Kwekerij fase 4: eind 2026
Herontwikkeling IBB: 2030
Verduurzamingsmaatregelen IBB heeft geen concrete tijdlijn.

Vraag 4
Is het college van mening dat er in het geval van het IBB verdicht moet worden in aantallen, maar tegelijkertijd het karakter van het IBB behouden moet blijven door uitsluitend studentenhuisvesting te realiseren? Zo ja, hoe ziet het college deze balans en welke maatregelen worden genomen om dit te waarborgen?
Antwoord 4
Ja, wij zijn van mening dat het wenselijk is dat er extra wooneenheden worden toegevoegd aan het IBB studentencomplex, bovenop het huidige aantal eenheden, en dat het karakter van het IBB kan blijven. Daarbij vinden wij dat met een toename van extra studenteneenheden ook een nieuwe balans gevonden moet worden voor de kwaliteit van de leefomgeving: voldoende groen, passende voorzieningen en aantrekkelijke functies in de plinten van de gebouwen.

A3. Enny Vredelaan
Vraag 1
Deelt het college de waardering voor dit complex en onderschrijft het dat behoud en bescherming hiervan, waar mogelijk, prioriteit moet krijgen?
***Antwoord* 1**
Wij waarderen de architectuurhistorische waarde van het complex (van architect A. Alberts, die ook verantwoordelijk was voor de wijk Rijnsweerd waarin het complex ligt) als passend in de periode en de wijk, maar acht die onvoldoende voor bescherming als gemeentelijk monument. En bij de inventarisatie van studentenhuisvesting kwam het Tuindorp West Complex (TWC) aan de Van Lieflandlaan als zeer waardevol naar voren, zowel in architectuur, typologie als stedenbouwkundige opzet. Het TWC is toen aangewezen als gemeentelijk monument. Het is op dit moment niet aan de orde (andere) studentencomplexen aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Vraag 2
Zowel studenten als de fractie van Student & Starter vragen zich af wat de technische levensduur van het complex is en welke impact de ruimtelijke ontwikkeling van de A27 mogelijk zal hebben op het studentencomplex. Kan het college hier inzicht in geven?
Vraag 2
We hebben geen recente onderhoudsinspecties op de Enny Vredelaan uitgevoerd naar aanleiding van meldingen en kunnen daarom geen uitspraak doen over de feitelijk verwachte levensduur van dit pand. In algemene zin is de levensduur van een gebouw mede afhankelijk van het bouwjaar: dit complex is in 1980 gerealiseerd. Gebouwen worden geplaatst om 50 jaar te kunnen functioneren, hoewel de economische levensduur ook wel op 75 jaar berekend wordt. De daadwerkelijke levensduur is echter afhankelijk van onderhoud aan het pand, waardoor we in Utrecht vele panden hebben die ouder zijn dan deze levensduur.

A4. TWC
Vraag 1
Is het college bereid om te onderzoeken of de monumentale status van de laagbouw van het TWC (gedeeltelijk) kan worden herzien, zodat er ruimte ontstaat voor toekomstige verdichting van het gebied? Zou het bijvoorbeeld een optie zijn om slechts een klein deel van de laagbouw te behouden als erfgoedreferentie, terwijl de focus blijft liggen op het behoud van de drie karakteristieke torens?
***Antwoord* 1**

Zoals uit de beschrijving mag blijken is er sprake van een zorgvuldige compositie in de stedenbouwkundige opzet. Ingrijpen in deze opzet bijvoorbeeld door sloop, bijbouwen of door het verhogen van bepaalde (lagere) volumes is daarom niet gewenst.

Vraag 2
Welke lessen hebben zowel de gemeente als SSH geleerd bij de aanpak van de renovatie van de Rode flat? Op welke manier worden deze lessen meegenomen in de renovatie van de andere twee flats?
Antwoord 2
Na de renovatie van de Rode Flat heeft de SSH het proces uitvoerig geëvalueerd met het Woonbestuur en BoKS. Hieruit zijn concrete zaken gekomen de SSH zeker heeft meegenomen bij het bewonersproces van de andere flats. Deze evaluatie kan worden opgevraagd bij de SSH.

Vraag 3
Is de gemeente bereid te investeren in het gebied, bijvoorbeeld door ondergrondse containers te plaatsen, het groen te verbeteren, verzakte straten aan te pakken en de parkeerplaatsen te herinrichten, nadat de renovatie van de drie torens, waarin in totaal 900 studenten wonen, is afgerond?
Antwoord 3
We voeren reeds gesprekken met de SSH over de ondergrondse afvalcontainers in de buurt van het TWC. De rode flat kan inmiddels gebruik maken van drie ondergrondse containers in de buurt. Vooruitlopend op de renovatie van de andere twee hoogbouwflats vernieuwen we de ondergrondse containers in de Willem Schuylenburglaan. Als de renovatie van die flats afgerond is, sluiten we ook deze bewoners aan op de ondergrondse containers.
De inschatting is dat de totale renovatie eind 2027 afgerond zal zijn. Op dit moment zijn er geen budgetten voor de herinrichting van de omringende openbare ruimte geprogrammeerd. Er zal een afweging gemaakt moeten worden of er geld vrijgemaakt wordt voor deze herinrichting. Bovendien vragen wij in de regel aan de initiatiefnemer om ook te investeren in de omliggende openbare ruimte na een renovatie of herontwikkeling. Wij zullen wel koppelkansen en werk-met-werk benutten, als die zich voor gaan doen in de (nabije) toekomst.

A5. Utrecht Science Park
Vraag 1
Welke stappen zijn sinds het aannemen van de motie gezet om het USP te ontwikkelen tot een gemengde wijk met middenhuur, starterswoningen en maatschappelijke functies, zonder dat dit ten koste gaat van studentenhuisvesting?
***Antwoord* 1**
Zie onze brief van 20 juni jl., over de Samenwerkingsovereenkomst met Universiteit Utrecht en ontwikkelingen Utrecht Science Park.

Vraag 2
Hoe verloopt het onderzoek naar ruimere openingstijden en de rol van bijvoorbeeld studieverenigingen en culturele initiatieven in de plinten?
Antwoord 2
De openingstijden van de plinten hangen samen met de openingstijden van de onderwijsinstellingen. De wens wordt door de onderwijsinstellingen herkend, maar vanwege de financiële kosten die samenhangen met het openstellen van de plintfuncties, is besloten hiervan af te zien. Dit komt doordat het open houden van de horeca in de plint betekent dat het onderwijsgebouw in zijn geheel geopend moet zijn, en beveiliging aanwezig moet zijn etc. Dat loopt financieel snel op terwijl de onderwijsinstellingen ook voor een bezuinigingsvraagstuk staan.

Onderzoek naar de invulling van plintfuncties maakt onderdeel uit van het planproces. Daarbij wordt ook onderzocht of en hoe studieverenigingen en culturele instellingen daarbij een rol zouden kunnen spelen. Verder wordt in werkgroepen van de Studentcouncil gekeken hoe in de tijdelijkheid en na de nieuwbouw structureel een ontmoetingsruimte kan worden ingevuld.

Vraag 3
Wat is de stand van zaken rondom de uitvoering hiervan, en welke gevolgen hebben deze maatregelen voor de bereikbaarheid van de verschillende studentencomplexen op het USP?
Antwoord 3
In de omgevingsvisie worden knips voorgesteld in de Cambridgelaan en in de Leuvenlaan. Deze knips zorgen ervoor dat er geen doorgaand autoverkeer meer mogelijk is dit is nodig om verkeersruimte te creëren voor nieuwe woningen en banen in het USP. De diverse gebouwen en dus ook wooncomplexen blijven ook na de knips evengoed bereikbaar. Voor de Cambridgelaan wordt momenteel gewerkt aan een IPvE door de UU en de gemeente. Nadat de woningen High5 en de ISU worden opgeleverd willen we dat de Cambridgelaan in lijn met de omgevingsvisie als fietsstraat wordt ingericht inclusief een knip voor het autoverkeer.
De inrichting van de Leuvenlaan wordt meegenomen in het reeds genoemde planproces met de UU.

Vraag 4
Welke betrokkenheid heeft het college momenteel bij de USP Student Council, en op welke wijze ziet het college dit orgaan een rol spelen in het gemeentelijk beleid rondom studentenhuisvesting en -voorzieningen op het Utrecht Science Park?
Antwoord 4
Zie onze brief van 20 juni jl., over de Samenwerkingsovereenkomst met Universiteit Utrecht en ontwikkelingen Utrecht Science Park.

A6. Sterren
Vraag 1
Het contract met de verhuurder van de SSH loopt binnen een aantal jaar af. Is het college van mening dat het behoud van het complex De Sterren, al dan niet door herontwikkeling of verbouwing, van essentieel belang is?
***Antwoord* 1**
We zien dat de Sterren een goede locatie is voor studentenhuisvesting. SSH geeft aan dat het contract met de eigenaar loopt tot 2029. De SSH is in goed gesprek met de eigenaar over verlenging. Een aandachtspunt dat wij bij verlenging hebben is de beoogde gebiedsontwikkeling in Rijnsweerd. Een dergelijke gebiedsontwikkeling kost de nodige tijd, dus een verlenging lijkt plausibel.

Vraag 2
Als De Sterren geen studentencomplex blijft, welke stappen zet het college dan om te zorgen voor een duurzame en betaalbare oplossing voor de huisvesting van studenten?
Antwoord 2
Niet van toepassing, zie antwoord A6.1.

Vraag 3
Is het college bereid om samen met SSH en andere betrokken partijen te onderzoeken of het mogelijk is om het contract met de verhuurder van De Sterren te verlengen of het complex op een andere manier te herbestemmen voor de huisvesting van studenten?
Antwoord 3
Zie antwoord A6.1.

B. Onderhoud

Vraag 1

Hoe beoordeelt het college de staat van onderhoud van de Utrechtse studentencomplexen van SSH, en welke vormen van toezicht en handhaving zijn er op achterstallig onderhoud? Acht het college deze voldoende?

***Antwoord* 1**

Wij hebben vertrouwen in onze corporaties. Controles vinden voornamelijk plaats op basis van meldingen (reactief toezicht). We hebben bijna geen meldingen ontvangen over SSH en hebben dus geen formele inspecties uitgevoerd. Op basis van onze informatie hebben we geen reden om aan te nemen dat het onderhoud niet voldoet.

Vraag 2

Kan het college inzicht geven in het aantal meldingen van gebreken in studentenhuisvesting in de afgelopen drie jaar, uitgesplitst per complex en type gebrek?

Antwoord 2

In onderstaande tabel geven we de (Overlast)meldingen weer over de betreffende straten waar studentencomplexen van de SSH gevestigd zijn (vanaf 1-6-2022). Uit het overzicht van meldingen blijkt dat het merendeel van de meldingen niet toeziet op achterstallig onderhoud, maar op geluidsklachten.

	2022	**2022**	**2022**	**2023**	**2023**	**2023**	**2024**	**2024**	**2024**		
	Achter-stallig	Geluid	Overig	Achter-stallig	Geluid	Overig	Achter-stallig	Geluid	Overig	Totaal melding SSH	Totaal melding Per straat
Ina Boudier Bakkerlaan (IBB)		7	1		3	1		7	3	22	56
Pythagoraslaan (De Sterren)								2		2	3
Willem Schuylenburglaan (TWC)		2			2					4	5
Van Lieflandlaan (TWC)		2			1		1	1		5	11
Enny Vredelaan					2					2	4
Cambridgelaan (Utrecht Science Park						2		1		3	4
Casa Confetti: Leuvenplein (Utrecht Science Park)						2			2	4	7
Johanna: Bisschopssteeg (Utrecht Science Park)					1			1		2	2

Vraag 3
Studenten, onder andere die wonen op de Sterren, melden ernstige schimmelproblemen die langdurig niet worden opgelost. Herkent het college dit beeld, en welke maatregelen ziet het om te voorkomen dat studenten in ongezonde woonsituaties blijven?

Antwoord 3
Nee, dat beeld herkennen wij niet. In het algemeen ontvangen wij, zoals te zien is in bovenstaande tabel, weinig tot geen meldingen van schimmel in complexen van de SSH. Voor de Sterren zijn de afgelopen drie jaar alleen twee meldingen van geluidsoverlast ontvangen. We raden aan dat bewoners bij eventuele schimmelvorming zich eerst wenden tot hun verhuurder, zodat deze de kans krijgt om het probleem te verhelpen. Zoals ook benoemd in de raadsbrief evaluatie schimmelexpert kunnen wij alleen handhavend optreden bij specifieke oorzaken van schimmel en alleen wanneer de verhuurder het gebrek niet probeert op te lossen. Wij vinden het wenselijk om daartegen op te treden: in dergelijke gevallen kan melding gemaakt worden via ons Meldpunt Goed Verhuurderschap.

C. Veiligheid
Vraag 1
Herkent het college de trend van overlast (zoals vernielingen en ongewenste overnachtingen) in en rondom studentencomplexen? Is deze trend ook terug te zien in de politiestatistieken?

***Antwoord* 1**
Uit politiedata en meldingen bij de gemeente van de afgelopen zes maanden en handhavingsoverleggen blijkt dat voor deze locaties af en toe meldingen worden gedaan, maar er is geen sprake van een trend van vernielingen en overnachtingen. We zien wel seizoensgebonden meldingen; die gaan met name over vuurwerkoverlast in najaar en winter en jongerenoverlast in het voorjaar en de zomer.

Vraag 2
Kan het college per studentencomplex aangeven welke signalen overlast er ontvangen zijn in en rondom het complex?

Antwoord 2
Enny de Vrede: bij politie een paar signalen van overlast/afval/glas op straat, enkele meldingen geluidsoverlast. Hetzelfde beeld zien we terug in de gemeentelijke meldingen.
De Sterren: bij politie een paar meldingen van buitenslapers in een portiek. Verder een enkele melding over geluidsoverlast. Bij de gemeente hebben we het afgelopen halfjaar één melding ontvangen over een persoon die aanbelt en vraagt om statiegeldblikjes.
USP: op het USP is het algemene beeld bij politie stabiel en rustig; er zijn weinig meldingen over buitenslapers en vernielingen. Er zijn meerdere meldingen van verdachte situaties en vermissing van goederen, bv op het SSH-nieuwbouwproject studentencomplex High Five.
Op de Cambridgelaan zijn af en toe meldingen van geluidsoverlast. Het gemeentelijke meldingenoverzicht laat een rustig beeld zien.
IBB: incidenteel wordt er bij politie melding gedaan van vernieling, geluidsoverlast en straatintimidatie, maar niet van ongewenste overnachtingen. De meeste meldingen gaan over overlast van jongeren. Vanuit de gemeentelijke meldingen kunnen we dit beeld bevestigen. De afgelopen tijd zien we in de gemeentelijke meldingen een lichte stijging op categorie 'straatintimidatie'.
Van Liefland: Het afgelopen halfjaar enkele meldingen van geluidsoverlast bij politie. Dit beeld kunnen we vanuit de gemeentelijke meldingen bevestigen.

Vraag 3
Heeft de politie en handhaving contact met de woonbesturen van de studentencomplexen om dit soort signalen in kaart te brengen?

Antwoord 3
Er zijn regelmatig overleggen met het woonbestuur van zowel de IBB als het USP, met de wijkadviseur. Ook de wijkagent en gebiedsmanager veiligheid hebben korte lijnen met de woonbesturen. Met de overige woonbesturen is het contact minder frequent, het contact met de woonbesturen hangt af van hoe actief het bestuur is. De contacten met SSH zijn goed. In de praktijk halen we de meeste inzichten over overlast uit meldingen van bewoners bij de gemeente en/of politie. Deze meldingen worden geregistreerd en uitgezet bij de afdeling of partner die actie moet ondernemen. Eventuele overlast hotspots worden besproken in het handhavingsoverleg, waar gerichte inzet wordt bepaald.

Vraag 4
Is er specifiek beleid op het gebied van veiligheid rondom Utrechtse studentencomplexen? Zijn hierover afspraken gemaakt met de veiligheidsdriehoek en de SSH?
Antwoord 4
Er is geen specifiek beleid voor studentencomplexen, veiligheid is onderdeel van de algemene aanpak. Dat wil zeggen dat we per buurt of complex monitoren en als er iets speelt bespreken met onze partners wat nodig is.

Vraag 5
Indien het college de beschreven trend herkent en er nog geen afspraken zijn gemaakt met de veiligheidsdriehoek en de SSH, is het college dan van plan om deze afspraken te maken?
Antwoord 5
We zien geen trend en dus voor nu geen aanleiding om aanvullende afspraken te maken. Zie ook het antwoord op vraag C1 en vraag C4.

Vraag 6
Welke mogelijkheden ziet de gemeente om de verlichting in en rondom studentencomplexen te verbeteren? Deelt de gemeente de mening dat gebrek aan verlichting effect heeft op het gevoel van veiligheid?
Antwoord 6
De verlichting rond de studentencomplexen voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente Utrecht. In de gebieden rond de studentencomplexen zijn geen meldingen over defecten of donkere plekken en er zijn evenmin plannen om de verlichting te verbeteren. Eind 2026 zal hier alle verlichting vervangen zijn door ledverlichting. Dat kan de lichtkwaliteit wellicht iets verbeteren.

Veiligheidsgevoel is afhankelijk van meerdere aspecten, niet alleen verlichting. Meer verlichting kan bijdragen aan een beter veiligheidsgevoel, maar dat kan ook schijnveiligheid zijn. Bijvoorbeeld op momenten dat er geen andere mensen in de omgeving zijn en sociale controle (bijvoorbeeld in de weekenden) ontbreekt.

C2. Veiligheid IBB
Vraag 1
Is het college op de hoogte van de wederkerende overlast op de IBB, waarbij bewoners melding maken van 'eiergooiers' die bewoners en woningen bekogelen, en van sociaal onveilige situaties voor (vrouwelijke) bewoners?
***Antwoord* 1**
Zie het antwoord op vraag C2.2.

Vraag 2

Is het college op de hoogte van incidenten op de IBB waarbij niet-bewoners onder andere met lasers in de ogen van fietsers hebben geschenen, seksueel intimiderende geluiden naar vrouwen hebben gemaakt (zelfs via open ramen), een prullenbak in brand hebben gestoken, geprobeerd hebben een bestelbus te stelen en vuurwerk hebben afgestoken bij woningen? Welke maatregelen worden genomen om dit soort ernstige overlast en strafbaar gedrag aan te pakken en de veiligheid in de wijk te waarborgen?

Antwoord 2

Ja, wij zijn op de hoogte van de hierboven benoemde incidenten, die (meestal achteraf) zijn gemeld bij de politie, gemeente en de SSH. Er is overleg geweest tussen politie, de gemeentelijke gebiedsmanagers veiligheid en de SSH. Er zijn afspraken gemaakt over te ondernemen acties, zoals de acties van team straatintimidatie van de gemeente Utrecht op 12 en 25 juni jl. Bewoners is verzocht om politie te bellen bij overlast en/of verdachte situatie en melding te maken bij de gemeente. Politie heeft een briefingsitem van de locatie gemaakt en neemt de locatie mee in de surveillancerondes.

Vraag 3

Is het college op de hoogte dat overlast op de IBB mogelijk veroorzaakt wordt door inwoners uit de nabijgelegen Sterrenwijk, zoals bewoners van de IBB aangeven?

Antwoord 3

Het is niet vastgesteld waar de overlastpleger(s) vandaan komen. Onze indruk is dat de jongerenoverlast wordt veroorzaakt door jongeren uit de brede omgeving. Vlak bij het IBB zitten meerdere scholen en een klein winkelcentrum. Hier ontmoeten jongeren (waaronder leerlingen) uit diverse (omliggende) wijken elkaar en veroorzaken soms overlast.

Vraag 4

Is het college op de hoogte van signalen dat bewoners van 'begeleid wonen' deze overlast veroorzaken?

Antwoord 4

Tussen de studentenflats is al jaren een woonunit van Abrona gevestigd. We hebben geen meldingen van overlast door deze bewoners, maar weten wel dat dat bewoners van Abrona af en toe overlast ervaren van studenten. Dat betreft geluidsoverlast van nachtelijke feestjes en het gooien van voorwerpen (bierflessen) uit de hoge studentenflat naar beneden, die dan uiteenspatten voor de ingang van Abrona. Dit is bekend bij de SSH.

Vraag 5

Hoe reageert het college op de signalen van bewoners die zeggen dat de politie, wanneer deze optreedt, enkel waarschuwingen geeft aan de overlastgevers?

Antwoord 5

Wij herkennen dit beeld niet. Conform de afspraken wordt niet altijd direct geverbaliseerd bij een melding of constatering van overlast. Een eerste stap kán (afhankelijk van de situatie) waarschuwen zijn. De politie kan alleen bekeuren als zaken door hen zelf op heterdaad geconstateerd worden. Daarnaast komen veel meldingen achteraf binnen.

Vraag 6

Is er een verschil in urgentie voor de politie bij het aanpakken van overlast? Wordt er sneller opgetreden bij feestjes dan bij overlast van niet-bewoners, waar de politie minder snel ingrijpt?

Antwoord 6

Er is geen verschil in urgentie. Maatregelen zijn afhankelijk van de zwaarte en concreetheid van de melding. Overlast van feestjes is vaak concreet vast te stellen, terwijl bij een overlastgevende jongere het overlastgevende feit op heterdaad moet worden geconstateerd alvorens kan worden doorgepakt. In de meeste gevallen wordt overigens wel altijd gestart met het geven van een waarschuwing.

Vraag 7

Welke stappen is het college bereid te zetten om de veiligheid in en rondom studentencomplexen te vergroten?

Antwoord 7

Wij zien op dit moment geen noodzaak om aanvullende stappen te zetten om de veiligheid in en

rondom de studentencomplexen te vergroten. Afhankelijk van de opgave maken we, bij ieder complex en elke vorm van overlast een op maat uitgewerkt plan.

C3. Brandveiligheid

Vraag 1

In gesprekken met huurders van studentenwoningen blijkt dat de gebruiksvergunning niet altijd wordt afgegeven en een woning toch verhuurd wordt. Herkent het college dit signaal?

Antwoord 1

Het komt af en toe voor dat de vergunning voor brandveilig gebruik ontbreekt. We zien dit bij bedrijfsmatige verhuurders die regelmatig meerdere regels overtreden (niet de SSH). We houden actief toezicht op deze verhuurders vanuit de aanpak huisjesmelkers en willen hiermee slecht verhuurgedrag aanpakken en onveilige situaties voorkomen.

Vraag 2

Is het college bereid de brandweer nader onderzoek te laten doen naar de brandveiligheid van studentencomplexen? Zo nee, waarom niet? En zo ja, is het college dan ook bereid om op basis van de uitkomsten de regelgeving rond brandveiligheid in studentenhuisvesting aan te passen om de risico's te verkleinen?

Antwoord 2

De VRU controleert al de brandveiligheid bij kamerverhuurpanden van 5 of meer wooneenheden. Door de gebruiksmelding weten we dat een gebouw met een verhoogd risico op brand (bijvoorbeeld kamerverhuur of zorgwoningen) in gebruik wordt genomen. De brandweer kan controleren of het gebruik van het gebouw voldoet aan de brandveiligheidseisen

Er zijn geen middelen beschikbaar om dergelijk onderzoek uit te breiden.

D. Gezondheid / welzijn

Vraag 1

Uit onderzoek van SSH blijkt dat studenten in grotere complexen met gedeelde voorzieningen minder eenzaamheid ervaren en zich vaker thuis voelen dan studenten in studio's. In hoeverre wordt deze kennis actief meegenomen bij gemeentelijke keuzes rond nieuwbouw en programmatische sturing?

***Antwoord* 1**

Dit is een van de redenen waarom we streven naar 100% onzelfstandige eenheden, zie de beleidsnota wonen.

Vraag 2

Hoe beoordeelt het college het risico dat de toename van zelfstandige studentenwoningen leidt tot meer sociaal isolement en psychische klachten onder studenten? Welke maatschappelijke verantwoordelijkheid ziet het college voor zichzelf in het waarborgen van de mentale gezondheid van studenten? En welke rol speelt de gemeente momenteel in het bevorderen van een gezonde sociale leefomgeving, specifiek voor studenten die in zelfstandige woningen wonen?

Antwoord 2

De mentale gezondheid van studenten wordt door veel factoren bepaald. Het is niet mogelijk om meer psychische klachten onder studenten toe te schrijven aan de toename van zelfstandige woningen. Wel zijn we ons ervan bewust dat sociaal isolement vaker voorkomt bij huurders van studio's dan van kamers. Daarom streven we naar 100% onzelfstandige eenheden.

Vraag 3

Is er binnen de samenwerking met SSH en andere verhuurders aandacht voor het actief bevorderen van sociale binding binnen complexen, bijvoorbeeld via gezamenlijke ruimtes of bewonersinitiatieven?

Antwoord 3

Hier is zeker aandacht voor. De SSH zet vol in op ontmoeting bij nieuwbouw, zie ook het ondernemingsplan van de SSH. Dit doet de SSH door het realiseren van gezamenlijke ruimtes, ook bij zelfstandige woningen. Hierbij probeert de SSH bewonersinitiatieven, met name die ontmoeting stimuleren, zo goed mogelijk te faciliteren.

Vraag 4

Is het college bekend met signalen over suïcidaliteit of ernstige psychische problemen onder bewoners van studentencomplexen, en worden er afspraken gemaakt met verhuurders en onderwijsinstellingen over signalering en doorverwijzing?

Antwoord 4

Wij zijn is bekend met signalen dat studio's niet bevorderlijk kunnen zijn voor studentenwelzijn, zie ook beantwoording op vraag D1. We hebben contact met onderwijsinstellingen over het onderwerp als suïcide, er zijn geen afspraken over signalering en doorverwijzing.

Vraag 5

Wordt er structureel data verzameld over het welzijn en mentaal welzijn van studenten in Utrechtse huisvesting, inclusief het Utrecht Science Park? Zo nee, is het college bereid een structureel onderzoek op te zetten in samenwerking met SSH en GGD, bijvoorbeeld via periodieke welzijnsmonitoring?

Antwoord 5

De afdeling Volksgezondheid van de gemeente Utrecht voert regelmatig in samenwerking met de GGD-regio, GGDGHOR Nederland en het RIVM de Gezondheidsmonitors uit. In het voorjaar van 2024 was dit de Gezondheidsmonitor Jongvolwassenen (GMJV; 16 – 25 jaar) en in het najaar de Gezondheidsmonitor Volwassenen en ouderen (18+). De Gezondheidsmonitors zijn vragenlijstonderzoek over gezondheid en welzijn. Aan de GMJV namen meer dan 3.200 Utrechters van 16 t/m 25 jaar deel. 74% van deze groep volgt een opleiding en ruim bijna 60% van die groep volgt een hbo/wo opleiding. Bijna de helft woont samen met anderen, zoals in een studentenhuis. 38% woont bij hun ouders of verzorgers en 16% woont zelfstandig (alleen of met een partner en/of kinderen). Afhankelijk van het aantal deelnemende jongvolwassenen (per woongebied) kan ook een beeld per woongebied worden gegeven. Daarnaast zijn er op buurtniveau ook gegevens over zorggebruik GGZ bekend (Vektis).

Vraag 6

Is het college bereid om in gesprek te gaan met de SSH om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om meer te doen aan zelfmoordpreventie?

Antwoord 6

Ja, we zullen dit agenderen voor het overleg over Studentenhuisvesting.

D2. TWC

Vraag 1

Is het probleem van het TWC als veelvoorkomende locatie voor zelfdoding nog steeds in beeld bij het college?

Antwoord 1

Wij zijn bekend met het feit dat bij deze flats af en toe een zelfdoding is geweest. De afgelopen twee en half jaar was dit niet het geval. In 2021 waren er twee zelfdodingen en in 2022 was er één

zelfdoding. Hoewel het aantal incidenten laag is, is de impact altijd groot.
Als er een incident is, communiceert de woningbouwvereniging met bewoners. Ze brengt dan onder ander opnieuw het advies ook om de toegangsdeuren niet voor onbekenden te openen onder de aandacht.

Vraag 2
Een aantal bewoners heeft eerder bij SSH aangedrongen op meer maatregelen voor zelfmoordpreventie. SSH gaf aan geen verdere maatregelen te kunnen nemen vanwege de monumentale status van het gebouw en een gebrek aan capaciteit voor handhaving. Kan het college aangeven of zij van plan is extra actie te ondernemen op deze locatie? Zo nee, waarom niet?
Antwoord 2
Zie antwoord D2.1. Onze inschatting is dat het nu niet nodig is om extra actie te ondernemen op deze locatie.

E. Kosten
Vraag 1
Hoe beoordeelt het college de betaalbaarheid van studentenhuisvesting in Utrecht, gezien de structurele huurverhogingen bij SSH?
Antwoord 1
De SSH verhuurt en bouwt betaalbare kamers. De gemiddelde netto huur van een kamer van de SSH is € 359. De huur van SSH kamers is gebaseerd op het woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige eenheden (WWSO). Zie verder beantwoording vraag E2 hieronder.

Vraag 2
In hoeverre staat de gemeente achter het uitgangspunt dat betaalbaarheid wijkt voor investeringsruimte, zoals bij SSH het geval is? Welke rol ziet het college voor zichzelf in het bewaken van de balans tussen betaalbare huren en financiële ruimte voor nieuwbouw?
Antwoord 2
Wij hebben met SSH gesprekken over de samenhang tussen investeren in nieuwbouw en betaalbaarheid. We vinden het heel belangrijk dat er meer studentenhuisvesting wordt gebouwd, maar ook dat huidige en toekomstige huurders betaalbare kamers kunnen huren. Om die reden hebben we ook de minimale oppervlakte voor kamers verlaagd, zie beleidsnota wonen. Op deze manier kan SSH kleinere, maar betaalbare kamers realiseren.

Vraag 3
Wat is het huidige inzicht van het college in de totale woonlasten van studenten, inclusief servicekosten en energielasten? Worden deze lasten meegenomen in de monitoring van betaalbaarheid per complex?
Antwoord 3
We monitoren zelf geen woonlasten van studenten. De Kences monitor biedt wel inzichten in de lasten van studenten. Voor landelijk niveau geldt: de gemiddelde woonlasten, inclusief bijkomende lasten en na aftrek van huurtoeslag, van uitwonende ho-studenten bedragen 565 euro per maand. Gecorrigeerd voor inflatie zijn de woonlasten de afgelopen acht jaar met gemiddeld 0,5 procent per jaar gestegen. Ho-studenten betalen gemiddeld de laagste woonlasten voor een kamer met gedeelde voorzieningen en gemiddeld de hoogste woonlasten voor een meerkamerwoning.

Vraag 4
De huurprijsverschillen tussen SSH-complexen en de particuliere markt zijn fors en nemen verder toe.

Acht het college het wenselijk dat SSH zich beweegt richting marktconforme huren, zoals nu gebeurt bij nieuwbouw?

Antwoord 4

De SSH houdt zich aan het WWSO. Deze prijzen liggen ver onder het gemiddelde van de particuliere markt.

Vraag 5

Wordt er specifiek gekeken naar de betaalbaarheid van wonen op het USP, waar relatief veel studio's zijn, en waar de energielasten hoog en voorzieningen beperkt aanwezig zijn?

Antwoord 5

Er zijn gesprekken met de gemeente, de Universiteit, de SSH en woonbesturen van verschillende complexen over de voorzieningen op het USP, zoals de supermarkt Betaalbaarheid van de woningen van de SSH op het USP is geen specifiek gespreksonderwerp. Wij vinden de woningen van de SSH betaalbaar, zie antwoord E1 en E4.

Vraag 6

Hoe wordt in de programmering en prestatieafspraken geborgd dat er ook in de toekomst voldoende betaalbare studentenwoningen beschikbaar blijven, met name voor studenten met een smalle beurs?

Antwoord 6

Dit is in de beleidsnota wonen geborgd en komt ook aan bod in nieuwe samenwerkingsafspraken.

F. Toegankelijkheid

Vraag 1

In hoeverre wordt bij de ontwikkeling van nieuwe studentenhuisvesting rekening gehouden met de fysieke toegankelijkheid voor studenten met een beperking?

***Antwoord* 1**

Hier wordt rekening mee gehouden. Het bezit van de SSH heeft speciale woningen. In de High Five komen 11 woningen voor mindervaliden. Verder heeft de SSH ook voor verschillende andere doelgroepen bijzondere woningen (zoals slechthorend en Autismespectrumstoornis). Tevens is ook dit thema een terugkerend gespreksonderwerp met de convenant partners.

Vraag 2

Zijn er bij de gemeente signalen bekend van ontoegankelijke studentencomplexen, bijvoorbeeld door langdurige liftstoringen?

Antwoord 2

Het onderwerp toegankelijkheid wordt besproken in Convenant-verband. Wat betreft de liftstoringen; we hebben hier geen signalen over ontvangen. We kunnen ons voorstellen dat dit wel eens gebeurt. We vertrouwen erop dat de SSH het zo snel mogelijk oplost.

Vraag 3

Worden er met verhuurders zoals SSH afspraken gemaakt over responstijden bij liftstoringen en andere toegankelijkheidsproblemen?

Antwoord 3

Nee, over responstijden worden geen afspraken gemaakt. De verantwoordelijk hiervan ligt bij de SSH. Mocht de gemeente signalen over ontoegankelijke complexen of woningen ontvangen, nemen we contact op met de SSH.

Vraag 4

Acht het college de huidige studentenhuisvesting voldoende toekomstbestendig op het gebied van

fysieke toegankelijkheid? Zo nee, welke stappen kunnen worden gezet om hierin verbetering te brengen?

Antwoord 4

Ja wij achten dit voldoende. Wij bouwen volgens de NEN-norm. Dit geldt ook voor studentenhuisvesting.

Vraag 5

Ziet het college mogelijkheden om de toegankelijkheid van de woningen op *de Sterren* te verbeteren, bijvoorbeeld door trappen te vervangen of liften te installeren voor bewoners met fysieke beperkingen?

Antwoord 5

De Sterren is tijdelijke studentenhuisvesting. Voordat dergelijke grote en kostbare ingrepen kunnen worden gedaan, moet de toekomst van het pand worden bepaald.

G. Verduurzaming

Vraag 1

In hoeverre heeft het college zicht op de energieprestatie van grotere studentencomplexen in Utrecht, zoals IBB, De Sterren, TWC, Enny Vredelaan en de complexen op het USP?

***Antwoord* 1**

Wij hebben geen actueel beeld van deze complexen: op dat niveau monitoren we niet. Wel krijgen een steeds beter beeld: Door het nieuwe WWSO moet de SSH álle energielabels van de studentenwoningen in kaart brengen. Dit gebruiken wij voor de grote verduurzamingsopgave.

Vraag 2

Hoe beoordeelt het college de voortgang van de verduurzaming van studentenhuisvesting, en worden hierbij specifieke afspraken gemaakt met partijen zoals SSH?

Antwoord 2

Omdat we geen actueel beeld hebben, hebben we er ook geen oordeel over. Maar we hebben wel vertrouwen in de voortgang: in de Stedelijke Samenwerkingsafspraken 2023 – 2026 staan de afspraken over het isoleren van woningen en verduurzamen naar hogere labels. Wij monitoren deze afspraken en in de jaarlijkse voortgangsrapportage zullen we uw raad informeren over de voortgang ervan.

Vraag 3

Is het college op de hoogte van signalen dat hoge energielasten een aanzienlijk deel van de woonlasten voor studenten vormen, en hoe wordt hiermee rekening gehouden in beleid en prestatieafspraken?

Antwoord 3

Ja, daar zijn wij mee bekend. Woonlasten worden langs de lijn van de energielasten direct beïnvloed door de mate en het tempo van verduurzaming van de woningvoorraad. In de Samenwerkingsafspraken 2023 – 2026 *zijn afspraken vastgelegd om de kwaliteit van huurwoningen op peil te houden en te verbeteren. Het verduurzamen van de woningvoorraad richt zich op het verbeteren van de energiezuinigheid en het comfort van de woning, en wel zo dat dit voor de huurders geen woonlastenstijging tot gevolg heeft. Het kwalitatief verbeteren van woningen wordt tezamen opgepakt met de verduurzamingsopgave. Zo heeft het uitfaseren van woningen met een E, F- of G-label tot gevolg dat de woningkwaliteit verbetert.*

Vraag 4

Wordt er gestuurd op het combineren van verduurzamingsmaatregelen met verbetering van woonkwaliteit, zoals isolatie, ventilatie of geluidswering?

Antwoord 4

Ja. Zie antwoord G3.

Vraag 5

Acht het college de huidige studentenhuisvesting voldoende voorbereid op toekomstige duurzaamheidseisen? Zo nee, welke concrete stappen worden genomen om deze complexen toekomstbestendig te maken?

Antwoord 5

Zie antwoord G2.

Vraag 6

Ziet het college mogelijkheden om individuele energiemeting te stimuleren in bestaande studentencomplexen, bijvoorbeeld bij renovaties of verduurzaming, ondanks de kosten?

Antwoord 6

Nee, dat zien we niet. Individuele bemetering is kostbaar en zal tot hogere huurprijzen leiden. SSH geeft bij ons aan dat geen goed idee te vinden. Wij begrijpen die keuze.

Vraag 7

Ziet het college mogelijkheden om het splitsen van energiekosten tussen huurder en verhuurder toe te passen binnen studentenhuisvesting, en is het bereid om samen met studentenhuisvesters te verkennen wat hiervoor nodig is?

Antwoord 7

Nee, want de kosten om dat te realiseren zijn zo hoog dat dat een negatief effect op de huurprijs heeft.

Vraag 8

Op welke manier biedt de gemeente ondersteuning aan het verduurzamen van slecht geïsoleerde studentenwoningen in de stad, en is het college bereid hier meer inzet op te plegen?

Antwoord 8

Wij hebben hiervoor een regeling in voorbereiding, die corporaties een bijdrage biedt in de enorme kosten die zij maken om hun bezit te verduurzamen (alle labels EFG opwaarderen naar minimaal D).

Vraag 9

Welke stappen zet het college om de bekendheid van bestaande subsidiemaatregelen voor energiebesparing te vergroten onder huurders van studentencomplexen?

Antwoord 9

Er zijn geen subsidiemaatregelen voor huurders. Zij komen wel in aanmerking voor collectieve voorlichting over energiebesparing. Dat bieden we aan via de energiebox, in overleg met SSH en de aanbieder van de energiebox.

H. Openbare ruimte

Vraag 1

Deelt het college de analyse dat slecht onderhouden openbare ruimte rondom studentencomplexen mogelijk bijdraagt aan een gevoel van onveiligheid en/of hogere criminaliteit?

***Antwoord* 1**

Ja, wij delen deze mening.

Vraag 2

Is het college bereid om onderzoek te doen naar de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte rondom grotere studentencomplexen?

Antwoord 2

Op het USP worden nieuwe complexen toegevoegd en zijn we in gesprek over de inrichting van de openbare ruimte. Bij de overige complexen doen wij geen separaat onderzoek naar de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte, maar beoordelen we op basis van meldingen, gesprekken of eigen waarnemingen of en waar verbeteringen wenselijk zijn. Dan wordt integraal gekeken welke oplossing past en kan op basis van de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte en de Nota beheer openbare ruimte . Hierin staat aangegeven waar in de stad bepaalde kwaliteit van inrichting en beheer wordt gehanteerd. Voor wat betreft de inrichting geven we hier uitvoering aan via het handboek openbare ruimte en via het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR). Voor wat betreft het onderhoud verloopt de uitvoering via het Meerjaren Investeringsprogramma (MJIP). Op basis van onze inspecties in de openbare ruimte worden de noodzakelijke onderhoudsmaatregelen bepaald. Deze worden vervolgens als projecten in het MJIP opgenomen, waarbij we zoveel mogelijk prioriteit geven aan het inlopen van achterstallig onderhoud. Omdat – ook rondom studentcomplexen - zowel de inrichting als het onderhoud van de openbare ruimte wordt uitgevoerd conform vastgesteld beleid, zien we geen aanleiding om hier nader onderzoek naar uit te voeren.

Vraag 3

Studenten aan de Enny Vredelaan geven aan tevreden te zijn met hun woning, maar maken zich zorgen over het verlies van groen door de aanleg van een breder fietspad dat grenst aan hun tuin, wat de privacy van de tuintjes beïnvloedt en heeft geleid tot diefstal. Deelt het college de mening dat de communicatie hierover beter had gekund? Is het college bereid mogelijkheden te verkennen om opnieuw groenvoorzieningen aan te leggen op gemeentegrond en minder intensief te snoeien om de privacy te vergroten?

Antwoord 3

De frequentie van snoeien en/of het hoger afsnoeien kan in principe, mits de verkeersveiligheid (denk vooral aan zichtlijnen), de te behalen kwaliteitskaders van het betreffende groen en de toegankelijkheid om nog steeds groenbeheer uit te kunnen voeren hierbij geborgd zijn.

I. Hospiteren

Vraag 1

Eerder gaf de wethouder aan enthousiast te zijn over het afschaffen van hospiteren bij nieuwe studentencomplexen. Wij erkennen de voordelen van automatische toewijzing, zoals gelijke kansen en minder risico op uitsluiting. Tegelijkertijd horen we van studenten en van SSH dat hospiteren ook positieve effecten kan hebben op woonplezier, onderlinge betrokkenheid en sociale veiligheid. Herkent de wethouder dat hospiteren in sommige gevallen bijdraagt aan woonplezier en sociale samenhang?

***Antwoord* 1**

Het wordt erkend dat hospiteren kan bijdragen aan woonplezier en sociale samenhang. Hier hebben de bestuurders van het convenant meerdere malen over gesproken.

Vraag 2

Deelt het college de visie van SSH dat het wenselijk is dat automatische toewijzing en hospiteren naast elkaar blijven bestaan?

Antwoord 2

Nee. Wij willen toewerken naar een systeem waarbij automatisch toewijzen gebruikelijker is dan hospiteren. De studentenwoningen van de SSH zijn onderdeel van de sociale woningvoorraad. Wij

vinden een rechtvaardige toewijzing van sociale huurwoningen wenselijk. Zeker ook omdat dit de kansengelijkheid vergroot en de kans op uitsluiting kan verkleinen.

Vraag 3
Op welke manier wordt momenteel gemonitord hoe verschillende vormen van toewijzing bijdragen aan woonbeleving, veiligheid en sociale samenhang in studentenhuisvesting?
Antwoord 3
SSH heeft twee onderzoeken laten uitvoeren over hospiteren. SSH geeft aan in de toekomst op complexen zonder hospiteren onderzoek te willen doen naar hoe dit wordt ervaren.

J. Circulariteit en hergebruik van inboedel
Vraag 1
In hoeverre stimuleert de gemeente het structureel hergebruik van materialen binnen studentenhuisvesting, bijvoorbeeld bij renovatie- en sloopprojecten?
Antwoord 1
In de Stedelijke samenwerkingsafspraken 2023-2026 staat bij punt 7.1 en 7.2 dat bij nieuwbouw en sloop per project wordt gekeken in hoeverre er circulair gebouwd of gesloopt kan worden. Er is hierbij geen verplichting om een bepaald resultaat te behalen. Wettelijk gezien mogen we weinig eisen, en we bieden geen subsidies voor structureel hergebruik van materialen binnen studentenhuisvesting. Op de afvalscheidingsstations kunnen herbruikbare spullen ingeleverd worden bij de kringlooppunten die daar staan.

Vraag 2
Ziet het college mogelijkheden om bij huurwisselingen, wanneer veel spullen worden achtergelaten of vervangen, structureel in te zetten op hergebruik, bijvoorbeeld via ruil- en/of uitgifteplekken in of nabij studentencomplexen?
Antwoord 2
Zie raadsbrief 'Evaluatie pilot kringloop studenten' waarmee motie 2022/327 Kringloop studenten is afgedaan.

Vraag 3
Is het college bereid om specifiek te kijken naar *internationals*, die vaak veel spullen achterlaten bij vertrek en beperkte mogelijkheden hebben om deze op te slaan of door te geven?
Antwoord 3
Deze vraag kwam ook aan de orde bij de bespreking van de beleidsnota Utrecht Circulair in december 2024. We hebben daarover contact opgenomen met SSH. Wij zien naar aanleiding daarvan geen mogelijkheden om nog meer goederen in te zamelen naast hetgeen nu al wordt gedaan. Met de huidige werkwijze ondervangt SSH al heel veel spullen die anders onnodig weggegooid worden. Textiel als kleding, lakens enz. worden ingezameld in de bakken van Reshare. Kleine huishoudelijke apparaten en overige gebruiksvoorwerpen worden ingezameld door Green Office. Het grote meubilair behoort tot het gehuurde en wordt niet verwijderd. De kringloopcentra gaven aan geen extra container te kunnen plaatsen omdat de overige goederen niet herbruikbaar zijn.

Vraag 4
Wordt circulariteit bij wisselingen van bewoners momenteel meegenomen in beleid of samenwerkingen met verhuurders zoals SSH, en zo niet, is het college bereid dit te verkennen?
Antwoord 4
Wij zijn bereid dit gesprek met de SSH te voeren.

K. Short-Stay

Vraag 1
Herkent het college de signalen van een moeizame zoektocht naar huisvesting voor internationale studenten?
***Antwoord* 1**
Ja, voor zowel Nederlandse als internationale studenten is het vinden van betaalbare huisvesting moeilijk.

Vraag 2
Welke inspanningen onderneemt het college momenteel om tijdelijke en betaalbare woonruimte voor internationale studenten te realiseren? Kan het college een tijdlijn geven van geplande short-stay projecten en het aantal eenheden dat verwacht wordt per jaar tot 2030?
Antwoord 2
Allereerst geldt dat er een verschil is tussen enerzijds tijdelijke woonruimte voor studenten en short stay. Tijdelijke verhuur vindt plaats in woonruimte, waar de huurders ook huurbescherming genieten. Short stay vindt niet plaats in woonruimte en hiervoor geldt ook geen wettelijke (landelijke) huurbescherming. Voor het realiseren van tijdelijke woonruimte van studenten werken wij ook samen met SSH en andere partners om hier meer van te realiseren.

Het beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels maakt het mogelijk om 780 eenheden short stay te ontwikkelen voor internationale studenten. Het beleid stelt dat tijdelijk verblijf (short stay) voor internationale studenten alleen ontwikkeld kan worden als deze doelgroep beschermd wordt tegen excessen zoals hoge huren en op plekken waar regulier wonen niet mogelijk is. In januari 2025 hebben we aangekondigd dat we onze beleidsregels short stay aanpassen om te verduidelijken onder welke voorwaarden short stay voor internationale studenten ontwikkeld kan worden. De markt laat zien interesse te hebben om deze eenheden te ontwikkelen. Deze initiatieven bevinden zich in de verkennende fase en hiervoor is nog geen tijdlijn bekend.

Vraag 3
In hoeverre is het college op de hoogte van de kwetsbare positie van internationale studenten, en signalen dat commerciële verhuurders misbruik maken van deze situatie, mede door het ontbreken van huurrechten?
Antwoord 3
Wij hebben geen signalen ontvangen van misbruik van de kwetsbare positie van internationale studenten door commerciële verhuurders. Wij zijn er wel van op de hoogte dat internationals een kwetsbaardere positie kunnen hebben dan Nederlandse studenten. Oorzaken hiervan kunnen zijn: gebrek aan (lokaal) netwerk en het niet spreken van de Nederlandse taal.

Vraag 4
Welke rol ziet het college voor particuliere verhuurders in het huisvesten van internationale studenten, en hoe wordt toezicht gehouden op eerlijke en veilige verhuurpraktijken?
Antwoord 4
Utrecht kent een aantal grote complexen zoals de Fizz en Canvas waar veel internationale studenten veilig huren. Naast grote complexen huisvesten kleinere particuliere ook internationals. Hierop houden wij toezicht zoals wij op de hele particuliere markt toezicht houden.

Vraag 5
Hoe zorgt het college dat internationals bekend zijn met hun huurrechten, bijvoorbeeld via het huurteam?
Antwoord 5

De campagne over goed verhuurderschap is door de gemeente herhaald tijdens de UIT 2025. Omdat er ook internationale studenten in onze stad studeren is de campagne deels in het Engels. Huurteam Utrecht is geregeld aanwezig bij campagnes en evenementen in Utrecht, zoals de Uitmarkt. Het Huurteam geeft presentaties aan internationale studenten via het international welcome centre Utrecht Region (nu genaamd Utrecht International Centre). Als onderdeel van de Voorjaarsnota 2026 is besloten om het contract met het Huurteam niet te verlengen in het kader van de bezuinigingsopdracht en de wettelijke taken van het Huurteam vanuit de gemeente zelf uit te voeren. Aanwezigheid op evenementen valt daar niet onder.

Vraag 6
Wordt er actief gekeken naar het benutten van leegstaande panden of tijdelijke locaties als short stay-oplossingen voor internationale studenten?
Antwoord 6
Als er sprake is van een leegstand pand en/of tijdelijke locatie wordt er altijd in samenspraak gekeken hoe wij leegstand zoveel mogelijk kunnen tegengaan en de ruimte het best benut kan worden. Over het algemeen zorgt dit ervoor dat studenten en starters daardoor tijdelijk huisvesting hebben. Wanneer een pand niet geschikt is voor regulier wonen, dan is short stay voor internationals een mogelijkheid.

Vraag 7
Is het college bereid om samen met onderwijsinstellingen en woningcorporaties aanvullende maatregelen te nemen om het aanbod van short stay-huisvesting voor internationale studenten te vergroten, of hen te ondersteunen bij het vinden van eerlijke en betaalbare huisvesting?
Antwoord 7
In deze tijden van woningnood heeft elke groep moeite om aan een passende woning te komen. Wij werken al samen met corporaties zoals de SHH en andere partners om het aanbod van tijdelijke studentenhuisvesting te vergroten.

L. Overig
Vraag 1
Eerder is er gesproken over onderzoek naar het aantal studentenwoningen dat is verkocht sinds de inwerkingtreding van de wet betaalbare huur en de wijziging in Box 3. Is het college bereid om dit onderzoek uit te voeren en, indien dit al loopt, wanneer kunnen de gegevens hierover worden gepubliceerd?
Antwoord 1
In Q4 2025 zal uw raad in de jaarlijkse monitoring van de opkoopbescherming worden geïnformeerd over hoeveel woningen investeerders gekocht en verkocht hebben. Het aantal studentenwoningen kan hierin helaas niet gespecifieerd worden, omdat wij niet weten aan wie particuliere investeerders verhuren.

Vraag 2
Hoe staat het met de lobby voor onzelfstandige studentenhuisvesting?[2] Deelt het college nog steeds de inhoud van deze motie?
Antwoord 2
Zeker. Zie ook het antwoord op vraag L3 hieronder.

Vraag 3
Heeft het college sinds het aannemen van de motie actief het standpunt van de raad uitgedragen richting het Rijk, de VNG en de inwoners van Utrecht? Waar kunnen wij dat terugvinden?
Antwoord 3

[2] M331 Verwerp het landelijke studentenhuisvestingsubsidiebeleid - U-reka Gemeente Utrecht

Al jaren is de gemeente Utrecht op ambtelijk en bestuurlijk niveau betrokken bij gesprekken met het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) over het stimuleren van onzelfstandige eenheden. De wethouder Ruimtelijke ordening is hiervoor naar Den Haag afgereisd. Dit heeft geleid tot de subsidie voor de Kwekerij fase 4. De subsidie aanvraag voor ronde twee is nog in de maak. Tevens heeft de wethouder Wonen vorig jaar nog een petitie voor onzelfstandige studentenhuisvesting namens de G6 (G4 plus Eindhoven en Groningen) ondertekend.

Vraag 4
Welke stappen heeft het college concreet ondernomen om de lobby voor directe financiering van onzelfstandige studentenhuisvesting te intensiveren?

Antwoord 4
Zie antwoord L3.

Vraag 5
Met welke resultaten of reacties is het college tot nu toe geconfronteerd vanuit het Rijk of de VNG?
Antwoord 5
Het Rijk geeft aan dat – op dit moment – huurtoeslag voor kamers geen optie is.

Vraag 6
Op welke manier en via welke kanalen zijn inwoners geïnformeerd over het standpunt van de raad?

Antwoord 6
Zolang het rijk aangeeft dat huurtoeslag voor kamers op de middellange termijn geen optie is, zien wij geen reden om onze inwoners te informeren. Wij dragen ons standpunt regelmatig uit in overleggen met het Rijk en wanneer de kans zich voordoet, zoals bij de petitie, ook publiekelijk.

Vraag 7
Heeft het college alternatieve financieringsmogelijkheden onderzocht en/of benut om de ontwikkeling van onzelfstandige studentenhuisvesting toch te versnellen? Zo ja welke?
Antwoord 7
Zie antwoord L3.

Vraag 8
Is het college bereid deze lobby te continueren?
Antwoord 8
Zeker. Een nieuw kabinet biedt nieuwe kansen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Hoe gaat het met de Utrechtse studentenhuisvesting?

26-5-2025

De situatie op de Utrechtse studentenwoningmarkt is ronduit zorgwekkend. Er is een structureel tekort van meer dan 5300 studentenwoningen, wachttijden van drie jaar zijn inmiddels de norm, en betaalbare kamers zijn schaars. Tegelijkertijd worden studenten geconfronteerd met de verkoop van woningen, malafide verhuurpraktijken en sociale onveiligheid.

Student & Starter spreekt studenten, op straat, op onderwijsinstellingen en in de wijken. De signalen die wij ontvangen, onderstrepen deze problemen. Studenten maken zich zorgen over hun woonomgeving: studenten melden achterstallig onderhoud, gebrek aan toezicht, toenemende overlast en brandveiligheidsrisico's. Ook het onderhoud van de openbare ruimte rondom studentencomplexen laat te wensen over, wat het gevoel van onveiligheid versterkt. Daarnaast spelen er urgente vragen rond betaalbaarheid, toegankelijkheid en verduurzaming; zorgen die breed leven onder studenten, ouders, wooncorporaties én betrokken professionals.

Ondanks goede beleidsintenties en actieplannen blijven veel structurele problemen in de studentenhuisvesting bestaan. Daarom wil de fractie van Student & Starter een breed en concreet beeld krijgen van de huidige staat van studentenhuisvesting in Utrecht. We vragen om duidelijkheid over de belangrijkste knelpunten, over waar bestaande afspraken onvoldoende worden nagekomen, en over welke aanvullende inzet de gemeente bereid is te leveren. We zijn benieuwd hoe het college hiernaar kijkt. Onze aandacht gaat in het bijzonder uit naar de grote studentencomplexen: IBB, De Sterren, TWC, Enny Vredelaan en het Utrecht Science Park (waaronder Cambridgelaan, Casa Confetti en Johanna). Daarnaast hebben we enkele algemene vragen over het bredere beleid en de aanpak.

Op basis van de signalen die wij hebben ontvangen, stelt de fractie van Student & Starter een reeks vragen over de thema's: ruimtelijke ontwikkeling, onderhoud, veiligheid, gezondheid, kosten, toegankelijkheid, verduurzaming en de staat van de openbare ruimte.

Vragen:

Algemeen

A. Ruimtelijke ontwikkeling

1. De vraagstellers maken zich zorgen over het tempo van de realisatie van studentenwoningen in relatie tot de doelstellingen van het Actieplan Studentenhuisvesting 2023-2030. Deelt het college deze zorgen?

2. Het tekort aan studentenwoningen is in Utrecht nog steeds groot. Welke specifieke maatregelen kan het college nemen om de realisatie van studentenwoningen verder te versnellen en beter af te stemmen op de groeiende vraag?

3. Nu het actieplan wordt vervangen door de Nota Wonen, dreigt de uitvoering van de ambities uit het actieplan onder druk te komen staan. Is het college van mening dat op korte termijn een herziening of actualisatie van het actieplan nodig is – eventueel in een andere vorm?

4. Student & Starter vindt het wenselijk dat de realisatie van studentenhuisvesting gelijkmatiger over de stad wordt verspreid. Kan het college een gedetailleerd overzicht geven van de lopende ruimtelijke ontwikkelingen voor studentenhuisvesting, inclusief de fasen van gebiedsontwikkeling en het aantal woningen per wijk?

5. Kan het college aangeven in hoeverre SSH betrokken is bij de ontwikkelingen in Papendorp en Leidsche Rijn en wat de status is van hun betrokkenheid in de ruimtelijke ontwikkelingen? Kan het college hierbij reflecteren hoe de overgenomen motie *Studentenhuisvesting in de hele stad* tot uitwerking komt?[3]

6. Welke nieuwe locaties voor studentenhuisvesting, die nog niet in de planvoorraad zijn opgenomen, ziet het college als kansrijk voor de toekomst? Wat is de verwachte tijdlijn voor de ontwikkeling van deze locaties?

7. Er is een jaaglijst opgesteld voor (tijdelijke) gebouwen die ingezet kunnen worden voor studentenhuisvesting. Wat is de huidige status van deze lijst? Kan het college een overzicht verstrekken van de gebouwen die op de lijst staan en toelichten waarom bepaalde locaties al dan niet worden ingezet voor tijdelijke huisvesting?

8. Is het college van mening dat grootschalige studentencomplexen effectiever bijdragen aan het oplossen van de woningnood, het verhogen van woonplezier en het bevorderen van beheersbaarheid en onderhoud, dan kleinschalige projecten? Zo ja, waarom?

9. Ziet het college mogelijkheden om bij grote projecten de zogenaamde ‘war room’-benadering toe te passen, waarbij relevante afdelingen zoals Erfgoed, Economische Zaken en andere betrokkenen intensief samenwerken in de fase tussen planvorming en de start van de bouw? Deelt het college de opvatting dat zo’n aanpak kan bijdragen aan:
   - Snellere besluitvorming, zelfs wanneer projecten tijdelijk niet aan alle standaardvereisten voldoen?
   - Effectiever omgaan met bezwaren en knelpunten?
   - Het overbruggen van tegenstrijdige belangen tussen verschillende afdelingen of wethouders?
   - Het versterken van de ambtelijke slagkracht, ook richting de gemeenteraad, mits deze aanpak breed wordt ondersteund?

10. In de voortgangsbrief over studentenhuisvesting wordt duidelijk dat er aanzienlijke stappen zijn gezet in de ontwikkeling van studentenwoningen in Utrecht. De samenwerking met diverse partijen en de stand van zaken van de projecten wordt daarbij besproken. Gezien de grote rol die de voortgang van deze projecten speelt in het behalen van de doelstellingen, kan het college toezeggen om de gemeenteraad halfjaarlijks te informeren over de voortgang van de studentenhuisvestingsprojecten, inclusief een toelichting over de belangrijkste oorzaken waardoor projecten niet volgens de oorspronkelijke planning verlopen?

A2. IBB

1. Wat is de huidige stand van zaken met betrekking tot de herontwikkeling van het IBB en het Rubenskwartier? Lopen deze projecten nog op schema, en zijn er eventuele vertragingen of knelpunten waar het college zich van bewust is?

2. Is het college bereid om de herontwikkeling van het IBB en Rubenskwartier als een prioriteit te stellen, zodat er daadwerkelijk een versnelling komt in de voortgang van deze belangrijke projecten?

[3] M257 Studentenhuisvesting in de hele stad - U-reka Gemeente Utrecht

3. Kan het college een gedetailleerde tijdlijn voorleggen voor de herontwikkeling van het IBB en het Rubenskwartier, inclusief de geplande verduurzamingsmaatregelen? Hoe ziet het college de voortgang in de komende periode?

4. Is het college van mening dat er in het geval van het IBB verdicht moet worden in aantallen, maar tegelijkertijd het karakter van het IBB behouden moet blijven door uitsluitend studentenhuisvesting te realiseren? Zo ja, hoe ziet het college deze balans en welke maatregelen worden genomen om dit te waarborgen?

A3. Enny Vredelaan

Het studentencomplex aan de Enny Vredelaan, beheerd door SSH, bevindt zich in de groene wijk Rijnsweerd, vlakbij het Utrecht Science Park. Het complex bestaat uit ruime onzelfstandige kamers, elk voorzien van een kleine tuin op het zuiden of een groot balkon. Bewoners delen voorzieningen zoals de keuken en badkamer, wat bijdraagt aan een sociale en gezamenlijke woonsfeer. Dankzij de centrale ligging zijn zowel de universiteit als het stadscentrum goed bereikbaar, en de omliggende groene omgeving biedt daarnaast volop mogelijkheden voor ontspanning. Dit maakt het studentencomplex aan de Enny Vredelaan bijzonder aantrekkelijk en uniek. Het complex is in de jaren '80 gebouwd en recentelijk gerenoveerd.

1. Deelt het college de waardering voor dit complex en onderschrijft het dat behoud en bescherming hiervan, waar mogelijk, prioriteit moet krijgen?

2. Zowel studenten als de fractie van Student & Starter vragen zich af wat de technische levensduur van het complex is en welke impact de ruimtelijke ontwikkeling van de A27 mogelijk zal hebben op het studentencomplex. Kan het college hier inzicht in geven?

A4. TWC

Het Tuindorp-West Complex (TWC) is een gemeentelijk monument en wordt momenteel gerenoveerd. Het complex bestaat uit drie torens, die typerend zijn voor brutalistische architectuur uit de jaren '60 en '70, met buitentrappen en unieke split-level woningen. Deze karakteristieken zijn essentieel voor de monumentale waarde van het complex. De laagbouw van het TWC draagt echter minder bij aan deze waardering. Het gebied rondom het TWC biedt bovendien veel potentie voor toekomstige stedelijke verdichting. De fractie van Student & Starter is van mening dat de laagbouw geen directe meerwaarde heeft voor de monumentale status en dat het behouden ervan mogelijk toekomstige ontwikkelingen belemmert.

1. Is het college bereid om te onderzoeken of de monumentale status van de laagbouw van het TWC (gedeeltelijk) kan worden herzien, zodat er ruimte ontstaat voor toekomstige verdichting van het gebied? Zou het bijvoorbeeld een optie zijn om slechts een klein deel van de laagbouw te behouden als erfgoedreferentie, terwijl de focus blijft liggen op het behoud van de drie karakteristieke torens?

2. Welke lessen hebben zowel de gemeente als SSH geleerd bij de aanpak van de renovatie van de Rode flat? Op welke manier worden deze lessen meegenomen in de renovatie van de andere twee flats?

3. Is de gemeente bereid te investeren in het gebied, bijvoorbeeld door ondergrondse containers te plaatsen, het groen te verbeteren, verzakte straten aan te pakken en de parkeerplaatsen te herinrichten, nadat de renovatie van de drie torens, waarin in totaal 900 studenten wonen, is afgerond?

A5. Utrecht Science Park

In januari 2025 nam de gemeenteraad een motie aan die het college opriep om van het Utrecht Science Park (USP) een volwaardige woon- en werkwijk te maken, met een gemengde woningvoorraad, levendige plinten en goede voorzieningen [4]

1. Welke stappen zijn sinds het aannemen van de motie gezet om het USP te ontwikkelen tot een gemengde wijk met middenhuur, starterswoningen en maatschappelijke functies, zonder dat dit ten koste gaat van studentenhuisvesting?

2. Hoe verloopt het onderzoek naar ruimere openingstijden en de rol van bijvoorbeeld studieverenigingen en culturele initiatieven in de plinten?

In de Omgevingsvisie voor het Utrecht Science Park (USP) is opgenomen dat er zogeheten ‘knips’ worden aangebracht.

3. Wat is de stand van zaken rondom de uitvoering hiervan, en welke gevolgen hebben deze maatregelen voor de bereikbaarheid van de verschillende studentencomplexen op het USP?

Onlangs is de studentenadviesraad, de USP Student Council, weer actief geworden. Deze raad bestaat uit vertegenwoordigers van woonbesturen, de Hogeschoolraad, de Universiteitsraad en diverse koepelorganisaties. De Student Council is opgericht om de belangen van studenten op het Utrecht Science Park te behartigen.

4. Welke betrokkenheid heeft het college momenteel bij de USP Student Council, en op welke wijze ziet het college dit orgaan een rol spelen in het gemeentelijk beleid rondom studentenhuisvesting en -voorzieningen op het Utrecht Science Park?

A6. Sterren

Het studentencomplex De Sterren, gelegen in de wijk Rijnsweerd in Utrecht, biedt huisvesting aan meer dan 700 studenten in elf stervormige gebouwen. Het complex, dat is ontwikkeld op het terrein van het voormalige provinciehuis, biedt kamers van 11 tot 27 m² met gedeelde voorzieningen. De ligging nabij de Uithof zorgt voor gemakkelijke toegang tot onderwijsinstellingen.

1. Het contract met de verhuurder van de SSH loopt binnen een aantal jaar af. Is het college van mening dat het behoud van het complex De Sterren, al dan niet door herontwikkeling of verbouwing, van essentieel belang is?

2. Als De Sterren geen studentencomplex blijft, welke stappen zet het college dan om te zorgen voor een duurzame en betaalbare oplossing voor de huisvesting van studenten?

3. Is het college bereid om samen met SSH en andere betrokken partijen te onderzoeken of het mogelijk is om het contract met de verhuurder van De Sterren te verlengen of het complex op een andere manier te herbestemmen voor de huisvesting van studenten?

B. Onderhoud

1. Hoe beoordeelt het college de staat van onderhoud van de Utrechtse studentencomplexen van SSH, en welke vormen van toezicht en handhaving zijn er op achterstallig onderhoud? Acht het college deze voldoende?

2. Kan het college inzicht geven in het aantal meldingen van gebreken in studentenhuisvesting in de afgelopen drie jaar, uitgesplitst per complex en type gebrek?

[4] Document Viewer - U-reka Gemeente Utrecht

3. Studenten, onder andere die wonen op de Sterren, melden ernstige schimmelproblemen die langdurig niet worden opgelost. Herkent het college dit beeld, en welke maatregelen ziet het om te voorkomen dat studenten in ongezonde woonsituaties blijven?

C. Veiligheid

1. Herkent het college de trend van overlast (zoals vernielingen en ongewenste overnachtingen) in en rondom studentencomplexen? Is deze trend ook terug te zien in de politiestatistieken?

2. Kan het college per studentencomplex aangeven welke signalen overlast er ontvangen zijn in en rondom het complex?

3. Heeft de politie en handhaving contact met de woonbesturen van de studentencomplexen om dit soort signalen in kaart te brengen?

4. Is er specifiek beleid op het gebied van veiligheid rondom Utrechtse studentencomplexen? Zijn hierover afspraken gemaakt met de veiligheidsdriehoek en de SSH?

5. Indien het college de beschreven trend herkent en er nog geen afspraken zijn gemaakt met de veiligheidsdriehoek en de SSH, is het college dan van plan om deze afspraken te maken?

6. Welke mogelijkheden ziet de gemeente om de verlichting in en rondom studentencomplexen te verbeteren? Deelt de gemeente de mening dat gebrek aan verlichting effect heeft op het gevoel van veiligheid?

C2. Veiligheid IBB

1. Is het college op de hoogte van de wederkerende overlast op de IBB, waarbij bewoners melding maken van 'eiergooiers' die bewoners en woningen bekogelen, en van sociaal onveilige situaties voor (vrouwelijke) bewoners?

2. Is het college op de hoogte van incidenten op de IBB waarbij niet-bewoners onder andere met lasers in de ogen van fietsers hebben geschenen, seksueel intimiderende geluiden naar vrouwen hebben gemaakt (zelfs via open ramen), een prullenbak in brand hebben gestoken, geprobeerd hebben een bestelbus te stelen en vuurwerk hebben afgestoken bij woningen? Welke maatregelen worden genomen om dit soort ernstige overlast en strafbaar gedrag aan te pakken en de veiligheid in de wijk te waarborgen?

3. Is het college op de hoogte dat overlast op de IBB mogelijk veroorzaakt wordt door inwoners uit de nabijgelegen Sterrenwijk, zoals bewoners van de IBB aangeven?

4. Is het college op de hoogte van signalen dat bewoners van 'begeleid wonen' deze overlast veroorzaken?

5. Hoe reageert het college op de signalen van bewoners die zeggen dat de politie, wanneer deze optreedt, enkel waarschuwingen geeft aan de overlastgevers?

6. Is er een verschil in urgentie voor de politie bij het aanpakken van overlast? Wordt er sneller opgetreden bij feestjes dan bij overlast van niet-bewoners, waar de politie minder snel ingrijpt?

7. Welke stappen is het college bereid te zetten om de veiligheid in en rondom studentencomplexen te vergroten?

C3. Brandveiligheid

1. In gesprekken met huurders van studentenwoningen blijkt dat de gebruiksvergunning niet altijd wordt afgegeven en een woning toch verhuurd wordt. Herkent het college dit signaal?

2. Is het college bereid de brandweer nader onderzoek te laten doen naar de brandveiligheid van studentencomplexen? Zo nee, waarom niet? En zo ja, is het college dan ook bereid om op basis van de uitkomsten de regelgeving rond brandveiligheid in studentenhuisvesting aan te passen om de risico's te verkleinen?

D. Gezondheid / welzijn

1. Uit onderzoek van SSH blijkt dat studenten in grotere complexen met gedeelde voorzieningen minder eenzaamheid ervaren en zich vaker thuis voelen dan studenten in studio's. In hoeverre wordt deze kennis actief meegenomen bij gemeentelijke keuzes rond nieuwbouw en programmatische sturing?

2. Hoe beoordeelt het college het risico dat de toename van zelfstandige studentenwoningen leidt tot meer sociaal isolement en psychische klachten onder studenten? Welke maatschappelijke verantwoordelijkheid ziet het college voor zichzelf in het waarborgen van de mentale gezondheid van studenten? En welke rol speelt de gemeente momenteel in het bevorderen van een gezonde sociale leefomgeving, specifiek voor studenten die in zelfstandige woningen wonen?

3. Is er binnen de samenwerking met SSH en andere verhuurders aandacht voor het actief bevorderen van sociale binding binnen complexen, bijvoorbeeld via gezamenlijke ruimtes of bewonersinitiatieven?

4. Is het college bekend met signalen over suïcidaliteit of ernstige psychische problemen onder bewoners van studentencomplexen, en worden er afspraken gemaakt met verhuurders en onderwijsinstellingen over signalering en doorverwijzing?

5. Wordt er structureel data verzameld over het welzijn en mentaal welzijn van studenten in Utrechtse huisvesting, inclusief het Utrecht Science Park? Zo nee, is het college bereid een structureel onderzoek op te zetten in samenwerking met SSH en GGD, bijvoorbeeld via periodieke welzijnsmonitoring?

6. Is het college bereid om in gesprek te gaan met de SSH om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om meer te doen aan zelfmoordpreventie?

D2. TWC

1. Is het probleem van het TWC als veelvoorkomende locatie voor zelfdoding nog steeds in beeld bij het college?

2. Een aantal bewoners heeft eerder bij SSH aangedrongen op meer maatregelen voor zelfmoordpreventie. SSH gaf aan geen verdere maatregelen te kunnen nemen vanwege de monumentale status van het gebouw en een gebrek aan capaciteit voor handhaving. Kan het college aangeven of zij van plan is extra actie te ondernemen op deze locatie? Zo nee, waarom niet?

E. Kosten

1. Hoe beoordeelt het college de betaalbaarheid van studentenhuisvesting in Utrecht, gezien de structurele huurverhogingen bij SSH?

2. In hoeverre staat de gemeente achter het uitgangspunt dat betaalbaarheid wijkt voor investeringsruimte, zoals bij SSH het geval is? Welke rol ziet het college voor zichzelf in het bewaken van de balans tussen betaalbare huren en financiële ruimte voor nieuwbouw?

3. Wat is het huidige inzicht van het college in de totale woonlasten van studenten, inclusief servicekosten en energielasten? Worden deze lasten meegenomen in de monitoring van

betaalbaarheid per complex?

4. De huurprijsverschillen tussen SSH-complexen en de particuliere markt zijn fors en nemen verder toe. Acht het college het wenselijk dat SSH zich beweegt richting marktconforme huren, zoals nu gebeurt bij nieuwbouw?

5. Wordt er specifiek gekeken naar de betaalbaarheid van wonen op het USP, waar relatief veel studio's zijn, en waar de energielasten hoog en voorzieningen beperkt aanwezig zijn?

6. Hoe wordt in de programmering en prestatieafspraken geborgd dat er ook in de toekomst voldoende betaalbare studentenwoningen beschikbaar blijven, met name voor studenten met een smalle beurs?

F. Toegankelijkheid

1. In hoeverre wordt bij de ontwikkeling van nieuwe studentenhuisvesting rekening gehouden met de fysieke toegankelijkheid voor studenten met een beperking?

2. Zijn er bij de gemeente signalen bekend van ontoegankelijke studentencomplexen, bijvoorbeeld door langdurige liftstoringen?

3. Worden er met verhuurders zoals SSH afspraken gemaakt over responstijden bij liftstoringen en andere toegankelijkheidsproblemen?

4. Acht het college de huidige studentenhuisvesting voldoende toekomstbestendig op het gebied van fysieke toegankelijkheid? Zo nee, welke stappen kunnen worden gezet om hierin verbetering te brengen?

5. Ziet het college mogelijkheden om de toegankelijkheid van de woningen op *de Sterren* te verbeteren, bijvoorbeeld door trappen te vervangen of liften te installeren voor bewoners met fysieke beperkingen?

G. Verduurzaming

1. In hoeverre heeft het college zicht op de energieprestatie van grotere studentencomplexen in Utrecht, zoals IBB, De Sterren, TWC, Enny Vredelaan en de complexen op het USP?

2. Hoe beoordeelt het college de voortgang van de verduurzaming van studentenhuisvesting, en worden hierbij specifieke afspraken gemaakt met partijen zoals SSH?

3. Is het college op de hoogte van signalen dat hoge energielasten een aanzienlijk deel van de woonlasten voor studenten vormen, en hoe wordt hiermee rekening gehouden in beleid en prestatieafspraken?

4. Wordt er gestuurd op het combineren van verduurzamingsmaatregelen met verbetering van woonkwaliteit, zoals isolatie, ventilatie of geluidswering?

5. Acht het college de huidige studentenhuisvesting voldoende voorbereid op toekomstige duurzaamheidseisen? Zo nee, welke concrete stappen worden genomen om deze complexen toekomstbestendig te maken?

6. Ziet het college mogelijkheden om individuele energiemeting te stimuleren in bestaande studentencomplexen, bijvoorbeeld bij renovaties of verduurzaming, ondanks de kosten?

7. Ziet het college mogelijkheden om het splitsen van energiekosten tussen huurder en verhuurder toe te passen binnen studentenhuisvesting, en is het bereid om samen met studentenhuisvesters te verkennen wat hiervoor nodig is?

8. Op welke manier biedt de gemeente ondersteuning aan het verduurzamen van slecht geïsoleerde studentenwoningen in de stad, en is het college bereid hier meer inzet op te plegen?

9. Welke stappen zet het college om de bekendheid van bestaande subsidiemaatregelen voor energiebesparing te vergroten onder huurders van studentencomplexen?

H. Openbare ruimte

1. Deelt het college de analyse dat slecht onderhouden openbare ruimte rondom studentencomplexen mogelijk bijdraagt aan een gevoel van onveiligheid en/of hogere criminaliteit?
2. Is het college bereid om onderzoek te doen naar de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte rondom grotere studentencomplexen?

3. Studenten aan de Enny Vredelaan geven aan tevreden te zijn met hun woning, maar maken zich zorgen over het verlies van groen door de aanleg van een breder fietspad dat grenst aan hun tuin, wat de privacy van de tuintjes beïnvloedt en heeft geleid tot diefstal. Deelt het college de mening dat de communicatie hierover beter had gekund? Is het college bereid mogelijkheden te verkennen om opnieuw groenvoorzieningen aan te leggen op gemeentegrond en minder intensief te snoeien om de privacy te vergroten?

I. Hospiteren

1. Eerder gaf de wethouder aan enthousiast te zijn over het afschaffen van hospiteren bij nieuwe studentencomplexen. Wij erkennen de voordelen van automatische toewijzing, zoals gelijke kansen en minder risico op uitsluiting. Tegelijkertijd horen we van studenten en van SSH dat hospiteren ook positieve effecten kan hebben op woonplezier, onderlinge betrokkenheid en sociale veiligheid. Herkent de wethouder dat hospiteren in sommige gevallen bijdraagt aan woonplezier en sociale samenhang?

2. Deelt het college de visie van SSH dat het wenselijk is dat automatische toewijzing en hospiteren naast elkaar blijven bestaan?

3. Op welke manier wordt momenteel gemonitord hoe verschillende vormen van toewijzing bijdragen aan woonbeleving, veiligheid en sociale samenhang in studentenhuisvesting?

J. Circulariteit en hergebruik van inboedel

1. In hoeverre stimuleert de gemeente het structureel hergebruik van materialen binnen studentenhuisvesting, bijvoorbeeld bij renovatie- en sloopprojecten?

2. Ziet het college mogelijkheden om bij huurwisselingen, wanneer veel spullen worden achtergelaten of vervangen, structureel in te zetten op hergebruik, bijvoorbeeld via ruil- en/of uitgifteplekken in of nabij studentencomplexen?

3. Is het college bereid om specifiek te kijken naar *internationals*, die vaak veel spullen achterlaten bij vertrek en beperkte mogelijkheden hebben om deze op te slaan of door te geven?

4. Wordt circulariteit bij wisselingen van bewoners momenteel meegenomen in beleid of samenwerkingen met verhuurders zoals SSH, en zo niet, is het college bereid dit te

verkennen?

K. Short-Stay

De instroom van internationale studenten in Utrecht blijft groeien, maar de beschikbaarheid van short stay-accommodaties voor deze doelgroep komt niet overeen met de vraag. In 2020 werd afgesproken dat er maximaal 780 short stay-eenheden voor internationale studenten bij mogen komen, maar tot nu toe zijn er nog geen gerealiseerd, en slechts voor 200 eenheden zijn er plannen. Dit heeft geleid tot een situatie waarin meer dan 50% van de internationale studenten in 2023 geen huisvesting via de SSH of universiteiten konden vinden. Dit dwingt hen vaak om dure alternatieven zoals particuliere kamers of hostels te zoeken. Gezien de kwetsbare positie van deze studenten en de toenemende druk op de woningmarkt, rijzen er belangrijke vragen over de ondersteuning die het college biedt.

1. Herkent het college de signalen van een moeizame zoektocht naar huisvesting voor internationale studenten?

2. Welke inspanningen onderneemt het college momenteel om tijdelijke en betaalbare woonruimte voor internationale studenten te realiseren? Kan het college een tijdlijn geven van geplande short-stay projecten en het aantal eenheden dat verwacht wordt per jaar tot 2030?

3. In hoeverre is het college op de hoogte van de kwetsbare positie van internationale studenten, en signalen dat commerciële verhuurders misbruik maken van deze situatie, mede door het ontbreken van huurrechten?

4. Welke rol ziet het college voor particuliere verhuurders in het huisvesten van internationale studenten, en hoe wordt toezicht gehouden op eerlijke en veilige verhuurpraktijken?

5. Hoe zorgt het college dat internationals bekend zijn met hun huurrechten, bijvoorbeeld via het huurteam?

6. Wordt er actief gekeken naar het benutten van leegstaande panden of tijdelijke locaties als short stay-oplossingen voor internationale studenten?

7. Is het college bereid om samen met onderwijsinstellingen en woningcorporaties aanvullende maatregelen te nemen om het aanbod van short stay-huisvesting voor internationale studenten te vergroten, of hen te ondersteunen bij het vinden van eerlijke en betaalbare huisvesting?

L. Overig

1. Eerder is er gesproken over onderzoek naar het aantal studentenwoningen dat is verkocht sinds de inwerkingtreding van de wet betaalbare huur en de wijziging in Box 3. Is het college bereid om dit onderzoek uit te voeren en, indien dit al loopt, wanneer kunnen de gegevens hierover worden gepubliceerd?

2. Hoe staat het met de lobby voor onzelfstandige studentenhuisvesting?[5] Deelt het college nog steeds de inhoud van deze motie?

3. Heeft het college sinds het aannemen van de motie actief het standpunt van de raad uitgedragen richting het Rijk, de VNG en de inwoners van Utrecht? Waar kunnen wij dat terugvinden?

[5] M331 Verwerp het landelijke studentenhuisvestingsubsidiebeleid - U-reka Gemeente Utrecht

4. Welke stappen heeft het college concreet ondernomen om de lobby voor directe financiering van onzelfstandige studentenhuisvesting te intensiveren?
5. Met welke resultaten of reacties is het college tot nu toe geconfronteerd vanuit het Rijk of de VNG?
6. Op welke manier en via welke kanalen zijn inwoners geïnformeerd over het standpunt van de raad?
7. Heeft het college alternatieve financieringsmogelijkheden onderzocht en/of benut om de ontwikkeling van onzelfstandige studentenhuisvesting toch te versnellen? Zo ja welke?
8. Is het college bereid deze lobby te continueren?

Gesteld door:

- Ruben Snijder, Emma Usmany, Lars van Rooij, Janouke van Meerveld, Felice Cicero - Student & Starter

Convenant studentenhuisvesting 2025-2030

Ondergetekenden

- De gemeente Utrecht –
- Stichting Studenten Huisvesting (SSH) –
- Universiteit Utrecht (UU) –
- Stichting Hogeschool Utrecht (HU) -
- HKU (Hogeschool voor de Kunsten Utrecht) -
- MBO Utrecht -
- ROC Midden Nederland -
- VIDIUS -
- BoKS (Huurdersvertegenwoordiging SSH) -

Constateringen[1]

1. In het studiejaar van 2024-2025 telde Utrecht 67.500 hbo en wo studenten, waarvan 6.800 internationale studenten, en 16.900 mbo studenten.
2. Van alle hbo en wo studenten is 53% uitwonend. Van de mbo studenten is dit 9%.
3. Het huidige tekort aan studentenwoningen betreft 4.400 eenheden. Hier komt de woonvraag van mbo studenten nog bij. Volgens het referentiescenario telt het tekort in 2032-2033 nog 2.100 eenheden. In het hoge-vraag scenario tot 2032-2033 telt het tekort 7.000 eenheden.
4. De gemiddelde zoektijd van een student is 5.3 maanden.
5. De gemiddelde benodigde inschrijftijd voor de instroomcomplexen van de SSH (IBB, TWC, Warande, USP en Enny Vredelaan) is 46 maanden.
6. Het besteedbaar budget van Utrechtse studenten is €1210,- per maand. De gemiddelde woonlasten zijn €580,-
7. In Utrecht wordt 52% van alle studentenwoningen toegewezen aan een nieuwe bewoner door middel van de keuze van de huidige bewoners. Bij eén vijfde van de studentenwoningen wordt de nieuwe bewoner gekozen door de verhuurder.
8. Partijen constateren dat er een gebrek is aan doorstroommogelijkheden voor (oud)studenten vanuit hun studentenkamers richting passende vervolghuisvesting. Als gevolg daarvan blijven studenten langer dan zij willen in hun studentenwoningen wonen.
9. Partijen constateren dat op moment van schrijven de volgende projecten in uitvoering zijn en/of op korte termijn worden gerealiseerd:
    - Wisselspoor (350 woningen en opgeleverd in 2025)
    - HOTA (250 woningen en opgeleverd in 2026, in samenwerking met Cazas Wonen)
    - High Five (921 woningen en opgeleverd in 2026)
    - Kwekerij Fase IV (470 woningen, naar verwachting opgeleverd in 2029)

    Op de volgende locaties worden plannen uitgewerkt voor nieuwbouw:
    - Livingstonelaan (Ontwerpfase, 602 woningen, verwachte oplevering in 2029)
    - Archimedeslaan (Haalbaarheidsfase, 600 woningen, verwachte oplevering in 2030)

Uitgangspunten

1. Partijen vinden het belangrijk dat studenten kunnen wonen in of bij hun studiestad, onafhankelijk van woonplaats, land van herkomst, opleiding of functiebeperking.
2. Partijen vinden het tekort aan studentenhuisvesting te groot.
3. Partijen onderschrijven de richtlijnen van het Landelijk Platform Studentenhuisvesting ten aanzien van betaalbaarheid. Deze zijn opgenomen in de Oplegger Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030.
4. Partijen onderschrijven dat fysieke en sociale veiligheid een essentiële randvoorwaarde is voor het wonen van studenten.
5. Partijen onderschrijven het belang van onzelfstandige studentenhuisvesting vanwege het welzijn voor studenten.

Overeenkomst

Partijen komen het volgende overeen:

[1] Deze constateringen zijn gebaseerd op gegevens van de monitor van Landelijk Platform Studentenhuisvesting studiejaar 2024-2025

Artikel 1: Doelstellingen
De partijen spreken met elkaar af zich in te zetten om de volgende doelstellingen te verwezenlijken:

1. Partijen spannen zich in om, al naargelang hun rol, bevoegdheden en mogelijkheden de nieuwbouw van studentenwoningen te stimuleren om daarmee het tekort verder terug te dringen.
2. Partijen zetten zich in, al naargelang hun rol, bevoegdheden en mogelijkheden bij de planvorming van studentenhuisvesting, voor het bevorderen van onzelfstandige studentenhuisvesting, waar passend en mogelijk. Hierbij hanteren we het streven om per project zo veel mogelijk onzelfstandige woningen te realiseren.
3. Partijen zetten zich in, al naargelang hun rol, bevoegdheden en mogelijkheden, om de leefbaarheid op en rondom studentencomplexen te verbeteren en de sociale cohesie tussen bewoners te versterken.
4. Partijen zorgen voor een goede monitoring van de bestaande voorraad aan studentenhuisvesting en de toekomstige planvoorraad.
5. Partijen zetten zich in, al naargelang hun rol, bevoegdheden en mogelijkheden, om misstanden op de studentenwoningmarkt te voorkomen, zoals te hoge huren of overtredingen van het huurrecht, discriminatie op de woningmarkt, intimidatie, achterstallig onderhoud, onveiligheid, en lichten (internationale) studenten goed voor over de actuele woningmarktsituatie.
6. Partijen zetten zich in, al naargelang hun rol, bevoegdheden en mogelijkheden,-voor studentenwelzijn op het USP.
7. Partijen zorgen voor kennisuitwisseling en gebruiken de lokale samenwerking voor een gezamenlijke lobby, onder andere voor het vinden van potentiële nieuwbouwlocaties, subsidies en/of het inregelen van een financiële tegemoetkoming (huurtoeslag) voor huurders van onzelfstandige eenheden.

Artikel 2: Extra focus op toegankelijkheid
Voor sommige groepen studenten is het vinden van een geschikte studentenwoning een extra uitdaging. Daarom gaan de partijen komende 5 jaar extra aandacht besteden aan toegankelijkheid van de studentenwoningmarkt. Binnen dit onderwerp ligt de focus op:

- <u>Mbo studenten</u>
  Sinds 2020 worden mbo'ers wettelijk erkend als studenten. Het studentenleven wordt steeds toegankelijker voor mbo studenten. Toch woont in Utrecht maar 9% van de mbo studenten uitwonend, terwijl dit percentage landelijk op 19% ligt. Alle partijen onderschrijven het belang van een emancipatie van de mbo student op de Utrechtse studentenwoningmarkt. Daarnaast werken de partijen samen aan een betere informatievoorziening over studentenhuisvesting (zoals het inschrijven bij ROOM) aan (potentiële) mbo studenten en inclusieve woningtoewijzing (alternatieven voor hospiteren) om uitsluiting tegen te gaan.

- <u>Studenten met een beperking</u>
  Partijen zijn er voor álle studenten, ook voor hen met een (zichtbare of onzichtbare) beperking. Voor studenten met een beperking kan het vinden van (passende) studentenhuisvesting soms extra lastig zijn. Alle partijen erkennen het belang van toegankelijke huisvesting voor álle studenten en zetten zich hier maximaal voor in. Naargelang hun rol, bevoegdheden en mogelijkheden.

- <u>Internationale studenten</u>
  Partijen zien de ontwikkelingen rondom de (huisvesting van de) internationale student. Partijen hebben hier aandacht voor en gaan we hier met elkaar over in gesprek. Bijvoorbeeld om te kijken hoe we internationale meerjarige diplomastudenten ook met campuscontracten kunnen huisvesten in plaats van short stay contracten.

- <u>Hospiteersysteem</u>
  Twintig procent van de Utrechtse studenten heeft moeite met het vinden van woonruimte door hospiteren. Sinds 2022 worden alle nieuwbouwwoningen van de SSH al toegewezen op basis van inschrijftijd. Partijen geven aan de komende jaren te willen toewerken naar een situatie waarin een woningzoekende student met zijn/haar inschrijftijd ongeveer evenveel kans maakt bij een woning mét hospiteren als een woning zonder hospiteren.
  Wel doen de partijen vóór 2028 onderzoek naar de effecten van de verschillende toewijzingsmethoden op de sociale cohesie, leefbaarheid, de sociale veiligheid in studentenhuizen en de ervaringen van de woningzoekende studenten.

Artikel 3: Organisatie
Voor de uitvoering en monitoring van de afspraken uit het convenant, is er een bestuurlijke stuurgroep en ambtelijke werkgroep ingericht. De werkgroep maakt jaarlijks de balans op van de tekorten, en verkent mogelijkheden die zich voordoen om de tekorten terug te brengen.

<u>1. Bestuurlijk overleg</u>
a. Partijen richten een bestuurlijk overleg in, bestaande uit bestuurders van de partijen.
b. Het bestuurlijke overleg vindt minimaal 2x per jaar plaats.

c. In het bestuurlijke overleg wordt de voortgang en de resultaten van het convenant geëvalueerd.
d. De gemeente neemt het initiatief tot het coördineren van de organisatie van het overleg.
e. De locatie van het overleg rouleert om beurten bij één van de partijen.

2. Werkgroep
a. Partijen richten een werkgroep in, bestaande uit medewerkers van de partijen.
b. De werkgroep voert de afspraken in dit convenant uit.
d. De werkgroep komt minimaal 2x per jaar bijeen.
e. De werkgroep bereidt de vergaderingen van de stuurgroep voor.
f. De gemeente neemt het initiatief tot het coördineren van de organisatie van de werkgroep vergaderingen.
g. De locatie van werkgroep rouleert om beurten bij één van de partijen.

Artikel 4: Financiën
De partijen leveren hun bijdrage vanuit de eigen reguliere budgetten. Indien er sprake is van kosten voor inhuur van derden ten behoeve van onderzoek of externe ondersteuning, wordt per situatie afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten.

Artikel 5: Toe- en uittreding
1. Er wordt van uitgegaan dat alle partijen zich voor de komende vijf jaar tot en met 2030 committeren aan bovengenoemde ambities, inzet en (werk)groepen. Indien één van de partijen alsnog wil uittreden uit het convenant, wordt dit tijdig gemeld zowel aan de werkgroep als aan de stuurgroep. De resterende partijen schakelen een overleg in over de gevolgen.
2. Een partij die zich professioneel bezighoudt met hoger- of middelbaarberoepsonderwijs dan wel huisvesting van studenten, kan (na toestemming van de stuurgroep) toetreden tot het convenant.

Artikel 6: Onvoorziene omstandigheden
Indien de omstandigheden waaronder dit convenant is getekend zodanig wijzigen, dat in redelijkheid niet meer van één of meer partijen kan worden gevergd dat het convenant ongewijzigd in stand blijft, treden partijen met elkaar in overleg om nadere afspraken te maken.

Artikel 7: Tussentijdse aanpassing
Wanneer gedurende de convenantperiode wet- en regelgeving op voor dit convenant relevante punten wordt gewijzigd (bijvoorbeeld wijzigingen in huurtoeslag), treden partijen in overleg over eventuele aanpassingen van het convenant.

Artikel 8: Duur Convenant
Dit convenant treedt in werking vanaf het moment het door alle partijen ondertekend is en is geldig tot en met 31 december 2030.

Artikel 9: Verlenging Convenant
Zes maanden voor afloop van het convenant komen partijen samen om te bespreken of een vervolg op dit convenant gewenst is. Stilzwijgende verlenging is niet van toepassing.

Artikel 10: Convenant en prestatieafspraken
Gemeente, SSH en huurdersorganisatie BoKS maken naast dit convenant wettelijk verankerde prestatieafspraken met elkaar. Dit convenant is in lijn met de huidige prestatieafspraken. Mochten toekomstige prestatieafspraken afwijken van de inhoud van dit convenant treden partijen met elkaar in overleg.

Handtekeningen partijen

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Cecile van Dijck	**Datum**	2 december 2025
E-mail	Cecile.van.dijck@utrecht.nl	**Kenmerk**	33694617
Type brief	Actualiteit	**Onderwerp**	Convenant Studentenhuisvesting
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Het huidige convenant Studentenhuisvesting heeft een looptijd van 2020 tot en met 2025. Alle partijen van het samenwerkingsverband hebben de samenwerking in de afgelopen 5 jaar als waardevol ervaren en willen dit voorzetten. Om deze samenwerking te bestendigen zijn we daarom tot een vervolg gekomen. In deze brief wordt het nieuwe convenant Studentenhuisvesting 2025-2030 toegelicht.

Convenant Studentenhuisvesting 2025-2030
De gemeente Utrecht, SSH, UU, HU, HKU, MBO Utrecht, ROC Midden Nederland, VIDIUS en BoKS (Huurdersvertegenwoordiging SSH) hebben samen een nieuw convenant opgesteld. Het nieuwe convenant is vergelijkbaar met het oude convenant. In het convenant zijn zeven doelstellingen ten aanzien van de Utrechtse studentenhuisvesting opgenomen, waaronder het inlopen van het tekort van studentenhuisvesting en het voorkomen van misstanden op de studentenwoningmarkt, zoals te hoge huren en overtredingen van het huurrecht.

Extra focus op toegankelijkheid
In het nieuwe convenant hebben we in het bijzonder aandacht voor de toegankelijkheid van de studentenwoningmarkt. Door de krapte van de woningmarkt zien we dat sommige groepen studenten extra moeite hebben met het vinden van een geschikte studentenwoning, denk aan mbo-studenten of studenten met een beperking. In het kader van toegankelijkheid hebben partijen ook een ambitie opgenomen ten aanzien van hospiteren. We constateren dat twintig procent van de Utrechtse studenten moeite heeft met het vinden van woonruimte door hospiteren. Sinds 2022 worden alle nieuwbouwwoningen van de SSH al toegewezen op basis van inschrijftijd. Partijen geven aan de komende jaren te willen toewerken naar een situatie waarin een woningzoekende student met zijn/haar inschrijftijd bij de SSH ongeveer evenveel kans maakt bij een woning mét hospiteren als een woning zonder hospiteren. We gaan vóór 2028 onderzoek naar de effecten van de verschillende toewijzingsmethoden op de sociale cohesie, leefbaarheid, de sociale veiligheid in studentenhuizen en de ervaringen van de woningzoekende studenten.

Relatie met de beleidsnota Wonen in Utrecht

Het convenant kan gezien worden als een instrument om de doelen van de beleidsnota Wonen in Utrecht te bereiken. In de beleidsnota is de opgave en het beleid ten aanzien van studentenhuisvesting vastgesteld. Het samenwerkingsverband spant zich in om onder andere deze doelen te bereiken. Daarbij biedt het convenant ruimte om belangrijke ontwikkelingen of thema's die niet expliciet in de beleidsnota zijn genoemd, maar wel belangrijk zijn om mét studenten, onderwijsinstellingen en de SSH regelmatig te bespreken.

Actualiteit: afname cijfers particulier woningaanbod

Recente cijfers laten zien dat het aantal particuliere huurwoningen afneemt. Investeerders verkopen al enkele jaren meer woningen dan zij aankopen, en een steeds groter deel daarvan gaat naar eigenaar-bewoners. Dit betekent dat veel voormalige huurwoningen worden omgezet naar koopwoningen. Onderzoek van het Kadaster bevestigt dit beeld: particuliere verhuurders verkopen vaker dan voorheen, vooral aan mensen die er zelf gaan wonen. Nieuwe landelijke regelgeving, zoals de Wet betaalbare huur, de zwaardere belasting op de verhuur en wijziging van de overdrachtsbelasting, lijkt hier een belangrijke rol in de spelen. Zie ook SV 2024 nr. 138 en eerdere raadsbrieven die we hierover hebben gestuurd in 2024 en 2025. Vanuit het convenant kunnen we geen invloed uitoefenen op de particuliere huurvoorraad. Wel houdt de gemeente deze ontwikkeling goed in de gaten. Om woningdelen makkelijker te maken, hebben we de regels sinds 1 juli 2023 versoepeld. Vanaf die datum mogen maximaal drie personen zonder vergunning een woonruimte delen. We evalueren deze versoepeling, hierover wordt u in Q1 2026 geïnformeerd. We blijven ons onverminderd inzetten op woningdelen om meer mensen aan een kamer te helpen.

Wij hopen u zo voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen

Dossiernummer	4948
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	4 december 2025
Agendapunt	13
Titel	Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord (Netto toename Sociale Huur én verhogen bouwtempo)
ID	5177
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	16 oktober 2025
Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen	**4 december 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2025, NUMMER 133

Datum	23 september 2025
Van	College B&W
Behandeld door	Laurens den Dekker, Jamal Beskami
E-mailadres	jamal.belkasmi@utrecht.nl
Kenmerk	31937926
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsvragen jaargang 2025 nummer 133 van Jantine Zwinkels (CDA), David Bosch (UtrechtNu!), Rik van der Graaf (ChristenUnie), Meike Hellevoort (GroenLinks), Yvonne Hessel (Utrecht Solidair), Gertjan te Hoonte (VVD), Ruben Snijder (Student&Starter), Mahmut Sungur (Denk), Berdien van der Wilt (D66), Pepijn Zwanenberg (groep Zwanenberg) en Rick van der Zweth (PvdA) van 12 augustus 2025 over Nog steeds grote leegstand van flats in Overvecht.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1
Heeft het college inzicht hoeveel leegstaande woningen het hier betreft? Kan zij de cijfers uit het artikel bevestigen?

***Antwoord* 1**
Ja, we hebben goed zicht op het aantal langdurig leegstaande woningen in Utrecht. Wel fluctueert het aantal woningen continu, omdat sommige woningen weer bewoond worden en andere woningen meer dan 6 maanden leeg komen te staan. Daarbij richten we ons conform onze leegstandsverordening op woningen die minimaal zes maanden leegstaan. Voor de genoemde straten kunnen we bevestigen dat er eind januari 28 adressen van de genoemde eigenaar leeg stonden. Er waren echter "slechts" 9 adressen die langer dan 6 maanden leeg stonden en waar wij dus ook handhavend op konden optreden. Ook op latere momenten lag het aantal adressen waarop wij konden handhaven aanzienlijk lager dan de aantallen in het artikel: in de zomer waren er ongeveer 20 adressen in beeld die langdurig leeg stonden. Hoewel elke leegstaande woning er nog steeds één te veel is, ligt de leegstand waarop wij kunnen handhaven dus aanzienlijk lager dan de aantallen die in het artikel worden genoemd. Tegen deze leegstand treden wij wel degelijk handhavend op, conform de mogelijkheden die de leegstandsverordening ons biedt – zoals wij in de rest van de beantwoording zullen toelichten.

Vraag 2
Zijn er meer plekken in Utrecht waar dit op zo'n schaal speelt, hebben we die in beeld in de 'leegstandlijst' (artikel 4 van onze verordening)?

***Antwoord* 2**

Ja wij hebben in beeld waar in Utrecht woningen (langdurig) leegstaan. Dit speelt in andere gebieden in Utrecht niet op een zodanig niveau waarbij één eigenaar in één gebied dit aantal woningen langdurig leeg heeft staan.

Vraag 3

Heeft Capreit/ERES of Rubens Capital de leegstand al gemeld bij de gemeente conform de vereiste meldplicht (artikel 3), inclusief alle benodigde gegevens, namelijk onderstaand?

a. naam, contactgegevens en woonadres van de eigenaar;
b. adres van de woonruimte;
c. ingangsdatum van de leegstand;
d. verwachte duur van de leegstand;
e. reden voor leegstand;
f. datum van de akte van levering van de woonruimte

***Antwoord* 3**

De eigenaar heeft weliswaar voor meerdere woningen een leegstandsmelding gedaan met de benodigde gegevens, maar heeft niet alle leegstaande woningen gemeld.

Vraag 4

Zo ja, wanneer en zo nee, zijn zij dan in overtreding?

***Antwoord* 4**

De eerste meldingen zijn begin 2025 gedaan. Echter moet elke woning die langer dan 6 maanden leeg staat gemeld worden. Dat is na de eerste meldingen niet consistent gedaan en daarmee is de eigenaar in overtreding geweest.

Vraag 5

Heeft er een 'leegstandoverleg' (artikel 5) met de eigenaar plaatsgevonden? Zo ja, wat was de uitkomst? Zo nee, waarom niet?

***Antwoord* 5**

Op 15 april 2025 heeft een leegstandoverleg plaatsgevonden voor de 9 woningen die in Q1 2025 leeg stonden. Hierbij zijn afspraken gemaakt met de verantwoordelijken om de woningen zo snel mogelijk weer in gebruik te nemen. Inmiddels zijn van deze 9 woningen er 7 weer bewoond.

Vraag 6

Waar staat deze casus op de 'escalatieladder' van onze leegstandsverordening? En welke acties en eventuele consequenties gaan hiermee gepaard?

Antwoord 6

Elke leegstaande woning is er voor ons één te veel. De 'plek op de escalatieladder' en de acties die hiermee gepaard gaan verschillen per woning, vanwege de duur van de leegstand. Wij weerspreken dus het beeld uit het artikel dat wij niet optreden tegen deze leegstand en hebben al diverse acties genomen, conform de mogelijkheden vanuit de leegstandsverordening.

Voor de 9 langst leegstaande woningen hebben we zoals benoemd reeds een leegstandsoverleg gevoerd. We zien nu dat een deel van deze woningen inmiddels weer bewoond worden. Als een woning na het verstrijken van de afgesproken termijn alsnog leegstaat, leggen we een leegstandsbeschikking op.

Daarnaast hebben we onlangs voor 12 leegstaande adressen die recenter langer dan 6 maanden leeg staan een (voornemen tot een) boete opgelegd omdat de woningen niet als leegstaand gemeld waren. Voor leegstaande woningen die niet bij ons gemeld worden, leggen we bovendien een last onder dwangsom op ten einde de eigenaar te bewegen om een leegstandsmelding te maken. Wanneer een

woning gemeld is, volgt hierop een leegstandsgesprek waarin we afspraken maken om zo snel mogelijk weer tot bewoning te komen.

Vraag 7
Heeft de eigenaar al een officieel verzoek tot uitstel ingediend om tot een termijn te komen waarop de woningen weer bewoond gaan worden (artikel 6)? Zo ja, wat is het voorgestelde plan voor deze woningen? Vindt het college deze (renovatie)plannen concreet genoeg om akkoord te bevinden? Zo nee, welke instrumenten heeft de gemeente tot haar beschikking om bewoning van de leegstaande woningen te versnellen?

Antwoord 7
Voor de 9 woningen die onderwerp zijn geweest van het leegstandsgesprek zijn afspraken gemaakt voor termijnen waarbinnen de woningen weer bewoond zouden worden. We hebben voor de woningen termijnen afgesproken om deze geschikt te maken voor bewoning en zo nodig te renoveren. We vinden het belangrijk dat woningen goed worden onderhouden, worden verduurzaamd en geschikt zijn voor bewoning – dus onder meer brandveilig zijn. We begrijpen dat het tijd kost om dat te realiseren en achten de gegeven termijnen – die meestal niet langer dan enkele maanden zijn - hiervoor realistisch en wenselijk. Mocht de eigenaar zich vervolgens niet aan de afspraken houden, dan treden we handhavend op middels een leegstandsbeschikking.

Vraag 8
Stuurt de gemeente daarbij ook aan op betaalbare huurprijzen conform de wet Betaalbare huur?

Antwoord 8
Nee, dit is niet mogelijk vanuit de leegstandwet.

Vraag 9
Zijn er bij de gemeente of het huurteam meldingen bekend over slecht verhuurderschap? Indien ja, hoe wordt er opvolging gegeven aan deze meldingen?

Antwoord 9
Ja er zijn 3 meldingen bekend: 1 melding over achterstallig onderhoud, 1 over een te hoge kale huurprijs en 1 over het niet terugbetalen van borg. Er is contact geweest met de melders en de zaken zijn onderzocht. In geen van deze gevallen was er vooralsnog grond om tot handhaving over te gaan. We moedigen eenieder aan die vermoedt dat er sprake is van een misstand om melding te doen via het Meldpunt Goed Verhuurderschap, zodat wij ook deze meldingen kunnen onderzoeken en zo mogelijk handhavend kunnen optreden.

Vraag 10
Indien de eigenaar de woningen anti-kraak aanbiedt, overtreden zij daarmee de verordening (artikel 7)? Zo ja, wat gaat het college doen als dit gebeurt? Zo nee, is dit een wenselijke oplossing volgens het college of zal zij zich dan inspannen om toch in overleg met de eigenaar tot een ander plan te komen?

Antwoord 10
Nee, zij overtreden de verordening niet zolang de woningen bewoond worden. Wij weerspreken dan ook een mogelijk beeld dat wij hier welwillend aan meewerken: immers volgens de wet kunnen wij alleen optreden tegen leegstand en kunnen wij niet bepalen hoe invulling wordt gegeven om die leegstand op te lossen. Uiteraard zien wij dit niet als een duurzame oplossing en dringen wij er bij de eigenaar op aan om wel met een duurzame oplossing te komen.

Vraag 11
Zijn er al boetes uitgedeeld (artikel 9) of is de gemeente voornemens om dit te doen?

Antwoord 11
Ja, zie vraag 6.

Vraag 12
Is de gemeente nu goed in staat alle (mogelijke) leegstand aan te schrijven en te handhaven waar nodig? Zo niet, wat is er nodig om dat in de toekomst wel goed te kunnen doen?
Antwoord 12
Ja, wij kunnen effectief tegen leegstand optreden en zien ook dat wij met onze aanpak resultaat boeken. Echter is het handhaven op leegstand erg arbeidsintensief en vraagt de aanpak op duizenden woningen veel van de beschikbare capaciteit. Zo moeten we bij elke leegstaande woning één of meerdere keren langs om de leegstand ter plekke te kunnen constateren. Daarbij zien we – ook op deze adressen – dat waar we aan de ene kant erin slagen om leegstand op te lossen, er ook nieuwe leegstand bij komt. Binnen de beschikbare middelen moeten we daarom prioriteren, bijvoorbeeld op woningen die het langst leegstaan, woningen met een lage WOZ-waarde of waar een eigenaar veel leegstand tegelijk heeft. Daarnaast wordt de handhaving op leegstand gefinancierd vanuit incidentele middelen, die conform de door uw raad nog vast te stellen programmabegroting medio 2027 aflopen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Schriftelijke vragen Nog steeds grote leegstand van flats in Overvecht

12 augustus 2025

Vragen:

Onlangs lazen de onderstaande fracties op de website van De Nuk wederom een artikel[1] over leegstaande appartementen in Overvecht. Het gaat om de flats aan de Faustdreef, Rubicondreef en Tannhäuserdreef. Het is schokkend om te lezen dat dit gebeurt in Utrecht, op welke schaal en voor zo'n lange tijd al.

Volgens het artikel gaat het om de volgende feiten:

- *Er staan in Overvecht-zuid op dit moment 59 flats leeg. Eind januari stonden van 381 flatwoningen nog maar 28 flats leeg;*
- *Volgens het kadaster zijn de flats van het Canadese hedgefonds Capreit/ERES. De gemeente Utrecht beschouwt het Amsterdamse Rubens Capital nu als eigenaar, maar die geeft aan slechts "assetmanager" te zijn;*
- *Zichtbaar slecht onderhoud op alle verdiepingen. Achttien jaar geleden werd de buitenkant voor het laatst geschilderd;*
- *Bewoners vertellen over woekerhuren tot 1900 euro kaal.*

Tegelijkertijd hebben de onderstaande fracties in de raad al meermaals aandacht gevraagd voor deze leegstand. Recentelijk nog met mondelinge vragen (februari 2025). Ook is er een leegstandsverordening in Utrecht, dus wij verwachten hier effect van. Wij hebben naar aanleiding hiervan de volgende vragen:

1. Heeft het college inzicht hoeveel leegstaande woningen het hier betreft? Kan zij de cijfers uit het artikel bevestigen?
2. Zijn er meer plekken in Utrecht waar dit op zo'n schaal speelt, hebben we die in beeld in de 'leegstandlijst' (artikel 4 van onze verordening)?

De onderstaande fracties zijn ook benieuwd hoe het beleid van de gemeente Utrecht uitpakt in de praktijk.

3. Heeft Capreit/ERES of Rubens Capital de leegstand al gemeld bij de gemeente conform de vereiste meldplicht (artikel 3), inclusief alle benodigde gegevens, namelijk onderstaand?
    a. naam, contactgegevens en woonadres van de eigenaar;
    b. adres van de woonruimte;
    c. ingangsdatum van de leegstand;

[1] Zie: https://denuk.nl/leegstand-in-overvecht-explodeert-vastgoedfirmas-rubens-capital-en-eres-verantwoordelijk/

    d. verwachte duur van de leegstand;
    e. reden voor leegstand;
    f. datum van de akte van levering van de woonruimte
4. Zo ja, wanneer en zo nee, zijn zij dan in overtreding?
5. Heeft er een ‘leegstandoverleg’ (artikel 5) met de eigenaar plaatsgevonden? Zo ja, wat was de uitkomst? Zo nee, waarom niet?
6. Waar staat deze casus op de ‘escalatieladder’ van onze leegstandsverordening? En welke acties en eventuele consequenties gaan hiermee gepaard?
7. Heeft de eigenaar al een officieel verzoek tot uitstel ingediend om tot een termijn te komen waarop de woningen weer bewoond gaan worden (artikel 6)? Zo ja, wat is het voorgestelde plan voor deze woningen? Vindt het college deze (renovatie)plannen concreet genoeg om akkoord te bevinden? Zo nee, welke instrumenten heeft de gemeente tot haar beschikking om bewoning van de leegstaande woningen te versnellen?
8. Stuurt de gemeente daarbij ook aan op betaalbare huurprijzen conform de wet Betaalbare huur?
9. Zijn er bij de gemeente of het huurteam meldingen bekend over slecht verhuurderschap? Indien ja, hoe wordt er opvolging gegeven aan deze meldingen?
10. Indien de eigenaar de woningen anti-kraak aanbiedt, overtreden zij daarmee de verordening (artikel 7)? Zo ja, wat gaat het college doen als dit gebeurt? Zo nee, is dit een wenselijke oplossing volgens het college of zal zij zich dan inspannen om toch in overleg met de eigenaar tot een ander plan te komen?
11. Zijn er al boetes uitgedeeld (artikel 9) of is de gemeente voornemens om dit te doen?
12. Is de gemeente nu goed in staat alle (mogelijke) leegstand aan te schrijven en te handhaven waar nodig? Zo niet, wat is er nodig om dat in de toekomst wel goed te kunnen doen?

Gesteld door:

- Jantine Zwinkels, CDA Utrecht
- Rick van der Zweth, PvdA Utrecht
- David Bosch, UtrechtNu!
- Yvonne Hessel, Utrecht Solidair
- Lenno van Straalen/Rik van der Graaf, ChristenUnie Utrecht
- Meike Hellevoort, GroenLinks Utrecht
- Berdien van der Wilt, D66 Utrecht
- Gert-Jan te Hoonte, Utrechtse VVD
- Mahmut Sungur, DENK Utrecht
- Lars van Rooij, Student & Starter
- Pepijn Zwanenberg, Groep Zwanenberg

Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord

‘Samen bouwen aan meer sociale woningen’

30 september 2025

Getekend te Utrecht op 30 september 2025

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht**

[naam] [naam]

....

[naam] [naam]

....

Namens de **Utrechtse woningcorporaties**

[naam] namens Bo-Ex

.....

[naam] namens Cazas Wonen

.....

[naam] namens Habion

.....

[naam] namens Stichting Portaal

.....

[naam] namens de SSH

.....

[naam] namens Woonin

.....

Inleiding

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 moeten kunnen wonen. Daarom zijn er voldoende sociale woningen nodig voor mensen in een kwetsbare positie, inwoners met vitale beroepen en mensen met een lager inkomen.

We streven naar goede, betaalbare en duurzame woningen in gemengde en leefbare wijken. Wijken waarin mensen prettig en gezond kunnen (samen)leven, en waar ruimte is voor iedereen – ongeacht inkomen of achtergrond. Ook kwetsbare Utrechters moeten er een plek kunnen vinden: van jong tot oud, van gezinnen tot alleenstaanden, van laagbetaalde werknemers, statushouders en bijstandsgerechtigden tot mensen die doorstromen uit de maatschappelijke opvang. Maar ook voor mensen met een vitaal beroep. Doelgroepen die in een grote mate zijn aangewezen op onze corporaties. We sluiten niet uit. Daarom zetten we ons samen in voor voldoende kwalitatieve en betaalbare woningen voor álle Utrechters. Een belangrijke opgave is het bouwen van woningen. Deze bouwproductie is een van onze belangrijkste instrumenten om onze maatschappelijke opgaven te bedienen. Daarnaast hebben we ook een opgave om maatregelen te treffen gericht op de verbetering van de leefbaarheid in wijken, buurten en complexen.

Ondanks alle goede inspanningen moeten we constateren dat op dit moment de woningnood alleen maar groter wordt. Zeker voor mensen met lage inkomens is het lastig of zelfs onmogelijk om passende woonruimte te vinden. De vraag naar sociale huurwoningen stijgt, terwijl het aanbod achterblijft. Er is ons dan ook alles aan gelegen om het bouwtempo verder op te schroeven, in het bijzonder in het betaalbare segment.

Tegelijkertijd moeten we ons niet laten verblinden door de woningvraag van vandaag, maar oog houden op de langere termijn ontwikkeling van de stad en haar bewoners. Het bouwen van woningen gaat om meer dan alleen het stapelen van stenen. Het gaat om het creëren van leefbare gemeenschappen waar mensen zich thuis voelen en elkaar kunnen ontmoeten. Plekken met voldoende groene ruimte, openbare voorzieningen en faciliteiten die de leefbaarheid van de buurt vergroten. Goede volkshuisvesting vraagt dan ook om integrale en zorgvuldige afwegingen tussen verschillende disciplines. Zo zorgen we ervoor dat we nu keuzes maken waar we over 10 jaar geen spijt van krijgen.

De woningbouwcorporaties en de gemeente staan als publieke partners samen voor het realiseren van deze volkshuisvestelijke opgave. Hiermee hebben de woningcorporaties een andere rol op in de stad dan marktpartijen. Er is een gemeenschappelijk besef van de wooncrisis en de noodzaak om te bouwen aan een ‘ongedeelde stad’ met leefbare wijken en buurten en met ruimte voor alle inkomensgroepen. De urgentie en complexiteit van deze opgave vragen meer dan ooit om een intensieve samenwerking tussen de gemeente en de corporaties. Een samenwerking waar gewerkt wordt vanuit gedeelde prioriteiten, met een gezamenlijke verantwoordelijkheid en met vertrouwen en transparantie.

Met dit volkshuisvestelijk akkoord maken we als gemeente Utrecht en de zes STUW-corporaties (Woonin, Portaal, Bo-Ex, Cazas Wonen, SSH en Habion) afspraken om de aanpak van de woningnood in Utrecht gezamenlijk in een volgende fase te brengen. We maken afspraken over de netto groei van de corporatievoorraad, hoe we met elkaar aan de uitvoering van woningbouwprojecten werken en hoe we onze onderlinge samenwerking versterken.

Netto groei van de corporatie voorraad

1. We realiseren een netto groei van de corporatievoorraad

We willen dat het aantal sociale woningen in de stad toeneemt. Dat betekent dat we jaarlijks meer sociale woningen toevoegen, dan dat er onttrekkingen zijn. We realiseren ons dat de verkoop van woningen door corporaties nodig is om voldoende inkomsten te genereren voor de dekking van nieuw te bouwen woningen en woningverbetering. Een zorgvuldige, wijkgerichte, afweging tussen de financiële argumentatie voor verkoop en de noodzaak tot groei van de corporatievoorraad is daarvoor nodig. Gemeente en corporaties maken daarom onderling afspraken over de voorwaarden waaronder verkoop wordt toegestaan, met als uitgangspunt dat er sprake is van voldoende groei en de opbrengsten uit de verkoop ten dienste staat van de volkshuisvesting.

Hoe gaan we dit doen?
Gemeente en de woningbouwcorporaties spreken af om jaarlijks een netto groei te realiseren van het aantal corporatiewoningen. Basis hiervoor vormt de ‘netto groei regeling’. Jaarlijks wordt het contingent van te verkopen woningen vastgesteld. Dit contingent wordt gebaseerd op de gemiddelde voorraadontwikkeling van de STUW-corporaties gezamenlijk, in de voorgaande drie jaar. Hierbij geldt dat 1/3 deel van de gemiddeld gerealiseerde woningtoevoegingen in de 3 voorafgaande jaren het contingent is voor de verkoop van woningen.

Vanaf 1 juli 2025 wordt er vijf jaar vooruitgekeken om de continuïteit van de verkoop en de productie in beeld te houden. Hiermee bepalen de gemeente en corporaties de prognose voor de verkoopcontingenten voor steeds 5 jaar vooruit. Voor de definitieve verkoopcontingenten blijft gelden dat deze jaarlijks worden vastgesteld op basis van de gerealiseerde voorraadontwikkeling in de drie voorafgaande jaren. Het uitgangspunt is dat het saldo toevoegingen en onttrekkingen nooit negatief wordt.

Voor het vaststellen van het verkoopcontingent ontvangt de gemeente uiterlijk in januari van het nieuwe jaar van de STUW de gerealiseerde voorraadontwikkeling van het voorgaande jaar. Afwijkingen in het vast te stellen contingent zijn mogelijk, mits daar moverende redenen voor zijn en de gemeente en corporaties daar overeenstemming over hebben. Zonder overeenstemming wordt teruggevallen op de afgesproken netto groei regeling.

Het vertrekpunt voor het bepalen van het verkoopcontingent is dat in wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen (<35%) het verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen zo veel mogelijk wordt beperkt en we ons maximaal inspannen om het aandeel sociaal te laten groeien.

Doorbouwen

2. We stellen een nieuwe standaard vast voor de anterieure overeenkomst

Het opstellen van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en corporatie kost nu vaak veel kostbare tijd. Daarom stellen we een nieuwe en gestandaardiseerde anterieure overeenkomst vast voor corporaties. De nieuwe overeenkomst bevat standaardafspraken, daarmee voorkomen we terugkerende en tijdrovende discussies over dezelfde thema's.

Hoe gaan we dit doen?

Gemeente en corporaties hebben met elkaar de principes en uitgangspunten voor de standaard anterieure overeenkomst vastgesteld. Voor het uitwerken van de anterieure overeenkomst voor corporaties wordt gezamenlijk een opdracht gegeven aan een juridisch bureau. We maken voor het vullen van het nieuwe standaard document gebruik van de bepalingen uit de huidige anterieure overeenkomst waar geen wijzigingen op zijn.

3. We verbeteren de condities voor het versnellen van de woningbouw

We willen de ontwikkeling van woningbouwprojecten waar mogelijk versnellen. Immers, een langere doorlooptijd betekent dat de woningzoekenden langer moeten wachten op een passende woning. Met een betere samenwerking en soepelere processen dragen we hieraan bij.

Hoe gaan we dit doen?

- Voortbouwend op de Utrechtse aanpak willen we in een vroeger stadium van het planproces knopen kunnen doorhakken over de haalbaarheid van de verschillende beleidsambities. Hiermee zorgen we ervoor dat het projectteam aan de voorkant een heldere opdracht meekrijgt met realistische kaders en uitgangspunten. Zo voorkomen we dat ambities zich opstapelen en er lange en terugkerende onderhandelingen nodig zijn om te komen tot haalbare projecten. We werken de benodigde aanpak en werkwijze hiervoor uit, waarbij de volgende afstemming en escalatielijn het vertrekpunt is:
    - In het Directeurenoverleg Productie (Corporaties en gemeente) worden 6-wekelijks de beleidsknelpunten in de projecten besproken.
    - Gebieden en beleid bereiden een advies voor aan het DO Ruimte om tot een oplossing te komen

- Directieoverleg Ontwikkelorganisatie Ruimte (Gemeente Utrecht) agendeert openstaande knelpunten en komt waar nodig tot een ambtelijk advies voor het bevoegd bestuur (college of raad). Indien sprake is van raadsbevoegdheid, wordt de voorgestelde afwijking meegenomen in de eerstvolgende tranche van de Utrechtse aanpak.

- Het planproces is een wisselwerking tussen gemeente en corporatie. Hiervoor volgen we het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG). We committeren ons eraan dit planproces te versnellen door parallel aan stappen te werken. Door parallel te plannen is er veel tijdswinst te behalen, doordat er minder wachttijd is en beide partijen vrijwel continu aan een project kunnen werken. We accepteren dat er financieel een (beperkt) risico wordt genomen, door vooruitlopend op definitieve besluitvorming te werken. We evalueren en leren om de aanpak te optimaliseren. De lessen die we met deze aanpak nu al opdoen zoals bij Papendorp (fast track) betrekken we hier ook bij en gaan we tussentijds toepassen bij andere projecten. Hiermee kunnen we direct meer massa maken.

- Bij de start van elke locatieontwikkeling wordt op basis van de plankostenscan inzichtelijk gemaakt wat de te verwachten plankosten zijn. De voortgang en eventuele bijsturing wordt op projectniveau besproken. Bij besteding van 80% van de kosten stemmen gemeente en corporatie af over het verloop van de kosten en de vorderingen in het project. De gemeente maakt geen extra kosten, zonder dat dit is besproken met de corporatie en daar toestemming voor wordt gegeven. Grote afwijkingen of issues die in meerdere projecten spelen kunnen aanleiding zijn voor bespreking en escalatie in het directeurenoverleg productie. Het algemene beeld van de voortgang en eventuele grote afwijkingen op de verwachtte plankosten worden in het halfjaarlijkse bestuurlijke productieoverleg besproken.

- De corporaties worden beter in positie gebracht om de sociale woningbouwproductie te bevorderen. In de ‘Beleidsregel selectieproces bij uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving gemeente Utrecht’ is reeds opgenomen hoe de gemeente binnen de wettelijke kaders één-op-één kan uitgeven aan woningcorporaties. Dit geeft woningcorporaties meer mogelijkheden en flexibiliteit in de voorbereiding en uitvoering van projecten, zonder tussenkomst van een marktpartij. Daarnaast wordt hiermee maatschappelijk geld bespaard, waardoor het doelmatig ingezet kan worden. Om de mogelijkheid tot één-op-één uitgifte te vergroten streeft de gemeente ernaar het sociale programma in projecten en gebiedsontwikkelingen waar mogelijk te programmeren in aparte bouwblokken, mits dit bijdraagt aan de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke ambities.

4. We gaan de bestaande voorraad beter benutten

Gemeente en corporaties bezitten verspreid over de stad vastgoed waar meer potentie in zit. Zowel transformatie en sloop-nieuwbouw als het optoppen, splitsen of ombouwen van bergingen naar woningen levert een grote potentie op. Niet alle objecten en projecten leiden tot een even haalbare business case, maar de inzet is het toevoegen van woningen. Bovendien kan met het beter benutten van de bestaande voorraad een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van bestaande complexen en buurten.

Hoe gaan we dit doen?

We willen de bestaande woningen beter benutten, onder meer door het optoppen, aanplakken en ondertoppen van woningen te stimuleren. De corporaties maken bij renovatieprojecten expliciet de afweging of het toevoegen van extra woningen aan de bestaande bebouwing haalbaar is. De gemeente onderzoekt waar gemeentelijk beleid en regelgeving op dit moment beperkend is voor de mogelijkheden en welke eventuele aanpassingen gewenst zijn, zonder dat dit negatieve effecten heeft op de stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de flexibiliteit in de parkeernormen en mogelijkheden voor het opnemen van beter benutten in de omgevingsvisies en eventueel omgevingsplannen.

Om de corporaties in staat te stellen te blijven investeren in de bestaande voorraad wordt geen economische meerwaarde gerekend voor het toevoegen van sociale huurwoningen in bestaande gebouwen door bijvoorbeeld optoppen, uitplinten of uitbuiken, zoals dit eerder overeen is gekomen in de prestatieafspraken. De economische meerwaarde afdracht wordt wel conform de grondprijzenbrief berekend en doorgegeven aan het ministerie in het kader van de jaarlijkse opgave steunverlening aan toegelaten instellingen. Noodzakelijke aanpassingen in het openbaar gebied voor het realiseren van de woningen komen voor rekening van de corporaties, evenals de leges in het geval van een VTH-traject dan wel plankosten in het geval van een Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling traject.

Kosten bovenwijkse voorzieningen

Corporaties behoeven geen financiële bijdrage te leveren aan het fonds bovenwijkse voorzieningen waar zij door middel van sloopnieuwbouw sociale huurwoningen realiseren. De bijdrage t.b.v. het Fonds bovenwijkse voorzieningen wordt, bij optoppen en uitbuiken, beoordeeld op basis van de individuele business case. De uitwerking van hoe we dit beoordelen wordt in het vervolg op de anterieure overeenkomst opgepakt.

Voor de herontwikkeling van gemeentelijke locaties betrekt de gemeente vroegtijdig de STUW. Uit een locatielijst met gemeentelijke vastgoed blijkt dat de STUW bij meer dan 75% van de potentie een rol kan spelen. De overige 25% is kleinschalig, complex en/of monumentaal.

5. Van monitoren naar het gezamenlijk sturen op het op gang houden van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen

We sturen op een stabiele en voorspelbare woningbouwproductie. Dit betekent dat we met elkaar actueel inzicht hebben in de voortgang van alle projecten en eventuele belemmeringen en ons verzekerd zien van voldoende plancapaciteit om onze woningbouwafspraken te realiseren. We voelen ons gezamenlijk verantwoordelijk voor de maatregelen die nodig zijn om de productie op gang te houden en helpen elkaar waar mogelijk.

Hoe gaan we dit doen?

In de prestatieafspraken hebben de gemeente Utrecht en de corporaties vastgelegd hoe zij zorgen voor voldoende passende woonruimte. We blijven ons inzetten voor het Utrechtse deel van de Nationale prestatieafspraken en de Woondeal. We hebben de plannen in beeld om deze productie te halen en monitoren deze actief. We kijken naar de opleveringen en leren van elkaar waar we kunnen versnellen, we kijken naar voren en sturen op start bouw. Tegelijkertijd kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen, in het project of van buitenaf, die herprioritering noodzakelijk maken. Als dit zich voordoet, dan zien we dat in de voortgang van projecten en hebben we met elkaar het gesprek. Om de beste keuzes te maken voor de stad en omdat we onze capaciteit en middelen effectief en efficiënt willen inzetten, definiëren we in dat geval gezamenlijk de prioriteiten waar we onze focus te alle tijden op blijven richten. Onze gezamenlijke verantwoordelijkheid voor onder meer de grote gebiedsontwikkelingen, voor kwetsbare wijken en de huisvesting van aandachtsgroepen zijn daarin leidend.

De gemeente en corporaties voeren structureel en frequent overleg over de voortgang van alle projecten, de eventuele knelpunten en benodigde bijsturingsmaatregelen. Het totaalbeeld van de voortgang en de overkoepelende knelpunten worden besproken in het Directeurenoverleg Productie van gemeente en corporaties. Als basis hiervoor wordt, aansluitend bij de bestaande monitor (MPR), een gezamenlijke projectenmonitor ontwikkeld, met daarin een actueel en transparant overzicht van alle projecten, de planning en mijlpalen, de voortgang en de eventuele knelpunten en risico's. Daarnaast bevat de projectenmonitor een overzicht van de actuele plancapaciteit, inclusief een indicatie op stadsniveau van de voorgenomen acquisities en onttrekkingen via sloop en verkoop. De projectenmonitor wordt elk half jaar geactualiseerd, in afstemming tussen de gemeente en corporaties.

Elk half jaar vindt bestuurlijk productieoverleg plaats tussen gemeente en corporaties, waarbij gesproken wordt over de voortgang van de totale productie en de planvoorraad. Er worden afspraken gemaakt over hoe de planvoorraad op peil te houden om de afgesproken productie met elkaar te realiseren. Bij afwijkingen wordt gezamenlijk gekeken naar de oorzaken van vertraging en wat er nodig is om hierop bij te sturen. Wanneer wordt geconstateerd dat bepaalde projecten onvermijdelijk vertragen, kan ook worden besloten om andere projecten naar voren te halen.

In dit overleg wordt bepaald of er voldoende nieuwe locaties en projecten worden toegevoegd om de woningproductie op termijn op orde te houden. We sturen met elkaar op bouwproductie sociale voorraad met focus op de start van nieuwe ontwikkelingen. De focus ligt op de 'top 10 projecten' in de nieuwbouw en sturing op de start van nieuwe initiatieven om op termijn te zorgen dat we voldoende woningen bouwen.

Intensivering en versterking van de samenwerking

6. We werken vanuit vertrouwen en transparantie

De gemeente en de corporaties zijn als publieke partners gezamenlijk aan zet om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren. De gemeente is daarbij, vanuit haar integrale maatschappelijke belang, kaderstellend en faciliterend. De corporaties staan aan de lat om deze maatschappelijke woningbouwopgave te realiseren. Er is het besef dat samenwerking noodzakelijk is om complexe maatschappelijke opgaven op te lossen, maar tegelijkertijd moeilijk is door verschillende belangen, culturen en verhoudingen in en tussen de organisaties.

Dit vraagt enerzijds om een heldere samenwerkingsstructuur, waardoor duidelijkheid ontstaat over elkaars rol en verantwoordelijkheid. Anderzijds vraagt het om een stevigere samenwerkingscultuur, waarbij de samenwerkingspartijen investeren in het beter leren begrijpen van elkaar. Dat vraagt om meer dan alleen inhoudelijke afspraken: het vraagt om een stevige sociale basis van vertrouwen, kwetsbaarheid, een gemeenschappelijke taal en juiste verwachtingen.

Samen bouwen betekent niet alleen sturen op plannen en aantallen, maar ook op de kwaliteit – zowel in Utrecht als in de onderlinge relatie. Om dit daadwerkelijk vorm te geven, voegen we de volgende afspraken en werkwijzen toe:

a. Integraal bestuurlijk overleg
We organiseren jaarlijks bestuurlijk overleg tussen alle verantwoordelijke wethouders en de directeur-bestuurders van de corporaties.

b. Heldere overlegstructuren
We brengen structuur aan in onze samenwerking. Er komt een gelaagd overlegmodel (operationeel, tactisch, strategisch), met een duidelijke escalatielijn en met op ieder niveau vaste aanspreekpunten.

- **Besturen en inspireren (strategisch):**
  - Meer ruimte voor reflectie door management en bestuurders, in de vorm van 'benen-op-tafel'-gesprekken. Regelmatige evaluatie van de samenwerking (wat gaat goed, wat stoppen we, wat kan beter).

- Jaarlijks een ‘24-uurs sessie’ als aftrap voor de prestatieafspraken en verdieping op de contouren van de opgave van het komende jaar.
- Elk half jaar verdieping- en verbindingssessies op strategisch niveau.

- **Leidinggeven en managen (tactisch):**

  - Periodiek overleg tussen management en bestuurders over de voortgang. Heldere afspraken en escalatielijnen over hoe om te gaan met conflicten.
  - Tweewekelijks overleg op managementniveau, verantwoordelijk voor de samenwerking in de keten en de realisatie van de prestatieafspraken.

- **Operationeel ketenoverleg (operationeel):**

  - Maandelijks overleg over de voortgang van de afspraken uit dit volkshuisvestelijk akkoord.

c. Escalatie wordt niet vermeden, maar constructief georganiseerd.
Binnen bovenstaande overlegstructuren wordt sneller en slimmer geëscaleerd (conform een nog op te stellen escalatieprotocol). Centrale vraag daarbij is: *Hoe spreek je elkaar als partners aan als je er gezamenlijk niet uitkomt of je je niet aan de afspraken houdt?*

d. Ontmoeting en open gesprek bij aanvang van elk project
Bij de start van elk project wordt het gesprek gevoerd over de samenwerking. Management en bestuurders bevorderen dat dit open gesprek ook binnen de organisatie wordt gevoerd. Zij zijn verantwoordelijk voor het doorwerken van deze afspraken in de organisatie en dragen de principes actief uit.

e. Verheldering van rollen
Er is wederzijdse erkenning van elkaars rol, mandaat en opgave. De gemeente is sturend op publieke doelen; de corporaties zijn autonome maatschappelijke partners die hard werken aan het realiseren van deze doelen. We formuleren een gezamenlijke ‘samenwerkingscode’ waarin deze rolverdeling helder is vastgelegd en breed wordt uitgedragen binnen beide organisaties.

f. Monitoring en betekenis van afspraken
We spreken niet alleen af wat we doen, maar ook wat het betekent als het niet lukt. We werken toe naar een transparante en gezamenlijke monitoring van gemaakte afspraken, waarin successen worden gevierd en knelpunten worden besproken.

Uitvoeringsagenda bij het volkshuisvestelijk akkoord

De afspraken in het volkshuisvestelijk akkoord vormen het startpunt voor een hernieuwde samenwerking tussen de gemeente Utrecht en de STUW-corporaties. Maar hiermee zijn we er nog niet. De betrokken partijen nemen samen de verantwoordelijkheid op zich om de afspraken na te komen en de benodigde vervolgstappen te zetten.

Voor elke afspraak uit dit akkoord is er een bestuurlijk duo gevormd van een wethouder en corporatiebestuurder, dat verantwoordelijk is voor verdere uitwerking en uitvoering. Het bestuurlijk duo wordt ondersteund door een duo van projectleiders van de gemeente en van een corporatie. Als eerste stap worden de afspraken nader uitgewerkt in een bestuurlijke opdracht, met daarin de beoogde resultaten, acties en planning. Daarnaast wordt inzichtelijk gemaakt welke capaciteit en middelen nodig zijn voor de uitvoering.

Elk kwartaal wordt de voortgang van het volkshuisvestelijk akkoord besproken in het bestuurlijk overleg. De bestuurlijk duo's koppelen dan de stand van zaken en resultaten terug.

Afspraak	**Bestuurlijk duo**	**Opdracht en acties**
Realiseren netto groei corporatievoorraad	1. Dennis de Vries 2. Henk Peter Kip	Uitwerking geven aan netto-groei garantieregeling: • Vaststellen eisen en dataset voor monitoring • Inregelen governance voor vaststelling contingenten
Opstellen standaard anterieure overeenkomst	1. Linda Voortman 2. Saar Spanjaard	• Opdrachtverlening aan juridisch bureau voor opstellen overeenkomst • Bespreking en escalatiegremium voor discussiepunten tijdens uitwerking • Afstemmen te maken afspraken deelmobiliteit, WKO en aanbestedingsverplichting met vakdisciplines • Vaststellen concept standaard anterieure overeenkomst tbv besluitvorming in bestuurlijk overleg
Verbeteren condities voor versnelling woningbouw	1. Eelco Eerenberg 2. Sander Heinsman 3. Henk Peter Kip	a. Voorkomen stapeling van beleid • Doorontwikkelen Utrechtse aanpak voor vroegtijdige besluitvorming beleidsambities • Inrichten van escalatieladder • Verkennen op welke terreinen vereenvoudiging of aanpassing van beleid nodig en mogelijk is. b. Parallel plannen • Ontwikkelen van werkwijze en benodigde organisatie voor implementatie (o.a. capaciteit, middelen, instrumentarium).

		• Selectie van pilotprojecten voor toepassing parallel plannen • Vaststellen van geschikte plannen voor toepassing fast track c. Transparantie plankosten Borgen dat plankostenscan bij alle nieuw projecten wordt toegepast en vastgelegd in de projectenmonitor d. Vergroten mogelijkheden 1-op-1 Verkennen voor nieuwe projecten en gebiedsontwikkelingen waar en hoe het mogelijk is om sociale woningbouw te programmeren in aparte bouwblokken.
Beter benutten bestaande voorraad	1. Senna Maatoug 2. Rob Donninger	• Benoemde kansrijke projecten VGU-lijst tot ontwikkeling brengen • Mogelijkheden onderzoeken voor versoepeling van beleid en regelgeving, zoals parkeerregime, vergunningen en opname in omgevingsvisies- en plannen.
Gezamenlijk monitoren en sturen op de woningbouwproductie	1. Eelco Eerenberg 2. Sander Heinsman 3. Henk Peter Kip	• Opzetten en ontwikkelen gezamenlijke projectenmonitor • Inrichten governance en agendering in directeurenoverleg productie en bestuurlijk productieoverleg • Halfjaarlijkse actualisatie projectenmonitor
Inrichten governance en bestuurlijke samenwerking	1. Rachel Streefland 2. Robert Straver	• Inrichten van overlegmodel en escalatielijnen (wie praat met wie) • Voorbereiden van de eerste 24-uurs sessie • Opstellen van een escalatieprotocol • Ontwikkelen samenwerkingscode • Monitoring voortgang afspraken volkshuisvestelijk akkoord

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	L. Huttenhuis	**Datum**	29 september 2025
E-mail	luuk.huttenhuis@utrecht.nl	**Kenmerk**	31582449
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord
Bijlage(n)	1	**Beleidsveld**	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

We willen dat iedereen die in Utrecht wil komen of blijven wonen, een passende woonplek kan vinden. In de Beleidsnota Wonen in Utrecht 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 hebben we daarom de doelstelling opgenomen dat meer mensen een kans moeten hebben op het vinden van een betaalbare woonruimte. Corporaties zijn hierin onze belangrijkste volkshuisvestelijke partner. De maatschappelijke noodzaak om samen te werken en die samenwerking te intensiveren is gezien het grote tekort aan woningen de afgelopen jaren daarom ook sterk toegenomen. Daarom is in de beleidsnota benoemd dat we woningcorporaties in positie te brengen om meer betaalbare woonruimte te realiseren, afspraken maken over een netto groei van de voorraad en de versterking van de onderlinge samenwerking. Deze acties hebben wij nu samen met de woningcorporaties concreet vastgelegd in het Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord. Via deze brief wordt uw raad geïnformeerd over de inhoud van dit akkoord.

Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord
Op dinsdag 30 september wordt samen met de woningcorporaties het Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord getekend, nadat hiervoor in juni de basis is gelegd. Dat is geen sluitpost, maar een begin van een intensievere samenwerking en een nadere uitwerking van de beleidsnota wonen en de samenwerkingsafspraken. Het akkoord is in gezamenlijkheid opgesteld en opgebouwd uit drie delen: netto groei van de sociale voorraad, snelheid in projecten (bouwtempo) en een intensivering en versterking van de samenwerking om de beweging naar meer regie op (de) volkshuisvesting te maken.

Netto groei van de sociale voorraad
In de beleidsnota is vastgelegd dat we met corporaties werken aan duurzame groei van de corporatievoorraad. Essentieel hiervoor is de realisatie van het doel uit de samenwerkingsafspraken en de regionale woondeal van ca. 11.000 sociale huurwoningen tot en met 2030. We realiseren ons tegelijkertijd dat, zonder financiële tegemoetkoming, de verkoop van woningen door corporaties noodzakelijk is om voldoende inkomsten te genereren om de volkshuisvestelijke opgave te kunnen

realiseren. Dat blijkt ook uit het rapport dat Ortec Finance eerder heeft uitgebracht (SV 2024 nr. 43 Is verkoop sociale huur noodzaak of doen woningcorporaties alsof?). Daarom is in de beleidsnota opgenomen dat we afspraken maken over de netto groei van de sociale voorraad. Deze principes hebben we nu samen met de corporaties vastgelegd. Uitgangspunt is dat de sociale voorraad groeit. Op basis van een bewezen groei van de voorraad zal jaarlijks een contingent van te verkopen woningen worden vastgesteld gegeven de gemiddelde voorraadontwikkeling van de STUW corporaties gezamenlijk, in de voorgaande drie jaar. Om gentrificatie te voorkomen geldt het vertrekpunt dat in wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen (<35%) het verkopen en liberaliseren van sociale huurwoningen zo veel mogelijk wordt beperkt. Het netto groei principe per 1-7-2025 ingegaan. Het principe van netto groei en de afspraken hierover met corporaties zijn essentieel om de komende jaren gezamenlijk te werken aan een stad voor iedereen en ongedeelde stad. Met het vaststellen van de beleidsnota op 12 juni en de afspraken over netto groei vervalt daarmee de exotenregeling die we met de corporaties hadden.

Bouwtempo, productie en monitoring
Om netto groei te kunnen realiseren is het van belang dat we aan de productie kant volle inzet houden en waar mogelijk intensiveren. Daarom hebben we concrete afspraken gemaakt met de corporaties over het instrumentarium dat nodig is om het bouwtempo van betaalbare woningen te verhogen. We doen dit door samen goed te monitoren en de voort te bouwen op de Utrechtse Aanpak en daarbij in een eerder stadium knopen door te hakken, escalatielijnen sneller te doorlopen, parallel te plannen binnen het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling, een gestandaardiseerde anterieure overeenkomst en transparantie en voorspelbaarheid in plankosten aan te brengen.

We bekrachtigen de doelstelling uit de beleidsnota wonen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. We stimuleren optoppen, uitbuiken of uitplinten onder meer door geen economische meerwaarde te rekenen bij die herstructureringsprocessen en te onderzoeken waar gemeentelijke regels beter benutten van de voorraad belemmert. Bij herontwikkeling van gemeentelijke locaties betrekken we de STUW corporaties nog eerder in het proces.

Samenwerking
In de Beleidsnota Wonen hebben we de corporaties aangemerkt als belangrijkste partner in de stad als het gaat om de uitdagingen in de volkshuisvesting die eerder in deze brief zijn genoemd. We zijn immers samen aan zet om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren. De gemeente is daarbij, vanuit haar integrale maatschappelijke belang, kaderstellend en faciliterend. De corporaties staan aan de lat om deze maatschappelijke woningbouwopgave te realiseren. De afgelopen periode is er een verkenning geweest om de samenwerking te versterken. We intensiveren en versterken deze samenwerking door vaker integraal bestuurlijk bij elkaar te komen. Zo zijn er o.a. bestuurlijke duo’s gevormd tussen collegeleden en corporatiesbestuurders op de verschillende thema’s uit dit akkoord en komt het college jaarlijks samen met de STUW bestuurders om de samenwerking en opgave te bespreken.

Doorkijk komende periode
Met dit akkoord is de stap gezet naar een intensievere samenwerking die we ook nodig hebben om aan de stad van de toekomst te bouwen. We hebben bekrachtigd gezamenlijk de opgave aan te pakken. De acties en afspraken zoals die in het akkoord geformuleerd zijn, verschillen van aard. Het gaat enerzijds om ver uitgewerkte concrete principes en anderzijds afspraken die een wat langere adem verlangen in de uitwerking. We zorgen er samen met de corporaties voor dat we via een aanpak op alle drie de lijnen de afspraken tot uitvoering brengen en kunnen bijsturen waar nodig. U

wordt geïnformeerd over de stand van zaken van de uitvoering van het Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord bij de voortgangsrapportage samenwerkingsafspraken in het najaar van 2025.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,