

Uitvoeringsprogramma

Vastgoed



Maatschappelijk Vastgoed

**Goed gespreid, goed onderhouden
en toekomstbestendig 2025-2030**

Uitvoeringsprogramma	1
Vastgoed	1
Maatschappelijk Vastgoed.....	1
Goed gespreid, goed onderhouden en toekomstbestendig 2025-2030	1
A. Samenvatting & inleiding	4
Inleiding.....	6
B. Opgave	8
1. Voldoende maatschappelijk vastgoed	8
Goed gespreid en goed gebruikt.....	8
Groeiende stad	9
Meervoudig ruimtegebruik	10
Maatschappelijk ingezet.....	10
Leegstandsbeheer	10
Verhuur maatschappelijke partijen.....	10
Programmering vastgoedportefeuilles	11
Levendige en gezonde stad	13
Cultuur	16
Sport	18
Welzijn	20
Zorg.....	22
Eigen huisvesting	23
MFA's.....	24
Geen programmering.....	26
Veiligheid	26
Divers/ overig en beleid	26
Uitdagingen komende vijf jaar.....	27
Highlights	27
Aansluiting vraag en aanbod	27
Duurzame bereikbaarheid.....	27

Mobiliteit.....	28
Ontwikkelen en wonen voor iedereen.....	29
Wonen.....	29
Ruimtelijke ontwikkeling.....	30
2. Betaalbaar en onderhouden vastgoed	32
Heldere en onderbouwde huurprijzen.....	32
Huurderstevredenheid	32
Duidelijke onderhoudsnormen	32
Risico-gestuurd onderhoud.....	33
3. Toekomstbestendig vastgoed.....	34
Energiezuinig	34
Circulair	36
Klimaatadaptief	37
Toegankelijk.....	38
Betaalbaarheid en ambities	38
C. Monitoren, sturen en verantwoorden.....	39
Investeringsagenda.....	39
Risicoanalyse.....	40
Voortgang en verantwoording.....	42
Bijlagen	45

A. Samenvatting & inleiding

Utrecht groeit tot 2030 van ruim 375.000 naar ongeveer 400.000 inwoners volgens de bevolkingsprognose. Om te groeien in balans is meer maatschappelijk vastgoed nodig. In ons vastgoed bieden we ruimte aan maatschappelijk partners die bijdragen aan onze beleidsdoelen. De Beleidsnota Vastgoed verwoordt onze ambities en doelstellingen. In dit Uitvoeringsprogramma Vastgoed beschrijven we concreet op welke wijze we daar invulling aan geven. In deel A beschrijven we wat we doen om onze vastgoeddoelstellingen te bereiken. In deel B gaan we in op hoe we monitoren, sturen en verantwoorden. Het Uitvoeringsprogramma is nieuw en vervangt het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed en de Nota Kapitaal Goederen.

De doelstelling **Voldoende maatschappelijk vastgoed** gaat over de invulling en de functie van het vastgoed. Dit behalen we door uitvoering te geven aan de twee leidende principes: *goed gespreid en goed gebruikt*; en *maatschappelijk ingezet*. Het laatste houdt in dat ons vastgoed bedoeld is voor maatschappelijke beleidsondersteunende partijen. Onze doelstelling is altijd ons vastgoed optimaal in te zetten door het minimaal voor 75% aan maatschappelijke partijen te verhuren en de leegstand van ons vastgoed altijd te beperken tot maximaal 7%.

Goed gespreid en goed gebruikt realiseren we bijvoorbeeld door meervoudig ruimtegebruik van bestaand vastgoed te stimuleren. Begin 2026 hebben we een plan klaar met een concrete werkwijze om meervoudig gebruik mogelijk te maken. Daarnaast moeten we, om het aanbod van voorzieningen op peil te houden, ons vastgoed regelmatig aanpassen of aanvullen. In de programmering beschrijven we de planning en fasering van vervangings- en uitbreidingsinvesteringen van 12 vastgoedportefeuilles bij elkaar. De portefeuille Onderwijs wordt buiten beschouwing gelaten. Hiervoor is een apart [uitvoeringsprogramma](#) ontwikkeld. Projecten worden per portefeuille geprogrammeerd en opgenomen in de begroting. Bij overstijgende thema's zoals netcongestie en verduurzaming met daarbij eventueel aanvullende budgetten streven we ernaar afwegingen in de toekomst ook portefeuille-overstijgend te kunnen maken. We signaleren namelijk dat de grootste uitdagingen voor de komende jaren (ruimtegebrek, gebrek aan financiële middelen en netcongestie) ook portefeuille-overstijgend plaatsvinden. Goede oplossingen vragen integraal plannen, prioriteren en samenwerken.

De doelstelling **betaalbaar en onderhouden vastgoed** gaat over het beheer van het vastgoed. Dit behalen we door uitvoering te geven aan de twee leidende principes: *heldere en onderbouwde huurprijzen* en *duidelijke onderhoudsnormen*. Wij verhuren ons vastgoed kostprijsdekkend aan maatschappelijk partners. In deze huurprijs zitten enkel de kosten voor het in stand houden van het vastgoed verrekend. Bij het onderhouden van ons vastgoed houden we conditiescore 3 van landelijke onderhoudsnorm NEN 2767 aan. Het doel is om ons vastgoed voor 90% op het juiste onderhoudsniveau te houden. In 2025 ontwikkelen we de werkwijze door naar een meer risico-gestuurde onderhoudsstrategie, om efficiënter en effectiever te onderhouden. Ons vastgoed stellen we beschikbaar aan huurders. Iedere twee jaar doen we onderzoek naar de tevredenheid van onze huurders, om op basis hiervan onze dienstverlening van een 6,3 naar een 7 te verbeteren. Een resultaat naar aanleiding van het vorige huurderstevredenheidsonderzoek is het digitaal meldportaal voor storingen dat in 2025 gelanceerd is, om zo het storingenproces te verbeteren.

Onze laatste doelstelling **toekomstbestendig vastgoed** behalen we door onze gebouwen *energieneutraal, circulair, klimaatadaptief en toegankelijk* te maken. Om te voldoen aan wetgeving en onze doelen op het gebied van *energieneutraliteit* in 2050, moeten we meer gebouwen aanpakken dan nu geprogrammeerd staan. In 2025 hebben we daarom een Utrechtse routekaart opgesteld voor de gefaseerde verduurzaming van ons bestaande vastgoed, inclusief de financiële consequenties en een plan van aanpak voor de uitvoering. Met de uitvoering van deze routekaart is ons doel in 2050 80% van onze gebouwen in de kernportefeuille aan minimaal BENG/ZEB te laten voldoen en maken we 20% van de gebouwen alleen aardgasvrij. Hiermee volgen we de verduurzamingsaanpak zoals omschreven in de Sectorale Routekaart gemeentelijk maatschappelijk vastgoed van de VNG. Hiermee voldoen we aan het klimaatdoel 2050. Aanvullende middelen zijn in ieder geval noodzakelijk om te voldoen aan de eerstkomende wettelijke mijlpalen in 2030 en 2033.

Richting 2030 werken we ook toe naar een aanpak voor *circulair* bouwen. Belangrijke onderdelen daarvan zijn het ontwikkelen van een businesscase voor maatschappelijk vastgoed en een afwegingskader voor circulair bouwen. Ons doel is om in 2030 het aandeel hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in nieuwbouw en renovatie naar 55% te verhogen.

Waar mogelijk bouwen we *klimaatadaptief* zodat onze gebouwen voorbereid zijn op een veranderend klimaat. Er zijn op dit moment echter geen middelen beschikbaar om dit grootschalig te realiseren.

En tot slot willen we ook dat onze gebouwen voor iedereen *toegankelijk* zijn. In investeringsprojecten is dit een vast onderdeel van het ontwerp. Voor 55 panden, die voorlopig nog niet allemaal op de planning staan, is een inventarisatie gedaan wat er nodig is, en we zijn met de uitvoering begonnen. Het blijkt dat de juiste maatregelen iedere keer maatwerk zijn, afhankelijk van het gebouw en de functie. Met het gereserveerde budget zullen we daarom niet alle 55 panden toegankelijk kunnen maken, de panden die het grootste effect sorteren komen het hoogst op de prioriteitenlijst. Als er voldoende middelen zijn is ons doel de 55 panden uiterlijk 2030 toegankelijk te maken.

In deel B gaan we in op hoe we monitoren, sturen en verantwoorden. Dit UPV wordt voor vijf jaar vastgesteld, met jaarlijks een voortgangsrapportage bij de Voorjaarsnota. In die periode, 2025 tot 2030, staat op dit moment voor ruim 500 miljoen euro aan investeringen geprogrammeerd. Waar dekking nog niet bekend is, bijvoorbeeld bij verduurzaming, wordt dit via een businesscase verder uitgewerkt.

De belangrijkste risico's bij de uitvoering van wat we gepland hebben, zijn netcongestie (fase 2), ruimtegebrek in de stad, stijgende (kostprijsdekkende)huurprijzen, een gebrek aan capaciteit, niet alleen ambtelijk maar ook bij partners, en calamiteiten. Met beheersmaatregelen proberen we vertraging door deze risico's te voorkomen.

Inleiding

Utrecht groeit in de periode van 2025 tot 2030 van ruim 375.000 naar ongeveer 400.000 inwoners volgens de bevolkingsprognose. Daarmee groeit de vraag naar woningen, groen, voorzieningen, banen, 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 worden de komende jaren duizenden woningen gebouwd. En natuurlijk zijn er in een groeiende stad ook genoeg voorzieningen, scholen, parken, wegen, openbaar vervoer, fietspaden, sport en cultuur voor iedereen. Oftewel, we willen groeien in balans. Al is dit een grote uitdaging, omdat er steeds minder ruimte is.

Om te groeien in balans is meer maatschappelijk vastgoed nodig. Als gemeente Utrecht bezitten, beheren en onderhouden we nu meer dan duizend gebouwen en percelen. Deze gebouwen en percelen dragen bij aan het realiseren van onze maatschappelijke doelen. Hoe we dat willen doen, binnen welke kaders en met welke uitgangspunten, is vastgelegd in de [Beleidsnota Vastgoed](#). In de beleidsnota beschrijven we hoe we omgaan met het gemeentelijke vastgoed om maatschappelijke meerwaarde voor de stad te creëren. We doen dit aan de hand van onze doelstellingen en leidende principes. De nota is op 8 mei 2025 vastgesteld door de gemeenteraad.

Waar de beleidsnota de ambities en doelstellingen van gemeentelijk vastgoed verwoordt, maakt dit Uitvoeringsprogramma Vastgoed (UPV) concreet op welke wijze daar invulling aan wordt gegeven. Het UPV biedt daarmee de grondslag voor ons werk en de financiële vertaling daarvan. De portefeuille Onderwijs laten we buiten beschouwing in dit UPV, hiervoor is een apart uitvoeringsprogramma ontwikkeld.

Dit UPV heeft een looptijd tot en met 2030 en wordt daarna iedere 4 jaar herijkt. Daarmee loopt het, na de komende verkiezingen, gelijk met de coalitieperiodes. In 2026 komt er een nieuw college. Als dat gewenst is, kan er eerder een tussentijdse actualisatie van dit UPV plaatsvinden.

Nieuwe werkwijze

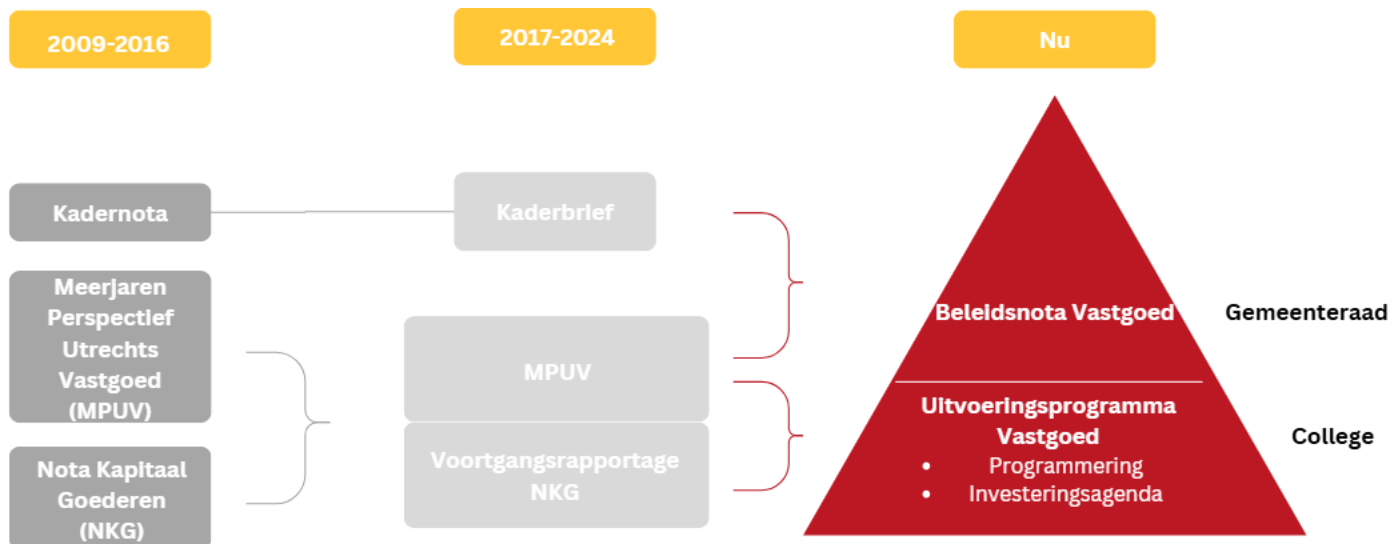
Dit is het eerste uitvoeringsprogramma in deze vorm. Voorheen werkte de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU) met drie aparte documenten: de Kadernota, het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) en de Nota Kapitaal Goederen (NKG). Deze werkwijze werd tussen 2009 en 2024 gebruikt en is in 2017 deels aangepast:

- De Kadernota werd vervangen voor de Kaderbrief.
- De Nota Kapitaal Goederen werd voortaan als bijlage opgenomen bij het MPUV.

In de loop der jaren groeide het MPUV uit tot een omvangrijk document, waarin zowel beleid als een projectoverzicht werd opgenomen. Om meer duidelijkheid en structuur te bieden, is in 2024 bij de vernieuwing rond Sturen & Verantwoorden een andere werkwijze geïntroduceerd. Nu krijgt een knip tussen beleid en uitvoering zijn weerslag in twee aparte documenten:

- Beleidsnota – bevat de beleidskaders, wordt vastgesteld door de gemeenteraad.
- Uitvoeringsprogramma – beschrijft de concrete uitvoering door VGU en valt onder de verantwoordelijkheid van het college van B&W.

De Beleidsnota vervangt de voormalige Kaderbrief en het beleidsrijke deel uit het MPUV. Het Uitvoeringsprogramma vervangt het uitvoeringsgedeelte van het MPUV, inclusief de Nota Kapitaal Goederen. Ter illustratie hebben we onderstaand figuur opgenomen.



Op basis van drie doelstellingen

De [Beleidsnota Vastgoed](#) beschrijft drie vastgoeddoelen: voldoende maatschappelijk vastgoed; betaalbaar en goed onderhouden vastgoed; en toekomstbestendig vastgoed. Dit UPV bouwen we op aan de hand van die drie doelstellingen. De investeringsprojecten hebben een groot aandeel in dit UPV. Dat maakt onderhoud en toekomstbestendigheid niet minder belangrijk. Sterker nog, die twee zijn randvoorwaardelijk om ons vastgoed in stand te houden.

We schetsen hoe de investeringsagenda eruitziet en met welke budgetten we projecten uit gaan voeren. We tonen de investeringsagenda per portefeuille, zodat duidelijk wordt welke middelen waar ingezet worden. Tot slot brengen we de belangrijkste risico's in beeld die van invloed kunnen zijn op onze werkzaamheden en waar we de komende vijf jaar rekening mee moeten houden. We sluiten het UPV af met de wijze waarop we monitoren, sturen en verantwoorden.

B. Opgave

In dit hoofdstuk staan we stil bij de drie vastgoeddoelstellingen die we als gemeente hebben. Per vastgoeddoelstelling laten we zien wat we gaan doen en wanneer. Ter illustratie het onderstaande figuur met de samenhang tussen ambitie, doelstellingen, werkzaamheden en leidende principes.



1. Voldoende maatschappelijk vastgoed

De doelstelling *Voldoende maatschappelijk vastgoed* gaat over de invulling en de functie van het vastgoed. Dit behalen we door uitvoering te geven aan twee leidende principes: goed gespreid en goed gebruikt; en maatschappelijk ingezet.

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 gebruikt bedoelen we dat onze gebouwen en percelen zoveel mogelijk benut worden. Ons vastgoed is bestemd voor het huisvesten van maatschappelijke voorzieningen. We volgen de vraag en stemmen ons aanbod daarop af, kijken naar de spreiding over de stad en de mogelijkheden om meervoudig ruimtegebruik te optimaliseren.

In dit deel laten we zien wat we hier de komende vijf jaar concreet voor doen. Dat doen we op vastgoedbrede thema's die alle portefeuilles raken. En dat doen we op portefeuilleniveau aan de hand van de projecten die staan beschreven in de programmering.

Goed gespreid en goed gebruikt

Om een goede spreiding en goed gebruik van ons vastgoed te bereiken, wordt binnen de gemeente nauw samengewerkt. Vastgoed is een middel om bij te dragen aan het realiseren van maatschappelijke beleidsdoelen. Want in ons vastgoed bieden we ruimte aan maatschappelijk partners. Ons vastgoed is ingedeeld in 12 vastgoedportefeuilles. Vraag en aanbod wordt daarbinnen op elkaar afgestemd. De aanleiding voor een vastgoedvraag kan heel verschillend ontstaan. Voorbeelden zijn de groeiende stad, een nieuwe beleidsambitie, behoefte van huurders, een kans voor verduurzaming of ongelijk investeren voor gelijke kansen.

Vastgoedvragen worden vertaald naar projecten en de projecten worden opgenomen in de programmering. Dit resulteert in uitbreidingsinvesteringen en vervangingsinvesteringen van vastgoed.

Vanzelfsprekend reserveren we, zoals aangegeven staat in de [Beleidsnota Vastgoed](#), in Utrecht bij nieuwbouw of verbouwingen van openbare gebouwen zoals scholen, zwembaden, wijkbureaus, bibliotheken en parkeergarages 1,5% van de bouwsom voor kunst.

We streven er met dit overzicht van de programmering per portefeuille naar om goed inzicht te geven in wat er op ons af gaat komen de komende vijf jaar. We zijn op die manier transparant en voorspelbaar. Zo weten we zelf, maar ook de stad, wat we aan gemeentelijke vastgoedprojecten kunnen verwachten (en wat nog niet). Deze vernieuwde werkwijze vraagt de komende jaren nog om verdere professionalisering. We werken de komende tijd toe naar een portefeuille-overstijgend overzicht en werkwijze. Hierdoor stellen we onszelf onder andere beter in staat om integrale portefeuille-overstijgende afwegingen te maken. Niet alle ambities passen en dus moeten er in de toekomst keuzes gemaakt worden. Over het proces en de vormgeving hiervan, berichten we bij de eerste voortgangsrapportage, voorjaar 2026.

In de onderstaande programmering zijn alle vastgoedprojecten voor de komende vijf jaar beschreven. In dit hoofdstuk beschrijven we eerst nog de vastgoedbrede thema's die alle portefeuilles raken.

Groeiende stad

We laten de maatschappelijke voorzieningen meegroeien met de groei van de stad. Hierbij richten wij ons op de [koers](#) van de gemeente Utrecht zoals we deze hebben vastgelegd in de [Ruimtelijke Strategie 2040](#), de [aanvulling](#) daarop en op het koersdocument [Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen](#) en de [Sociale Visie 2040](#).

De groei van onze maatschappelijke voorzieningen als gevolg van de toename van de bevolking in de komende jaren, ziet er als volgt uit:

Vastgoed	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
Cultuur	1	2	2	1	-	6
Sport	3	4	1	2	1	11
Welzijn	-	3	-	-	-	3
Zorg	-	-	2	-	-	2
Gem. huisvesting	-	-	-	-	-	-
Mobiliteit	1	1	2	2	3	9
Totaal	4	10	6	3	4	27

De portefeuilles MFA's, Ruimtelijke Ontwikkeling, Erfgoed, Veiligheid en Wonen worden hier niet behandeld. MFA's zijn gebouwen waar projecten van andere programma's in gehuisvest kunnen worden, maar welke zelf niet bepaald worden door het aantal inwoners. Ruimtelijke Ontwikkeling is een portefeuille met vastgoed dat ten behoeve van gebiedsontwikkeling gekocht wordt, dus daar heeft de groei van de stad geen invloed op. Erfgoed heeft geen nieuwbouw, dat is per definitie bestaand vastgoed. De portefeuilles Veiligheid en Wonen ervaren geen effect van de groei van de stad. De portefeuille Onderwijs wordt ook hier buiten beschouwing gelaten. Voor deze portefeuille is een apart [uitvoeringsprogramma](#) ontwikkeld.

Meervoudig ruimtegebruik

Voldoende maatschappelijk vastgoed gaat ook over efficiënt omspringen met de ruimte en dus voorzieningen combineren onder één dak. Dat doen we bijvoorbeeld door op verschillende plekken in de stad gebouwen te bouwen met plek voor meerdere voorzieningen bij elkaar: multifunctionele accommodaties (MFA's). De komende vijf jaar gaan we zes MFA's verbouwen.

Naast het realiseren van MFA's doen we meer om het meervoudig ruimtegebruik te stimuleren, zoals onder andere naar voren komt bij de hervormings- en bezuinigingsmaatregelen uit de Voorjaarsnota 2025 en de oproep vanuit de gemeenteraad via de motie Mixen maar. De verdichting van onze stad en een toenemende vraag naar maatschappelijke voorzieningen maakt de roep naar slimmer en efficiënter gebruik van onze bestaande panden groter. Het vraagt van ons allemaal dat we het niet meer vanzelfsprekend vinden dat iedere partij zijn eigen pand heeft dat op ongebruikte momenten leeg staat. Daarnaast vraagt het van ons als gemeente dat we oplossingsgericht meedenken hoe we meervoudig ruimtegebruik kunnen stimuleren, en van partijen in de stad dat ze ongebruikte ruimtes beschikbaar stellen en hier gezamenlijk afspraken over maken. Door middel van pilots gaan we verder invulling geven aan meervoudig ruimtegebruik en hier meer ervaring mee opdoen. We gaan samen met huurders of potentiële huurders aan de slag op dit thema en benutten hun ideeën. Daarnaast werken we aan samenwerkingsdocumenten en spelregels over huurprijzen, beheer en onderhoud. Het stimuleren van meervoudig ruimtegebruik doen we ook via het maatschappelijk inzetten van ons vastgoed. Dat lichten we hieronder verder toe.

Maatschappelijk ingezet

We verhuren ons vastgoed zo veel mogelijk aan maatschappelijke beleidsondersteunende partijen. Ook als het gaat om tijdelijke leegstand, wordt het vastgoed zoveel mogelijk maatschappelijk ingezet. Onze doelstelling is: We zetten altijd ons vastgoed optimaal in door het minimaal voor 75% aan maatschappelijke partijen te verhuren en de leegstand van ons vastgoed altijd te beperken tot maximaal 7%

Leegstandsbeheer

Indien er sprake is van leegstaand vastgoed, wordt dit voor de eerste 6 maanden via leegstandsbeheer tijdelijk maatschappelijk ingezet. In 2023 hebben we het contract voor het klassieke leegstandsbeheer aanbesteed aan Ad Hoc. De contractuele periode loopt tot april 2026. Hierna kunnen we nog met één jaar verlengen. Uiterlijk april 2027 gaan we opnieuw aanbesteden.

Verhuur maatschappelijke partijen

We streven ernaar om 75% van ons vastgoed te verhuren aan maatschappelijke partijen (effectindicator beleidsnota). Maatschappelijke partijen zijn partijen die beleidsondersteunend zijn.

Als deze partij geen winstoogmerk heeft en de kerntaak van de partij direct bijdraagt aan (één van) de effectdoelstellingen uit de programmabegroting van de gemeente Utrecht. Naar aanleiding van het [amendement A78](#) is de definitie van het begrip 'beleidsondersteunend' verruimd. Hierover hebben we de raad in een [brief](#) geïnformeerd. Door de wijziging van de definitie vallen meer partijen hierbinnen, waardoor het percentage van de effectindicator de komende jaren hoger uit zal vallen.

De verruiming van de definitie luidt als volgt: Een partij is beleidsondersteunend wanneer deze partij een bijdrage levert aan het bereiken van de effectdoelstellingen van de programmabegroting van de gemeente Utrecht tenzij:

- De activiteiten niet gericht zijn op de gemeente Utrecht of niet aanwijsbaar ten goede komen aan de inwoners van de gemeente Utrecht;
- De activiteiten in onvoldoende mate bijdragen aan de doeleinden; 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 verruiming van de definitie van maatschappelijke partijen, waarbij de gemeente meer tegen kostprijsdekkende huur gaat verhuren, conflicteert met de bezuinigingen, waarbij de gemeente juist op zoek gaat naar hogere inkomsten door meer commercieel te verhuren zoals aangegeven bij de hervormings- en bezuinigingsmaatregelen uit de Voorjaarsnota 2025:

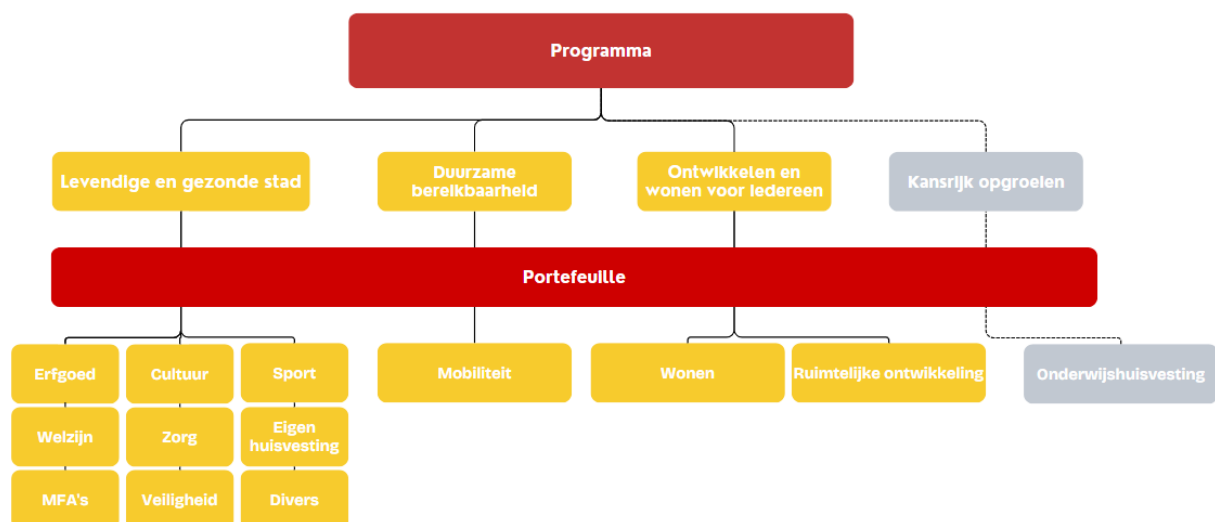
Commerciële verhuur:

“We werken mogelijkheden uit om een deel van ons vastgoed, bijvoorbeeld wanneer dit geen maatschappelijke invulling heeft, te verhuren aan commerciële partijen. Dit om de opbrengsten van ons vastgoed te verhogen. Hierbij wordt o.a. gekeken naar beschikbaar vastgoed, lopende contracten, gebiedsvisies en pandverkenningen.”

Bij een goede uitvoering daarvan gaat het percentage vastgoed, wat we verhuren aan maatschappelijke partijen, omlaag. Wanneer dat nodig is herijken we de effectindicator.

Programmering vastgoedportefeuilles

Vastgoedvragen kunnen leiden tot vastgoedprojecten. Dit UPV biedt een overzicht van de vastgoedprojecten die we de komende jaren realiseren. Het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Utrecht is onderdeel van vier programma's: Levendige en gezonde stad, Duurzame bereikbaarheid, Ontwikkelen en wonen voor iedereen en Kansrijk opgroeien.



De programma's worden opgebouwd uit verschillende portefeuilles, ieder behorend bij een beleidsafdeling. Vastgoedaanbod volgt immers een beleidsvraag. In dit uitvoeringsprogramma laten we Kansrijk opgroeien buiten beschouwing, omdat de portefeuille onderwijshuisvesting, dat onder dit programma valt, een eigen beleidsnota en uitvoeringsprogramma heeft. Via de andere twaalf portefeuilles maken we een programmering van projecten die een bijdrage leveren aan onze doelstellingen. Deze twaalf portefeuilles vormen ook de indeling van deze paragraaf.

In de programmering laten we per vastgoedportefeuille zien welke projecten voor de korte termijn (tot 2030) gepland staan. In de bijlage staat een overzicht van projecten op middellange (2031-2035) en lange termijn (2036-2040). Voor elke portefeuille worden de projecten toegelicht waarin belangrijke ontwikkelingen te melden zijn en blikken we vooruit. In deel B brengen we de investeringen voor al het vastgoed en per portefeuille in beeld.

We onderscheiden twee type investeringen:

- **Vervangingsinvesteringen** hebben betrekking op het vervangen van bestaande bouw. Het kan hier gaan om sloop/nieuwbouw of grootschalige renovatie.
- **Uitbreidingsinvesteringen** hebben betrekking op, zoals de naam al aangeeft, het uitbreiden van onze vastgoedportefeuille. Bij dit soort investeringen gaat het om nieuwe gebouwen die de groei van de stad moeten ondersteunen. Denk hierbij aan nieuwbouw in bijvoorbeeld de Merwedekanaalzone.

In het onderstaande overzicht geven we het totaal aantal projecten voor vastgoed de komende vijf jaar per wijk aan:

Tijdvak	Wijk	Aantal vervangingsinvesteringen	Aantal uitbreidingsinvesteringen
Nu aan de slag (2025-2030)	West	1	2
	Noordwest	2	-
	Overvecht	2	-
	Noordoost	5	-
	Oost	3	-
	Binnenstad	6	1
	Zuid	2	-
	Zuidwest	3	8
	Leidsche Rijn	6	5
	Vleuten-De Meern	2	-
Totaal		32	16

Bovenstaande tabel beschrijft uitsluitend projecten die zich in de realisatiefase bevinden. Alle projecten die zich in de initiatiefase of de nazorgfase bevinden worden hier niet in meegenomen. Het betreft de portefeuilles Erfgoed, Cultuur, Sport, Welzijn, Zorg, Eigen Huisvesting, MFA's en Mobiliteit. In bijlage 3 staat een overzicht van alle projecten.

Uitdagingen komende vijf jaar

De komende jaren zijn er verschillende factoren die de bouw of renovatie van vastgoed kunnen belemmeren. Die factoren kunnen per portefeuille verschillen. Toch zien we een gemene deler en signaleren we drie belangrijke uitdagingen die zich voordoen bij al onze portefeuilles: ruimtegebrek, gebrek aan financiële middelen en netcongestie.

Om de groeiende vraag naar ruimte het hoofd te bieden zetten we in Utrecht in op binnenstedelijke verdichting. Het is een steeds grotere opgave om nieuwe plekken te vinden voor nieuwbouw, of om bestaand vastgoed beschikbaar te krijgen voor een maatschappelijke invulling. Dat maakt dat het vinden van vierkante meters voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen een grote uitdaging is.

Het bouwen van vastgoed vereist grote investeringen. Tegelijkertijd zien we de beschikbaarheid van financiële middelen onder druk staan. We kunnen dus niet zomaar alles doen wat we willen. Het vraagt om scherpe keuzes en creativiteit om met de beschikbare middelen zoveel mogelijk van onze wensen en eisen te realiseren.

Een andere uitdaging doet zich voor op het elektriciteitsnet. Die zit namelijk vaak te vol waardoor het net overbelast dreigt te raken. Dat betekent dat sommige panden geen nieuwe of grotere elektriciteitsaansluiting kunnen krijgen. Dit maakt niet alleen het verduurzamen van panden lastiger, maar ook nieuwbouw moet vaak wachten op een aansluiting.

Deze drie uitdagingen zorgen ervoor dat we als gemeente goed moeten plannen, prioriteren en samenwerken. In deel B staan we stil bij de beheersmaatregelen die we inzetten om de impact van deze uitdagingen zo veel mogelijk te beperken.

Levendige en gezonde stad

Onder het programma Levendige en gezonde stad vallen veruit de meeste vastgoedportefeuilles, namelijk Erfgoed, Cultuur, Sport, Welzijn, Zorg, Eigen Huisvesting, MFA's, Veiligheid en Divers. Voor Veiligheid en Divers zijn (nog) geen programmeringen gemaakt, zoals voor de andere portefeuilles. Wat we voor deze portefeuilles wel doen wordt aan het eind van deze paragraaf besproken.

Erfgoed

Met ongeveer 3.000 beschermde monumenten, zeven beschermde historische stadsgezichten en het meeste Unesco werelderfgoed per inwoner, is Utrecht één van de grootste erfgoedsteden in Nederland. De gemeente is eigenaar van een deel van dit erfgoed. De Vastgoedorganisatie is verantwoordelijk voor ongeveer 200 monumenten, waarvan ongeveer twee derde van dit waardevolle (wereld)erfgoed zich in de portefeuille Erfgoed bevindt. Zo'n 70 monumentale panden waaronder de Stadsschouwburg, het Stadhuis, het gezondheidscentrum aan de Van Asch Van Wijckskade en diverse (voormalige) monumentale schoolgebouwen zitten in andere portefeuilles, omdat zij een ander beleidsdoel dienen.

De portefeuille Erfgoed is bijzonder doordat deze, net als de portefeuille Divers, niet tot doel heeft om een specifiek beleidsdoel te dienen. Er vindt geen sturing plaats op de ontwikkelingen in deze portefeuille vanuit één beleidsterrein. Slechts enkele huurders in de portefeuille Erfgoed ontvangen een huisvestingssubsidie van de gemeente, zoals scoutingorganisaties die terreinen en gebouwen op forten huren.

De portefeuille is samengesteld uit verschillende clusters of deelportefeuilles van panden en percelen die bij elkaar horen, zoals de torens en de forten. De naam van de portefeuille Erfgoed suggereert dat de portefeuille alleen (rijks)monumentaal vastgoed bevat en dat vanuit het beleidsveld erfgoed sturing gegeven wordt aan de invulling van de panden met een financiële dekking hiervoor. Dat is niet het geval. Allereerst is niet al het vastgoed in de portefeuille (rijks)monumentaal en daarnaast is Vastgoedorganisatie zelf aan zet voor de invulling en ontwikkeling van het vastgoed. De portefeuille bevat vijf deelportefeuilles met zeer hoge cultuurhistorische waarde en twee deelportefeuilles met vrijwel geen cultuurhistorische waarde:

1. **Forten:** percelen en gebouwen binnen de fortcomplexen behorend tot Unesco werelderfgoed Hollandse Waterlinies;
2. **Torens:** kerktorens;
3. **Werkelders;**

4. **Landgoederen:** landhuizen, bijgebouwen, woningen, boerderijen en agrarische pachtgronden op de Bunnikse landgoederen Oud Amelisweerd, Nieuw Amelisweerd en Rhijnauwen;
5. **Overig:** onder andere agrarische pachtgronden die niet op de landgoederen in Bunnik liggen, molen Rijn en Zon en verschillende niet monumentale gebouwen in stadsparken zoals het Antje Drijverpaviljoen;
6. **Steedes en educatieve tuinen:** alle gronden en gebouwen die stichting Utrecht Natuurlijk gebruikt, de dagbestedinglocatie van ZOMO op Oude Liesbosweg 52 en Buurttuin Johanniterveld;
7. **Dierenweides:** gebouwen gerelateerd aan dierenweides in park Oog in Al, Julianapark en dierenweide de Kraal.

De programmering in dit UPV is gericht op de overwegend cultuurhistorische deelportefeuilles (1 t/m 5). Deelportefeuille 6 en 7 komen niet aan bod en de opgaven die besproken worden hebben geen betrekking op dit vastgoed. Met stichting Utrecht Natuurlijk worden huurovereenkomsten afgesloten om de afspraken te formaliseren. In 2026 wordt uitgezocht welke investeringen nodig zijn. We komen hierop terug in de voortgangsrapportage UPV 2026.

Samenwerking met maatschappelijke organisaties

Met motie [M130 “Koester ons erfgoed”](#) is het college opgedragen om in dit UPV nadrukkelijk aandacht te besteden aan erfgoed en actief samenwerking aan te gaan buiten de gemeentelijke organisatie, om gebruik te maken van aanwezige expertise in de samenleving. Wij werken samen met diverse organisaties in de samenleving die het erfgoed toegankelijk en beleefbaar maken. Deze organisaties luiden bijvoorbeeld de vele kerkklokken, organiseren (herinnerings)evenementen en rondleidingen en dragen de verhalen van het erfgoed uit. Ook werken we samen met gebruikers van de forten om de hekken te openen. Tot slot zijn er partnerorganisaties met belangrijke kennis en kunde op het gebied van erfgoedbeheer en verduurzaming. Organisaties waar wij mee samenwerken (of willen gaan werken) aan het beheren en ontwikkelen van erfgoed zijn bijvoorbeeld:

- De Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel;
- Utrechts Monumentenfonds;
- Monumentenwacht Utrecht;
- Stichting Forten Nederland;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Hoge maatschappelijke baten, ook hoge kosten

Erfgoed heeft op zichzelf maatschappelijke waarde doordat het bijdraagt aan de identiteit van de stad. Daarbij geldt dat de maatschappelijke waarde van vastgoed met een erfgoedstatus groter is wanneer gebruikers van de gebouwen bijdragen aan beleidsdoelen van de gemeente. De jaarlijkse lasten van het vastgoed in de erfgoedportefeuille zijn structureel hoger dan de inkomsten. De kosten voor specialistisch (groen)beheer, restauratie en herbestemmingstrajecten zijn hoger dan de huur- en pachtinkomsten. Daarnaast heeft de portefeuille veel vierkante meters die niet of onvoldoende verhuurd (kunnen) worden, maar wel hoge restauratielasten hebben. Dat zijn bijvoorbeeld kerktorens en verschillende fortterreinen. De kosten van de instandhouding van erfgoed stijgen jaarlijks, terwijl de huurinkomsten niet evenredig meegroeien.

We maken in 2025 inzichtelijk hoeveel het cultureel erfgoed in deze portefeuille jaarlijks kost. In 2026 komen we met voorstellen hoe een betere balans kan ontstaan tussen inkomsten en uitgaven.

Programmering

Tijdvak	Aantal vervangings-vesteringen		Aantal uitbreidingsinvesteringen		Totaal	
Nu aan de slag (2025-2030)	Initiatief	1	Initiatief	-	Initiatief	1
	Realisatie	4	Realisatie	-	Realisatie	4
	Nazorg	6	Nazorg	-	Nazorg	6

Highlights

In beeld brengen financiën en ontwikkelperspectief per deelportefeuille

De laatste (strategische) plannen voor erfgoed dateren van meer dan twee decennia geleden: de 'Fortenvisie' (1993), 'Van geheim naar publiek domein' (1997) en de 'Torennota' (2003) – gericht op respectievelijk forten, klokken en uurwerken. Daarna is het erfgoed onderdeel geworden van bredere planvorming. In het [Toekomstperspectief Landgoederen](#) (2021) is bijvoorbeeld opgenomen dat het ontwikkelen van het vastgoed op het landgoed verder uitgewerkt moet worden. Dat is nog niet gebeurd.

De erfgoedportefeuille heeft meer sturing nodig. Bijvoorbeeld voor de eerder genoemde balans tussen inkomsten en uitgaven. En om de maatschappelijke waarde door gebruik van dit vastgoed te vergroten. We starten met de deelportefeuilles met de meeste leegstand en degene waarvan het vastgoed onderdeel is van gebiedsontwikkelingen.

We zien met name leegstand op de landgoederen (met name woningen) en op de forten. Leegstand is vaak langdurig omdat er geen invulling via een beleidsterrein is, bestemmingsplannen onvoldoende gebruiksmogelijkheden bieden en er onvoldoende strategie op het geheel is. Op de landgoederen wordt vanuit het Toekomstperspectief Landgoederen gewerkt aan het versterken van de recreatieve waarden en natuurwaarden. Voor de landgoederen werken we in 2025 en 2026 aan een vastgoedaanpak die een antwoord moet geven op huidig en toekomstige leegstand. De woning aan de Rhijnauwenselaan 9 willen we inzetten ten behoeve van bewoning door een boswachter die valt binnen het handhavingsteam. Hiervoor zal eerst groot onderhoud met aanvullend verduurzaming van het pand worden uitgevoerd. Daarnaast onderzoeken we welke verduurzamingsmaatregelen bij het onderhoud van StayOkay (Rhijnauwenselaan 7-14) zou kunnen worden uitgevoerd.

Leegstand op forten vindt plaats op Lunet I, II en III en fort De Bilt. De ontwikkeling van de forten Lunet I, II en III valt binnen de grotere gebiedsontwikkeling Maarschalkerweerd en de ontwikkeling van het Lunettenpark. We werken toe naar toegankelijke en beleefbare forten in parkgebieden. Voor Lunet I, II en III zijn we in 2025 gestart met het werven van nieuwe huurders. In 2026 verwachten we overeenkomsten te kunnen sluiten met nieuwe en aanvullende huurders op deze forten.

Bij Fort De Bilt, Molen Rijn en Zon, de Servetstraat en het Antje Drijverplantsoen werken we aan haalbaarheidsstudies voor een toekomstige invulling waarbij de toegankelijkheid en maatschappelijke meerwaarde van de gebouwen versterkt worden. Deze haalbaarheidsstudies ronden we begin 2026 af.

Aansluiting vraag en aanbod

In tegenstelling tot andere vastgoedportefeuilles wordt het aanbod bij erfgoed niet gevoed door veranderingen of ontwikkelingen in de vraag. Daarom is ontwikkeling op het gebied van vraag en aanbod hier niet van toepassing.

Cultuur

Kunst en cultuur zijn belangrijk voor onze stad. Ze zijn onmisbaar voor een gezond stedelijk leven voor iedereen. Kunst en cultuur brengen mensen samen, zetten aan het denken, beroeren en geven ontspanning. Dit kan alleen als culturele en creatieve makers, organisaties en bedrijven de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en te presenteren in de stad. Hiervoor heeft de gemeente doelen vastgelegd. We maken ons met het [uitvoeringsprogramma huisvesting culturele en creatieve sector 2025 - 2028](#) onder andere hard voor meer betaalbare werk- en presentatieruimte voor de culturele en creatieve sector. Om dit te bereiken hebben we ons twee doelstellingen gesteld voor 2040: 1) Utrecht heeft een pluriform aanbod dat past bij de stad, dat inclusief en toegankelijk is, en dat strategisch verspreid is over de stad. 2) Utrecht heeft voldoende ontwikkelruimte voor makers in de stad.

Programmering

Tijdvak	Aantal vervangings-investeringen		Aantal uitbreidingsinvesteringen		Totaal	
Nu aan de slag (2025-2030)	Initiatief	9	Initiatief	1	Initiatief	10
	Realisatie	7	Realisatie	4	Realisatie	11
	Nazorg	3	Nazorg	-	Nazorg	3

Highlights

Bij het realiseren van bovenstaande doelen worden we geconfronteerd met verschillende uitdagingen zoals de stijgende vastgoed-, bouw- en energiekosten. Er is sprake van schaarste van (betaalbare) ruimte. Ook de financiële situatie van de gemeente vraagt om scherpe keuzes waar we de komende jaren op inzetten. Ondanks deze obstakels zien we kansen om onze doelen te behalen en om gezamenlijk te blijven werken aan het geschetste toekomstbeeld van Utrecht in 2040 voor de culturele en creatieve sector.

Uitbreiding van de portefeuille cultuur

De portefeuille cultuur kent de komende jaren een drietal grote ontwikkelingen, met het hoogtepunt in 2028. Met het cultuurcluster Berlijnplein en het Literatuurmuseum/Kinderboekenmuseum in Magazijn de Zon komt er in de portefeuille circa 16.000 m2 aan culturele voorzieningen bij. Daarnaast zal het Depot met haar circa 14.500 m2 ruimte bieden voor de collecties van vijf Utrechtse musea en instellingen. Op deze wijze dragen we bij aan onze ambitie om meer stedelijke culturele voorzieningen toe te voegen, om zo in de groeiende stad ook het aanbod voor passieve cultuurparticipatie op peil te houden. Bij Magazijn de Zon is de restauratie gestart en verwacht het museum in 2028 haar deuren te openen. De bouw van het nieuwe Depot start naar verwachting in 2026. Na de oplevering verhuizen de collecties in 2028 naar de nieuwe locatie. Voor het Berlijnplein start de bouw volgens de huidige planning in Q1 2027 en vindt de oplevering plaats medio 2028.

Naast deze drie grote ontwikkelingen werken we ook nog aan een aantal andere projecten. De locaties Hof van Monaco 1A (Zomerhuis) en Hof van Monaco 10, beiden gelegen op de cultuuras van Leidsche Rijn, krijgen een culturele invulling. De uitvoering van de renovatie van het rijksmonument Hof van Monaco 1A (Zomerhuis) staat gepland voor Q2 2026 met een oplevering in Q1 2027. Voor beide locaties worden momenteel nog huurders gezocht. Voor Domplein 4-5 is in 2025 een

Uitgangspuntennotitie opgesteld om te laten zien wat er nodig is om 'de deuren van Domplein 4-5 meer open te zetten, letterlijk en figuurlijk'. We hopen medio 2027 te beginnen aan de verbouwing om dit pand toekomstbestendig te maken.

Jongerencultuurhuizen en wijkcultuurhuizen

Om het aanbod van culturele wijkvoorziening voor actieve cultuurparticipatie op peil te houden realiseren we nieuwe jongeren- en wijkcultuurhuizen en herontwikkelen we bestaande. In de Merwedekanaalzone wordt een wijkcultuurhuis ontwikkeld in blok 14. We werken aan het toevoegen van een wijkcultuurhuis in De Musketon in Lunetten. In Vleuten-De Meern wordt de haalbaarheid van een nieuwbouwlocatie voor een jongerencultuurhuis onderzocht. In de ontwikkeling van Cultuurcluster Berlijnplein wordt ook een jongerencultuurhuis gerealiseerd. Voor de locatie aan de Rhonedreef 40 in Overvecht wordt een renovatie voorbereid, waarbij in ieder geval beschikbare ruimte komt ter vervanging van het jongerencultuurhuis aan de Scharlakendreef 3. Jongerencultuurhuis BOKS aan de Peltlaan in Kanaleneiland krijgt een nieuw gebouw op dezelfde plek.

Culturele en creatieve Broedplaatsen

De gemeente Utrecht streeft tot 2040 naar een uitbreiding van de beschikbare werkruimte voor de culturele en creatieve sector met 80.000 m2. Daarom werken we aan de realisatie van nieuwe broedplaatsen (tijdelijk en permanent) in gemeentelijk vastgoed. De locatie Vlampijpateliers (2700 m2 permanente ruimte) wordt gerenoveerd, zodat dit pand in 2027 weer creatieve makers kan huisvesten. Het pand aan het Attleeplantsoen 39 (2500 m2 voor 10 tot 15 jaar) wordt een culturele broedplaats. Hiervoor zoeken we een huurder en zal in 2026 de verbouwing starten. In de zomer van 2026 wordt aan de Koningsweg 2 een tijdelijke broedplaats van 1900 m2 gerealiseerd. Verder wordt in de komende jaren in Parkeergarage Paardenveld een nieuw tijdelijk programma toegevoegd, waaronder een maatschappelijke en culturele broedplaats van maximaal 2700 m2. Ook blijven we zoeken naar verdere extra werkruimte voor de culturele en creatieve sector en onderzoeken we of we zelfbeheer bij broedplaatsen mogelijk kunnen maken. We streven ernaar om dit in een pilotproject in 2026 toe te passen.

Verduurzamen bestaande culturele voorzieningen

De huidige panden in de portefeuille bieden veel kansen voor verduurzaming. Dit geeft aanleiding om de komende jaren de panden verder te verduurzamen. Voor 15 culturele panden in de portefeuille zijn energiescans uitgevoerd. Per locatie onderzoeken we of het technische en financieel haalbaar is om deze gebouwen te verduurzamen, al dan niet in combinatie met een onderhoudsopgave. Zo worden er verduurzamingsmaatregelen in de Biltstraat 166 (de Berenkuil) en Waterstraat 27-29 (Volksbuurtmuseum) uitgevoerd en onderzoeken we of de panden Agnietenstraat 1-3 (Centraal Museum), Hoefijzerstraat 10, Bemurde Weerd 3 (Ekko) en Bouwstraat 55 (ZIMIHC theater Wittevrouwen) verduurzaamd kunnen worden. Hierover zullen we in de voortgangsrapportage in 2026 opnieuw informeren.

Aansluiting vraag en aanbod

Om de genoemde doelstellingen te bereiken, zetten we de komende jaren in op een aantal onderdelen. Zo streven we voor de periode tot 2040 naar een uitbreiding van de beschikbare werkruimte voor de culturele en creatieve sector met 80.000 m2. Een gedeelte van deze inzet lossen we op door de inzet van ons eigen vastgoed. Hierbij willen we de komende jaren leren van de ervaringen van andere gemeenten in het betaalbaar houden van cultureel gemeentelijk vastgoed en onderzoeken we in ieder (lopend) project op pandniveau de mogelijkheden om via subsidiering, verlenging van afschrijvingstermijnen, rekenen met restwaarde en andere instrumenten de betaalbaarheid voor beleidsondersteunende partijen te verbeteren. Daarnaast willen we voor de periode tot 2030 15 wijk- en jongerencultuurhuizen realiseren verspreid over 10 wijken. In Overvecht willen we één bovenstedelijke voorziening realiseren. Ook onderzoeken we of we twee locaties voor nachtcultuur kunnen toevoegen.

Sport

Door de groei van de stad neemt de behoefte aan sportvoorzieningen toe. In de Beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032 is het ruimte-intensieve karakter van sport benoemd. Het vinden van geschikte vierkante meters in een almaar verdichtende stad wordt een steeds grotere opgave. Daarnaast is vanwege bezuinigingen een deel van de geprogrammeerde uitbreiding van sportvoorzieningen uitgesteld. Desondanks wordt er in de komende jaren volop gewerkt aan vele projecten om de sportcapaciteit uit te breiden en de bestaande sportvoorzieningen te verbeteren en te verduurzamen. Zo dragen wij bij dat Utrechters zoveel als mogelijk dichtbij huis kunnen sporten en bewegen bij een voorziening die aansluit bij zijn of haar sport- en beweegbehoefte. In de Beleidsnota Sport en Bewegen is aangegeven dat er een huisvestingsplan sportaccommodaties wordt opgesteld. Mogelijk kan dit huisvestingsplan de hieronder genoemde projecten en fasering nog beïnvloeden.

Programmering

Tijdvak	Aantal vervangings-vesteringen		Aantal uitbreidingsinvesteringen		Totaal	
Nu aan de slag (2025-2030)	Initiatief	9	Initiatief	6	Initiatief	15
	Realisatie	8	Realisatie	5	Realisatie	13
	Nazorg	2	Nazorg	-	Nazorg	2

Highlights

Uitbreiding binnensportaccommodaties groei van de stad

Vanuit de groei van de stad werken we de komende vijf jaar aan de realisatie van drie nieuwe sporthallen en aan een nieuw zwembad.

Voor de sporthal in de Merwedekanaalzone is in 2025 gestart met het ontwerpproces. De oplevering van dit project staat gepland in 2028. In de nieuwe wijk Cartesiusdriehoek is ook een sporthal voorzien. De voorbereiding is stopgezet vanwege netcongestieproblematiek. Inmiddels is een oplossing voorhanden en starten we met de aanbesteding. Naar verwachting wordt de sporthal eind 2027 opgeleverd. De derde nieuwe sporthal komt in Overvecht, samen met een nieuwe Voortgezet Onderwijs school, op de voormalige Careyn locatie. De locatie is inmiddels vastgesteld, in 2025 wordt het ontwerp- en participatieproces gestart. De oplevering wordt verwacht in 2030.

Voor het nieuwe zwembad Maximapark is het programma van eisen opgesteld. We hebben hier te maken met beperkingen in mogelijkheden door netcongestie, waarvoor een oplossing gevonden moet worden. Afhankelijk daarvan wordt de oplevering op zijn vroegst verwacht in 2029.

Vernieuwing bestaande binnensportaccommodaties

Sporthal Lunetten is ruim 40 jaar oud en krijgt vervangende nieuwbouw. In 2025 is het ontwerpteam aanbesteed. De oplevering van de nieuwe sporthal wordt verwacht in 2028.

Sporthal Hoograven ligt in het Romal gebied (herontwikkeling verlengde Hoogravenseweg 223 e.o.) waar de programmatische uitgangspunten worden bepaald. Daaruit volgen de stedenbouwkundige uitwerkingen voor de verschillende programma's. De sporthal is onderdeel van het programma in het Romal gebied. De planning van de werkzaamheden en oplevering van de herinvestering in de sporthal is daardoor nu nog onduidelijk.

Na 2030 staan de vervangingsinvesteringen van zwembaden Den Hommel (2032) en De Kwakel (2036) op het programma. Met de voorbereiding van de Den Hommel zal in de periode van dit Uitvoeringsprogramma gestart worden. In de stelpost kapitaalslasten zitten met de huidige inzichten voldoende middelen voor de herinvestering in de Den Hommel. Voor de Kwakel zijn waarschijnlijk aanvullende middelen nodig.

Uitbreiding buitensportaccommodaties groei van de stad

Voor sportparken Rijnvliet, Nieuw Welgelegen en Maarschalkerweerd Noord worden diverse varianten opgesteld voor het inpassen van extra buitensportvelden die nodig zijn vanuit de groei van de stad. De varianten zullen in 2025 bestuurlijk worden voorgelegd.

We breiden Sportpark Nieuw Welgelegen uit met twee sportvelden (hockey en/of voetbal). Sportpark Rijnvliet wordt uitgebreid met een rugbyveld en een hockeyveld. In overleg met de rugbyvereniging breiden we het bestaande rugbyterrein uit met één rugbyveld. De realisatie van het rugbyveld vindt plaats in 2025. Voor het vijfde nieuwe hockeyveld is een ontwerp opgesteld. Bouwrijp maken van deze kavel en de start van de benodigde inpassingswerkzaamheden vinden nog in 2025 plaats. Aansluitend kan het hockeyveld daadwerkelijk aangelegd worden. De oplevering wordt verwacht in 2027.

De uitbreiding van sportvelden in Maarschalkerweerd Noord is, vanwege bezuinigingen, tot nader order uitgesteld in de Voorjaarsnota 2024.

Naast nieuwe sportvelden verbeteren we ook enkele bestaande velden. Op sportparken Nieuw Welgelegen (oplevering in 2025), De Vryheit (oplevering in 2025) en De Dreef (oplevering in 2026) werken we aan de omzetting van bestaande natuurgrasvelden naar kunstgrasvelden voetbal. Op sportpark Voordorp gebeurt dit in 2027.

Vernieuwing en verduurzaming bestaande buitensportaccommodaties

Op sportpark Zuilen leggen we een nieuw natuurgras hoofdveld aan naast het clubhuis perceel van USV Elinkwijk. Het veld leveren we in 2025 op. Rond het nieuwe clubgebouw (opgeleverd in 2025) wordt nog een nieuwe toegangsroute aangelegd. Verder treffen we voorbereidingen om een natuurgrasveld te vervangen door kunstgras en het aanleggen van het sportieve lint.

Op sportpark Koningsweg vindt herbouw van de kleedkamervoorzieningen plaats. Ook is er sprake van herinrichting van een deel van het sportpark, zodat een 7 tegen 7 kunstgrasvoetbalveld gerealiseerd kan worden. Tevens realiseren we bij de herinrichting (opnieuw) zowel een overdekte als niet overdekte beheerdersruimte. Het ontwerp werken we begin 2026 uit. De oplevering wordt in 2027 verwacht.

Op sportpark Rijnvliet maken we extra kleedkamers voor de hockeyvelden. Tegelijkertijd wil de vereniging een nieuw clubgebouw realiseren. Het ontwerp van de kleedkamers en het clubgebouw wordt in 2025 uitgewerkt en in een bouwblok gecombineerd gerealiseerd.

Sportpark Berekuil krijgt vervangende nieuwbouw van de kleedkamergebouwen in combinatie met de realisatie van een nieuw 7 x 7 kunstgrasvoetbalveld. Het ontwerp is afgerond en de werkzaamheden starten nog in 2025.

Op sportpark Overvecht Noord, Manitobadreef 8, renoveren en verduurzamen we twee bestaande kleedkamergebouwen naar minimaal BENG. Naar verwachting wordt het project in 2027 opgeleverd. De verhuizing van de Utrechtse Rashonden Vereniging (URV) van dit sportpark naar Manitobadreef 4 wordt voortgezet. De businesscase met verschillende scenario's daarvoor is begin 2025 afgerond en vastgesteld in het college. Het voorkeurscenario voeren we uit en wordt naar verwachting in 2026 afgerond.

Bij Sportpark Loevenhoutsedijk zijn we gestart met de voorbereiding voor de realisatie van extra korfbalcapaciteit. Deze uitbreiding van korfbal capaciteit is nodig vanuit de groei van de stad. Volgens huidige planning ronden we de werkzaamheden in 2026 af.

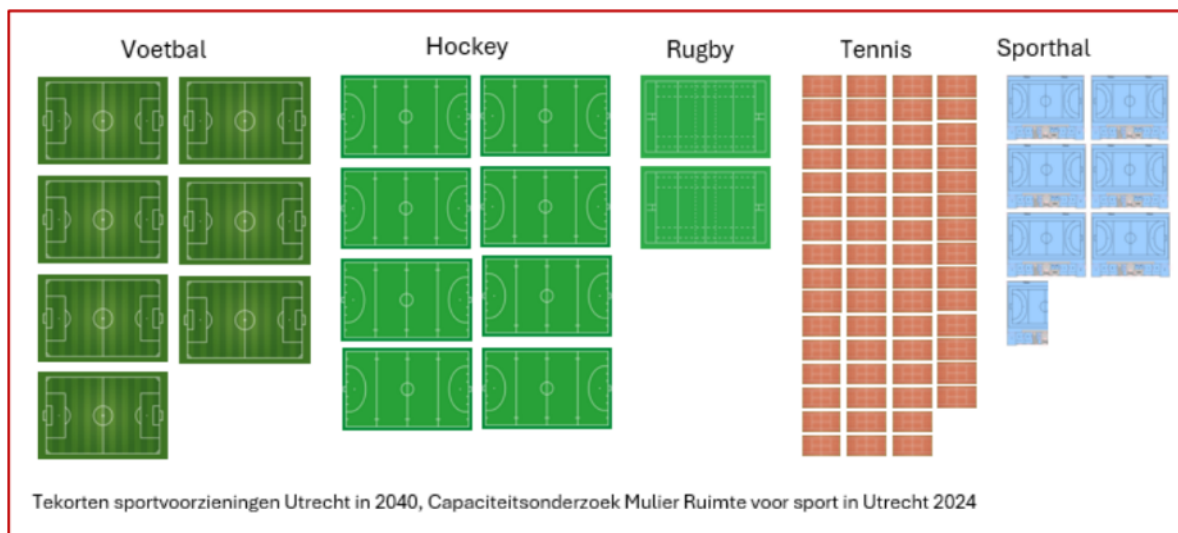
Aansluiting vraag en aanbod

De toekomstige uitbreidingsbehoefte aan sportvoorzieningen is opgenomen in de Beleidsnota Sport en Bewegen, zie het hieronder opgenomen overzicht 'Tekorten sportvoorzieningen Utrecht in 2040'. Als gevolg van de groei van de stad is er behoefte aan meer sportvoorzieningen in de stad Utrecht. Van belang hierbij te benoemen is de inhoudelijke keuze in de Beleidsnota Sport en Bewegen voor efficiënt en multifunctioneel gebruik. Er wordt gestuurd op het optimaal benutten van de beschikbare ruimte door middels efficiënt gebruik van onze bestaande sportaccommodaties op zoveel mogelijk momenten in de week én het delen van ruimte waar nodig.

Met de oplevering van de drie nieuwe sporthallen voldoet Utrecht tot 2030 aan de behoefte voor binnensport die de bandbreedte van het kengetal binnensport uit het Uitvoeringsprogramma Utrechtse Binnensport 2024-2030 volgt. De verdere groei van de stad tot 2040 vraagt om zes extra sporthallen uitgaande van deze bandbreedte van het kengetal. Na 2030, het laatste jaar van het Uitvoeringsprogramma Binnensport, vervalt de bandbreedte van het huidige kengetal. De exacte behoefte voor binnensport na 2030 kan dus bij de vaststelling van een nieuwe bandbreedte anders uitvallen.

Op het gebied van buitensport is er behoefte aan meer capaciteit. Uitgaande van de verwachte bevolkingsgroei is er in 2040 behoefte aan 17 extra sportvelden en 62 extra tennisbanen. Tot 2030 realiseren we 4 extra sportvelden. De uitbreidingsbehoefte voor voetbal is gebaseerd op de zaterdagpiek. Per sportpark vindt een afweging plaats of de bestaande velden eerst beter benut kunnen worden (m.n. zondag) ten opzichte van het uitbreiden van de capaciteit met nieuwe velden of het omzetten van natuurgras naar kunstgras.

Verschillende sportvelden en sporthallen zijn bij de Voorjaarsnota 2024 uitgesteld vanwege de bezuinigingen. Dit betreft sporthal Vleuten, twee nieuwe sportvelden en het omzetten van twee natuurgras- naar kunstgrasvelden op Maarschalkerweerd Noord, twee nieuwe velden op sportpark Nieuw Welgelegen, korfbalveld Hoograven en een hockeyveld zonder locatie. Er staan voorlopig (na 2030) geen extra sporthallen, sportvelden of tennisbanen op de planning, om te voldoen aan de verwachte behoefte.



Welzijn

Utrecht wil een stad zijn waarin bewoners zich inzetten voor de stad en voor elkaar. Om de bewoners hierin te faciliteren ontwikkelen we aantrekkelijke en goed uitgeruste welzijnsaccommodaties, waar

iedereen zich welkom voelt en waar gebruikers zorgen voor de activiteiten en de sfeer. Door de groei van de stad neemt de behoefte aan welzijnsaccommodaties toe.

Programmering

Tijdvak	Aantal vervangings-vesteringen		Aantal uitbreidingsinvesteringen		Totaal	
Nu aan de slag (2025-2030)	Initiatief	1	Initiatief	2	Initiatief	3
	Realisatie	4	Realisatie	1	Realisatie	5
	Nazorg	1	Nazorg	-	Nazorg	1

Highlights

Uitbreiding welzijnsaccommodaties groei van de stad

Vanwege de groei van de stad worden drie welzijnsaccommodaties gerealiseerd in de komende vijf jaar.

In bouwblok 9 van de Merwedekanaalzone komt een buurtcentrum en jongerenhuiskamer. Blok 9 komt in een omgeving met diverse andere maatschappelijke functies, zodat extra meerwaarde voor de buurt ontstaat. De bouw start naar verwachting eind 2025. De oplevering wordt verwacht in 2028 of 2029.

We werken de mogelijkheid om twee kleinschalige buurtcentra in Overvecht te vernieuwen en/of te combineren met andere functies uit. Buurthuis Burezina is opgenomen als onderdeel van de vastgestelde Programmatische uitgangspunten 'Doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht'. In 2025 onderzoeken we de programmatische haalbaarheid van het buurtcentrum en ondernemershuis. Het andere kleinschalige buurtcentrum komt mogelijk in 2027 bij de nieuwe VO school en sporthal in Overvecht.

Vernieuwing en verduurzaming bestaande buurtcentra

De komende vijf jaar renoveren en vernieuwen we drie bestaande buurtcentra. Het betreft buurtcentra Zuilen, Sterrenzicht en De Leeuw. Buurtcentrum Zuilen is gesloopt en opnieuw gebouwd. Dit leveren we eind 2025 energieneutraal op. Buurtcentrum Sterrenzicht wordt eveneens energieneutraal gerenoveerd. De gevel en entrees van het buurtcentrum en jongerenhuiskamer worden meer uitnodigend en transparanter. In 2025 starten de werkzaamheden, de verwachte oplevering is in 2026. Buurtcentrum De Leeuw wordt functioneel verbeterd en krijgt een verduurzamingsslag naar waarschijnlijk een energieneutraal gebouw. In 2025 werken we aan het ontwerp en de technische uitwerking. Oplevering wordt verwacht in 2027.

Vernieuwing en verduurzaming bestaande jongerenhuiskamers

De komende vijf jaar vernieuwen we twee jongerenhuiskamers; De Peltlaan en De Boog. Jongerencentrum Peltlaan in Kanaleneiland, waar de jongerenhuiskamer en het jongerencultuurhuis zijn gevestigd, wordt vervangen. Het nieuwe jongerencentrum wordt bijna energieneutraal opgeleverd. De jongerenhuiskamer naast het bestaande buurtcentrum De Boog in Overvecht, zit in tijdelijke portocabins. Deze gaan we vervangen door een permanent gebouw. In 2025 en begin 2026 werken we het ontwerp voor de nieuwe jongerenhuiskamer uit. De nieuwe jongerenhuiskamer leveren we bijna energieneutraal op. Oplevering van beide jongerenhuiskamers wordt verwacht in 2027.

Aansluiting vraag en aanbod

Met de uitbreiding van nieuwe buurtcentra in Merwedekanaalzone en Overvecht is vraag en aanbod tot 2030 in evenwicht. Na 2030 zijn, als gevolg van de verdergaande groei van de stad, indicatief nog ongeveer zes buurtcentra nodig richting 2050. Locaties hiervoor zijn nog niet bepaald en afhankelijk van beschikbare middelen en de exacte groei van de stad. Met de vernieuwing en verduurzaming van bestaande welzijnsaccommodaties zorgen we dat het bestaande aanbod toekomstbestendig is.

Zorg

De zorgsector is voortdurend in beweging. Beleidswijzigingen op landelijk niveau, veranderende financieringsstructuren en maatschappelijke ontwikkelingen hebben directe gevolgen voor de ruimtelijke en functionele behoeften van zorgaanbieders. Dit betekent dat vastgoedoplossingen niet alleen technisch en financieel haalbaar moeten zijn, maar ook strategisch moeten aansluiten op een dynamisch beleidslandschap.

Tijdvak	Aantal vervangings-vesteringen		Aantal uitbreidingsinvesteringen		Totaal	
Nu aan de slag (2025-2030)	Initiatief	-	Initiatief	-	Initiatief	-
	Realisatie	2	Realisatie	2	Realisatie	4
	Nazorg	1	Nazorg	-	Nazorg	1

Highlights

In de portefeuille zorg werken we met name in de Merwedekanaalzone aan nieuwe en toekomstige voorzieningen waar behoefte aan is door de groei van de stad. In bouwblok 8 realiseren we kinderdagopvang. Voor wat betreft de bestaande zorgaccommodaties is het, op enkele uitzonderingen na, voornamelijk behouden en op peil houden van de onderhoudsstaat. Daarnaast zijn er relatief veel panden in deze portefeuille die in aanmerking komen voor subsidie voor verduurzaming, met name bij de monumentale panden. Hier gaan we de mogelijkheden verder voor onderzoeken.

In de komende jaren ronden we in de portefeuille Zorg meerdere projecten af. De grootste projecten vinden plaats in de Merwedekanaalzone. Het gaat hier om het activiteitencentrum in bouwblok 13 en het gezondheidscentrum in bouwblok 8. Het activiteitencentrum in blok 13 is een nieuw pand wat door WIJ 3.0 in gebruik genomen zal worden. Het activiteitencentrum WIJ 3.0 is actief op het gebied van activering en maatschappelijk herstel van kwetsbare burgers. Naar verwachting start de bouw in de tweede helft van 2025. De oplevering staat gepland in 2028.

In blok 8 komt het gezondheidscentrum van de Merwedekanaalzone. Naast eerstelijnszorg met huisarts(en), inclusief ondersteunende zorgverleners en een apotheek, zijn ook het Buurtteam en de gespecialiseerde jeugdzorg gehuisvest in het gezondheidscentrum. Ook hier staat de oplevering gepland in 2028.

Aansluiting vraag en aanbod

De zorgvastgoedportefeuille staat onder druk door stedelijke verdichting, waardoor betaalbare ruimte voor zorg, vooral gezondheidscentra, schaars wordt. Relatief veel bestaande panden zijn verouderd of

monumentaal, wat kansen biedt voor verduurzaming. Zoals vermeld bij de highlights groeit de portefeuille met twee grote ontwikkelingen in de Merwedekanaalzone. De gebruikers van zorgvastgoed zijn vaak kwetsbare doelgroepen. Om continuïteit voor gebruikers te waarborgen wordt dit vastgoed langdurig verhuurd. Dit vraagt om zorgvuldig gepland onderhoud en voorspelbaarheid in investeringen.

Eigen huisvesting

Gemeentelijke huisvesting -waaronder het stads kantoor, wijkbureaus, Centra voor Jeugd en Gezin, begraafplaatsen en andere gemeentelijke panden – is essentieel voor het functioneren van de gemeentelijke organisatie en het verlenen van diensten aan inwoners. We zorgen voor voldoende aanbod, goed onderhoud en stimuleren meervoudig ruimtegebruik om deze plekken optimaal te benutten. In de portefeuille Eigen Huisvesting rondt een groot deel van de lopende projecten in 2025 af, met een uitloop naar 2026. De portefeuille is op orde met betrekking tot de leidende principes energiezuinig en toegankelijk. Er zijn twee bijzondere projecten waar de komende tijd inzet op wordt gepleegd. Verder breidt de portefeuille incidenteel uit met (tijdelijke) nieuwe of aangepaste aanhuur.

In de meerjarenstrategische planning van de portefeuille is gebleken dat het wenselijk is om te onderzoeken hoe flexibiliteit kan bijdragen aan een efficiënter gebruik van ruimtes, bijvoorbeeld door panden multifunctioneel in te zetten of ruimtes te delen met meerdere gebruikers. Tevens kan worden verkend of investeren in vastgoed, waarin meerdere gebruikers gehuisvest kunnen worden, bijdraagt aan een verdere optimalisatie van de portefeuille.

Programmering

Tijdvak	Aantal vervangings-vesteringen		Aantal uitbreidingsinvesteringen		Totaal	
Nu aan de slag (2025-2030)	Initiatief	1	Initiatief	1	Initiatief	2
	Realisatie	1	Realisatie	-	Realisatie	1
	Nazorg	5	Nazorg	-	Nazorg	5

Highlights

Er wordt voor Stadsbedrijven aan een langetermijnvisie gewerkt waarin nieuwbouw wordt gecombineerd met een stedelijke ruimte- en huisvestingsstrategie richting 2040. Hoewel het Programma van Eisen (PvE) voor eventuele nieuwbouw nog opgesteld moet worden en de uitvoerende partijen nog bepaald moeten worden, zal dit vastgoed waarschijnlijk in beheer worden genomen door VGU. Deze ontwikkeling is een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren. Niet alleen vanwege de omvang en impact van het project, maar ook omdat we mogelijk een bredere overdracht van het vastgoed van SB naar VGU willen uitvoeren. Dit vraagt om tijdige voorbereiding, afstemming over beheerprocessen en strategisch inzicht in portefeuilleontwikkeling en beheercapaciteit

Realisatie Upcycle centra Utrecht

Op 5 november 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het programma “Utrecht Circulair 2020-2023”. In deze motie heeft de raad het college gevraagd te onderzoeken op welke locaties een Upcyclecentrum gerealiseerd kan worden en wat hiervoor nodig is.

Onderzocht is welke kansen er zijn op de drie afvalstations in Utrecht om met hergebruik aan de slag te gaan. Samen met de kringlopen, Repaircafés en andere upcyclepartners is gekeken naar de huidige organisatie, de fysieke infrastructuur op en rond de afvalstations en naar circulaire bedrijvigheid in de nabijheid. Hieruit blijkt dat afvalstation Tractieweg en afvalstation Lunetten de beste kansen bieden om als eerste te starten. Nabij deze locaties worden twee nieuwe centra gerealiseerd waarbij de uitgangspunten van circulair bouwen voor maatschappelijk vastgoed worden toegepast. De bouw van Upcyclecentra Werkspoorkwartier aan de Vlampijpstraat is eerder dit jaar gestart, de voorbereidingen voor de realisatie van de tweede locatie aan het Zwarte Woud lopen.

Aansluiting vraag en aanbod

Het is belangrijk te blijven kijken welke structurele aanpassingen nodig zijn om toekomstige beleidsdoelen te blijven ondersteunen, specifiek voor wijkgebouwen (Wijken en JGZ), waarvan de ruimtebehoefte in ontwikkeling is. Wat betreft de dienstgebouwen (stadskantoor en Dorpsplein in de Meern), onderzoeken we de groeibehoeften van het ambtelijk apparaat en wordt de huurstrategie opgesteld.

Ook werken we aan de ontwikkeling van een visie voor toekomstig ruimtegebruik, waarbij mogelijkheden voor meervoudig en efficiënt gebruik van ruimtes onderzocht worden. Hierbij wordt ook gekeken naar de voor- en nadelen van het aanhuren van vastgoed in vergelijking met het aankopen van vastgoed.

MFA's

In een groeiende stad als Utrecht is ruimte schaars en moet deze efficiënt worden benut. Daarom willen we functies zoveel mogelijk combineren binnen één gebouw. Multifunctionele accommodaties (MFA's) dragen hieraan bij door voorzieningen als onderwijs, opvang, zorg, sport, cultuur en bibliotheken samen te brengen onder één dak. Dit bevordert efficiënt ruimtegebruik en levendigheid, vermindert reisbewegingen en versterkt de sociale cohesie in wijken, doordat zij ruimte bieden voor ontmoeting, samenwerking en integrale dienstverlening.

Door functies samen te brengen onder één dak, maken we niet alleen optimaal gebruik van beschikbare ruimte, maar vergroten we ook de toegankelijkheid van maatschappelijke voorzieningen. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om inclusieve en veerkrachtige wijken te realiseren.

De portefeuille MFA's is complex en divers, en vraagt om gespecialiseerde kennis en sturing. Door hun multifunctionele karakter passen deze gebouwen niet in andere vastgoedportefeuilles. De komende jaren is extra aandacht nodig voor het beheer en de verdere ontwikkeling van deze voorzieningen.

Programmering

Tijdvak	Aantal vervangings-vesteringen		Aantal uitbreidingsinvesteringen		Totaal	
Nu aan de slag (2025-2030)	Initiatief	6	Initiatief	-	Initiatief	6
	Realisatie	3	Realisatie	-	Realisatie	3
	Nazorg	-	Nazorg	-	Nazorg	-

Highlights

De huidige portefeuille bestaat uit 20 panden. Daarvan is er de afgelopen jaren een aantal gerenoveerd en verduurzaamd. Soms betrof dat een totale renovatie en soms de renovatie van een deel van het pand, zoals bij Nieuw Welgelegen.

Tijdens de renovaties zijn ook bouwkundige aanpassingen meegenomen die voortkomen uit een verandering in het beheer van de panden. In plaats van actief beheer vanuit de VGU is ervoor gekozen om het beheer van de MFA's te laten organiseren door de huurders en gebruikers van het pand. Om dit goed te kunnen organiseren zijn ruimtes meer gescheiden van elkaar en hebben veel gebruikers eigen ingangen gekregen. Ook het scheiden van installaties is daar onderdeel van. In de komende periode zullen deze werkzaamheden voor alle panden worden afgerond. Per pand helpt assetmanagement de huurders met het opstellen van een beheerplan.

De verduurzaming van bestaande MFA's zorgt de komende jaren voor de nieuwe projecten. Verduurzaming wordt steeds zoveel mogelijk gecombineerd met periodieke renovaties en verbeteringen. In MFA's liggen kansen voor multifunctioneel en meervoudig ruimtegebruik. Voornamelijk voor meervoudig ruimtegebruik, waar ruimtes door verschillende partijen worden gebruikt, zien we mogelijkheden om drempels te verlagen. Het gaat naast bouwkundige ingrepen in verband met de toegang tot ruimtes, of het opslaan van inventaris, ook om juridische en contractuele vraagstukken die nu vaak nog een drempel vormen bij meervoudig ruimtegebruik. De Musketon, een opvallend buurtcentrum en rijksmonument, krijgt een grondige renovatie. Deze bijzondere plek in de wijk wordt klaargemaakt voor de toekomst, met behoud van haar unieke karakter.

De portefeuille zal in omvang de komende jaren wijzigen. Aan de ene kant omdat 'afgeschreven' panden worden herontwikkeld in andere portefeuilles, of worden opgenomen in gebiedsontwikkeling. Aan de andere kant worden in nieuwe gebiedsontwikkelingen ook nieuwe, sociale programma's toegevoegd. In sommige gevallen kan dat in de vorm van een Multifunctionele Accommodatie.

Een bijzondere huurder binnen MFA's is de Bibliotheek Utrecht. In totaal zijn er in de gemeente Utrecht 12 bibliotheeklocaties. Acht daarvan zijn gehuisvest in gemeentelijk vastgoed, het grootste deel (zes) in MFA's. De andere twee locaties vallen binnen de portefeuille gemeentelijke huisvesting. De gemeente hanteert voor de spreiding en bereikbaarheid van bibliotheken de landelijke norm van één vestiging per 30.000 inwoners en een maximale reistijd van 10 minuten. Bij het bepalen van locaties sturen we daarnaast op kansengelijkheid ("ongelijk investeren voor gelijke kansen") en samenwerking met maatschappelijke voorzieningen, waaronder MFA's. Met het oog op de verwachte wetwijziging van de Bibliotheekwet (Wsob) en de daarmee aankomende zorgplicht is een duidelijk aanspreekpunt richting de Bibliotheek Utrecht gewenst. Portefeuille MFA's is dit eerste aanspreekpunt voor alle locaties die gehuurd worden bij de gemeente.

Aansluiting vraag en aanbod

De huidige portefeuille bestaat uit panden die bewust als MFA's zijn gebouwd aan het begin van deze eeuw, aangevuld met panden waarin meerdere gebruikers zitten.

We zien dat ruimte schaars wordt bij groei door voornamelijk binnenstedelijke bouw. Slim omgaan met de ruimte, integraler en gebruikmakend van nieuwe technologische mogelijkheden is een kans. Hierdoor ontstaat een verschuiving van het claimen van ruimte voor elke functie apart naar het combineren van functies die elkaar versterken. De portefeuille MFA's vervult een aanjagende rol, door te laten zien hoe slimme, multifunctionele gebouwen verschillende functies op een compacte manier kunnen verenigen en zo bijdragen aan leefbare, toekomstbestendige stedelijke omgevingen. De gemeente neemt een actieve rol aan in het bij elkaar brengen van partijen, stimuleert slimme en creatieve combinaties en neemt initiatief om ook zelf in bestaande en nieuwe situaties tot deze combinaties te komen. Meervoudig ruimtegebruik is daarmee een uitgangspunt bij gebiedsontwikkeling.

Geen programmering

Binnen vastgoed is er ook een aantal portefeuilles waar op dit moment (nog) geen meerjaren programmering voor is. Hieronder lichten wij per portefeuille toe waarom er geen meerjarige programmering ontwikkeld is en wat er de komende jaren te verwachten valt.

Veiligheid

De portefeuille Veiligheid bestaat uit zeven brandweerpanden, twee uitvallocaties voor Openbare orde en Veiligheid (OO&V) en twee percelen ten behoeve van coffeeshops. De brandweerpanden betreffen uitrukposten van waaruit de brandweer haar repressieve brandweertaak uitvoert. Eén van deze panden is tevens kantoorlocatie voor de Veiligheidsregio Utrecht (VRU), waar de brandweer onder valt. De VRU is een gemeenschappelijke regeling van de 26 Utrechtse gemeenten. De burgemeester van Utrecht is hier voorzitter van. OOV gaat vanuit de gemeente Utrecht over het beleid en de financiën aan de veiligheidsregio.

Highlights

In 2026 worden naar verwachting twee projecten afgerond op brandweerlocaties; de sanering van grondvervuiling aan de Sartreweg en de verduurzaming van de Belcampostraat 10.

Een aandachtspunt binnen deze portefeuille betreft de structureel hoge onderhoudskosten van het vastgoed. Voor de komende tien jaar is ruim 5 miljoen euro aan onderhoud begroot, een bedrag dat ruim tweeënhalf keer hoger ligt dan de totale jaarlijkse huuropbrengsten. Dit vormt een blijvend financieel spanningsveld dat vraagt om scherpe investeringskeuzes, gericht prioriteren van vastgoed in de portefeuille.

Ook op het gebied van duurzaamheid en toekomstbestendigheid staan we voor keuzes. Een deel van de panden kampt met matige energieprestaties, wat zowel de exploitatiekosten verhoogt als de inzetbaarheid van panden beperkt. Tegelijkertijd zijn duurzame aanpassingen noodzakelijk om te kunnen blijven voldoen aan wet- en regelgeving en maatschappelijke verwachtingen. Het financieren van deze maatregelen die bijdragen aan duurzaamheid en toekomstig bestendigheid vormt een uitdaging.

Een andere opgave betreft de huidige beheersituatie. Samen met Utrechtse gemeenten werkt de VRU toe naar een breed gedragen visie op huisvesting. In een gezamenlijke traject wordt verkend of de huidige manier van huisvesten, vastgoed in eigendom van de gemeenten, toekomstbestendig is. Dit kan uitmonden in een herijking van de taakuitvoeringsovereenkomst tussen de gemeente Utrecht en de VRU en een herverdeling van vastgoed binnen de portefeuille Veiligheid. In december 2025 wordt hierover een besluit verwacht.

Aansluiting vraag en aanbod

De groei van de stad maakt dat gekeken moet worden of de huidige zeven brandweerposten ook in de toekomst nog voldoen. In 2025 stelt VRU een nieuw dekkingsplan op, maar dat gaat nog uit van de huidige posten. De Utrechtse gemeenteraad heeft in een zienswijzebrief aan de VRU de wens uitgesproken samen te werken aan een lange termijnvisie voor de groei van de stad. De trekkersrol hiervan ligt bij de VRU.

De verbinding tussen beleidsdoelen, operationele taken en vastgoedcapaciteit is hierin cruciaal. De financiële druk, verouderde staat van sommige gebouwen en de veranderende behoeften van de veiligheidsorganisatie vragen om concrete keuzes waarop de investeringen afgestemd zijn.

Divers/ overig en beleid

Deze portefeuille omvat onder andere groenstroken, brandstofverkooppunten en overig vastgoed. In de praktijk betreft dit al het gemeentelijk bezit waarvoor (nog) geen specifieke beleidsmatige invulling is vastgesteld. De portefeuille vormt daarmee een verzamelcategorie voor diverse eigendommen met uiteenlopende functies en gebruiksdoeleinden.

De deelportefeuille **Overig (beleid)** is deels ontstaan door een verkoopprogramma uit het verleden en betreft een kleine 100 panden/percelen. Voorgaande coalities hadden, in tegenstelling tot de huidige coalitie, een verkoopprogramma. Dit waren panden en percelen zonder duidelijke beleidsmatige functie of vaste bestemming. Inmiddels is er – met uitzondering van [motie 315 “hand in eigen boezem”](#) – geen verkoopprogramma meer. Er is juist een behoefte om zo veel mogelijk vastgoed te behouden en zo goed mogelijk in te zetten voor de stad. Hier liggen kansen hetzij om vastgoed te transformeren naar nieuwe doelen, of, als vastgoed niet toekomstbestendig is, uit te geven. De opbrengsten kunnen dan voor andere doelen worden ingezet.

Daarnaast zitten er objecten in deze portefeuille vanuit strategische overwegingen. Deze houden wij in verband met eventuele gebiedsontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld Ravellaan. Als gevolg gaat het vaak om objecten met een tijdelijke invulling, leegstand of een bijzondere functie.

Deze portefeuille vraagt om flexibel beheer en een afweging per locatie, waarbij telkens gekeken wordt naar financiële haalbaarheid, maatschappelijke meerwaarde en eventuele opbrengsten.

Uitdagingen komende vijf jaar

Het ontbreken van een opdrachtgever of financieringslijn maakt planvorming vaak complex. Voor veel panden bestaat geen standaardaanpak, waardoor per locatie maatwerk nodig is. In de tussentijd, tijdens die planvorming, is ook het beheer van locaties met een tijdelijke invulling vaak lastig, omdat dit gebruikers weinig zekerheid biedt en doorgaans een lagere opbrengst oplevert. Tegelijkertijd zijn langdurige overeenkomsten of beschermende rechten vaak geen logische oplossing, omdat deze een definitieve herontwikkeling juist kunnen belemmeren. Deze vaak losse initiatieven zorgen voor versnippering en onduidelijkheid. Het maken van strategische keuzes per pand is daarbij essentieel, maar vraagt om voldoende capaciteit en tijd. Naar verwachting ontstaat hierover bij de volgende voortgangsrapportage meer duidelijkheid.

Highlights

Er zijn drie studies (Ravellaan 96, Koningsweg 2 en Ondiep-Zuidzijde 6) in uitvoering voor een nieuwe invulling of herontwikkeling van vastgoed in deze portefeuille. Deze worden in 2025 en 2026 opgeleverd. Voor twee locaties aan de Oostbroekselaan en Bouwstraat wordt in 2025 (verlening) verhuur (met bijbehorende investeringen) onderzocht om tot een onderbouwd besluit te komen over de toekomstige inzet van de panden. Voor het Huisje van Mien aan de Van Zijstweg 51 zal achterstallig onderhoud verholpen worden, om dit monumentale pand te conserveren.

Voor leegstaande panden in deze portefeuille zetten we in op maatschappelijke functies, creatieve werkplekken of tijdelijke huisvesting. Daarnaast zullen enkele panden uit deze portefeuille worden verkocht onder [motie 315](#) ‘Hand in eigen boezem’.

Aansluiting vraag en aanbod

Beide portefeuilles kenmerken zich door een maatwerk benadering waarin per locatie wordt gekeken naar actuele kansen. De aansluiting tussen vraag en aanbod gebeurt daarom vooral op project/pandniveau.

Binnen **Overig (beleid)** wordt per pand afgewogen of maatschappelijke behoefte (zoals ruimte voor tijdelijke woonoplossingen, maatschappelijke voorzieningen) aansluit bij o.a. technische, financiële en juridische mogelijkheden. Doel is daarbij om actuele vraag van de stad beter te koppelen aan beschikbare ruimte.

Duurzame bereikbaarheid

Onder duurzame bereikbaarheid valt de portefeuille Mobiliteit.

Mobiliteit

De groei van de stad met haar inwoneraantal maakt dat de vraag naar voorzieningen voor fiets- en autoparkeren de komende jaren gaat toenemen. Daarnaast heeft de gemeente Utrecht een ambitieus beleid om de stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar voor iedereen te houden.

De vraag naar fiets- en autoparkeerplaatsen verandert. Onder andere door binnenstedelijke groei van de stad, de wens om auto's te bewegen van straatparkeerplaatsen naar parkeergarages of P+R-locaties. Deze factoren zorgen voor een toenemende vraag naar gebouwde parkeervoorzieningen zoals mobiliteitshubs, parkeergarages en fietsenstallingen. Daarnaast is er een opgave om de kwaliteit te verhogen door veranderende eisen over toegankelijkheid, toename van fietsen die niet in de standaardrekken passen, en de groeiende vraag naar deelmobiliteit.

Al deze ontwikkelingen hebben invloed op het huidige fiets- en autoparkeervastgoed, maar ook op toekomstig (nog te realiseren) vastgoed.

Programmering

Tijdvak	Aantal vervangings-vesteringen		Aantal uitbreidingsinvesteringen		Totaal	
Nu aan de slag (2025-2030)	Initiatief	1	Initiatief	5	Initiatief	6
	Realisatie	6	Realisatie	4	Realisatie	10
	Nazorg	-	Nazorg	-	Nazorg	-

Highlights

Mobiliteitshub XL

De Mobiliteitshub XL is een groot project dat van belang is voor verschillende gebiedsontwikkelingen. De hub maakt het nieuwe parkeerconcept 'Parkeren op Afstand' mogelijk. Autoluwe gebiedsontwikkelingen krijgen de benodigde parkeerplekken op afstand, in deze hub. Het doel van het project is om begin 2028 een goed functionerende mobiliteitshub te realiseren, waarbij ook de raakvlakprojecten - waaronder verbeterde fiets- en OV-verbindingen en de gebieds-WKO - tijdig gereed zijn. Het project valt onder de regeling risicovolle projecten (RRP), de Raad wordt hierover regelmatig geïnformeerd.

Parkeervoorzieningen in gebiedsontwikkelingen (Merwedekanaalzone, Overvecht Centrum)

De bouw van de gebiedsontwikkeling Merwedekanaalzone is gestart in 2025. De verwachting is dat de eerste blokken in 2028 worden opgeleverd. De gemeente wordt in deze gebiedsontwikkeling eigenaar van het parkeervastgoed, waarna we het kostprijsdekkend gaan verhuren aan het Mobiliteitsbedrijf waarin naast de gemeente ook de projectontwikkelaars deelnemen.

Voor Overvecht Centrum leggen we in 2025 het Masterplan voor aan de Raad. Mogelijk nemen we in deze gebiedsontwikkeling ook de rol van vastgoedeigenaar op ons. Vanaf het Raadsbesluit worden de (deel)projecten opgestart en zullen de parkeergarages en fietsenstalling achtereenvolgens ontworpen en gerealiseerd worden.

Fietsparkeren

We streven naar voldoende buurtstallingen in de vooroorlogse wijken en binnenstad. De woningen op deze plekken hebben over het algemeen geen schuur hebben waar fietsen geparkeerd kunnen worden. Het resultaat hiervan is dat veel fietsen in de openbare ruimte geparkeerd worden, wat leidt tot overvolle stoepen waardoor de toegankelijkheid onder druk staat. Het is een uitdaging om geschikte te locaties te vinden voor het openen van nieuwe buurtstallingen. De huren in de markt zijn hoog en er zijn maar weinig gemeentelijke panden geschikt te maken als buurtstalling.

Aansluiting vraag en aanbod

Autoparkeren

Voor gebiedsontwikkelingen geldt dat er parkeernormen worden vastgesteld. Zowel voor auto's als voor fietsen zijn initiatiefnemers verplicht om parkeervoorzieningen op te nemen. Vraag en aanbod worden op deze manier op elkaar afgestemd. Vanwege de hoge dichtheden die worden gerealiseerd in woningbouwontwikkelingen, worden deze parkeervoorzieningen voornamelijk inpandig gerealiseerd. In sommige ontwikkelingen neemt de gemeente hier de rol van vastgoedeigenaar, bijvoorbeeld omdat de betaalbaarheid van de woningen anders onder druk komt te staan.

Een nieuwe ontwikkeling is dat parkeervoorzieningen voor auto's niet altijd in de nabijheid van de woningen worden gerealiseerd, maar op afstand. Dit concept noemen we het "Parkeren op Afstand". De Mobiliteitshub XL voorziet hierin, maar ook P+R Westraven maken we hiervoor uiterlijk in 2026 geschikt. Voor Parkeren op Afstand zijn prognoses gemaakt, maar de praktijk moet uitwijzen of vraag en aanbod in balans zijn.

Fietsparkeren

De komende jaren groeit de vraag naar stallingsplekken bij stations. De gemeente werkt samen met ProRail aan het verhogen van de capaciteit, zowel op maaiveld als in gebouwde stallingen. Voor de stallingen rondom het Centraal Station is het verwachte tekort het grootst. Omdat grootschalige locaties niet meer beschikbaar zijn, wordt gewerkt aan kleinere locaties en uitbreidingen van huidige stallingen. Met ProRail is afgesproken dat gewerkt wordt aan 5.000 nieuwe plekken, dat lost niet het volledige tekort op dat in 2040 wordt verwacht. Voor de kleinere stations in Utrecht gaat het bij elkaar opgeteld om een tekort van ruim 6.000 plekken. De nieuwste prognoses van ProRail laten zien dat de groei afvlakt na 2040. Een trend die bij een aantal stationslocaties speelt is dat het aantal fietsbewegingen naar het station toeneemt en dat het aantal autobewegingen afneemt. Er ontstaat door die trend een kans om autoparkeergarages (deels) om te bouwen tot fietsenstallingen. Bij Vaartsche Rijn werken we een ontwerp uit voor uitbreiding van de fietsenstalling in de parkeergarage. Daarmee realiseren we ongeveer 500 extra fietsparkeerplekken.

In de binnenstad willen we graag een extra openbare inpandige stalling. Het liefst in de zuidelijke binnenstad omdat daar nog geen stalling is. We hebben de afgelopen jaren actief gezocht naar geschikte panden. Die komen maar erg beperkt beschikbaar en bij nadere verkenning blijkt toch vaak dat een pand niet geschikt is (te maken).

Ontwikkelen en wonen voor iedereen

Onder ontwikkelen en wonen voor iedereen vallen de portefeuilles Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling. Voor beide portefeuilles zijn (nog) geen strategische programmeringen opgesteld. Wat we wel doen voor deze portefeuilles staat in deze paragraaf.

Wonen

De portefeuille Wonen is een nieuwe portefeuille binnen gemeentelijk vastgoed, ontstaan in 2022. Ontwikkeling en structureel beheer van eigen vastgoed met een woonfunctie behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. Anderzijds is de opdracht van het programma Realisatie sociale huisvesting om "alle registers open te trekken" om meer sociale huisvesting (voor kwetsbare

doelgroepen) te realiseren. Daarom is in deze portefeuille de afgelopen jaren onderzocht of gemeentelijk vastgoed ingezet of aangekocht kon worden om woningen te realiseren. Het woonprogramma loopt eind 2025 af, en daarmee ook de opdracht tot uitbereiding van de bestaande woonportefeuille. Lopende projecten worden wel nog afgerond. Ook blijven wij de woningen in de huidige portefeuille beheren in samenwerking met externe partijen.

Highlights

De komende periode ligt de focus in de portefeuille op het afronden van de lopende projecten. In beginsel willen we woningcorporaties in positie houden om meer sociale huur te realiseren en beheren. Met gemeentelijk vastgoed kunnen we bijdragen aan de woonopgave door eventuele verkoop van locaties, indien nodig met een (versneld) opgestelde Nota van Uitgangspunten voor een herontwikkeling.

Hierbij is van belang dat de inzet en besluitvorming goed op elkaar zijn afgestemd in samenspraak met andere afdelingen als het gaat om taak en rolverdeling.

Tegelijkertijd is er blijvende aandacht nodig voor het beheer van de huidige, veelal tijdelijke, portefeuille. Dit betreft onder andere de locaties Beurskwartier en Piramidedreef, waar risico's zoals het aflopen van vergunningen op grond van de Leegstandwet tijdig moeten worden gesignaleerd en beheerst.

Aansluiting vraag en aanbod

Er is een grote behoefte aan (sociale) woningen in onze stad. Tegelijkertijd houden we ons als gemeente bij onze kerntaak: ons vastgoed voor maatschappelijke beleidsdoelen. Het ontwikkelen en beheren van sociale woningen is en blijft een taak voor de woningcorporaties. Met ons bestaande vastgoed kunnen we in sommige gevallen (tijdelijk) extra woningen realiseren.

Ruimtelijke ontwikkeling

De groei van de stad maakt dat de vraag naar diverse voorzieningen de komende jaren gaat toenemen. De portefeuille Ruimtelijke Ontwikkeling bestaat om gebiedsontwikkelingen te faciliteren. Op dit moment bestaat de portefeuille RO uit diverse panden en percelen die (strategisch) zijn aangekocht vanwege toekomstige gebiedsontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het voormalige OPG-terrein en verschillende aankopen in Merwedekanaalzone deelgebied 6 op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De gemeente voorziet in de beheerdersrol en is daarmee verantwoordelijk voor de wettelijke zorgplicht. Het (tijdelijk) gebruik van panden en het moment van sloop of verkoop van de meeste panden in de RO-portefeuille staan ten dienste van de gebiedsontwikkeling. De financiële verantwoording ligt daarom bij de gebiedsontwikkelingen zelf, waarbij de afspraken en kader met betrekking tot het beheer vooraf worden vastgesteld.

Highlights

Het voormalige OPG-terrein in de Merwedekanaalzone hebben we de komende jaren nog in de huidige vorm in beheer. We kijken regelmatig naar de planning van de (her)ontwikkeling. Op basis hiervan bepalen we welk effect dit heeft op het technische en commerciële beheer, zodat dit in lijn is met de planning, de gewenste staat van onderhoud en de invulling van de objecten.

Sinds 2024 zijn wij als gemeente eigenaar en beheerder van de Springweggarage. Tot en met 2028 wordt deze parkeergarage geëxploiteerd en is er op de begane grond een pop-up fietsenstalling en buurtstalling gerealiseerd. In 2028 wordt de parkeergarage gesloopt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling.

Vanaf september 2025 zijn we als gemeente eigenaar van parkeergarage Paardenveld. De bedoeling is om de parkeergarage nog een periode door te exploiteren en eventueel functies toe te voegen. In 2035 moet de parkeergarage gesloopt worden ten behoeve van de gebiedsontwikkeling.

Aansluiting vraag en aanbod

In deze portefeuille wordt tijdelijk beheer gevoerd op panden en percelen in afwachting van een gebiedsontwikkeling. Vraag en aanbod is hier daarom niet van toepassing.

Afsluiting

Met de programmering van de twaalf portefeuilles dragen we bij aan het leidende principes 'goed gespreid en goed gebruikt'. Vooralsnog programmeren (en prioriteren) we, met de beleidsafdelingen, per portefeuille. Daarom wordt per portefeuille gerapporteerd in dit uitvoeringsprogramma.

2. Betaalbaar en onderhouden vastgoed

De doelstelling *betaalbaar en onderhouden vastgoed* gaat over het beheer van het vastgoed. Deze doelstelling behalen we door uitvoering te geven aan twee leidende principes: heldere en onderbouwde huurprijzen en duidelijke onderhoudsnormen. Het werken volgens deze principes draagt niet alleen bij aan onze doelstelling, maar ook aan de tevredenheid van onze huurders. De komende vijf jaar zetten we ons op twee onderwerpen in die een bijdrage leveren aan deze doelstelling.

Heldere en onderbouwde huurprijzen

Ons uitgangspunt is dat wij ons vastgoed kostprijsdekkend verhuren. In deze kostprijsdekkende huur zijn alle kosten opgenomen die gemaakt moeten worden om het vastgoed in stand te houden. In een kostprijsdekkende huur worden enkel eigenaarslasten van het gebouw doorgerekend. Op deze manier maken we geen winst met de verhuur van ons vastgoed. In de bijlage 5 is een overzicht opgenomen hoe de eigenaarslasten zijn opgebouwd. Wanneer ambities en wensen, die nu geen onderdeel van de kostprijsdekkende huur uitmaken, opgenomen worden in de kostprijsdekkende huur, zorgt dat voor een toename van de huurprijs. Vanaf 2025 streven we ernaar om minimaal 75% van ons vastgoed aan maatschappelijke partijen, dus kostprijsdekkend, te verhuren. Het vastgoed dat overblijft wordt commercieel verhuurd.

Verhuren maatschappelijk vastgoed

Over het algemeen verhuren we ons vastgoed aan beleidsondersteunende partijen. Hoe we hiermee omgaan en welke criteria worden toegepast staat op pagina 9 en 10.

Huurderstevredenheid

Huurderstevredenheid staat bij ons hoog in het vaandel. Daarom doen we hier iedere twee jaar onderzoek naar. In dat onderzoek vragen we onder andere naar het cijfer dat huurders onze vastgoedorganisatie geven. In 2023 scoorden we gemiddeld een 6,3. We willen de komende vijf jaar verder verbeteren. In 2025 voeren we opnieuw een onderzoek uit. Onze doelstelling is om minimaal een 7,0 te scoren. Hiervoor werken we aan de volgende zaken:

- Regelmatige huurdersbezoeken; actief in gesprek gaan over individuele samenwerking.
- Verbeterde sturing op storingsmeldingen en communicatie daarover via het meldportaal.
- Oprichten van een huurderspanel; actief in gesprek over overkoepelende onderwerpen in de samenwerking.
- Communicatie naar huurders over onder andere de huurderstevredenheidsmaatregelen.

De grootste aanpassing is het meldportaal. Hiermee kunnen huurders digitaal storingen melden en de afhandeling ervan volgen. Via het portaal zien zij bijvoorbeeld of er al een opdracht is verstrekt en wanneer de aannemer langs komt. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige werkwijze, waarbij meldingen uitsluitend telefonisch (binnen kantooruren) kunnen worden gedaan en de voortgang niet digitaal gevolgd kan worden. We hebben afspraken gemaakt over het monitoren van doorlooptijden en terugkerende storingen. Zo kunnen we van meldingen leren en waar nodig onze processen verbeteren.

Duidelijke onderhoudsnormen

De staat van ons vastgoed stellen we vast we aan de hand van de landelijke onderhoudsnorm NEN 2767. In de Meerjarenonderhoudsplanung die we voor onze gebouwen opstellen, hanteren we conditieniveau 3 van de 5 met een bandbreedte van 10% om daar in gevallen wat boven of onder te zitten. Concreet is het doel om ons vastgoed goed te onderhouden, waarbij we 90% op het minimale conditieniveau 3 houden.

Risico-gestuurd onderhoud

De komende jaren gaan we de manier waarop we onderhoud uitvoeren doorontwikkelen naar een 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, efficiënter en worden onnodige kosten voorkomen. In 2025 maken we een plan van aanpak voor de implementatie en stellen we een contractstrategie op. Deze gebruiken we naar onze partners in het onderhoud. We plannen het risico-gestuurd onderhoud in 2026 in te voeren.

Instandhoudingsverplichting erfgoed

Voor alle monumenten geldt dat deze een instandhoudingsverplichting hebben met specifieke beheeraspecten die kennis en kwaliteit vereisen. In het onderhoudsprogramma en bij het contracteren van onderhoudspartijen is de expertise op het gebied van erfgoed essentieel. Bij het ontwikkelen van een plan voor risico-gestuurd onderhoud zal extra aandacht voor deze monumentale objecten zijn.

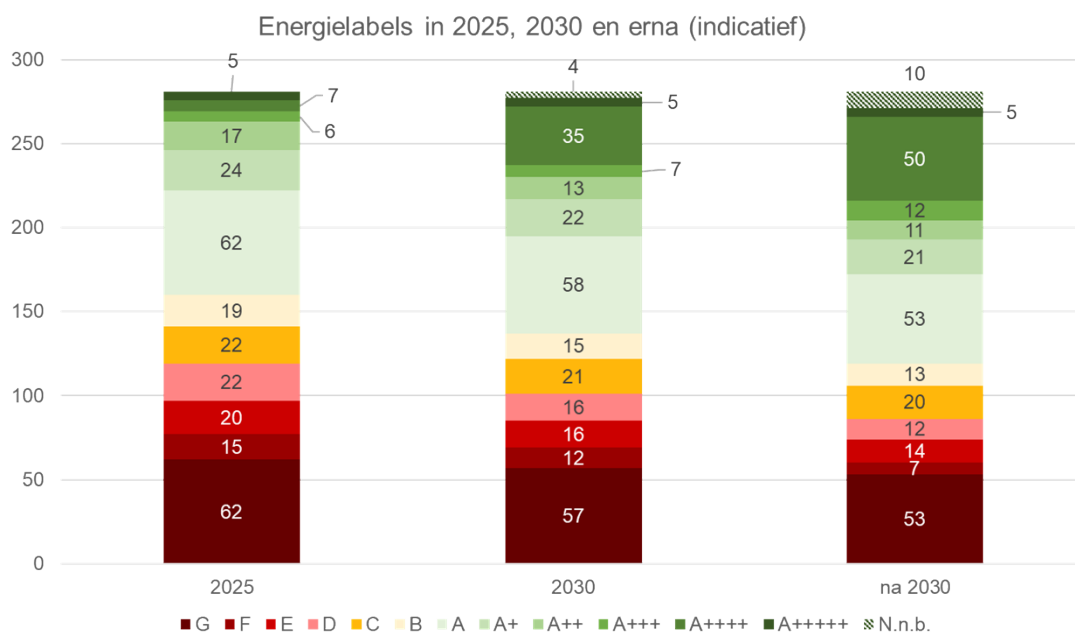
3. Toekomstbestendig vastgoed

De doelstelling *toekomstbestendig vastgoed* gaat over hoe goed we voorbereid zijn op de toekomst en de ontwikkelingen op het gebied van klimaat, energie, en dergelijke. Toekomstbestendigheid behalen we door uitvoering te geven aan de vier leidende principes: energiezuinig, circulair, toegankelijk en klimaat adaptief.

Energiezuinig

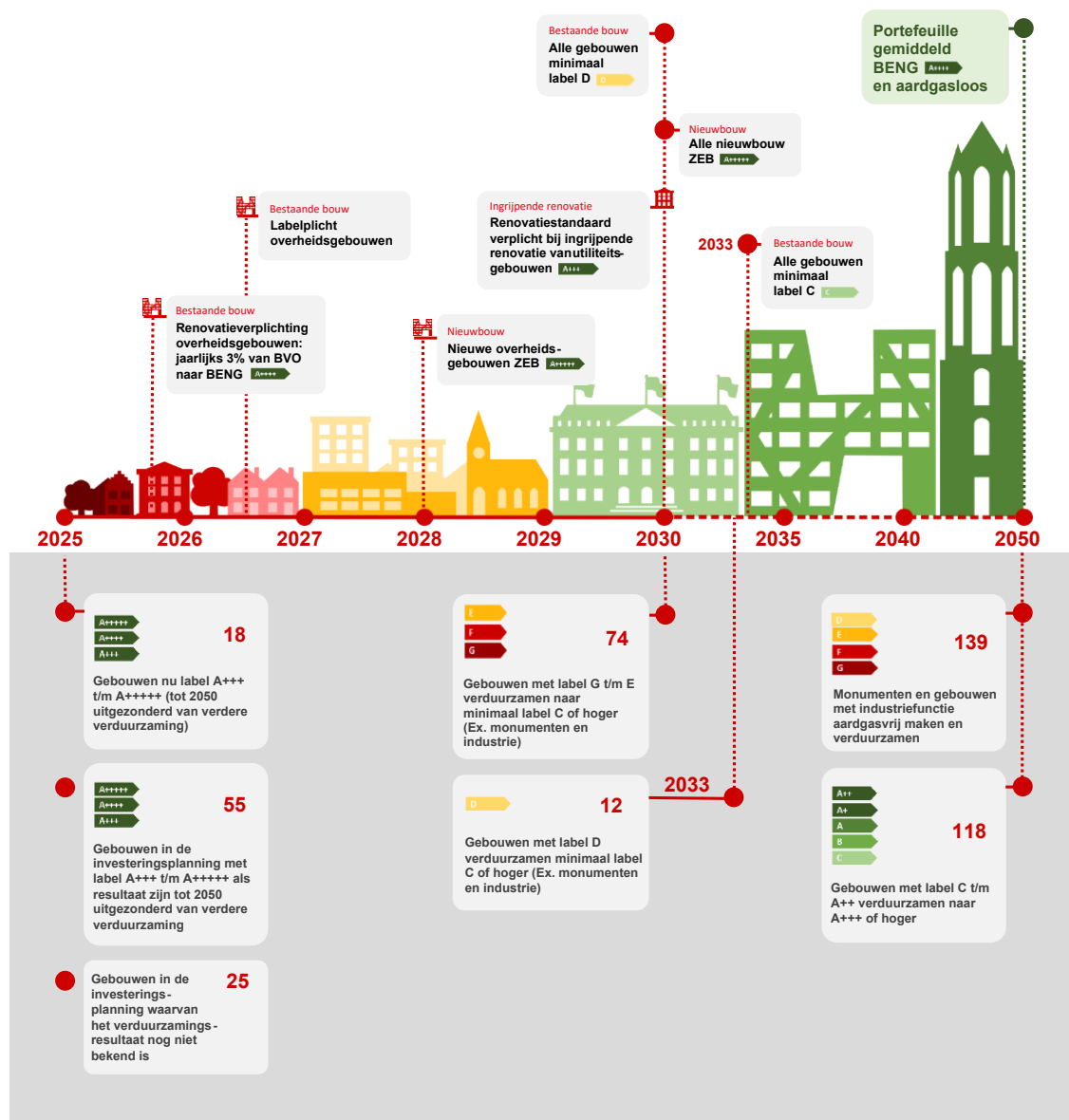
Met ons maatschappelijk vastgoed willen we in 2050 voldoen aan het nationale Klimaatakkoord. De 'Sectorale Routekaart gemeentelijk maatschappelijk vastgoed' van de VNG beschrijft hoe wij dit doel kunnen bereiken. Afgerond 80% van ons bestaand maatschappelijk vastgoed moet door middel van renovatie en sloop-nieuwbouw op het niveau Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG) en deels Energieneutraal Gebouw (ENG) worden gebracht. Voor circa 20% van onze gebouwen is het niveau BENG en ENG niet haalbaar, bijvoorbeeld voor onze monumenten. Deze gebouwen worden zo ver als mogelijk verduurzaamd en aardgasvrij. Nieuwe gebouwen voldoen aan de minimum energieprestatie-eis uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en zijn minimaal BENG. Per 1 januari 2028 wordt deze minimumeis aangescherpt tot het niveau 'Zero Emission Building' (ZEB), in lijn met de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD IV).

Zoals omschreven in de programmering in dit UPV worden de komende jaren de nodige herinvesteringsprojecten uitgevoerd in onze bestaande gebouwen. Verduurzaming is meestal onderdeel van deze projecten. Daarom is in kaart gebracht welk energielabel onze gebouwen momenteel hebben en welk energielabel (voor zover dit al bekend is) wordt verwacht na uitvoering van de geplande herinvesteringsprojecten. De onderstaande grafiek toont de huidige en (verwachte) toekomstige energielabels van onze gebouwen met een energielabelplicht. Gebouwen met energielabel A++++ (BENG) en A+++++ (ENG) voldoen in ieder geval aan het Klimaatakkoord, maar ook gebouwen met energielabel A+++ zijn tot en met 2050 vrijgesteld van verdere verduurzaming. In 2030 voldoen 46 gebouwen volgens de investeringsplanning aan dit niveau. Ook gebouwen zonder energielabelplicht moeten we verduurzamen, bijvoorbeeld onze monumenten. Indien er bij deze gebouwen sprake is van een herinvesteringsproject wordt onderzocht welke mate van verduurzaming technisch haalbaar is.



Het tempo waarmee we herinvesteren in ons vastgoed is niet hoog genoeg om in 2050 te voldoen aan het Klimaatakkoord. Bovendien stelt de EPBD IV dat de 26% energetisch slechtst presterende niet-voor-woning-bestemde-gebouwen in Nederland voor 2033 verduurzaamd moet worden, wat grofweg overeenkomt met een uitfasering van energielabels G tot en met D. Met onze huidige investeringsplannen voldoen wij niet aan deze aanstaande wettelijke verplichting.

We willen wel aan wetgeving en afgesproken doelen voldoen. Dat betekent dat er meer nodig is dan nu geprogrammeerd. In 2025 hebben we daarom een Utrechtse routekaart opgesteld waarin de aanpak en fasering van het verduurzamen van onze bestaande kernportefeuille maatschappelijk vastgoed is uitgewerkt.



Routekaart verduurzamen kernportefeuille maatschappelijk vastgoed gemeente Utrecht

Als we deze routekaart volgen voldoen we in 2050 aan het Klimaatakkoord en aan de aangepaste regelgeving vanuit de EPBD IV. Dit betekent echter dat we tot en met 2033 totaal 86 gebouwen met de energetisch slechtste prestaties (74 + 12 gebouwen zoals hierboven genoemd in de routekaart) aanvullend moeten verduurzamen. Ofwel jaarlijks 11 gebouwen aanvullend verduurzamen tot en met 2033. Deze 86 gebouwen zijn nu nog niet in dit uitvoeringsprogramma zijn opgenomen. Een

indicatieve doorrekening leert dat dit jaarlijks circa € 0,7 mln aan kapitaalslasten vraagt om de investeringskosten te dekken, oplopend tot circa € 5,5 mln in 2033. Deze middelen zijn nu niet beschikbaar. De realisatie van deze 86 gebouwen zal afhangen van voldoende financiële middelen en de mate waarin netcongestie beperkend werkt. Aanvullende middelen zullen dus noodzakelijk zijn om gebouwen met label G tot en met D voor 2033 uit te faseren en daarmee te voldoen aan aankomende wettelijke regelgeving.

In december 2024 is de [CO2-reductiemethode](#) door het college van B&W vastgesteld. Met de CO2-reductiemethode wordt onderbouwd welke bovenwettelijke en financieel ongedekte duurzaamheidsinvesteringen maatschappelijk verantwoord uitgevoerd kunnen worden in ons maatschappelijk vastgoed. De onderbouwing gaat uit van aannemelijke toekomstige maatschappelijke kosten van klimaatschade die ontstaat door elke ton CO2 die wij als samenleving nu uitstoten. Deze maatschappelijke kosten bedragen € 875 per ton CO2 en is gebaseerd op onderzoek van het Duitse Umwelt Bundesamt uit 2020. Inmiddels is dit onderzoek geactualiseerd. Het actuele bedrag komt neer op € 1.100 per ton CO2. Vanaf nu hanteren wij € 1.100 per ton bespaarde CO2 bij het toepassen van de CO2-reductiemethode. De middelen voor CO2-reductie zetten we conform de routekaart in eerste instantie in voor het verduurzamen van de 86 gebouwen met de laagste energieprestatie.

Circulair

In 2030 willen we 55% hernieuwbare en/of hergebruikte grondstoffen toepassen bij nieuwbouw en renovatie van ons vastgoed. Dit vraagt om een andere manier van aanbesteden, ontwikkelen en bouwen. Daarom werken we richting 2030 toe naar een aanpak circulair bouwen. De komende vijf jaar staan in het teken van leren en implementeren: we doen ervaring op met circulair bouwen en vertalen deze kennis naar een standaard aanpak voor de toekomst. In de Beleidsnota Vastgoed worden twee essentiële pijlers genoemd om circulair bouwen binnen de juridisch geldende kaders vaker toe te passen:

1. **Het ontwikkelen van een circulaire business case voor maatschappelijk vastgoed.** Bouwen met circulaire materialen en ontwerpstrategieën is nog geen gemeengoed, waardoor het vaak duurder is. Bovendien is circulair bouwen (nog) geen wettelijke verplichting, waardoor het geen onderdeel is van de kostprijsdekkende huur. Doel van deze pijler is het ontwikkelen van een businesscase. In de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 wordt als mogelijkheid voorgesteld om een hoog [adaptief vermogen](#) als voorwaarde te hanteren om een langere afschrijftermijn toe te staan. Bij een gelijke kapitaallast ontstaat zo meer investeringsruimte voor duurzaam en circulair bouwen.

In het [Raadsvoorstel Beleidsnota Waarden Activeren en Afschrijving Vaste Activa \(WAAVA\)](#), die op 20 juli 2025 is gedeeld met de raad, is opgenomen dat er voortaan uitgegaan moet worden van een restwaarde bij nieuwe investeringen. Door [demontabel](#) te bouwen en schone herbruikbare materialen toe te passen ontstaat een restwaarde die we aan het einde van de levenscyclus kunnen terugverdienen. Deze restwaarde kan ingezet worden om hogere investeringskosten te financieren bij een gelijkblijvende kapitaallast. We gaan daarom onderzoeken hoe restwaardes een circulaire businesscase verder kunnen ondersteunen.

2. **Het ontwikkelen van een afwegingskader voor circulair bouwen.** Met beschikbare middelen willen we vervolgens zo veel mogelijk impact maken. Met indicatoren zoals [materiaalgebonden CO2-uitstoot](#), en [materiaalgebonden CO2-opslag](#) uit Het Nieuwe Normaal meten we de materiaalgebonden klimaatimpact van ons vastgoed. Met de CO2-reductiemethode kunnen we alternatieven afwegen op basis van de kosten per ton vermeden CO2-uitstoot en onderbouwd kiezen voor de oplossing met de laagste klimaatimpact.

Er zijn ten aanzien van deze pijlers nog veel onderzoeksvragen te beantwoorden om tot een gedegen uitvoering te komen, onder meer over de uitwerking en effecten hiervan, maar ook over de samenhang met andere beleidsdoelen van de gemeente, zoals de betaalbaarheid van maatschappelijk vastgoed. Om deze vragen te beantwoorden willen we een leercyclus en implementatietraject opzetten. Concreet betekent dit dat we willen leren van ervaringen uit de praktijk om deze lessen vervolgens te vertalen naar een standaard aanpak circulair bouwen. In 2025 onderzoeken wij hoe wij de voorgestelde businesscases en het afwegingskader verder kunnen uitwerken zodat deze in de praktijk toepasbaar zijn. Vervolgens maken we eind 2025/begin 2026 een plan van aanpak voor de uitvoering van twee pilotprojecten waarin we de circulaire businesscase en het afwegingskader verder uitwerken en toetsen in de praktijk.

Aangezien vastgoedprojecten enkele jaren kunnen duren, kunnen we niet wachten tot de pilots zijn afgerond om circulair bouwen vaker toe te passen. In de Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 worden immers enkele ambitieuze tussendoelen genoemd waar we naartoe moeten werken: in 2026 willen we 30% hernieuwbare en/of hergebruikte grondstoffen toepassen in de bouw, gevolgd door 45% in 2028. Door middel van reflexieve monitoring – een methode om de voortgang van projecten regelmatig te evalueren en inzicht te krijgen hoe projecten gaandeweg verbeterd kunnen worden – kunnen we gaandeweg evalueren, leren en bijsturen om te komen tot een standaard aanpak circulair bouwen. Om tussendoelen te behalen zetten we de komende vijf jaar hier al op in:

1. Door middel van Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen (MVOI) nemen wij circulair gedachtegoed steeds vaker mee in onze aanbestedingen.
2. We blijven aangehaakt bij (evaluatie van) pilotprojecten van de Circulaire Grondstoffen Corridor. Lessen die hieruit voortkomen worden intern gedeeld en indien mogelijk opgenomen in onze aanbestedingen en Programma's van Eisen.
3. We geven de voorkeur aan circulair renoveren boven sloop-nieuwbouw. Daar waar slopen noodzakelijk is doen we, waar mogelijk, ervaring op met circulaire sloop. Lessen die hieruit voortkomen worden intern gedeeld en indien mogelijk opgenomen in een circulair sloopbestek.
4. We passen nu al, waar mogelijk, biobased isolatiemateriaal toe.

Klimaatadaptief

Waar mogelijk bouwen we klimaatadaptief zodat onze gebouwen voorbereid zijn op een veranderend klimaat, zoals hittegolven, wateroverlast en droogte. Maatregelen die hieraan bijdragen zijn onder andere groene daken, zonwering, regenwateropvang, groenrijke buitenruimtes en betere oriëntatie van gebouwen. Enkele voorbeelden van klimaatadaptieve maatregelen in ons vastgoed zijn de groene gevels en daken bij de gymzaal Terwijde, maar ook bij de nog op te leveren Mobiliteitshub XL en bij Magazijn de Zon. Klimaatadaptieve maatregelen verzwaren de businesscase van een project en moeten apart gedekt worden. Er zijn op dit moment geen middelen beschikbaar om dit grootschalig te realiseren, noch om de voortgang hierop te monitoren. In het kader van motie [M128 “Goed verantwoord begint met goede indicatoren 2.0”](#) is het momenteel dan ook niet mogelijk om een SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden) doelstelling te formuleren voor klimaatadaptieve maatregelen in ons vastgoed.

Gezien het ontbreken van beschikbare middelen is het per project afhankelijk of we klimaatadaptieve maatregelen kunnen uitvoeren. Bij nieuwbouwprojecten verkennen we altijd of we deze maatregelen binnen het beschikbare budget kunnen meenemen. Klimaatadaptieve maatregelen kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan het verbeteren van het binnenklimaat en het beperken van de warmte- en koude-vraag van een gebouw. In zulke gevallen kunnen klimaatadaptieve maatregelen mogelijk budgetneutraal worden toegepast. Bij bestaande bouw is het uitvoeren van klimaatadaptieve maatregelen afhankelijk van beschikbare investeringsmiddelen. Als er geen aanvullende middelen beschikbaar zijn voor klimaatadaptiviteit, kunnen wij geen klimaatadaptieve maatregelen uitvoeren.

Toegankelijk

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 Utrecht Standaard Toegankelijk-proces (UST) in onze uitbreidings- en vervangingsinvesteringen. Het is daarbij vooral belangrijk dat we toegankelijkheid zo vroeg mogelijk integraal, en in overleg met ervaringsdeskundigen, in onze projecten meenemen, om zoveel toegankelijkheid binnen de projectkaders te realiseren.

Daarnaast maken we stapsgewijs ons andere vastgoed dat nog niet aan de standaard voldoet, zo toegankelijk mogelijk. Hiervoor is bij 55 panden een inventarisatie gedaan van mogelijkheden om de toegankelijkheid te verbeteren. Deze panden zijn gekozen, omdat het publiekstoegankelijke gebouwen zijn, die op dit moment nog onvoldoende toegankelijk zijn. Om hiermee te beginnen is apart geld gereserveerd. Inmiddels is bij een aantal gebouwen gestart met de uitvoering. We leren ondertussen dat de maatregelen per gebouw heel erg kunnen verschillen, omdat het toegankelijkheidsniveau overal anders is, maar ook omdat de gebouwen zelf en het gebruik ervan sterk van elkaar verschillen. Een monumentenstatus kan bijvoorbeeld beperkingen geven in de mogelijke oplossingen. Om tot de juiste oplossingen per pand te komen is soms veel voorbereiding nodig. Dit geldt zeker als er flinke bouwkundige aanpassingen gedaan moeten worden.

We weten inmiddels dat het gereserveerde budget niet voldoende is om alle beoogde 55 panden toegankelijk kunnen maken. Om die reden is in de volgorde waarin we de panden aanpakken een prioritering gemaakt. Daarbij is gekeken naar het grootste effect van maatregelen (bij welke panden kunnen we relatief snel een groot resultaat boeken), de levensduur van een pand, en wanneer een pand in aanmerking komt voor een grote renovatie.

Ons doel is uiterlijk 2030 de 55 geselecteerde panden toegankelijk gemaakt te hebben. Voor de komende vijf jaar ziet de programmering er als volgt uit:

2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal
4	10	10	10	*	*	34

(*) Programmering vindt plaats bij voldoende financiële middelen.

Betaalbaarheid en ambities

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.

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 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.

C. Monitoren, sturen en verantwoorden

Binnen de gemeente Utrecht bestaan er meerdere lijnen van sturen en verantwoording naast elkaar. We kennen de begrotingscyclus met programma's, de beleidscyclus met verschillende documenten en we hebben opgaven. Met het raamwerk sturen & verantwoorden brengen we hier samenhang in. Het raamwerk formuleert uitgangspunten die leidend zijn voor de Utrechtse opgavegerichte manier van werken. Een belangrijk onderdeel hiervan is ook een vaste standaard voor beleidsdocumenten. Hiermee kunnen we slimmer sturen, beter beheersen en uiteindelijk meer realiseren. Deze standaard voor beleidsdocumenten is in juni 2023 door de raad vastgesteld. In lijn met dit raamwerk is het Uitvoeringsprogramma Vastgoed een vertaling van onze Beleidsnota Vastgoed. Hierin laten we zien wat we concreet gaan doen. In de voorgaande hoofdstukken hebben we laten zien hoe die vertaling van onze beleidsdoelstellingen naar concrete programmering wordt vertaald. In dit hoofdstuk gaan we in op de financiën, de risico's met bijbehorende beheersmaatregelen, voortgang en verantwoording.

Investeringsagenda

Voor de korte termijn, de periode 2025-2030, zijn de financiën zoveel mogelijk in beeld voor de projecten. Onderstaand overzicht geeft aan dat in deze periode voor ruim 500 miljoen euro aan investeringen geprogrammeerd staan. Hoe verder we doorkijken in de periode 2025-2030, hoe meer onzekerheid er in de programmering aanwezig is.

Financiële dekking is aanwezig voor het merendeel van de projecten. Dekkingsbronnen bestaan uit budgetten voor kapitaallasten, vaste activa reserve, huurverhoging, duurzaamheid onrendabel en rendabel, interne bijdrage beleidsafdelingen en middelen groei van de stad. Voor projecten waarvoor de dekking nog niet bekend is, wordt de dekking via een businesscase verder uitgewerkt en kunnen er nog keuzes worden gemaakt. In de investeringsagenda in bijlage 4 staat per project een investeringsbedrag, als daar dekking voor is. Als er nog geen dekking is, staat er bij het bedrag PM. De totaalbedragen van de gedekte investeringen in de tabel hieronder zijn dus een optelsom van alle projecten met een investeringsbedrag in de bijlage. In deze investeringen zijn beleidsambities en toekomstige wettelijke eisen (o.a. verduurzaming) niet verwerkt.

Tabel met geprogrammeerde investeringen 2025-2030:

Portefeuille	Totale raming (mln. euro)
Sport	210,6
Cultuur	118,9
Erfgoed	20,2
Gemeentelijke huisvesting	1,9
Multifunctionele accommodaties	74,8
Welzijn	39,7
Zorg	13,3
Overig	28,8
Totale geprogrammeerde uitgaven	€ 508,2

De portefeuille Mobiliteit, Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Veiligheid zijn hier niet opgenomen aangezien de financiën via een ander programma lopen of er nog geen projecten geprogrammeerd zijn.

Risicoanalyse

Bij het programmeren en realiseren van vastgoedprojecten kunnen verschillende risico's optreden. Dit kan ervoor zorgen dat projecten geen doorgang vinden en we niet kunnen uitvoeren wat we gepland hebben. Om inzicht te geven in de waarschijnlijkheid van risico's en welke impact dit kan hebben is de onderstaande risicomatrix opgesteld. Hier is in één oogopslag te zien hoe groot een bepaald risico is. Onder de risicomatrix is een overzicht van de risico's met een uitleg toegevoegd. Om de risico's zo goed mogelijk te beheersen zijn er maatregelen genoteerd.

Risicomatrix

IMPACT	5		Calamiteiten	Netcongestie fase 2		Hogere huurprijzen Ruimtegebrek
	4					
	3			Tijdshorizon vastgoed	Gebrek aan capaciteit	
	2					
	1					
			Zeer onwaarschijnlijk	Onwaarschijnlijk	Mogelijk	Waarschijnlijk
		Waarschijnlijkheid				

Risico-overzicht

Risico- omschrijving	Toelichting	Beheersmaatregel(en)
Netcongestie fase 2	Door overbelasting van het elektriciteitsnet is het soms niet mogelijk om nieuwe gebouwen aan te sluiten op het elektriciteitsnet of om bestaande gebouwen verder te verduurzamen. Daardoor zijn duurzaamheidsambities moeilijker te realiseren. Fase 2 betekent dat netcongestie al realiteit is en dat er in fase 1 al maatregelen tegen genomen zijn.	Waar nodig maken we gebouwen 'gasloos-ready'. Dat zorgt ervoor dat gebouwen nog wel gas gebruiken, maar bij ruimte op het elektriciteitsnet kan het gebouw direct van het gas af. Ook kan er met flexcontracten gekeken worden naar gebruik tijdens piekuren. Verder kijken we per project naar wat (tijdelijk) mogelijk is. Daarnaast werken Stedin en TenneT hard aan verzwaring van het net en de bouw van transformatorhuisjes.
Ruimtegebrek	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.	Meer inzetten op gemengd en meervoudig ruimtegebruik en nagaan of alle m² nodig zijn.

	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.	
Tijdshorizon vastgoed	Er is sprake van een spanningsveld tussen de langetermijnplanning van vastgoed en de korte(re) termijn waarop beleidskeuzes worden gemaakt. Waar vastgoedinvesteringen vaak voor jaren of decennia worden aangegaan, kunnen beleidsprioriteiten binnen één bestuursperiode verschuiven. Het gevolg hiervan is dat er een gebouw ontwikkeld wordt die niet altijd direct aangepast kan worden aan nieuwe wensen en/of ambities.	Dit vraagt om flexibiliteit in vastgoedontwikkeling en -beheer, en om een goede afstemming tussen beleidsmakers, vastgoedprofessionals en partners.
Stijgende huurprijzen	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 vastgoed	We passen het ambitieniveau aan en waarborgen de basiskwaliteit. Ook prioriteren we meer. We plaatsen bijvoorbeeld kwantiteit over kwaliteit. Ook worden er in overleg met beleidsterreinen realistische doelstellingen geformuleerd.

	kan hiermee onder druk komen te staan.	
Gebrek aan capaciteit in brede zin	Heel veel sectoren hebben last van personeelstekorten, zo ook aannemers, maatschappelijke partijen, toeleveranciers of de gemeente zelf. Dit kan met name vertraging als gevolg hebben.	Ondanks dat dit een risico is waar we geen directe invloed op kunnen uitoefenen en het een structureel en landelijk probleem is, zijn er wel aspecten die we kunnen oppakken om er zo goed mogelijk op in te spelen. Om tekorten aan personeel en materialen tegen te gaan en de voltooiing van projecten te waarborgen kunnen we nieuwe samenwerkingsvormen bij aanbestedingen verkennen en indien nodig externe capaciteit inhuren. Ook kunnen we schaalvoordelen benutten door gezamenlijke aanbestedingen, waardoor de markttuitvraag aantrekkelijker wordt en mogelijk minder (personele en materialistische) capaciteit benodigd is.
Calamiteiten	Onder dit risico vallen verschillende onvoorspelbare en onverwachte situaties die grote gevolgen kunnen hebben. Denk hierbij aan oplopende geopolitieke spanningen, een natuurramp zoals overstromingen of een cyberaanval.	Komend jaar wordt er nagedacht over hoe we ons als gemeente kunnen voorbereiden op dit soort situaties en hoe we de gevolgen zo beperkt mogelijk kunnen houden.

Voortgang en verantwoording

Het UPV wordt vastgesteld voor een periode van vijf jaar, met een vooruitblik tot 2040. In totaal bestrijkt de programmering dus vijftien jaar. Elke vier jaar wordt het UPV opnieuw vastgesteld door het college. De lange termijn programmering kan dan worden aangescherpt of bijgesteld op basis van voortschrijdend inzicht. In maart 2026 staan de volgende gemeenteraadsverkiezingen gepland. Mocht daartoe aanleiding zijn, wordt het UPV eerder dan het geplande 2030 geactualiseerd.

Jaarlijks verschijnt er een voortgangsrapportage UPV waarin wordt gerapporteerd over de voortgang in de programmering. Ook jaarlijks kan worden aangescherpt of bijgesteld, bijvoorbeeld door PM-posten te vertalen naar uitgewerkte bedragen voorzien van dekkingsbronnen. Het college zal de gemeenteraad jaarlijks bij de Voorjaarsnota informeren over de voortgang van voorgenomen projecten uit het uitvoeringsprogramma. Hiermee worden het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed en de voortgangsrapportage, zoals we die afgelopen drie jaar bij de Voorjaarsnota hebben ingediend, vervangen.

Indicatoren

Doelstelling	Leidend principe en SMART doelstelling	Effect-indicator	0-meting	Vervolg-meting 1	Vervolg-meting 2	Begrotingscyclus ja/nee
Doelstelling 1: Voldoende maatschappelijk vastgoed	Maatschappelijk ingezet	Aandeel gebouwen verhuurd aan een maatschappelijke partij	2024: 76%	2025: 75%	2026: 75%	Nee
	<i>We zetten altijd ons vastgoed optimaal in door het minimaal voor 75% aan maatschappelijke partijen te verhuren.</i>					
	Goed gespreid en goed gebruikt	% leegstand	2024: 5,95%	2026: <7%	2027: <7%	Nee
	<i>We beperken de leegstand van ons vastgoed altijd tot maximaal 7%</i>					
	Goed gespreid en goed gebruikt	% van de zoekvragen via het Makelpunt waar een match uit is gekomen	2024: 34%	2026: >35%	2027: >35%	Nee
	<i>We zorgen dat het vastgoed goed gebruikt wordt door meer dan 35% van de zoekvragen te matchen</i>					
Doelstelling 2: Betaalbaar en onderhouden vastgoed	Duidelijke onderhoudsnormen	Aandeel gebouwen op gewenst onderhoudsniveau	2024: 90%	2025: 90%	2026: 90%	Ja
	<i>Ons vastgoed is goed onderhouden, 90% is op het juiste onderhoudsniveau.</i>					
	Heldere en onderbouwde huurprijzen	Klanttevredenheid	2023: 6,3	2025: 7,0	2027: 7,5	Ja
	<i>Onze klanten zijn tevreden over ons en waarderen ons met minimaal een 7,0.</i>					
Doelstelling 3: Toekomstbestendig vastgoed	Circulair	Aandeel hernieuwbare en/of hergebruikte materialen in	2024: PM	2027: PM	2030: 55%	Nee
	<i>In 2030 is het aandeel hernieuwbare en/of hergebruikte</i>					

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

In bijlage 7 lichten we de indicatoren toe.

Bijlagen

Bijlage 1 – Afkortingen/begrippenlijst

- **Aanhuur:** als er in een vastgoedportefeuille onvoldoende capaciteit beschikbaar is om aan de vraag te voldoen, kan overgegaan worden tot het aanhuren van extra vierkante meters zodat maatschappelijke partijen toch een plek kunnen krijgen in de stad. Het gaat hier dus over panden die niet in bezit zijn van de gemeente, maar die de gemeente huurt om maatschappelijke partijen te kunnen huisvesten.
- **Afschrijftermijn:** het aantal jaren waarin de kosten van een gebouw afboekt omdat het in die tijd minder waard wordt. Voor vastgoed wordt een afschrijftermijn van 40 jaar gehanteerd.
- **BBL:** Besluit Bouwwerken Leefomgeving
- **Beheersmaatregelen:** de maatregelen die we nemen om de impact van een risico te beperken.
- **BENG:** Bijna Energie Neutraal
- **Businesscase:** beschrijft nut en noodzaak om een project te starten, en geeft inzicht in de omvang van de investering, de baten die deze oplevert en de randvoorwaarden.
- **Conditie score 3:** een onderhoudsscore op basis van onderhoudsnorm NEN2767 die aangeeft dat wij ons vastgoed sober en doelmatig onderhouden.
- **Dekkingsbronnen:** de bronnen waaruit een project vergoed wordt.
- **Effectindicatoren:** meetbare resultaten die een bijdrage leveren aan het realiseren van de doelstellingen.
- **Eigenaarslasten:** kosten die een gemeente heeft omdat zij eigenaar is van een gebouw, zoals belastingen, verzekeringen, onderhoud en beheerkosten.
- **ENG:** Energie Neutraal
- **EPBD:** Energy Performance of Buildings Directive
- **Investeringsprojecten:** een investering, waarbij geld, tijd of middelen worden ingezet om een nieuw gebouw te bouwen, een gebouw uit te breiden of een gebouw te renoveren.
- **Kaderbrief:** beleidsdocument met de kaders voor gemeentelijk vastgoed. Deze zijn als leidende principes overgegaan naar de Beleidsnota Vastgoed.
- **Kadernota:** beleidsdocument, waarin de kaders voor vastgoed waren vastgelegd, dit document is overgegaan in de Kaderbrief Vastgoed.
- **Kapitaallasten:** Kosten die gepaard gaan met het financieren en gebruiken van een gebouw. Deze kosten bestaan uit rente over geleend geld en de afschrijving van het gebouw.
- **Kostprijsdekkende huur:** de huur die we rekenen om het vastgoed in stand te kunnen houden.
- **Leegstandsbeheer:** de manier waarop we invulling geven aan gebouwen die tijdelijk leeg komen te staan.
- **Maatschappelijke beleidsondersteunende partijen:** partijen die een bijdrage leveren aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Utrecht.
- **Meervoudig ruimtegebruik:** ruimte efficiënter gebruiken zodat er een hogere bezettingsgraad is.
- **MFA:** Multifunctionele Accommodatie
- **MUPV:** Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed
- **Netcongestie:** overbelasting van het elektriciteitsnet, ontstaat wanneer er meer vraag naar of aanbod van elektriciteit is dan het net aankan.
- **NKG:** Nota Kapitaal Goederen
- **OO&V:** Openbare Orde en Veiligheid
- **Uitbreidingsinvesteringen** hebben betrekking op, zoals de naam al aangeeft, het uitbreiden van onze vastgoedportefeuille. Bij dit soort investeringen gaat het om nieuwe gebouwen die

de groei van de stad moeten ondersteunen. Denk hierbij aan nieuwbouw in, bijvoorbeeld, de Merwedekanaalzone.

- **UPV:** Uitvoeringsprogramma Vastgoed
- **Vervangingsinvesteringen** hebben betrekking op het vervangen van bestaande bouw. Het kan hier gaan om sloop/nieuwbouw of grootschalige renovatie.
- **VGU:** Vastgoedorganisatie Utrecht
- **Voortgangsrapportage:** hierin beschrijven de nieuwe ontwikkelingen, eventuele aanpassingen, de voortgang van alle projecten en financiën, risico's en ingezette beheersmaatregelen in het UPV.
- **VRU:** Veiligheidsregio Utrecht
- **ZEB:** Zero Emission Building

Bijlage 2 – Werkwijze

Voor alle portefeuilles binnen de vastgoedorganisatie is, samen met de beleidsvelden, een nulmeting uitgevoerd en een Meerjaren Strategisch Programma (MSP) ontwikkeld. De nulmeting gaf inzicht in een portefeuille op dat moment en vormde de basis voor de ontwikkeling van een MSP.

Het MSP heeft vervolgens voor alle vastgoedportefeuilles vraag naar maatschappelijk vastgoed en aanbod daarvan samengebracht. Daarbij is gekeken naar de groei van de stad en de vertaling van de barcode, de wensen vanuit het beleidsveld, spreiding over de stad (10-minuten stad), het aanbod en de kwaliteit daarvan, behoefte en wensen vanuit de huurders, veiligheid, mogelijkheden voor verduurzaming, kwaliteit en toekomstige ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van de programmering wordt ook gekeken naar de beschikbare (personele) capaciteit. Op deze manier streven we een zo realistisch mogelijke planning na en voorkomen we planningsoptimisme.

Dit onderzoek en de afstemming daarbinnen met zowel interne als externe partners, heeft ertoe geleid dat er per portefeuille in beeld is gebracht wat er de korte termijn, en indien mogelijk ook een doorkijk voor de lange(re) termijn, staat te gebeuren, wie en met welke partners daaraan gewerkt gaat worden, welke onderzoeken daarvoor nog nodig zijn, hoeveel geld dit gaat kosten en welke dekkingsbronnen hiervoor aanwezig zijn of ontbreken.

Kortom, het MSP biedt een totaaloverzicht van alle objecten binnen een portefeuille, wat daarmee gaat gebeuren, welke nieuwe ontwikkelen gepland staan en wat de wensen zijn vanuit het beleidsveld. Voor al deze projecten zijn de kosten en dekkingsbronnen in beeld gebracht. De MSP's per portefeuille vormen de basis van dit UPV, op basis hiervan kan een vastgoedbreed totaaloverzicht van projecten, investeringen en risico's gepresenteerd worden.

Bijlage 3 – Uitvoeringsprogramma Vastgoed: overzicht projectenlijst per portefeuille

Projectenlijst {naam portefeuille}

Toelichting tabel

- **Adres en projectnaam:** Het adres van het project en de naam van het pand
- **Huurder:** de toekomstig huurder of huidige huurder; indien geen huurder: nvt
- **Start project:** Jaar van autorisatie van projectbudget
- **Oplevering project:** jaar van oplevering/afsluiting projectbudget
- **Uitbreiding/vervanging:** geef hier via een U of een V aan of het om een uitbreidingsproject of een vervangingsproject gaat
- **Initiatief:** hieronder vallen ook alle pre-initiatieffase projecten. Denk hierbij aan voorbereidingstrajecten zoals locatiestudies, scenario's, uitwerken van strategieën, beleidstrajecten, die uiteindelijk kunnen resulteren in projecten. Vanaf autorisatie van het projectbudget gaat een project naar de realisatiefase.
- **Realisatie:** In de realisatiefase zitten projecten vanaf het moment dat het projectbudget is geautoriseerd tot het moment dat de bouw wordt afgerond en het pand wordt opgeleverd. Daarna gaat het pand naar de nazorgfase.
- **Nazorg:** Wanneer de bouw van een pand is afgerond en het gebouw wordt opgeleverd zit een project in de nazorgfase. In deze fase gaat de gemeente over op beheer en wordt het projectbudget afgesloten.
- **Wijk:** Hier noteren we de wijk waar het project gerealiseerd wordt. Hier kan 'n.t.b.' als dit nog niet bekend is, of 'n.v.t.' als het om een breder project gaat waar meerdere panden deel van uitmaken.

Projectenlijst Erfgoed

	Adres & projectnaam		Huurder	Start project	Oplevering project	Uitbreiding/ Vervanging	Wijk
Korte termijn 2025-2030							
Initiatief							
1	Vastgoedstrategie Landgoederen		nvt	2025	2025 - 2026	Nvt	N.v.t.
2	Verhuurtender Lunet I, II en III		nvt	2025	2025 - 2026	Nvt	Oost
3	Strategie versterken financiële basis portefeuille Erfgoed		nvt		2025 - 2026	Nvt	N.v.t.
4	Toekomstonderzoek Molen Rijn en Zon		nvt		2025 - 2026	Nvt	Noordoost
5	Haalbaarheidsstudie Servetstraat 7		nvt		2025 - 2026	Nvt	Binnenstad
6	Haalbaarheidsstudie Antje Drijverpaviljoen (Julianaparklaan 1000)		nvt	2025	2025 - 2026	Nvt	Noordwest
7	Haalbaarheid parkeerplaatsen Fort de Gagel		nvt		2026 - 2027	Nvt	Overvecht
8	Haalbaarheidsstudie nieuwbouw Gagelsteede		Utrecht Natuurlijk		Nog onbekend	V	Overvecht
9	Haalbaarheidsstudie Fort de Bilt		Meerdere huurders		2027 - 2030	Nvt	Noordoost
10	Haalbaarheidsstudie Fort Blauwkapel		Meerdere huurders		2027 - 2030	Nvt	Overvecht
11	Restauraties torens		nvt		2027 - 2030	V	N.v.t.
Realisatie							
12	Rhijnauwenselaan 009		Nog onbekend		2026	V	N.v.t.
13	Herstel Werfkelders VGU:				2025 - 2026		
		Oudegracht 28			2025	V	Binnenstad

		Oudegracht 36			2025	V	Binnenstad
		Oudegracht 112			2026	V	Binnenstad
Nazorg							
14	Domtoren				2025	V	Binnenstad
15	Fort de Klop (1e polderweg 4-6)				2025	V	Overvecht
16	De Vier Forten Lunet				2025	V	Oost
17	Julianaparklaan 1000 (Antje Drijver Plantsoen)				2025	V	Noordwest
18	Oude Liesbosweg 052				2025	V	Zuid
19	Gageldijk 165 (restauratie fort de gage)				2025	V	Overvecht
Middellange termijn 2031-2034							
20	Eilandsteede		2031	PM		PM	Zuidwest
21	Eilandsteede- Food for good		2031	PM		PM	Zuidwest
Lange termijn 2035-2040							
-	-	-	-	-	-	-	-

Projectenlijst Cultuur

	Adres & projectnaam	Huurder	Start project	Oplevering project	Uitbreiding / Vervanging	Wijk
Korte termijn 2025-2030						
Initiatief						
1	Domplein 4-5	Nog niet bekend		2027 - 2028	V	Binnenstad
2	Agnetenstraat 1-3 (Middeleeuwse vleugel)	Centraal Museum	2026	2026	V	Binnenstad
3	Rhonedreef 40	Jongerencultuurhuis	2025	2027	V	Overvecht
4	Lucasbolwerk 24	Stadschouwburg	2026	2028	V	Binnenstad
5	Spaarnestraat 11	Spring In theater/theaterschool	2027	2030	V	Zuidwest
6	Pauwstraat 7	DePlaatsmaker	2027	2030	V	Binnenstad
7	Boorstraat 107	Theater Utrecht	2027	2030	V	Oost
8	Koningsweg 2	Nog niet bekend	2025	2026	V	Oost
9	Schalkwijkstraat 6 t/m 16	divers	2027	2030	V	Binnenstad
10	Jongerencultuurhuis Vleuten – De Meern	Nog niet bekend	2026	2030	U	Vleuten De Meern
11	Broedplaatsen (indien zich een (tijdelijk) pand aandient)	Nog niet bekend	2026	2030	V	nvt
Realisatie						
12	Vlampijpstraat 50	Nog niet bekend	2025	2027	V	West
13	Hof van Monaco 1a - de Vrijstaat Zomerhuis	Nog niet bekend	2025	2026 - 2027	V	Leidsche Rijn

14	Berlijnplein leidsche rijncentrum (cultuurcluster)	HKU, Raum, DePlaatsmaker, LOU		2029	U	Leidsche Rijn
15	Wijkcultuurhuis Merwedekanaalzone (Blok 14)	Kanaal30		2028	U	Zuidwest
16	Attleeplantsoen 39	Nog niet bekend	2025	2027	U	Zuidwest
17	Waterstraat 27-29	Museum		2026	V	Binnenstad
18	Choorstraat 003 - Oudegracht 167 - Stadhuisbrug 005 (Magazijn de Zon)	Literatuurmuseum en voor bgg nog onbekend		2027	V	Binnenstad
19	Isotopenweg/Lageweide - Depot Centraal Museum	Centraal Museum, Provincie Utrecht, Universiteit Utrecht en Gemeente Utrecht		2026 - 2028	U	West
20	Bouwstraat 55 - Verduurzaming	Zimihc theater Wittevrouwen	2025	2026	V	Noordoost
21	Hoefijzerstraat 10 – Verduurzaming	Nog niet bekend		2026	V	Noordoost
22	Bemuurde Weerd 3 - Verduurzaming	Ekko	2026	2027	V	Noordoost
Nazorg						
23	TivoliVredenburg – Verbouwing gevel	TivoliVredenburg		2025	V	Binnenstad
24	Agnietenstraat 001-003 Nicolaasdwarsstraat 020 (renovatie Centraal Museum)	Centraal Museum		2025	V	Binnenstad
25	Pauwstraat 013A	DePlaatsmaker		2025	V	Binnenstad
Middellange termijn 2031-2034						
-	-	-	-	-	-	-
Lange termijn 2035-2040						
-	-	-	-	-	-	-

Projectenlijst Sport

	Adres & projectnaam	Huurder	Start project	Oplevering project	Uitbreiding/ Vervanging	Wijk
Korte termijn 2025-2030						
Initiatief						
1	Sporthal Overvecht Indusdreef	VGE	2025	2029	U	Overvecht
2	Zwembad Maximapark Componistenlaan	VGE	2023	2029	U	Vleuten de Meern
3	SPP Rijnvliet hockey - kleedkamers 8- Rijnvliet 3a	Vereniging Hockeyclub Rijnvliet	2020	2026	U	Leidsche Rijn
4	SPP Loevenhoutsedijk - 2 korfbalvelden Loevenhoutsedijk 6	UFO Stam Studentenscouting	2024	2026	U	Noordwest
5	SPP Maarschalkerweerd sportboulevard Zuid Laan van Maarschalkerweerd 14	Kampong	2024	2028	U	Oost
6	SPP Nieuw Welgelegen uitbreiding 2 sportvelden Grebbeberglaan 4A	Omni Vereniging Zwaluwen Utrecht 1911, Domstad Dodgers	2024	2029	U	Zuidwest
7	Sporthal Hoograven romalgebied Verlengde Hoogravenseweg 203	Michael's Mad House, VGE	2024	ntb	V	Zuid
8	SPP Koningsweg (sloop nieuwbouw kleedkamer, beheerruimte en 7x7 veld) Koningsweg 139	Sportvereniging VSC, S.V. Rivierwijkers	2023	2027	V	Oost
9	PV-systeem Zwembad Fletiomare Burgemeester Middelweerdplaats 1	VGE	2021	2025	V	Vleuten de Meern

10	PV-systeem Zwembad Krommerijn Weg naar Rhijnauwen 3	VGE	2021	2025	V	Oost
11	SPP Voordorp (omzetten kunstgras) Voorveldselaan 4	USV Hercules	2025	2026	V	Noordoost
12	SPP Overvecht Noord - kleedruimte 1 & 2- Manitobadreef 8	Vereniging 'EDO', Streethockeyvereniging Utrecht Disaster, Utrechtse Rashonden Vereniging, P. Kalos h/o T.A.U.	2025	2027	V	Overvecht
13	Sportzaal Fletiomare (verduurzamen) Albert Schweitzerlaan 10A	VGE	2025	2026	V	Vleuten de Meern
14	Zwembad Den Hommel Kennedylaan 5	VGE	2030	2032	V	West
15	SPP Overvecht Noord verplaatsing URV Manitobadreef 8	Utrechtse Rashonden Vereniging	2022	2026	V	Overvecht
Realisatie						
16	Sporthal Cartesiusdriehoek n.t.b.	Nvt	2023	2027	U	West
17	Sporthal MWKZ blok 3 Europalaan	Nvt	2022	2028	U	Zuidwest
18	Vijfde hockeyveld Rijnvliet Rijnvliet 5	Vereniging Hockeyclub Rijnvliet	2024	2027	U	Leidsche Rijn
19	MWKZ Fase 1 blok 12 - gymzaal- (toetsproject) Europalaan	Ntb			U	Zuidwest
20	SPP Rijnvliet 3/5 - omzetting/herschikking aanleg rugbyveld- Rijnvliet 5	Vereniging Utrechtse Rugby Club	2023	2025	U	Leidsche Rijn

6	SPP Zuilense Vecht Burgemeester Norbruislaan 680	MBO Utrecht Stichting Interconfessioneel			V	Noordwest
7	Sporthal Zuilen Burgemeester Norbruislaan 680	MBO Utrecht Stichting Interconfessioneel	2024	2025	V	Noordwest
8	Sporthal Lunetten Zwarte Woud 201	Stichting Sporthal Lunetten, VGE	2023	2028	V	Zuid
9	SPP De Dreef (omzetten kunstgras) Schooneggendreef 27	S.V. Overvecht DE Dreef	2025	2026	V	Overvecht
10	Wielersbaan Nedereindse Berg Nedereindseweg 501W	Wielerverenging Nedereindse Berg	2025	2025	V	Vleuten de Meern
11	Sporthal Paperclip groot onderhoud Parkzichtlaan 203	VGE	2022	2025	V	Vleuten de Meern
12	SPP De Berekuil - kleedgebouw en kunstgras 7x7 Ariënslaan 2	Voorwaarts	2021	2026	V	Noordoost
Nazorg						
1	SPP Vryheid (omzetten kunstgras) Componistenlaan 1	SESURL	2025	2025	V	Vleuten de Meern
2	SPP Nieuw Welgelegen (omzetten kunstgras) Grebbeberglaan 4A	Omni Vereniging Zwaluwen Utrecht 1911	2024	2025	V	Zuidwest
Middellange termijn 2031-2034						
1	Zwembad De Kwakel Paranadreef 10	VGE	2034	2036	V	Overvecht
Lange termijn 2035-2040						
-	-	-	-	-	-	-

Projectenlijst Welzijn

	Adres & projectnaam	Huurder	Start project	Oplevering project	Uitbreiding/ Vervanging	Wijk
Korte termijn 2025-2030						
Initiatief						
1	Buurtcentrum Burezina Jeanne D'arcdreef 1	Stichting Burezina	2024	2029	V	Overvecht
2	Buurtkamer Overvecht Noord, combi met nieuwe sporthal Jagerskade 4-6	VGE	2025	2029	U	Overvecht
3	verbeteren/isoleren 1e verdieping- dak (Buurthuis Stella Maris)	VGE	2025	2026	V	Overvecht
Realisatie						
4	Buurtcentrum jongerenhuiskamer MWKZ blok 9	VGE	2021	2028	U	Zuidwest
5	Buurtcentrum Sterrenzicht Keerkringplein 40	VGE	2019	2026	V	Oost
6	Buurtcentrum De Leeuw Samuel van Houtenstraat 1	VGE	2020	2027	V	Noordoost
7	Jongerencentrum Peltlaan Peltlaan 172	VGE	2020	2027	V	Zuidwest
8	Jongerencentrum De Boog Gambiadreef 100	VGE	2023	2026	V	Overvecht
Nazorg						
9	Buurtcentrum Zuilen St. Ludgerusstraat 251	VGE, Stichting Buurtteam/Lokali s	2020	2025	V	Noordwest
Middellange termijn 2031-2034						
-	-	-	-	-	-	-
Lange termijn 2035-2040						
-	-	-	-	-	-	-

Projectenlijst Zorg

	Adres & projectnaam	Huurder	Start project	Oplevering project	Uitbreiding/ Vervanging	Wijk
Korte termijn 2025-2030						
Initiatief						
1	Maliebaan 59-61	Stichting Sociaal Vastgoed Beheer Utrecht	2025	-	-	-
2	Herenstraat 23, 23BIS, 23BISA	P.O.J Krijnen	2025			
3	Rhônedreef 40	Stichting Impulzz	2025			
Realisatie						
4	Gezondheidscentrum en KDV MWKZ blok 8	KOOS, Buurtteam en eerstelijnszorg	2021	2028	U	Zuidwest
5	Activiteitencentrum WIJ 3.0 MWKZ blok 13	Stichting WIJ 3.0	2021	2028	U	Zuidwest
6	Gezondheidscentrum Vogelvlinderweg 54-58	Huisartsenpraktijk het Zand	2023	2025	V	Leidsche Rijn
7	Eerste Oosterparklaan 78	Stichting Leidsche Rijn Julius Gezondheidscentra	2025	2025	V	Leidsche Rijn
Nazorg						
8	Makassarstraat 36 verbeteren ventilatie	Stichting Emmaus Domstad, Stichting de Tussenvoorziening	2021	2025	V	West
Middellange termijn 2031-2034						
-	-	-	-	-	-	-
Lange termijn 2035-2040						
-	-	-	-	-	-	-

Projectenlijst Eigen huisvesting

	Adres & projectnaam	Huurder	Start project	Oplevering project	Uitbreiding/ Vervanging	Wijk
Korte termijn 2025-2030						
Initiatief						
1	Zwarte Woud Upcycle Centra	Stichting UP	2025	2026	U	Zuid
2	Maansteenweg 1 (Loods/werkplaats/schaftgelegenheid)	Gemeente Utrecht	2023	2026	V	Zuid
Realisatie						
3	Ventilatie Kovelswade - Koningsweg 45	Gemeente Utrecht	2024	2025	V	Oost
Nazorg						
4	Dorpsplein 001 (Wijkcentrum Vleuten)	Gemeente Utrecht	2022	2025	V	Vleuten - De Meern
5	Ventilatie Daelwijck - Floridadreef 1-	Gemeente Utrecht	2022	2025	V	Overvecht
6	Ventilatie Tolsteeg - Maansteenweg 1 -	Gemeente Utrecht	2022	2025	V	Zuid
7	Everard Meijsterlaan 003 - Directievilla - verhuur gereed maken-	Gemeente Utrecht	2022	2025	V	West
8	Mostperenlaan 002 (Gebouw de Stits)	Gemeente Utrecht	2020	2025	V	Vleuten - De Meern
Middellange termijn 2031-2034						
-	-	-	-	-	-	-
Lange termijn 2035-2040						
-	-	-	-	-	-	-

Projectenlijst MFA's

	Adres & projectnaam	Huurder	Start project	Oplevering project	Uitbreiding/ Vervanging	Wijk
Korte termijn 2025-2030						
Initiatief						
1	Hart van Noord	KSU: KBS de Zeven Graven* PCOU-Willibrord: Lukasschool* + De Taalschool SPO Utrecht: OBS de Panda* Kind&Co Ludens: Voorschoolse Educatie- Peuteropvang-BSO VGE: Buurtcentrum Sport: Sportzaal (buiten klokuren scholen) <i>* Deze 3 scholen fuseren per schooljaar 25/26 tot 1 school (schoolbestuur PCOU-Willibrord)</i>	2025	2028	V	
2	Sportcampus	Leidsche Rijn College Sporthal de Sportcampus	2025	2027	V	
3	De Musketon	Buurtcentrum Buurtteam Bibliotheek Wijkcultuurhuis	2025	2028	V	
4	Het Zand	Domein OBS Het Zand (SPO) Basisschool het Zand Domein Gemeente	2025	2027	V	

		Fantaziehuis en Gro Up Vge-Sport VGE Welzijn met een buurthuis Domein Arcade Montessori basisschool Arcade				
5	Stroyenborchdreef		2025	2027	V	
6		Partou Ad-Hoc			V	
	Laan van Puntenburg	Toekomst: Al Amana VO	2025	2026		
Realisatie						
7		Bouwdeel A Descart (school van PCOU) Bouwdeel B = algemene ruimte (voor de huurders van Bouwdeel C) Bouwdeel C VGE- Binnensport VGE MO met het Welkomhuis Sagenn Taalonderwijs Vereniging Ladyfit (sportschool met kantoor)			V	Zuidwest
	Nieuw Welgelegen		2025	2026		

		Het schoolbestuur van PCOU (kantoor) VGE Welzijn kantoor				
8	KC Voorn	Domein de Achtbaan RKBS de Achtbaan Domein gemeente VGE Sport Saartje Kinderopvang Gro-up (KOKO) kinderopvang (= onderhuurder van Saartje) Domein de Boomgaard Basisschool De Boomgaard	2025	2026	V	Leidsche Rijn
9	Weide Wereld	Wijs! Basisschool de Fonkeling Gro-up Kinderdagverblijf Het Zandkasteel Partou Kinderdagverblijf De Kameleon Reinaerde De Ster	2023	2028	V	Leidsche Rijn
Nazorg						
-	-	-	-	-	-	-
Middellange termijn 2031-2034						
-	-	-	-	-	-	-
Lange termijn 2035-2040						
-	-	-	-	-	-	-

Projectenlijst Mobiliteit

	Adres & projectnaam	Huurder	Start project	Oplevering project	Uitbreiding/ Vervanging	Wijk
Korte termijn 2025-2030						
Initiatief						
1	Binnenstad stalling Domplein Domplein 4 - 5	Gemeente Utrecht	2026	2028	U	Binnenstad
2	Nieuwe locatie fietsdepot Vlampijpstraat 87 - 89	Gemeente Utrecht	2026	2028	U	West
3	Fietsenstallingen parkeergarages Klepierre P1 & P4 Godebaldkwartier + Catharijnesingel 28	Gemeente Utrecht	2025	2027	U	Binnenstad
4	Parkeergarage Overvecht centrum	Gemeente Utrecht	2026	2029	U	Overvecht
5	Dubbele Knoopstalling Mineurslaan 500	Gemeente Utrecht	2026	2030	U	Binnenstad
6	Jaarbeurspleingebouw fietsenstalling Jaarbeursplein	Gemeente Utrecht	2023	2030	V	Binnenstad
Realisatie						
1	Fietsenstalling Station Vaartsche Rijn Baden-Powellweg 103	Gemeente Utrecht	2026	2028	V	Zuid
2	Calamiteit Fietsenstalling Jaarbeursplein Jaarbeursplein 1	Gemeente Utrecht	2024	2025	V	Binnenstad
3	Parkeergarages Laadpalen Diverse adressen	Gemeente Utrecht	2025	2026	V	Diversen
4	Parkeergarage Albrachthof Albrachthof 13	Gemeente Utrecht	2024	2026	V	Oost

5	Parkeergarage Berlijnplein herstel <i>Berlijnplein 4</i>	Gemeente Utrecht	2023	2026	V	Leidsche Rijn
6	P+R Ringhub Westraven <i>Griffioenlaan 1</i>	Gemeente Utrecht	2025	2026	V	Zuidwest
7	Mobiliteitshub XL Papendorp-Noord <i>Mercatorlaan</i>	Gemeente Utrecht	2024	2029	U	Leidsche Rijn
8	Inrichting fietsenstalling Stadstuin <i>Hof van Monaco</i>	Gemeente Utrecht	2023	2028	U	Leidsche Rijn
9	MWKZ Parkeergarages <i>Bouwblokken 1A, 8, 11, 13</i>	Gemeente Utrecht	2021	2029	U	Zuidwest
10	Parkeergarage Lange Lauwerstraat <i>Lange Lauwerstraat 56</i>	Gemeente Utrecht	2024	2025	U	Binnenstad
Nazorg						
-	-	-	-	-	-	-
Middellange termijn 2031-2034						
-	-	-	-	-	-	-
Lange termijn 2035-2040						
-	-	-	-	-	-	-

Bijlage 4 - Investeringsagenda's Vastgoedportefeuilles

In deze bijlage staan de investeringsprojecten die zijn opgenomen in de projectenlijst. In de geheime bijlage staan de investeringsbedragen per project. Als het bedrag op PM staat dan moet de businesscase nog nader worden uitgewerkt.

Investeringsagenda Erfgoed

Nr. project lijst	Adres & projectnaam	Investeri ng (x € 1.000)	Jaar start	Jaar opleverin g	Vervanging/ uitbreiding	Autorisatie
Korte termijn 2025-2030						
19	Gageldijk 165 (restauratie fort de gagel)		2017	2025	V	Ja
15	Fort de Klop (1e polderweg 4-6)		2020	2025	V	Ja
16	De Vier Forten Lunet		2020	2026	V	Ja
17	Julianaparklaan 1000 (Antje Drijver Paviljoen)		2022	2025	V	Ja
18	Oude Liesbosweg 052		2023	2025	V	Ja
13	Herstel Werfkelders VGU		2024	2026	V	Ja
12	Rhijnauwenselaan 009		2024	2026	V	Ja
8	Nieuwbouw Gagelsteede	PM	PM	PM	V	Nee
9	Fort de Bilt	PM	PM	PM	PM	Nee
10	Fort Blauwkapel	PM	PM	PM	PM	Nee
11	Restauratie torens	PM	PM	PM	V	Nee
14	Domtoren		2018	2025	V	Ja
Middellange termijn 2035-2040						
20	Eilandsteede	PM	2031	PM	PM	Nee
21	Eilandsteede - food for good	PM	2031	PM	PM	Nee

Investeringsagenda Cultuur

Nr. projectlijst	Adres & projectnaam	Investering (x € 1.000)	Jaar start	Jaar oplevering	Vervanging/uitbreiding	Autorisatie
Korte termijn 2025-2030						
19	Pauwstraat 013A		2020	2025	V	Ja
17	Waterstraat 027-029		2024	2026	V	Ja
18	Choorstraat 003 - Oudegracht 167 - Stadhuisbrug 005 (Magazijn de Zon)		2022	2026	V	Ja
24	Tivoli Vredenburg, verbouwing gevelschele maagd		2021	2025	V	Ja
25	Agnietenstraat 001-003 Nicolaasdwardsstraat 020 (renovatie Centraal Museum)		2020	2025	V	Ja
13	Hof van Monaco 1a - de Vrijstaat Zomerhuis		2022	2026	V	Ja
21	Bouwstraat 055 - verduurzaming		2025	2026	V	Ja
22	Hoefijzerstraat 010 - verduurzaming		2025	2026	V	Ja
23	Bemuurde Weerd 3- verduurzaming		2025	2026	V	Ja
14	Merwedekanaalzone, Wijkcultuurhuis (blok 14)		2022	2028	U	Ja
16	Attleeplantsoen 039		2025	2026	U	Ja
1	Domplein 004-005		2020	2027	V	Ja
12	Vlampijpstraat 050		2020	2027	V	Ja
2	Agnietenstraat 001-003 Nicolaasdwardsstraat 020 (middeleeuwse vleugel)		2025	2026	V	Ja
3	Rhonedreef 40		2025	2027	V	Ja
10	Jongerencultuurhuis vleuten – de meern		2025	2030	U	Ja
14	Berlijnplein leidsche rijen centrum		2021	2028	U	Ja
20	Isotopenweg/Lageweide - Depot Centraal Museum		2021	2028	U	Ja
4	Lucasbolwerk 24	PM	2026	2028	V	Nee
6	Pauwstraat 7	PM	2027	2030	V	Nee
5	Spaarnestraat 11	PM	2027	2030	V	Nee
9	Schalkwijkstraat 6 t/m 16	PM	2027	2030	V	Nee
11	Broedplaatsen	PM	2026	2030	V	Nee

Investeringsagenda Sport

Adres & projectnaam	Investering (x € 1.000)	Jaar start	Jaar oplevering	Vervanging/uitbreiding	Autorisatie
Korte termijn 2025-2030					
Berlijnplein (sph het plein)		2021	2025	U	Ja
bontekoelaan (sph bontekoelaan)		2020	2025	U	Ja
Burg. MiddelweerdPlaats 1 (zwb Fletiomare) - pv panelen		2021	2025	V	Ja
Franciscusdreef 004 (atletiekbaan overvecht) - renovatie		2021	2025	V	Ja
Loevenhoutsedijk 6 - tijdelijke sporthal		2022	2025	U	Ja
Manitobadreef 8 (sportpark overvecht-noord) - kleedgebouw 3		2021	2025	V	Ja
Parkzichtlaan (spc. de paperclip) - installaties		2022	2025	V	Ja
Solar carports op parkeerterrein.		2024	2025	U	Ja
Sporthal zuilen		2024	2025	V	Ja
Alendorperplaats 001 (fletiomare novum) - hockeyveld		2025	2026	V	Ja
Ariënslaan 002 (spp de berekuil) - kleedkamers		2021	2026	V	Ja
Arienslaan 2 (spp de berekuil) - kunstgrasveld		2025	2026	U	Ja
Burg. Norbruislaan 680 (spp zuilenselaan) - projectkosten		2022	2026	V	Ja
Burg. Norbruislaan 680 (spp zuilenselaan) - renovatie natuurgras voetbal		2023	2026	V	Ja
Burg. Norbruislaan 680 (spp zuilenselaan) - terrein herinrichting		2023	2026	V	Ja
Burg. Norbruislaan 680 (spp zuilenselaan) - voetbal kunstgras		2023	2026	V	Ja

Laan van Maarschalkerweerd 20 (spp maarschalkerweerd) - hockeyveld 12		2022	2026	V	Ja
Laan van Maarschalkerweerd 20 (spp maarschalkerweerd) - hockeyveld 13		2021	2026	V	Ja
Laan van Maarschalkerweerd 20 (spp maarschalkerweerd) - hockeyveld 14		2021	2026	V	Ja
Loevenhoutsedijk 002-006 (spp loevenhoutsedijk) - aanleg 2 korfbalvelden		2022	2026	V	Ja
Manitobadreef 8 (spp overvecht-noord) - tijdelijke huisvesting		2022	2026	U	Ja
Mytylweg 17 (atletiekbaan maarschalkerweerd) - retoppen		2021	2026	V	Ja
Rijnvliet 3/5 (spp rijnvliet) - grondkosten		2019	2026	U	Ja
Rijnvliet 3/5 (spp rijnvliet) - grondkosten rugbyveld		2024	2026	U	Ja
Rijnvliet 3/5 (spp rijnvliet) - herschikking velden		2023	2026	U	Ja
Rijnvliet 3/5 (spp rijnvliet) - rugbyveld		2024	2026	U	Ja
Rijnvliet 3/5 (spp rijnvliet) - tpe		2024	2026	U	Ja
Sportpark Rijnvliet 3 - kleedgebouw huidige en nieuwe velden		2020	2026	U	Ja
SPP De Dreef - omzetting naar kunstgras		2025	2026	V	Ja
SPP Desto - omzetting naar kunstgras		2023	2026	V	Ja
tpe		2025	2026	V	Ja
tpe		2025	2026	V	Ja

Voorveldselaan 002-004 (spp voordorp) - dienstverblijf	2022	2026	V	Ja
Voorveldselaan 002-004 (spp voordorp) - tpe	2020	2026	V	Ja
Weg naar rhijnauwen 003 (zwb de krommerijn) - pv panelen	2021	2026	V	Ja
Wegingskader (voetbal /nieuw welgelegen)	2024	2026	U	Ja
Albert Schweitzerlaan 10 b - verduurzaming	2025	2027	V	Ja
Burg. Norbruislaan 680 (spp zuilenselaan) - kleedkamers	2024	2027	V	Ja
Burg. Norbruislaan 680 (spp zuilenselaan) - verenigingsgebouw	2024	2027	V	Ja
Cartesiusdriehoek, grondkosten sporthal	2023	2027	U	Ja
Cartesiusdriehoek, sporthal	2023	2027	U	Ja
Koningsweg 137 (spp koningsweg) - investeringen	2023	2027	V	Ja
Manitobadreef 8 (sportpark overvecht-noord) - kleedgebouwen 1 en 2	2024	2027	V	Ja
Rijnvliet 3/5 (spp rijnvliet) - uitbreiding hockey veld 5	2024	2027	U	Ja
SPP Voordorp - omzetting naar kunstgras	2025	2027	V	Ja
Wegingskader (voetbal /nieuw welgelegen)	2024	2027	U	Ja
Buitenaccommodaties (gebouwen)	2027	2028	V	Ja
Cremerstraat 253 - verduurzaming	2026	2028	V	Ja
Fiducia korfbalvelden	2027	2028	V	Ja
Grebbeberglaan 004 (spp welgelegen) - honkbal	2026	2028	V	Ja
Merwedekanaalzone, grondkosten sporthal (blok 3)	2022	2028	U	Ja

Merwedekanaalzone, sporthal (blok 3)		2022	2028	U	Ja
Nieuw hockeyveld en kleedvoorziening gvds mulier rapport 2022		2026	2028	U	Ja
Verl. Hooggravenseweg 002a (spp hoograven-zuid) - kantine		2027	2028	V	Ja
Verl. Hooggravenseweg 002a (spp hoograven-zuid) - kleedkamers		2027	2028	V	Ja
Verl. Hooggravenseweg 002a (spp hoograven-zuid) - kleedkamers footy		2027	2028	V	Ja
Verl. Hooggravenseweg 002a (spp hoograven-zuid) - kleedkamers hkc		2027	2028	V	Ja
Verl. Hooggravenseweg 002a (spp hoograven-zuid) - sbr naar tpe		2026	2028	V	Ja
Verl. Hooggravenseweg 002a (spp hoograven-zuid) - tpe		2026	2028	V	Ja
Wegingskader (hockey) / nieuw welgelegen		2024	2028	U	Ja
Zwarte Woud 201 (sph. lunetten) - herbouw		2023	2028	V	Ja
Componistenlaan zwembad		2023	2029	U	Ja
Componistenlaan zwembad - grondkosten		2023	2029	U	Ja
Overvecht, sporthal		2023	2029	U	Ja
Overvecht, sporthal, grondkosten		2023	2029	U	Ja
Verl. Hooggravenseweg 203 (sph hoograven)		2024	2029	V	Ja
Burg Norbruislaan 680 (kleedkamers 2e rechts midden)	PM	2027	2029	PM	Nee
Burg Norbruislaan 680 (kleedkamers bij eminent boys)	PM	2027	2029	PM	Nee
IJzervarensingel 14 (kleed en welzijnsgebouw)	PM	2025	2029	PM	Nee
IJzervarensingel 14 (terrijninrichting)	PM	2025	2029	PM	Nee
Thorbeckelaan 16 (kleedgebouw met kantine)	PM	2025	2029	PM	Nee

Verlengde Hoogravenseweg 2a (kleedkamers)	PM	2025	2029	PM	Nee
Zwembad Maximapark	PM	2026	2029	U	Nee
Middellange termijn 2030-2034					
Loevenhoutsedijk 6 (kantine dwsv)	PM	2029	2032	PM	Nee
Loevenhoutsedijk 6 (kleedkamers kantine voetbal)	PM	2029	2032	PM	Nee
Zwembad den Hommel - sloop/nieuwbouw		2030	2032	V	Nee
Diverse sportparken (circa 55)	PM	2030	2034	PM	Nee
Franciscusdreef 4 (kantine wijkvoorziening combi)	PM	2031	2034	PM	Nee
Lange termijn 2035-2040					
Sporthal Paperclip	PM	2032	2035	PM	Nee
Zwembad de Kwakel - sloop/nieuwbouw		2034	2036	V	Nee
Franciscusdreef 4 (krachthonk en kleedkamers)	PM	2034	2037	PM	Nee
Diverse sportparken (circa 30)	PM	2035	2040	PM	Nee
Sporthal Galgenwaard	PM	2039	2043	PM	Nee

Investeringsagenda Welzijn

Nr. project lijst	Adres & projectnaam	Investering (x € 1.000)	Jaar start	Jaar oplevering	Vervanging / uitbreiding	Autorisatie
Korte termijn 2025-2030						
9	ST.-LUDGERUSSTRAAT 251 (BUURTHUIS ZUILEN)		2020	2025	V	Ja
5	KEERKRINGPLEIN 040 (BUURTHUIS STERRENZICHT)		2019	2026	V	Ja
3	JAGERSKADE 4 - BUURTHUIS STELLA MARIS		2025	2026	V	Ja
1	JEANNE D'ARCDREEF BUURTCENTRUM BUREZINA		2024	2027	V	Ja
7	PELTLAAN 172 (BUURTHUIS GALECOP)		2020	2027	V	Ja
6	SAMUEL VAN HOUTENSTRAAT 001 (DE LEEUW)		2020	2027	V	Ja
	SCHOOLSTRAAT 1 - VERDUURZAMING		2025	2027	V	Ja
8	GAMBIADREEF 100 (JONGERENHUISKAMER)		2023	2027	U	Ja
4	MERWEDEKANAALZONE, BUURTCENTRUM EN JONGERENHUISKAMER (BLOK 9)		2023	2028	U	Ja
	KRUISVAERTKADE (TURN KEY)		2025	2028	U	Ja
	VECHTSTROOK BUURTCENTRUM		2025	2028	U	Ja
	MERWEDEKANAALZONE, KINDEROPVANG (BLOK 8)		2025	2028	U	Ja
	BUURTCENTRUM OASE		2024	2029	V	Ja
2	Overvecht Noord	PM	2025	2028	U	Nee

Investeringsagenda Zorg

Nr. projectlijst	Adres & projectnaam	Investering (x € 1.000)	Jaar start	Jaar oplevering	Vervanging /uitbreiding	Autorisatie
Korte termijn 2025-2030						
8	MAKASSARSTRAAT 036 (ventilatie)		2021	2025	V	Ja
6	VOGELVLINDERWEG 054-058 ('t Zand)		2020	2026	V	Ja
4	MERWEDEKANAALZONE, KINDEROPVANG (BLOK 8)		2025	2028	U	Ja
4	MERWEDEKANAALZONE, GEZONDHEIDSCENTRUM NOORD (BLOK 8)		2023	2028	U	Ja
5	MERWEDEKANAALZONE, ACTIVITEITENCENTRUM (BLOK 13)		2025	2028	U	Ja
	Merwede Blok 15, fase 2: Time-Out voorziening	PM	2021	2028	U	Nee
Middellange termijn 2030-2034						
	Oude Loevenhoutsedijk 132	PM	2026	2032	PM	Nee
	Nieuwe Houtenseweg 55 (Het blauwe huis)	PM	2026	2032	PM	Nee
	Wittevrouwensingel 88	PM	2026	2032	PM	Nee
	Jansveld 51	PM	2026	2032	PM	Nee
	Jansveld 53	PM	2026	2032	PM	Nee
	Balkstraat 31	PM	2030	2034	PM	Nee
	Elandplein 25	PM	2030	2034	PM	Nee

Investeringsagenda Eigen Huisvesting

Nr. projectlijst	Adres & projectnaam	Investering (x € 1.000)	Jaar start	Jaar oplevering	Vervanging/uitbreiding	Autorisatie
Korte termijn 2025-2030						
11	MAANSTEENWEG 1 (VENTILIATIE BEGRAAFPLAATS TOLSTEEG)		2022	2025	V	Ja
9	DORPSPLEIN 001		2019	2026	V	Ja
12	EVERARD MEIJSTERLAAN 003 (Directievilla)		2022	2025	V	Ja
10	FLORIDADREEF NABIJ 1 (VENTILATIE BEGRAAFPLAATS DAELWIJCK)		2022	2025	V	Ja
13	MOSTPERENLAAN 002 (DE STITS)		2020	2026	V	Ja
4	KONINGSWEG 45-1 (VENTILATIE BEGRAAFPLAATS KOVELSWADE)		2024	2026	V	Ja
3	MAANSTEENWEG 001 NIEUWBOUW LOODS		2020	2026	U	Ja

Investeringsagenda MFA's

Nr. projectlijst	Adres & projectnaam	Investering (x € 1.000)	Jaar start	Jaar oplevering	Vervanging/uit breiding	Autorisatie
Korte termijn 2025-2030						
3	HONDSRUG 017/019/021(MUSKETON) Musketon		2018	2028	Vervanging	Ja
1	TRUMANLAAN 060A-B-C-D-E (HART VAN NOORD) Hart van Noord		2019	2027	Vervanging	Ja
6	LAAN VAN PUNTENBURG 002 Laan van Puntenburg		2019	2027	Vervanging	Ja
	BURCHTPOORT (CULTUURCAMPUS VLEUTERWEIDE) Cultuurcampus		2019	2025	Vervanging	Ja
9	TEUNISBLOEMLAAN 042 T/M 052 (DE WEIDE WERELD) Weide Wereld deel 1		2021	2026	Vervanging	Ja
	ST – PIETERSBERG 40 St – Pietersberg 40		2024	2025	Vervanging	Ja
	ORANJELAAN 12 EN 14 BIBLIOTHEEK DE MEERN Oranjelaan 12 en 14 bibliotheek De Meern		2024	2027	Vervanging	Ja
5	STROYENBORCHDREEF 012 Stroyenborchdreef 012		2025	2027	Vervanging	Ja

Investeringsagenda Overig / Overig Beleid

Adres & projectnaam	Investering (x € 1.000)	Jaar start	Jaar oplevering	Vervanging/ uitbreiding	Autorisatie
Korte termijn 2025-2030					
BELCAMPOSTRAAT 010 (BRANDWEER DEN HOET) verduurzaming		2019	2026	V	Ja
PARK OOG IN AL 001		2022	2025	V	Ja
PIRAMIDEDREEF 3-5		2024	2025	V	Ja

Bijlage 5: Uitgangspunten eigenaarslasten OPBOUW KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR

NB: de kostprijsdekkende huur maakt onderdeel uit van het traject om de begrotingssystematiek van Vastgoed te verbeteren. De inhoud van deze bijlage vraagt de komende tijd in die zin nog om ontwikkeling op diverse punten.

	Beleidsnota Vastgoed 2025	Toelichting
1. Kapitaallasten		
Rente	Om de kostprijs voor het vastgoed te berekenen wordt de omslagrente gehanteerd. Bij bestaand vastgoed wordt de rente gehanteerd die gold op het moment dat een investering gereed is gemeld.	Rente wordt toegerekend conform het financieringsstatuut van de Gemeente Utrecht. In het financieringsstatuut is o.a. vastgelegd welke rente- en disconteringspercentages de gemeente Utrecht kent en wanneer zij deze hanteert.
Afschrijving grond, gebouwen en installaties	Afschrijvingslasten worden bepaald conform de Nota Waarderen, Activeren en Afschrijven Vaste Activa (WAAVA).	In de Nota WAAVA zijn o.a. de grondslagen voor waardering en activering van vaste activa, de wijze van afschrijven van vaste activa en het moment waarop de afschrijving van vaste activa start vastgelegd.
2. Onderhoud		
Eigenaars- versus gebruikers-onderhoud	In de kostprijsdekkende vergoeding worden enkel de kosten van het eigenaarsonderhoud meegenomen.	We maken onderscheid tussen eigenaars- en gebruikersonderhoud en verantwoorden dit ook apart per vastgoedobject in de administratie. Bij het opstellen van nieuwe contracten, volgen we standaard een demarcatielijst. Uit deze lijst blijkt welke onderdelen voor rekening en risico van de eigenaar zijn en welke voor de gebruiker.
Dagelijks- en planmatig onderhoud	Zolang er voor een pand geen meerjaren onderhoudsplan (MJOP) is opgesteld houden we rekening met een bedrag dat	In de voorbereidingsfase van een investeringsproject is vaak nog niet bekend wat de onderhoudskosten van een pand zijn. Pas als er een ontwerp ligt kan een MJOP op

	gelijk is aan 0,55% van de totale stichtingskosten exclusief grond.	worden gesteld. Om toch al een richtinggevende kostprijs te kunnen berekenen wordt op basis van een kengetallen in beeld gebracht met welke onderhoudskosten er bij benadering rekening gehouden moet worden.
Kosten van technisch beheer	In bovengenoemd kengetal (0,55%) is rekening gehouden met de kosten van technisch beheer. In het geval er al een MJOP is wordt er rekening gehouden met een benodigd budget voor technisch beheer van 15% over het MJOP.	De kosten van technisch beheer zijn onderdeel van de onderhoudsbegroting. En maken integraal onderdeel uit van de totale vastgoedbegroting.
Groot onderhoud en vervangingsinvesteringen	We houden rekening met de kosten van twee grootonderhoudsbeurten, in het 15 ^{de} en in het 30 ^{ste} exploitatiejaar. Voor beide onderhoudsmomenten rekenen we met 13% van de stichtingskosten exclusief grond (+ indexering).	Rond het 30^{ste} exploitatiejaar is een gebouw meestal aan een tweede groot onderhoudsbeurt toe. Op dat moment staan we stil bij de verwachte toekomst van het gebouw. We kijken dan naar de functie van het gebouw, naar verkoop of sloop. Afhankelijk van de uitkomst wordt de mate van benodigde renovatie / groot onderhoud bepaald. Bij de 2^e groot onderhoudsbeurt wordt ook de toekomst van het gebouw bekeken. Afhankelijk van de toekomst van het gebouw wordt bepaald welke activiteiten in deze onderhoudsbeurt noodzakelijk zijn. In feite zal de 2^e grootonderhoudsbeurt alleen in volle omvang uitgevoerd worden als er na het 40^{ste} jaar door geëxploiteerd wordt.
3. Overige exploitatiekosten		
<u>Belastingen:</u> – OZB	We hanteren de actuele tarieven voor OZB en lokale heffingen zoals die op de website van de BghU	De tarieven voor lokale belastingen en heffingen worden jaarlijks door de gemeente en het hoogheemraadschap vastgesteld.

<u>Heffingen:</u> – Rioolheffing – Watersysteemheffingen	(Belastingssamenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht) gepubliceerd worden.	De actuele tarieven worden gepubliceerd op de website van de BghU.
Commercieel beheer:	1,5% van de huur met een minimum van € 900 per beheereenheid.	De beheeromslag is onderdeel van de kostendekkende vergoeding. Naast de directe kosten van VGU is ook een deel van de overhead hiermee gedekt.
Opstalverzekering	Bij de bepaling van de kosten van de opstalverzekering wordt aangesloten bij de actuele tarieven.	De kosten van de opstalverzekering worden bepaald door de herbouwwaarde van het pand en de verzekeringspremie voor de opstalverzekering.
4. Risico's		
<u>Opslag voor risico's:</u> - leegstand - huur inning - rente - inflatie - wet- en regelgeving - markt - calamiteiten - ontwikkeling	<u>Leegstand</u> Bij nieuwe ontwikkelingen hanteren we de volgende opslag-percentages ter afdekking van het risico op leegstand bij een contractduur van: 40 jaar à 0% 30 jaar à 1,67% 25 jaar à 2,50% 20 jaar à 3,33% 10 jaar à 5,0% Deze risico opslagen gelden ook voor interne verhuur. <u>Wanbetaling</u> Risico-opslag van 0,30% van de huur. Voor interne gebruikers geldt dit niet.	Precies kostendekkende exploitatie geeft geen ruimte om risico's op te vangen. Daarom zit in de raming van de eigenaarskosten een opslag voor risico's. Voor leegstand is het risico omgekeerd evenredig met de duur van de huurovereenkomst. Daarom neemt de risico-opslag af naarmate de contractduur toeneemt. Overige risico's zitten bijvoorbeeld in nieuwe wetgeving op het gebied van energie en klimaat.

	<u>Calamiteiten</u> 0,60% Van de kostprijs dekkende vergoeding. <u>Overige risico's</u> 0,10% Van de kostprijs dekkende vergoeding.	
5. Parameters		
<u>Index</u>	Om een inschatting te kunnen maken van toekomstige kasstromen indexeren we de prijzen in de berekening voor inflatie met 2,0%. De onderhoudskosten worden in de kostprijsberekening geïndexeerd met 1,5% bovenop de normale prijsontwikkeling (totaal 3,5%).	De kostprijsdekkende vergoeding wordt mede berekend op basis van deze parameters. 2,0% is gebaseerd op het langjarig gemiddelde van de CPI-index en de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB), namelijk 2%. Op basis van de langjarige ontwikkeling van de BDB-index wordt er rekening gehouden met een bovengemiddelde ontwikkelingen van de kosten van bouw- en onderhoud (3,5%). Dit komt onder andere door veranderende wet- en regelgeving.
<u>Disconteringsvoet</u>	De disconteringsvoet is gelijk gesteld aan de omslagrente	Met de disconteringsvoet worden de toekomstige kasstromen teruggerekend naar een bepaald moment. In dit geval de start van exploitatie van het vastgoed.

Bijlage 6 – Inhoudsopgave jaarlijkse voortgangsrapportage UPV

Inleiding

- Samenvatting: een kort overzicht van de ontwikkelingen sinds het vaststellen van het UPV

Stand van zaken en vooruitblik

- Beleidsdoelstelling:
 1. Voldoende maatschappelijk vastgoed
 - Programmering vastgoedportefeuilles:
 - Voortgang projecten op basis van UPV; status van de projecten, inclusief de eventuele afwijkingen van de planning en de oorzaken daarvan.
 - Vooruitblik; nieuwe planning/programmering
 2. Betaalbaar en onderhouden vastgoed
 - Percentage maatschappelijke huurders
 - Resultaat nieuwe huurderstevredenheidsonderzoek
 - Is het gelukt risico-gestuurd onderhoud in te voeren?
 3. Toekomstbestendig vastgoed
 - In hoeverre is routekaart gevolgd?
 - Circulair
 - Klimaatadaptief
 - Toegankelijkheid; hoeveel panden zijn toegankelijk gemaakt?

Monitoren sturen en verantwoorden

- Actualisatie investeringsagenda per portefeuille
- Actualisatie risicoanalyse
- Voortgang op toezeggingen, moties en amendementen, inclusief een paragraaf over de verhuur van woningen onder de leegstandwet.

Bijlage

- Actualisatie projectenlijsten
- Actualisatie investeringsagenda projecten

Bijlage 7 - 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.