Bundel van de Raadsinformatiebijeenkomst van 12 oktober 2021

1 Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Tijd: 21.30-22.30 uur
Beleidsterrein: Ruimtelijke Ontwikkeling/ wethouder Klaas Verschuure
Digitale raadsinformatiebijeeenkomst: de raadsleden gaan in gesprek met omwonenden en met andere belanghebbenden.
Agenderenden:: Pepijn Zwanenberg (GroenLinks),Tim Schipper (SP), Bülent Isik (PvdA), Gertjan te Hoonte (VVD), Cees Bos (SBU), Eva Oosters (S&S) en Corine van Dun (D66)
Na de eerste visie Werkspoorkwartier is er veel gebeurd. Logisch om nu tot een actualisatie te komen. Partijen gaan graag in gesprek met belanghebbenden en omwonenden over deze visie en de kansen die daarin benoemd staan

Omgevingsplan Werkspoorkwartier-Info-en-Bijdragen-deelnemers-WEB.docx

Bijdrage-Fietsersbond-RIB-Werkspoorkwartier.pptx

1 Raadsvoorstel Nota Inkoop en Contractmanagement 'Doelmatig en duurzaam bijdragen aan een gezond Utrecht' en collegevoorstel 'Beleidsregel drempelbedragen bij aanbesteden'

Dossier 862 voorblad

Raadsvoorstel Nota Inkoop en Contractmanagement.docx

Nota Inkoop en Contractmanagement.docx

Beleidsregel Drempelbedragen bij aanbesteden gemeente Utrecht (onder voorbehoud akkoord raad).docx

1.1 Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Dossier 1895 voorblad

Raadsvoorstel Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier.docx

Omgevingsvisie Werkspoorkwartier.pdf

2 Straatintimidatie

Tijd: 21.00-22.30 uur
Beleidsterrein: Openbare Orde en Veiligheid/ Burgemeester Dijksma
Digitale raadsinformatiebijeenkomst: raadsleden gaan in gesprek met betrokken ambtenaren, experts en andere belangstellenden.
Agenderenden: Bert van Steeg, CDA, Myrthe van Mil, S&S, Bülent Isik, PvdA, Tess Meerding. VVD, Cees Bos, SBU

Motivering: Genoemde fracties willen graag worden geïnformeerd over de aanpak van straatintimidatie in Utrecht. Dit naar aanleiding van de raadsbrief van 30 juni 2021. Deze fracties willen graag weten welke maartregelen afgelopen tijd zijn genomen en in hoeverre deze succesvol zijn geweest. Zij wensen geïnformeerd te worden over de onveilige plekken die naar voren komen uit de meldingen van straatintimidatie die nu kunnen worden gedaan. Daarbij rijst de vraag op welke manier deze plekken worden beveiligd en wat gedaan kan worden om dit te verbeteren. Ook willen deze fracties stilstaan bij de dieperliggende maatschappelijke oorzaken die leiden tot straatintimidatie en wat kan worden gedaan om dit vroegtijdig te voorkomen en op welke manier inwoners nog beter kunnen worden betrokken bij de aanpak van straatintimidatie.
Genoemde fracties willen daarnaast graag geïnformeerd worden over de mogelijkheden en drempels die er zijn bij het invoeren van een lokaal verbod in te voeren op straatintimidatie en wat kan worden geleerd van andere gemeenten op dit vlak.

Straatintimidatie-Info-en-Bijdragen-deelnemers (WEB).docx

2.1 Raadsbrief Stand van zaken aanpak straatintimidatie

Dossier 2133 voorblad

Raadsbrief Stand van zaken aanpak straatintimidatie.pdf

Reactie wetsvoorstel seksuele misdrijven artikel seksuele straatintimidatie.pdf

Reactie wetsvoorstel seksuele misdrijven artikelen m.b.t seksuele straatintimidatie.pdf

3 Betaalbare koopwoningen

Tijd: 19.30-20.30 uur
Beleidsterrein: Wonen/ Kees Diepeveen
Digitale raadsinformatiebijeenkomst: de raadsleden willen een verdiepend gesprek met ambtenaren, experts en andere betrokkenen en belangstellenden.
Agenderenden:Afzender: Jantine Zwinkels (CDA), Maarten Koning (D66), Bülent Isik (PvdA), Erik van der Marel (VVD), PVV fractie, Cees Bos (SBU), Eva Oosters (Student & Starter), Floor de Koning (GroenLinks)
Motivering:
Raadsleden willen meer verdieping en duiding hebben van het actieplan betaalbare koopwoningen, dat onlangs door het college naar de gemeenteraad is verzonden. Het is een belangrijk onderwerp voor CDA, D66, PvdA, VVD, PVV, S&S en GroenLinks en zij willen graag een toelichting van zowel ambtenaren als ook externe experts om zo een scherp debat te kunnen voeren in de commissie.
We willen een inhoudelijke toelichting krijgen en ruimte hebben voor externe experts om hierop te reageren. Andere meepraters zijn ook welkom. We willen goed begrijpen welke zaken we op lokaal niveau moeten regelen om het aantal betaalbare koopwoningen in onze gemeente te laten toenemen, en welke keuzes hierachter schuilgaan.
De agenderende fracties inventariseren voorafgaand aan de raadsinformatiebijeenkomst vragen voor de toelichtende presentatie.
Beschrijving raadsvoorstel
De Utrechtse woningmarkt staat onder druk en de koopprijzen zijn nog nooit zo hoog geweest. De raad heeft het college gevraagd maatregelen te verkennen om het woningaanbod in het betaalbare koopsegment te vergroten. Daaruit vloeit dit Actieplan voor betaalbare koopwoningen. Hierin zijn maatregelen opgenomen voor de korte termijn, zoals de zelfbewoningsplicht, en iets langere termijn zoals een fonds om koopwoningen ook langdurig betaalbaar te houden.
Advies griffie
In het raadsvoorstel Betaalbare koopwoningen wordt de relatie gelegd met het Initiatiefvoorstel Utrechtse wooncoöperaties. Gezien het overeenkomstige thema, betaalbaar wonen, kan het efficiënt zijn beide voorstellen volgtijdelijk in dezelfde commissie- en raadscyclus te bespreken.
Zie verder stafnotitie RV Betaalbare koopwoningen.

Actieplan betaalbare woningen-Info-en-Bijdragen-deelnemers (WEB).docx

3.1 Actieplan betaalbare koopwoningen

Dossier 2017 voorblad

Raadsvoorstel Actieplan betaalbare koopwoningen.docx

Actieplan betaalbare koopwoningen.docx

Rapport Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen.pdf

4 Transitievisie Warmte

Tijd:19.30 - 21.30 uur
Beleidsterrein: Energie/ wethouder Lot van Hooijdonk
Digitale raadsinformatiebijeenkomst: de raadsleden willen graag breed geinformeerd worden door ambtenaren, externe deskundigen en partnerorganisatie in het 1e uur. Daarna in het 2e uur willen de raadsleden in gesprek met bewoners-/buurtcorporaties en de inwoners van de stad.
Agenderenden: Jelmer Schreuder (D66), Gertjan te Hoonte (VVD), Tessa Sturkenboom (S&S), Henk van Deun (PVV), fractie SBU, Lau Bosse (PvdA), Rachel Heijne (GroenLinks)
Motivering:
Het college heeft het raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel 2 verzonden aan de gemeenteraad. Hierin wordt de planning gemaakt om de stad voor 2050 aardgasvrij te maken. De agenderende fracties laten zich graag verder informeren over de voorgestelde richting door de gemeente zelf, door externe experts, door betrokken organisaties, door bewoners-/buurtcorporaties en door bewoners van de stad. De fracties willen ook toelichting op de samenhang van deze planning met beschikbaarheid en verkenningen naar warmtebronnen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering, in het bijzonder geothermie.
De agenderende fracties inventariseren voorafgaand aan de RIB de vragen.
Aanvullend
De raadsleden willen de bijeenkomst opdelen in 2 blokken van 1 uur. Het eerste uur is bedoeld voor toelichting door gemeente op vragen van raadsleden, experts en grote partnerorganisaties in dit traject (Eneco, Stedin, woningcorportaties) die ruimte krijgen een eigen visie te presenteren. Uiteraard zullen er ook de nodige vragen zijn voor deze groep.
Het tweede uur willen we inruimen voor bewoners(coöperaties), VVE's, ondernemers en alle anderen die willen inspreken op dit voorstel.

Transitievisie Warmte deel II-Info-en-Bijdragen-deelnemers-WEB.docx

Bijdrage-deelnemer-RIB-transitievisie-warmte- Energie-U.pdf

4.1 Transitievisie Warmte deel II

Dossier 2115 voorblad

Raadsvoorstel Transitievsie Warmte deel II.docx

Transitievisie Warmte deel II.pdf

5 Technische briefing programmabegroting

Tijd: 19.30 - 20.30 uur
Beleidsterrein: Financiën / Anke Klein
Digitale bijeenkomst : briefing over de programmabegroting

Technische bijeenkomst begroting 2022 definitief.pptx

Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Basisinformatie

Datum	12 oktober 2021
Gespreksleider	Has Bakker
Tijd	21.30-22.30 uur
Zaal	Digitaal
Soort bijeenkomst	Bespreken raadsvoorstel
Werkvorm	Gesprek tussen raadsleden met omwonenden en andere belanghebbenden over deze visie en de kansen die daarin benoemd staan.
Portefeuillehouder	wethouder Verschuure
Bertrokken ambtenaren/presentatoren	volgt
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed op 2 december 2021. De raad besluit in principe hier over tijdens de eerstvolgende raadsvergadering.
Links naar	Website gemeente en facebook
Deelnemers	6 deelnemers op eigen initiatief deelnemer, Fietsersbond 2 deelnemers, Werk/Woonvereniging De Stamboom

Programma

Opening en welkom
Deelnemers aan het woord
Vragen raadsleden
Reflectieronde
Afsluiting

Motivatie

Agendeerders, Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Tim Schipper (SP), Bülent Isik (PvdA), Gertjan te Hoonte (VVD), Cees Bos (SBU), Eva Oosters (S&S) en Corine van Dun (D66).
Na de eerste visie Werkspoorkwartier is er veel gebeurd. Logisch om nu tot een actualisatie te komen. Partijen gaan graag in gesprek met belanghebbenden en omwonenden over deze visie en de kansen die daarin benoemd staan.

Bijdrage

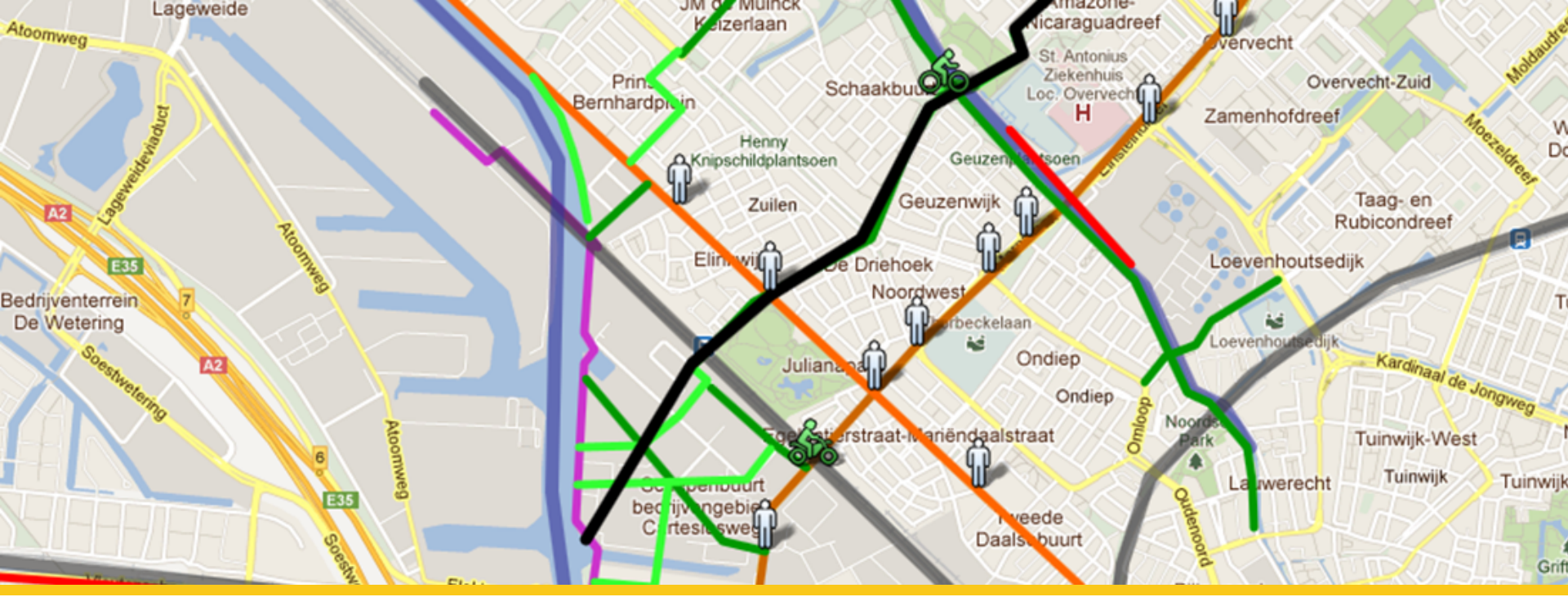
Deelnemer
Wat zijn de plannen tav de doorgaande fietsroute vanuit Maarsen richting de stad?

Deelnemers, Werk/Woonvereniging De Stamboom
Wij zijn op zoek naar een geschikte locatie voor ons gemengde Werk/Woonproject. We gaan hierover graag met u in gesprek. Meer informatie is te vinden op onze website: www.de-stamboom.nl

Deelnemer, **Fietsersbond**
Binnen de Fietsersbond leeft al langer de wens voor een vlotte fietsverbinding tussen de Keulse Kade en het Julianapark. Die route zou Kanaleneiland en de Merwedekanaalzone verbinden met Zuilen via een mooie route. Fietsen langs de Cartesiusweg is ook na aanleg van de WSB echt geen lolletje: het blijft er lelijk en lawaaiig en de fietspaden worden helaas niet opgeknapt.
Toen we hoorden dat er voor het Werkspoorkwartier plannen werden ontwikkeld en dat de energiecentrale vrijkomt hebben we direct een voorstel naar de projectleider gestuurd. Het ontwerpbureau heeft daarna nog wel met ons telefonisch hierover gesproken, maar van onze inbreng zien we helaas niets terug in het huidige plan.
Wat willen we?
Op dit kaartje staan de geplande fietsverbindingen. Op het tweede kaartje staat de gewenste verbinding erbij. Het stuk tussen de Keulse Kade en de Nijverheidsweg moet wat ons betreft worden toegevoegd. Dan ontstaat een logische vlotte en handige verbinding tussen de Keulse kade en het Julianapark. Hij is ongeveer 180 meter korter dan wanneer je om de centrale heen moet rijden, zoals door de ontwerpers ingetekend. Bovendien gaat de door ons voorgestelde route gevoelsmatig recht op het doel af in plaats van kruip-door-sluip-door via omwegen. De route zal daarom veel beter worden gebruikt.
De route sluit via de Keulsekade en Spinozatunnel aan op het Merwedekanaal en de woningen die daar komen, op Kanaleneiland en via aansluitende routes op Leidsche Rijn. Via Zuilen kun je naar de Vecht, waardoor het werkspoorkwartier ook van die kant af plezierig bereikbaar wordt. Als het een mooie route wordt, vormt het de basis voor recreatieve routes in de stad.
De door ons gewenste fietsroute wordt wel globaal als wandelroute aangelegd. We voorspellen fietsers op die voetpaden. Voorkom die ergernis, zorg dat deze handige route als fietsroute wordt aangelegd.

Daarnaast wijzen wij u nog op de noodzaak van een vlotte verbinding met Lage Weide. De huidige afrit van de Gele brug verdwijnt binnenkort, dan moeten fietsers flink omfietsen. Het ligt net buiten het plangebied, maar een fietsverbinding aan de noordkant van het spoor, tussen de Cartesiusweg en de Atoomweg, maakt Lage Weide veel beter bereikbaar per fiets.

Deelnemer
Veiligheid fietsroute langs kanaal



Werkspoorkwartier

Op de fiets naar je werk?

Bovenstaande route brachten we in op de RIB van 8 mei 2012

Fietsersbond

Fietsverbindingen

- Bij de geplande fietsverbindingen ontbreekt een cruciale schakel



Fietsersbond

Die is hier ingetekend





Fietsersbond

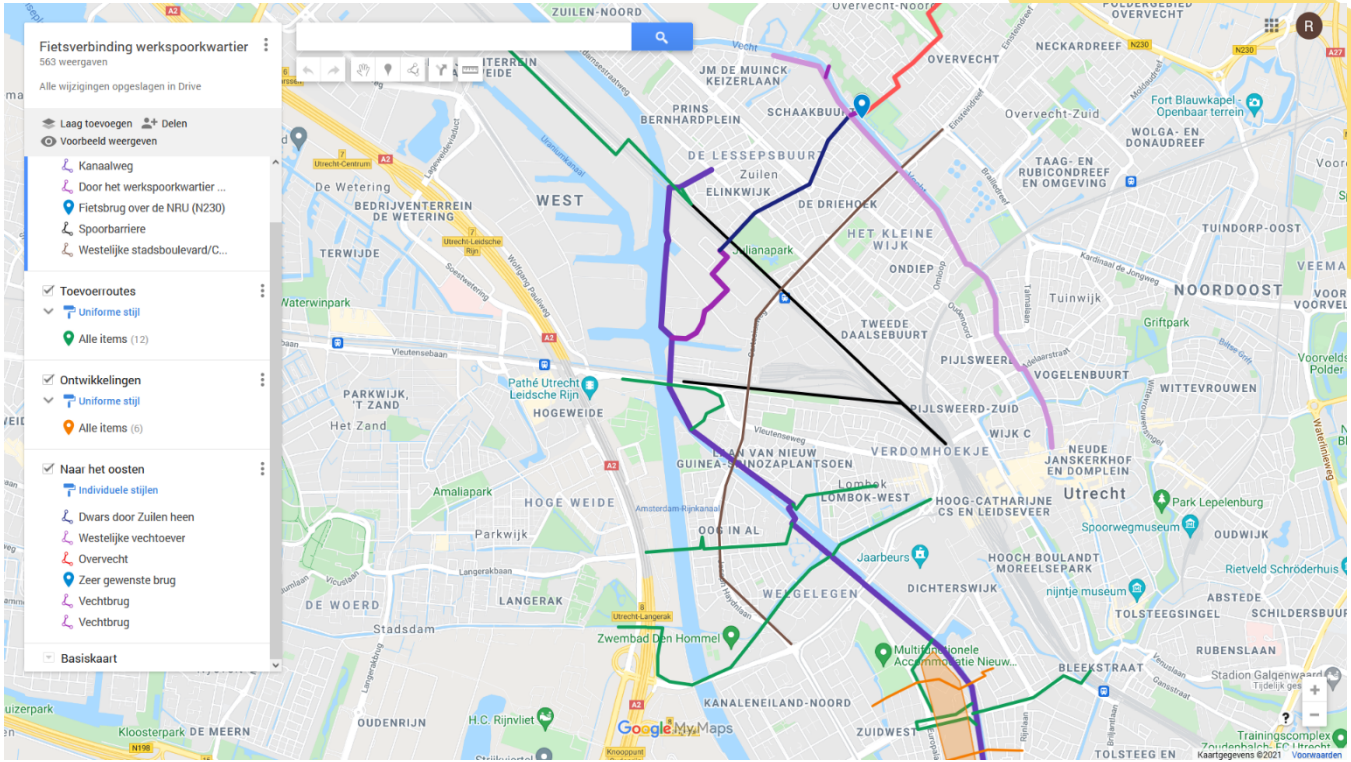
Er komt wel een korte loopverbinding





Fietsersbond

Verbinden met de hele stad



Fietsersbond

Deze verbinding:

- Is een korte verbinding Keulse Kade – Julianapark
- Sluit aan op fietsroutes langs de Vecht en het Merwedekanaal
- Verbindt met Overvecht en Leidsche Rijn
- Verbindt de halve stad via een mooie route
- Alternatief voor drukke Cartesiusweg

Fietsersbond

Voeg de verbinding toe!

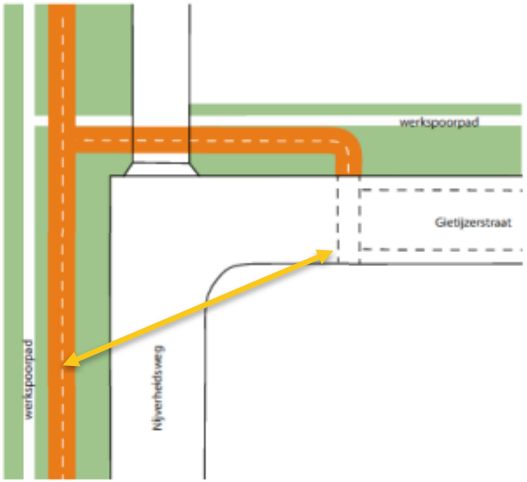
- Niet alleen voor lopen maar ook voor fietsen
- Anders wordt er straks op het voetpad gefietst.



Fietsersbond

Details

- Zorg voor fijne routes. Details als dit kunnen echt niet



Figuur 4.22
Principe voorrang Nijverheidsweg/Giet-ijzerstraat

Fietsersbond

Raadsinformatiebijeenkomst

Dossiernummer	862
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	12 oktober 2021
Agendapunt	1
Omschrijving	Raadsvoorstel Nota Inkoop en Contractmanagement 'Doelmatig en duurzaam bijdragen aan een gezond Utrecht' en collegevoorstel 'Beleidsregel drempelbedragen bij aanbesteden'
ID	895
Behandelend ambtenaar	Patrick van Doorn
Telefoon	61180
E-mail	pa.van.doorn@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Thema	Bestuur en ondersteuning
Portefeuillehouder	Wethouder Klein
Beleidsveld	Financiën
Referendabel	Ja
Raadsadviseur (lijst)	Daniëlle Rijnders/Adviescommissie Controle&Financiën, Financiën, Dierenwelzijn, Economische zaken, Milieu en Emissieloos Vervoer, Mobiliteit/06-39276711
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Mens en Samenleving	11 juni 2020
Commissie Mens en Samenleving	8 oktober 2020
Gemeenteraad	5 november 2020
Gemeenteraad	31 december 2020
Raadsinformatiebijeenkomst	**12 oktober 2021**
Raadsinformatiebijeenkomst	16 november 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel nota Inkoop en Contractmanagement “Doelmatig en duurzaam bijdragen aan een gezond Utrecht”

Beleidsveld	Financiën
Organisatieonderdeel	BSN/Financiën
Opsteller	Patrick van Doorn
Kenmerk	7348504
Vergaderdatum Raad	
Geheim	nee

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

1. De Nota Inkoop en Contractmanagement “Doelmatig en duurzaam bijdragen aan een gezond Utrecht” vast te stellen, waarin meer ruimte wordt geboden voor het lokale MKB en ZZP’ers, de mogelijkheid wordt geboden om op elk moment in te kunnen kopen conform de laatste maatschappelijke ambities en beleidsdoelstellingen rondom Maatschappelijk Verantwoord Inkopen, en waarin ook beleid is opgenomen over inhuur en contractmanagement.

Burgemeester en wethouder van Utrecht,

De secretaris

Drs. G.G.H.M. Haanen

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

Samenvatting

Met deze nota stelt de raad de kaders vast voor het gemeentelijk inkoop en contractmanagementbeleid. Deze nota vervangt na inwerkingtreding de bestaande nota inkoop van september 2015. De nota Inkoop en Contractmanagement maakt zowel voor de markt als de interne organisatie inzichtelijk welke uitgangspunten leidend zijn voor de inkopen binnen de gemeente en het uitvoeren van afgesloten contracten. De belangrijkste keuzes hierin zijn dat meer ruimte wordt geboden voor lokale MKB en ZZP'ers, de mogelijkheid wordt geboden om op elk moment in te kunnen kopen conform de laatste ambities en beleidsdoelstellingen rondom Maatschappelijk Verantwoord Inkopen en ook beleid is opgenomen wat betreft inhuur en contractmanagement. Met deze voorgestelde nota Inkoop en Contractmanagement stellen we dus een uitgebreider beleid vast dan in de bestaande nota inkoop is opgenomen.

Context

Aanleiding

De nota Inkoop en Contractmanagement is aangepast naar aanleiding van ontwikkelingen binnen de transitie inkoop, jurisprudentie betreffende aanbestedingen en wijzigingen in beleidsnotities die niet meer aansluiten bij de huidige nota inkoop.

Beoogd effect

Bij het realiseren van (maatschappelijke) doelstellingen en opgaven in de stad middels inkopen en contractuitvoering kan meer ruimte worden geboden voor het lokale MKB en ZZP'ers en is het mogelijk om op elk moment in te kunnen kopen conform de laatste ambities en beleidsdoelstellingen rondom Maatschappelijk Verantwoord Inkopen. Door specifieke kaders met betrekking tot inhuur wordt werkgelegenheid binnen de eigen organisatie gestimuleerd, wordt inhuur binnen de afgesproken bandbreedtes gehouden en worden de kosten van inhuur (tarieven) beperkt.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

De nu geldende Nota Inkoop is door de raad vastgesteld in september 2015. In de raadsbrief "Voortgang transitie inkoop en nota inkoop" van december 2019 is toegezegd deze nota ter vaststelling voor te leggen aan de raad. De raadsvragen SV 2019, nr. 232 over het bieden van meer kansen voor het lokale MKB zijn mede van invloed geweest op het aanpassen van de nota Inkoop en Contractmanagement.
Het college heeft onder voorbehoud van vaststelling van de nu voorliggende Nota Inkoop en Contractmanagement door de raad, een beleidsregel drempelbedragen bij aanbesteden vastgesteld waarin is bepaald welke inkoopprocedures gehanteerd moeten worden bij welke waarde van een inkoopopdracht. Deze beleidsregel is ter informatie bijgevoegd bij dit raadsvoorstel.

Wettelijk/juridisch kader

De nota voldoet aan de Europese en nationale kaders voor inkopen en aanbesteden maar ook andere wet- en regelgeving, waaronder de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de Wet normering topinkomens, worden nageleefd bij alle inkopen en aanbestedingen. In deze nota is ook expliciet opgenomen dat de gemeente voldoet aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming bij inkopen en aanbesteden.

In de Gids Proportionaliteit, onderdeel van de nationale aanbestedingswetgeving, is het advies gegeven dat in het kader van professioneel aanbesteden elke aanbestedende dienst een bepaalde vorm van klachtenafhandeling dient te hebben met in achtneming van proportionaliteitsaspecten die daarover eveneens in de Gids Proportionaliteit zijn opgenomen. In deze voorgestelde nota is daarom opgenomen dat de gemeente een klachtenprocedure heeft voor aanbestedingen.

De te realiseren inkoop- en contractmanagementdoelstellingen als opgenomen in de voorgestelde nota sluiten aan bij de doelstellingen die door de VNG als leidraad zijn opgesteld.

In deze nota zijn geen processen of structuur van de organisatie van inkoop opgenomen.
Dit is geen kaderstellend beleid. Hiervoor heeft de stuurgroep transitie inkoop aparte notities vastgesteld die worden uitgevoerd en nageleefd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De nota "Inkoop en Contractmanagement vast te stellen, waarmee: - de mogelijkheid wordt geboden om op elk moment in te kunnen kopen conform de laatste ambities en beleidsdoelstellingen; - meer ruimte kan worde geboden voor lokale MKB en ZZP'ers; - beleid is opgenomen wat betreft inhuur en contractmanagement.
Argumenten	
1.1	<u>De nota Inkoop ondersteunt de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelstellingen zoals duurzaam, circulair, innovatief, sociaal of gezond inkopen.</u>
	De nota benoemt de hoofduitgangspunten betreffende onderwerpen als duurzaam, circulair, innovatief of gezond inkopen, social return en overige doelstellingen die een bijdrage leveren aan "*gezond stedelijk leven voor iedereen*". De meer gedetailleerde beleidsuitgangspunten en doelstellingen zijn opgenomen in aparte notities als daar o.a. zijn: de nota Utrecht Circulair, het MVI-actieplan met de opgenomen kansrijke productgroepen en haar 3 ambities, de Nota Volksgezondheid en de handleiding SROI en bouwblokkenmethode. Op deze manier maakt deze nota het mogelijk om direct in te kunnen spelen op wijzigingen in beleidsnotities die de raad in haar kaderstellende rol maakt. Deze voorgestelde nota stelt de organisatie in staat om met inkopen mee te bewegen met de laatste ambities van de raad. Deze nota zal daarbij geen belemmering zijn om nieuwe ambities middels inkoop te realiseren, waar we met de huidige nota inkoop wel tegenaan gelopen zijn.
1.2	<u>Sturing op ambities en doelstellingen is geborgd via strategische portfolioplannen, contractuitvoering, monitoring en rapportage</u>
	De ambities en doelstellingen van de gemeente worden geborgd in strategische portfolioplannen, die opgesteld worden door de organisatieonderdelen. Een tenderboard ziet toe op het uitvoeren van de aanbestedingen binnen de maatschappelijke kaders als opgenomen in de portfolioplannen. In de contractuitvoering wordt gestuurd op het bereiken van gecontracteerde doelstellingen. De organisatie monitort structureel op realisatie van de doelen middels (kwartaal) rapportages en analyses. De raad wordt middels de reguliere planning en control cyclus (begroting, VJN en bijbehorende rapportages) en aanvullend via het duurzaamheidsverslag gerapporteerd over de bereikte resultaten.
1.3	<u>In de nota zijn instrumenten opgenomen die meer kansen bieden aan (lokale) MKB en ZZP'ers.</u>
	De raad heeft specifiek gevraagd (lokale) MKB en ZZP'ers meer kansen te bieden. Naast de mogelijkheden die de wet hiervoor biedt (grote opdrachten opdelen in kleinere percelen, het aangaan van combinaties, toestaan van onderaanneming en het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningcriteria) zijn de volgende mogelijkheden opgenomen in de nota: • Expliciet benoemd dat bij 1-op-1 gunnen altijd eerst gekeken wordt naar mogelijkheden bij (lokale) MKB en ZZP'ers. • Vanuit de huidige nota behouden dat bij meervoudig onderhands aanbesteden minimaal 2 (lokale) MKB en/of ZZP'ers worden uitgenodigd voor het doen van een inschrijving. Bovengenoemde punten worden alleen toegepast indien het aanbod vanuit de markt dit toelaat. • Het gebruik van groslijsten, waar alle partijen, zo ook (lokale) MKB en ZZP'ers, zich kunnen aanmelden om in aanmerking te komen voor een uitnodiging bij een meervoudig onderhandse aanbesteding. • De mogelijkheid voor het toepassen van pastperformance, wat inhoudt dat indien partijen naar tevredenheid een opdracht voor de gemeente hebben uitgevoerd, zij in de toekomst meer kans hebben om uitgenodigd te worden bij een meervoudig onderhandse aanbesteding. • Het gebruik van markplein voor de inhuur van personeel. Ook de verhoogde drempelbedragen bij aanbesteden, die het college heeft

	vastgesteld onder voorbehoud van vaststelling van de voorgestelde nota Inkoop en Contractmanagement door de raad, zorgen ervoor dat 1-op-1 gunnen aan (lokale) MKB en ZZP'ers voor een hoger bedrag mogelijk is.
1.4	<u>In de nota zijn specifieke kaders met betrekking tot inhuur opgenomen om werkgelegenheid binnen de eigen organisatie te stimuleren, inhuur binnen de afgesproken bandbreedtes te houden en de kosten op inhuur(tarieven) te beperken.</u>
	Er is specifiek beleid op inhuur opgenomen in de nota. Inhuur is als uitgangspunt mogelijk via marktplein of raamovereenkomsten. De inhuurperiode per opdracht is gemaximeerd op 2 jaar, tenzij, waarbij in die 2 jaar geen indexering op de tarieven plaatsvindt wanneer dit niet is overeengekomen in de contracten. Ook sluiten we voor inhuur aan bij de Wet normering topinkomens.
1.5	<u>De nota geeft duidelijkheid over het contractmanagementbeleid van de gemeente</u>
	In deze nota is naast inkoopbeleid ook contractmanagementbeleid opgenomen waarmee de organisatie een professioneel opdrachtgever voor de markt is en tijdens de uitvoering stuurt op het realiseren van de doelstellingen uit het contract.

Financiën
Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan de vaststelling van de voorgestelde nota Inkoop en Contractmanagement, anders dan dat we (lokale) MKB en ZZP'ers eenvoudiger voor een hogere inkoopwaarde kunnen contracteren.

Vervolg
Via de reguliere informatie en verantwoordingsmomenten met de raad (begroting, Voorjaarsnota en Bestuursrapportages) informeert het college de raad over de gerealiseerde inkoop en de behaalde doel- en rechtmatigheid afspraken. Ook lichten wij de raad op deze momenten in over de inkoopvisie en de uit te voeren aanbestedingen.

Participatie
n.v.t.

Communicatie
Na besluitvorming door de raad en inwerkingtreding van de nota Inkoop en Contractmanagement worden de nota en de door het college vastgestelde beleidsregel op de internetpagina van de gemeente Utrecht geplaatst, zodat marktpartijen kennis kunnen nemen van de nota.
Intern worden de uitgangspunten van de nota en de beleidsregel breed gecommuniceerd en waar nodig worden medewerkers getraind op de inhoud. De nota en de beleidsregel worden ook op de intranetpagina van de gemeente geplaatst.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming:
- Nota Inkoop en Contractmanagement

Bijlagen informatief:
- Beleidsregel drempelbedragen bij aanbesteden

Gemeente Utrecht

Nota Inkoop en Contractmanagement

"Doelmatig en duurzaam bijdragen aan een gezond Utrecht".



Opgesteld door: Nicole Smit, Inkoopstrateeg
Datum: 28-04-2020

Inhoud

Samenvatting....3
1. Inleiding....4
2. Gemeentelijke doelstellingen....5
3. Juridische uitgangspunten....6
3.1 Algemeen juridisch kader....6
3.2 Mandaat en volmacht....6
3.3 Algemene voorwaarden....6
3.4 Algemene verordening gegevensbescherming....6
3.5 Klachtenafhandeling bij aanbesteden....6
4. Economische uitgangspunten....7
4.1 Drempelwaarden en procedures....7
4.2 Uitzonderingen....7
4.3 Afwijken....7
4.4 Lokale initiatieven....7
4.5 Kansen voor (lokale) MKB en ZZP'ers....8
4.6 Groslijsten en pastperformance....8
4.7 Inhuur....8
4.8 Lastenverlichting....8
4.9 Tenderkostenvergoeding....9
4.10 Innovatiegericht inkopen....9
4.11 Datagedreven sturing, beschikking over data....9
5. Maatschappelijke uitgangspunten....10
5.1 Circulair inkopen....10
5.2 Social return....11
5.3 Sociaal inkopen....11
5.4 Internationale sociale voorwaarden....11
5.5 Gezond inkopen....11
5.6 Integriteit....12
5.7 Sturing op maatschappelijke doelen....12
6. Contractuele uitgangspunten....13
6.1 Professioneel opdrachtgeverschap....13
6.2 Sturing op contracten....13
6.3 Differentiatiematrix....13

Samenvatting

Inkoop en contractmanagement zijn belangrijke middelen om *doelmatig en duurzaam bij te dragen aan een gezond Utrecht*. Deze nota maakt inzichtelijk welke uitgangspunten leidend zijn voor de inkopen binnen de gemeente en het uitvoeren van afgesloten contracten. De te realiseren inkoop en contractmanagement doelstellingen sluiten aan bij de doelstellingen die door de VNG als leidraad zijn opgesteld.

Deze nota valt binnen de kaders die in (Europese) wet- en regelgeving voor inkopen en aanbesteden zijn vastgelegd. Maar ook andere wet- en regelgeving, waaronder de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, de Algemene Verordening Gegevensbescherming en de Wet normering topinkomens worden nageleefd bij alle inkopen en aanbestedingen. De gemeente hanteert voor het afsluiten van contracten haar eigen Algemene Inkoopvoorwaarden en specifieke branche gerelateerde voorwaarden voor de uitvoering van werken, het inkopen van IT en architectendiensten.

Deze nota geeft aan dat bij verschillende opdrachtwaarden verschillende aanbestedingsprocedure uitgevoerd worden. Gemotiveerd afwijken van de aangewezen procedures, voor opdrachten onder de Europese drempelwaarde, is toegestaan indien dit beter is voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om opdrachten met een waarde onder de Europese drempelwaarden te gunnen aan een wijkinitiatief, waaronder het “right to challenge”.

De gemeente heeft, in verband met het bevorderen van (lokale) werkgelegenheid, oog voor het (lokale) MKB en ZZP’ers, zonder dat dit tot discriminatie van ondernemers leidt. De gemeente benut hiervoor mogelijkheden die de wetgeving biedt. Bij aanbestedingen onder de Europese drempelwaarden wordt extra gekeken naar het uitnodigen van (lokale) MKB en ZZP’ers. Ook het hanteren van groslijsten en pastperformance en het uitvragen van inhuur via een marktplein wordt door de gemeente ingezet om (lokale) MKB en ZZP’ers meer kansen te bieden.

De gemeente wil economische en maatschappelijke waarde creëren door maatschappelijk verantwoord in te kopen. Maatschappelijke doelen als duurzaam en circulair inkopen, social return en sociaal inkopen, gezond en innovatiegericht inkopen zijn onderwerpen die bij aanbestedingen benut worden. Maar ook zaken als datagedreven sturen en het hanteren van internationale sociale voorwaarden krijgen aandacht bij een aanbesteding. Hiervoor sluit de gemeente aan bij de beleidsnotities die de raad in haar kader stellende rol vaststelt, of wijzigt. Al deze beleidsuitgangspunten zijn, vanwege het continue kunnen inkopen conform de meest recente ambities en doelstellingen daarom niet expliciet opgenomen in deze nota, maar worden wel gehanteerd bij inkoop en contractmanagement. Verantwoording richting college en raad vindt daarin structureel plaats.

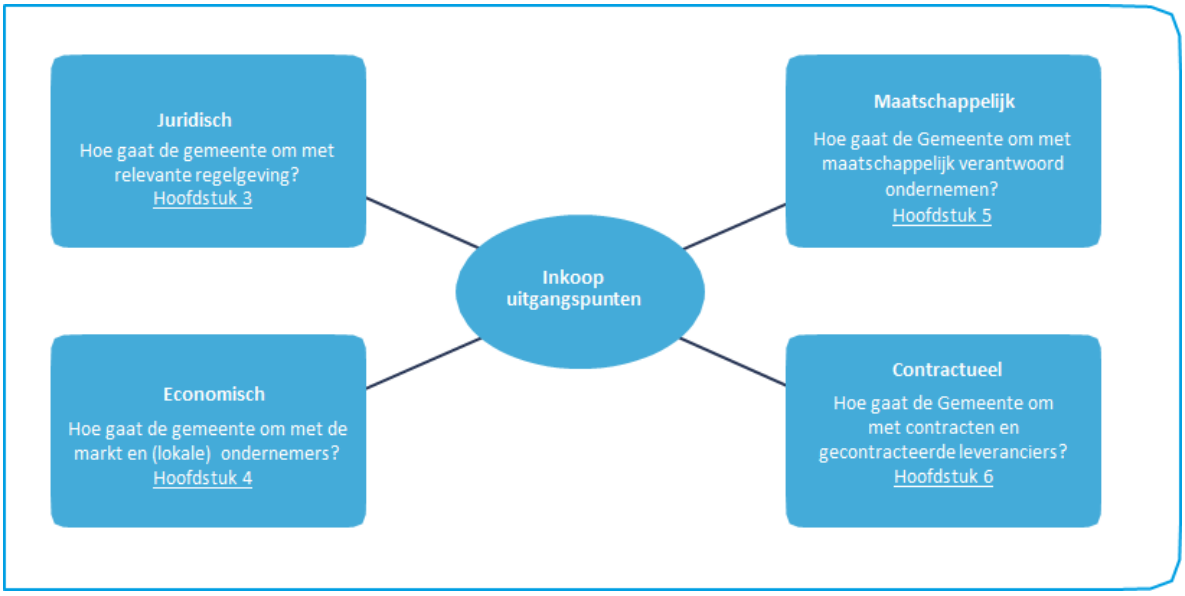
De gemeente vindt het belangrijk om de gemaakte afspraken binnen een inkooptraject tijdens de uitvoering te toetsen. Het doel is de contractdoelstellingen, waaronder maatschappelijke doestellingen te realiseren en hiermee een bijdrage te leveren aan de doelstellingen uit het coalitieakkoord en de organisatiedoelstellingen. De gemeente stuurt

daarom actief op afgesloten contracten en gaat een professionele opdrachtgever-opdrachtnemer relatie aan met gecontracteerde partijen.

1. Inleiding

Inkoop en contractmanagement zijn belangrijke middelen om *doelmatig en duurzaam bij te dragen aan een gezond Utrecht*. De nota Inkoop en Contractmanagement biedt het kader waarbinnen de gemeente Utrecht haar middelen doelmatig, rechtmatig en transparant besteedt en snel in kan spelen op maatschappelijke ontwikkelingen en ambities.

Deze nota maakt inzichtelijk welke uitgangspunten leidend zijn voor de inkopen binnen de gemeente en het uitvoeren van afgesloten contracten. De nota Inkoop en Contractmanagement gaat uit van de volgende uitgangspunten:



Bron: VNG Model Inkoop- en aanbestedingsbeleid

2. Gemeentelijke doelstellingen

De gemeente concretiseert met deze nota Inkoop en Contractmanagement de ambities uit het coalitieakkoord en geeft gevolg aan de volgende doelstellingen:

a Rechtmatig en doelmatig inkopen zodat gemeenschapsgelden op controleerbare en verantwoorde wijze worden aangewend en besteed.	De gemeente leeft bestaande wet- en regelgeving en de bepalingen van deze nota na. Daarnaast koopt de gemeente efficiënt en effectief in. De inspanningen en uitgaven moeten daadwerkelijk bijdragen aan de realisatie van het beoogde doel. De kosten staan in redelijke verhouding tot de opbrengsten (beste prijs/kwaliteit) en het beheersen en verlagen van de gemeentelijke middelen staan centraal. De gemeente houdt daarbij in het oog dat er voldoende toegang is voor ondernemers tot gemeentelijke opdrachten.
b Een integere, betrouwbare, zakelijke en professionele inkoper, opdrachtgever en contractpartij zijn.	Professionaliteit houdt in dat op bewuste en zakelijke wijze wordt omgegaan met inkopen, contracten en marktpartijen. Continu wordt geïnvesteerd in inhoudelijke kennis over de in te kopen werken, leveringen en diensten, de marktomstandigheden en de relevante wet- en regelgeving. Het streven naar professioneel opdrachtgeverschap komt tot uitdrukking in een betrokkenheid bij de inkoopambitie, slagvaardige besluitvorming, adequaat risicomanagement, vertrouwen in de contractant en in wederzijds respect tussen de gemeente en de contractant. De gemeente spant zich in om alle inlichtingen en gegevens te verstrekken aan de ondernemer voor zover die nodig zijn in het kader van het inkoop- en contractmanagementproces.
c Het creëren van de meeste maatschappelijke waarde voor de publieke middelen.	Bij inkopen kan de gemeente ook interne en andere gemeentelijke en maatschappelijke kosten betrekken in haar afweging. Ook de kwaliteit van de in te kopen werken, leveringen en diensten speelt een belangrijke rol.
d Maatschappelijk Verantwoord Inkopen en daarmee bijdragen aan de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen van de gemeente.	De gemeente heeft een grote rol bij de aanpak van belangrijke maatschappelijke en sociale vraagstukken. De gemeente wil bij de inkopen en de uitvoering van contracten waar mogelijk een bijdrage leveren hieraan.
e Een positieve bijdrage leveren aan het goed presteren van de gemeente.	Inkopen en het uitvoeren van contracten hebben een belangrijke invloed op het gehele prestatieniveau van de gemeente en draagt daar direct en voortdurend aan bij. De concrete doelstellingen van inkopen en contractmanagement zijn daarbij rechtstreeks afgeleid van de gemeentelijke doelstellingen.
f Administratieve lastenverlichting voor zowel de gemeente als voor onderne mers.	Zowel de gemeente als ondernemers verrichten vele administratieve handelingen tijdens het inkoopproces. De gemeente verlicht deze lasten door bijvoorbeeld proportionele eisen en criteria te stellen en door een efficiënt inkoopproces uit te voeren. Concreet kan de gemeente hiertoe digitaal inkopen (en aanbesteden). De gemeente maakt, waar mogelijk, gebruik van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

Bron: VNG Model Inkoop- en aanbestedingsbeleid

3. Juridische uitgangspunten

3.1 Algemeen juridisch kader

Bij al haar inkopen en het uitvoeren van contracten voldoet de gemeente aan relevante wet- en regelgeving. Als vanzelfsprekend denkt de gemeente hierbij ook aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals onder andere het gelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel en vertrouwensbeginsel. Voor inkopen in het bijzonder zijn de (Europese) aanbestedingswet- en regelgeving met als uitgangspunten non-discriminatie, gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit van toepassing. Bij het inhuren van personeel wordt de Wet normering topinkomens gehanteerd.

3.2 Mandaat en volmacht

Inkoop en contractmanagement vinden plaats met inachtneming van de geldende mandaat- en volmachtregeling van de gemeente. De gemeente wil alleen gebonden zijn aan verbintenissen en verplichtingen op basis van rechtsgeldige besluitvorming en civielrechtelijke vertegenwoordiging.

3.3 Algemene voorwaarden

Bij het sluiten van contracten van werken, leveringen en diensten stelt de gemeente het contract op, inclusief de van toepassing zijnde voorwaarden. De gemeente streeft ernaar om uniforme documenten te hanteren, tenzij een concreet geval dit niet toelaat. Uniformiteit in de uitvoering draagt eraan bij dat ondernemers weten waar ze aan toe zijn. De gemeente werkt daarom met basiscontracten die op maat worden gemaakt. En verklaart de volgende voorwaarden, mits passend, van toepassing:

- Algemene inkoopvoorwaarden gemeente Utrecht (voor leveringen en diensten);
- Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV) (uitvoering van werken);
- Gemeentelijke Inkoopvoorwaarden bij IT (GIBIT);
- De Nieuwe Regeling (DNR) (voorwaarden architecten);

3.4 Algemene verordening gegevensbescherming

Gelet op de inwerkingtreding van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (hierna: AVG) zorgt de gemeente er voor dat zij, zowel bij de inrichting als de uitvoering van het inkoopproces, voldoet aan de eisen die uit de AVG voortvloeien. Dit betekent concreet dat de gemeente in het inkoopproces geen persoonsgegevens beschikbaar stelt, tenzij dit voor (een rechtmatig verloop van) de aanbestedingsprocedure of voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk is. Mocht het noodzakelijk zijn om tijdens het inkoopproces persoonsgegevens te verstrekken, dan neemt de gemeente maatregelen om de privacy rechten van burgers te borgen.

3.5 Klachtenafhandeling bij aanbesteden

Naast de mogelijkheid om vragen te stellen tijdens de aanbestedingsprocedure kunnen ondernemers, branche- en belangenorganisaties een bepaald handelen of nalaten van de gemeente in een concrete aanbesteding aan de orde stellen. Bijvoorbeeld als zij menen dat dit handelen of nalaten in strijd is met wettelijke bepalingen, aanbestedingsbeginselen of met andere voorschriften die voor de aanbesteding gelden. De gemeente heeft hier een klachtenprocedure voor aanbesteden voor opgesteld. De klachtenprocedure gaat alleen over geschillen bij aanbestedingen waarop de Aanbestedingswet van toepassing is. Het indienen van een klacht zet een aanbestedingsprocedure niet stil, tenzij de gemeente anders beslist.

4. Economische uitgangspunten

4.1 Drempelwaarden en procedures

Voor het bepalen van de inkoopprocedure hanteert de gemeente drempelbedragen die door het college middels de “beleidsregel drempelbedragen” zijn vastgesteld. Deze drempelbedragen komen overeen met de adviezen in de gids proportionaliteit. Voor sociale en andere specifieke diensten (SAS-diensten) hanteert de gemeente de bedragen als opgenomen in de aanbestedingswetgeving.
Voor inhuur worden bovengenoemde drempelbedragen niet gehanteerd. Voor inhuur wordt als uitgangspunt gebruik gemaakt van het marktplein, of (Europees) aanbestede raamcontracten.

Het is altijd toegestaan om een aanbestedingsprocedure met meer openbaarheid te gebruiken dan wordt voorgeschreven. Het opsplitsen van opdrachten om bepaalde procedures niet te volgen, is niet toegestaan.

Als gunningscriterium bij de verschillende aanbestedingen wordt de beste prijs-kwaliteitverhouding (BPKV) gehanteerd, tenzij er gronden zijn om hier gemotiveerd van af te wijken.

De gemeente kiest voor elke inkoopbehoefte voor de best passende procedure vorm. Waar mogelijk en gewenst wordt de markt betrokken in het aanbestedingsproces door bijvoorbeeld te kiezen voor een innovatiepartnerschap, concurrentiegerichte dialoog of mededingingsprocedure met onderhandeling.

4.2 Uitzonderingen

Uitzonderingen gelden voor opdrachten die in de Aanbestedingswet specifiek omschreven staan als uitgezonderde opdracht. Hiervoor kunnen andere procedures gekozen worden. Ook voor spoedeisende gevallen in het kader van calamiteiten zijn uitzonderingen toegestaan. Onder spoedeisende omstandigheden verstaat de gemeente: ‘omstandigheden waarbij door het niet onverwijld verstrekken van een opdracht substantiële schade ontstaat’.

4.3 Afwijken

Afwijken van de aangewezen procedures voor opdrachten onder de Europese drempelwaarde is toegestaan mits daarvoor toestemming is verkregen van de daarvoor gemandateerde medewerker. Die gemandateerde medewerker zal toestemming alleen geven wanneer hij ervan overtuigd is dat de alternatieve procedure rechtmatig is en beter is voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen.

4.4 Lokale initiatieven

De gemeente wil de kracht van de stad gebruiken. Daarom is het mogelijk om opdrachten onder de Europese drempels, zonder grensoverschrijdend belang, één-op-één te gunnen aan een wijkinitiatief, waarbij dit draagvlak heeft en bijdraagt aan de stad. Ook het ‘right to challenge’ kan dat helpen aanzwengelen. Het ‘right to challenge’ is het recht van buurtbewoners, wijkondernemers en stedelijke groepen om aan te geven dat ze (bestaande) publieke taken wil overnemen van de gemeente, of de gemeente hierin kan ondersteunen.

4.5 Kansen voor (lokale) MKB en ZZP'ers

Uitgangspunt is dat alle ondernemers gelijke kansen krijgen. De gemeente heeft, in verband met het bevorderen van (lokale) werkgelegenheid, oog voor het (lokale) MKB en ZZP'ers, zonder dat dit tot discriminatie van ondernemers leidt. Onder "lokaal" verstaat de gemeente "ondernemingen die gevestigd zijn in een U10 gemeente ". De gemeente benut waar mogelijk bij haar inkoop de mogelijkheden die de wetgeving biedt om het (lokale) midden- en kleinbedrijf en ZZP'ers kansen te bieden op opdrachten van de gemeente. Dit kan de gemeente doen door:

- Opdrachten conform wetgeving op te delen in percelen;
- Het toestaan van het aangaan van combinaties en onderaanneming;
- Het voorkomen van het hanteren van onnodig zware selectie- en gunningcriteria.

Daar waar het mogelijk is een opdracht 1-op-1 te gunnen, wordt altijd gekeken of dit bij (lokale) MKB of ZZP'ers te contracteren is. In gevallen waar een meervoudig onderhandse offerteaanvraag is toegestaan, houdt de gemeente rekening met de lokale MKB en ZZP'ers door ten minste twee (lokale) MKB of ZZP'ers uit te nodigen. Deze regel wordt alleen toegepast indien het aanbod vanuit de markt dit toelaat.

4.6 Groslijsten en pastperformance

Voor het onderhands aanbesteden kan de gemeente voor diverse inkoopgroepen gebruik maken van de methodiek van groslijsten en/of pastperformance. Partijen, waaronder (lokale) MKB en ZZP'ers, kunnen zich aanmelden bij de gemeente om in aanmerking te komen voor een uitnodiging tot inschrijving. Op basis van een gemeten performance kunnen zij de kans op een uitnodiging beïnvloeden. Het is een bewezen middel om transparant aan te tonen welke marktpartijen zijn uitgenodigd en om de kwaliteit van de te leveren prestatie te waarborgen.

4.7 Inhuur

Uitgangspunt voor de gemeente is om werkgelegenheid binnen de eigen organisatie te stimuleren, inhuur binnen de afgesproken bandbreedtes te houden en de kosten op inhuur(tarieven) te beperken.
Inhuuropdrachten worden als uitgangspunt via het marktplein op de markt gezet of via lopende raamcontracten verstrekt. Inhuuropdrachten kennen per opdracht in beginsel een maximale looptijd van 2 jaar. In deze periode worden geen prijsindexaties doorgevoerd, tenzij daarover specifieke afspraken zijn opgenomen in het contract.
Verlengingsmogelijkheden waardoor een inhuuropdracht langer dan 2 jaar kan lopen moeten ter besluitvorming voorgelegd worden aan de daarvoor verantwoordelijk medewerker. Bij inhuurcontracten die langer dan 2 jaar lopen kunnen de tarieven na 2 jaar geïndexeerd worden, conform de daarvoor geldende methodiek.

4.8 Lastenverlichting

Het inkoopproces brengt administratieve- en uitvoeringslasten voor inschrijvers en de gemeente met zich mee. De gemeente streeft ernaar om deze lasten tot een minimum te beperken door het gebruik van eenduidige aanbestedingsdocumenten en door de aanbestedingen digitaal uit te voeren via een aanbestedingsplatform of de zogenaamde digitale marktpleinen. Daarnaast zorgt de gemeente ervoor dat de eisen, voorwaarden en criteria aan inschrijvers in redelijke verhouding staan tot de opdracht.

4.9 Tenderkostenvergoeding

Het doen van een inschrijving kost ondernemers geld. Deze tenderkosten horen bij het ondernemersrisico en hoeven in beginsel niet te worden vergoed door de gemeente. Sommige aanbestedingen brengen echter relatief veel inspanning en kosten met zich mee, waardoor een tenderkostenvergoeding op zijn plaats kan zijn. In onderstaande gevallen overweegt de gemeente een tenderkostenvergoeding te geven aan inschrijvers, waarbij het dan expliciet opgenomen wordt in de aanbestedingsdocumenten:

- De gemeente vraagt een aanzienlijke, meer dan normale, inspanning van de inschrijvers in het kader van de beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV);
- De inschrijvers moeten een gedeelte van de opdracht al uitvoeren bij hun inschrijving. Bijvoorbeeld als ondernemers een (schets)ontwerp moeten maken;
- De opdracht betreft een geïntegreerde contractvorm voor de uitvoering van de opdracht;
- De aanbestedingsprocedure is langlopend en/of complex;

4.10 Innovatiegericht inkopen

De gemeente is ambitieus als het gaat om het inkopen van innovatieve diensten en vernieuwende producten en kan met haar inkopen grote impact hebben op bestaande, opkomende nieuwe markten. De gemeente stimuleert de markt waar mogelijk om met innovatieve oplossingen te komen door bijvoorbeeld een opdracht functioneel te omschrijven of marktpartijen de ruimte te bieden innovatieve oplossingen aan te bieden.

4.11 Datagedreven sturing, beschikking over data

De inzet van data kan de effectiviteit van (het werk van) de gemeente vergroten. Dit doen wij binnen de grenzen van privacywetgeving en bredere ethische afwegingen op onze publieke waarden. Data is een belangrijke grondstof voor onze processen waarop we goed in control willen zijn.
Bij opdrachten aan derden nemen we daarom voorwaarden op over de verwerking van data. Hiermee kunnen we als opdrachtgever wettelijke verantwoordelijkheid dragen. Naast de verantwoordelijkheid voor de verwerking van data willen we heldere afspraken over eigenaarschap. We streven ernaar dat bij opdrachten waarbij bruikbare data ontstaan, opdrachtnemers die data beschikbaar te stellen. Uiteraard binnen kaders van wet en regelgeving.

5. Maatschappelijke uitgangspunten

De maatschappelijke uitgangspunten zijn in dit hoofdstuk kort toegelicht onder de noemer van Maatschappelijk Verantwoord Inkopen (MVI). De doelstellingen zijn steeds in beweging, bijvoorbeeld omdat de markt andere duurzame oplossingen biedt dan eerst voorzien. Voor de meest actuele stand van zaken zal dan ook steeds het meest actuele kader geraadpleegd worden en meegenomen in een aanbestedingsaanpak of portfolioplan (zie hierna). Bij budgetvaststelling zal telkens rekening gehouden worden met de ambities die met de betreffende inkoop kunnen worden gerealiseerd.

MVI betekent dat de gemeente economische én maatschappelijke waarde wil creëren door duurzaam, sociaal en innovatiegericht inkopen. De gemeente wil de denk- en innovatiekracht van de markt gebruiken om bij te dragen aan haar maatschappelijke doelstellingen. Hiermee kunnen maatschappelijke doelen worden gerealiseerd (inkopen met impact). De gemeente neemt relevante sociale, ecologische, gezondheid en economische aspecten mee bij haar inkopen en aanbestedingen, conform de meest recente beleidskaders die hiervoor zijn opgesteld.

De gemeente onderschrijft het Manifest Maatschappelijk Verantwoord Inkopen. Het Manifest is bedoeld om de bijdrage van Maatschappelijk Verantwoord Inkopen aan de realisatie van beleidsdoelen te vergroten. Hiervoor is een Actieplan MVI opgesteld. Hierin zijn de MVI-doelstellingen en -uitgangspunten benoemd. Bij aanbesteden richten wij ons primair op de meest kansrijke categorieën, waar we de meeste maatschappelijke impact verwachten. De geldende landelijke
MVI-criteria worden minimaal gehanteerd bij onze aanbestedingen.

MVI en overige doelmatigheidsuitgangspunten zijn onderdeel van portfolioplannen. In deze plannen wordt de inkoop en contractmanagementvisie weergegeven en duidelijk verwoord hoe inkoop en contractmanagement bijdragen aan het realiseren van de meest recente ambities en beleidsdoelstellingen. Portfolioplannen worden op basis van het coalitieakkoord opgesteld voor een periode van minimaal 4 jaar. Jaarlijks wordt gekeken of herijking van de plannen noodzakelijk is op basis van gewijzigde beleidsuitgangspunten. Portfolioplannen worden na tussenkomst van de Strategische Tenderboard vastgesteld door het college en gepubliceerd. MVI vraagt vervolgens per aanbesteding maatwerk en een opdracht specifieke invulling. Een Tactische Tenderboard ziet toe op het uitvoeren van de aanbesteding binnen de maatschappelijke kaders van de portfolioplannen.

5.1 Circulair inkopen

Circulair inkopen is een belangrijk onderdeel van de aanpak Utrecht Circulair. Circulair inkopen is de inzet van het inkoopinstrument om productie en (her)gebruik van circulaire producten en diensten te stimuleren en daarmee het aanjagen van de circulaire economie. Circulair inkopen is relevant bij alle kansrijke MVI-categorieën. Wij beschouwen een aanbesteding circulair als aan minimaal drie van de onderstaande vijf punten aandacht is besteed bij de uitvraag:

1. Benutten van beschikbare materialen en producten
2. Gebruiken van hernieuwbare grondstoffen
3. Minimaliseren van de milieu impact tijdens de levenscycli
4. Creëren van voorwaarden voor een langere levenscyclus
5. Creëren van voorwaarden voor gebruik in toekomstige levenscycli

5.2 Social return

Social return is het principe dat opdrachtnemers naast het uitvoeren van de reguliere opdracht iets terugdoen voor de stad en de regio, op maatschappelijk of sociaal vlak. Wij willen dat haar inkopen ook een sociale opbrengst (return) opleveren voor de maatschappij. Hiervoor is een handleiding SROI vastgesteld.

Bij aanbestedingen vanaf een bepaald bedrag (als opgenomen in de handleiding SROI) gaan wij ervan uit dat opdrachtnemers een deel van de opdrachtwaarde investeren in het leveren van een bijdrage aan de werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt, of aan andere activiteiten met een sociale impact.
De opdrachtnemer kan op verschillende manieren invulling geven aan social return, waaronder:

- Het bieden van werkgelegenheid aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.
- Het inkopen van producten en diensten bij sociale werkvoorzieningen en bij sociaal ondernemers die een impact maken op arbeidsparticipatie en sociale cohesie.
- Een bijdrage leveren aan het versterken van de sociale basis van inwoners in Utrecht. Het gaat om thema's als talentontwikkeling, meedoen, gemeenschapskracht, veilige omgeving, werk, wonen, rondkomen, onderwijs en gezondheid.

5.3 Sociaal inkopen

Sociaal inkopen is het inkopen van producten en diensten bij sociaal ondernemers. Dit zijn ondernemers die het realiseren van maatschappelijke impact als primair doel hebben. Sociaal ondernemers zijn er in alle sectoren van het bedrijfsleven. Zij creëren impact op de mens, zoals arbeidsparticipatie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en sociale cohesie, en/of op het milieu, zoals circulaire en duurzame productie, energietransitie, fair chain. Sociaal ondernemers bieden vaak een innovatieve oplossing voor een maatschappelijke uitdaging. Daarom vinden wij het belangrijk om inkoop bij deze ondernemers zoveel mogelijk te stimuleren, zodat we gezamenlijk de maatschappelijke impact in de stad vergroten
Dit gebeurt enerzijds door de organisatie te bewegen zoveel mogelijk sociaal in te kopen. Anderzijds door opdrachten voor te behouden aan sociale werkplaatsen en sociale ondernemingen die de maatschappelijke en professionele integratie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt als belangrijkste doel hebben. De aanbestedingswet biedt deze mogelijkheid.

5.4 Internationale sociale voorwaarden

Bij de inkoop van producten die vervaardigd worden in derdewereldlanden, is de gemeente alert op de mogelijke risico's van schending van de internationale sociale voorwaarden. Wij vragen daarom om gekwalificeerde keteninitiatieven of een plan van aanpak om de risico's op misstanden te reduceren. Dit past bij en volgt logischerwijs uit de keuze om fairtrade gemeente te zijn. Leveranciers worden verplicht om jaarlijks te rapporteren over de wijze waarop voldaan is aan de internationale voorwaarden.

5.5 Gezond inkopen

De gemeente Utrecht streeft naar Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Positieve gezondheidseffecten zijn te behalen door meer bewegen, gezonder eten, minder stress ervaren, elkaar ontmoeten en meedoen in de maatschappij en een goede lucht- en

geluidskwaliteit in de stad. Bij inkoop kijken we op welke manier een bijdrage geleverd kan worden aan de gezondheid van alle Utrechters, met extra focus op kinderen, ouderen en Utrechters in een kwetsbare positie. Ook gaan we na of we kunnen bijdragen aan de gezondheid en vitaliteit van medewerkers van de gemeente Utrecht.
Bij inkoop en contractmanagement wordt gekeken op welke wijze wij de bescherming en bevordering van de gezondheid van Utrechters kunnen opnemen. Gezondheid is een breed begrip en de invulling hiervan is opdracht specifiek. De gemeentelijke nota met uitgangspunten en speerpunten om gezondheidswinst te behalen voor iedereen, vormt hiervoor de basis.

5.6 Integriteit

De gemeente heeft integriteit, en dat geldt zowel voor bestuurders als haar ambtenaren, in het dna zitten. De bestuurders en ambtenaren houden zich aan de vastgestelde gedragscodes. De integriteit in het inkoopproces wordt geborgd door te zorgen voor een duidelijke functiescheiding tussen medewerkers die uitvoeren en medewerkers die besluiten nemen. Daarnaast is het niet toegestaan dat een medewerker een opdracht verstrekt aan een bedrijf waarbij de medewerker een (financieel of ander) belang heeft. Deze regel geldt ook voor ingehuurde medewerkers. Toetsing op integriteit vindt zowel in het aanbestedings- als bestelproces plaats, waar meerdere medewerkers op meekijken.

De gemeente wil enkel zakendoen met integere ondernemers die zich niet bezighouden met criminele of illegale praktijken. Een toetsing van de integriteit van ondernemers is bij inkopen (en aanbestedingen) in beginsel mogelijk. Bijvoorbeeld door het hanteren van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) en opvragen van de ‘Gedragsverklaring Aanbesteden’. De gemeente kan bij twijfel over de integriteit ook een Bibob-onderzoek uitvoeren.

5.7 Sturing op maatschappelijke doelen

Per aanbesteding worden maatschappelijke doelstelling meegenomen binnen de kaders die zijn opgenomen in het portfolioplan. In de contractuitvoering wordt gestuurd op realisatie van gecontracteerde maatschappelijke doelstellingen. De organisatie monitort structureel op de doelstellingen middels (kwartaal) rapportages en analyses. Het college en de raad worden middels de reguliere planning en control cyclus en het jaarlijkse duurzaamheidsverslag geïnformeerd over de bereikte maatschappelijke doelen.

6. Contractuele uitgangspunten

6.1 Professioneel opdrachtgeverschap

De laatste stap van een inkooptraject is het afsluiten van een contract. De gemeente vindt het belangrijk om de gemaakte afspraken binnen een inkooptraject tijdens de uitvoering te toetsen. Het doel is de contractdoelstellingen te realiseren en hiermee een bijdrage te leveren aan de organisatiedoelstellingen en doelstellingen uit het coalitieakkoord.

Alle gemeentelijke contracten hebben een begin- en einddatum en worden gearchiveerd. De contracten die de gemeente beheert, worden geregistreerd in het contractbeheersysteem en zijn voorzien van een geregistreerde contracteigenaar, contractmanager, contractbeheerder en van gebruikers. De gemeente heeft ook contractboards ingericht om organisatie-overstijgend sturing te houden op de afgesloten contracten.

6.2 Sturing op contracten

Contractmanagement is een essentieel element voor het waarborgen van de gecontracteerde inkoopbehoefte. Binnen contractmanagement worden de contracten effectief beheerd, tijdig opgezegd, aangepast, vernieuwd of verlengd. Dit zorgt voor:

- Naleving van de contractvisie, de uitvoering van de te realiseren contractdoelstelling en naleving van de gemeentelijke doelstellingen
- Meer inzicht in prestaties en zorg voor een meer gestroomlijnde samenwerking;
- Sturing op en inzicht in de inhoud en gebruik van contracten en daardoor grip op uitgaven, kwaliteit en levering van producten, diensten of werken;
- Optimale leveranciersrelatie om bij te dragen aan organisatiedoelstellingen en de doelstellingen uit het coalitieakkoord;
- Het inzichtelijk(er) maken van kansen en mogelijke risico's waarop de gemeente haar inkoopambities kan afstemmen;
- Het zoveel als mogelijk waarborgen dat het inkoopresultaat op basis van voorcalculatie niet hoger is dan het inkoopresultaat op basis van nacalculatie.
- Het zoveel als mogelijk voorkomen dat niet gecontracteerde producten, diensten of werken worden ingekocht.
- Het zoveel als mogelijk voorkomen van extra uitgaven en contractoverstijging.

6.3 Differentiatiematrix

Niet ieder contract vereist evenveel aandacht en sturing. Om de intensiteit van contractmanagement per contract te bepalen en zo de juiste vorm van de leveranciersrelatie te kiezen, maakt de gemeente Utrecht gebruik van een contractmanagement-differentiatiematrix. Dit is een scoremethodiek waarbij prioriteit worden gesteld o.b.v. volume en risico's.

Beleidsregel Drempelbedragen bij aanbesteden gemeente Utrecht

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op voorschrift 3.4A uit de Gids Proportionaliteit tweede herziening januari 2020, in samenhang met de overige aanbestedingsregelgeving waaronder de Aanbestedingswet 2012 waarin het beginsel van proportionaliteit is opgenomen;
Gelet op de nota Inkoop en Contractmanagement "Doelmatig en duurzaam bijdragen aan een gezond Utrecht";

Besluit vast te stellen de volgende Beleidsregel Drempelbedragen bij aanbesteden gemeente Utrecht.

Artikel 1 Drempelbedragen Werken en Concessieverlening, Leveringen en Diensten

Soort opdracht Aangewezen procedure	**Werken en Concessieverlening** Drempelbedragen	**Leveringen en Diensten** Drempelbedragen
Enkelvoudige aanbesteding *1 offerte**	< €150.000,-	< €70.000,-
Meervoudige onderhandse aanbesteding 3 *tot 5 offertes**	≥ €150.000,- en < € 1.500.000,-	≥ €70.000,- en <€EU-drempel leveringen/diensten
Nationale aanbesteding *(publicatie)**	≥ €1.500.000,- < EU-drempel werken	Mogelijk ≥ €150.000,- en <€EU-drempel leveringen/diensten
Europese aanbesteding	≥ EU-drempel werken	≥ EU-drempel leveringen/diensten

(publicatie)		

*In uitzonderlijke gevallen, namelijk wanneer de opdracht een grensoverschrijdend belang heeft, zal de gemeente wellicht een afwijkende procedure organiseren. In dergelijke gevallen is de gemeente gehouden een procedure te organiseren met een (in het betreffende geval) passende mate van openbaarheid.

Artikel 2 Overige drempelbedragen

Voor sociale en andere specifieke diensten (SAS-diensten) hanteert de gemeente de bedragen als opgenomen in de aanbestedingswetgeving.

Artikel 3 Uitzondering: Inhuur personeel

Voor het inhuren van personeel worden geen drempelbedragen gehanteerd. Voor inhuur wordt als uitgangspunt gebruik gemaakt van het uitvragen via het zogenoemde marktplein inhuur van de gemeente Utrecht), of (Europees) aanbestede raamcontracten.

Artikel 4 Afwijken

Het is altijd mogelijk om een aanbestedingsprocedure te hanteren waarbij meer openbaarheid in acht wordt genomen dan hiervoor is aangegeven.

Afwijken van de aangewezen procedures voor opdrachten onder de Europese drempelwaarde is toegestaan mits daarvoor toestemming is verkregen van de daarvoor gemandateerde medewerker. Die gemandateerde medewerker zal toestemming alleen geven wanneer hij ervan overtuigd is dat de alternatieve procedure rechtmatig is en beter is voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen.

Artikel 5 Vervallen drempelbedragen uit de nota Inkoop

Met de inwerkingtreding van deze beleidsregel vervallen de door burgemeester en wethouders vastgestelde drempelbedragen als opgenomen in de nota Inkoop van 2014.

Artikel 6 Inwerkingtreding, overgangsrecht en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking 1 dag na publicatie.
2. Deze beleidsregel is niet van toepassing op opdrachten die voor de inwerkingtreding van deze beleidsregel in de markt zijn gezet.
3. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: “beleidsregel drempelbedragen bij aanbesteden”.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht op 3 maart 2020.

Toelichting

In de Aanbestedingswet 2012 (hierna: wet) zijn de beginselen van het aanbestedingsrecht vastgelegd. Naast het non-discriminatiebeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel, vormt ook het beginsel van proportionaliteit een belangrijke pijler in de wet. Op basis van dit beginsel zijn aanbestedende diensten gehouden in het kader van de aanbestedingsprocedure proportionele eisen en voorwaarden te stellen. Het begrip ‘proportioneel’ betekent daarbij ‘in redelijke verhouding staan tot’. Meer concreet betekent dit in geval van aanbesteding van een opdracht, het in redelijke verhouding moet staan tot het voorwerp van de opdracht in termen van de aard en omvang van die opdracht. Het proportionaliteitsbeginsel heeft betrekking op alle fasen van het aanbestedingsproces, dus van de keuze van de procedure, het aantal en de inhoud van de te stellen eisen tot en met de van toepassing te verklaren contractvoorwaarden. Met deze beleidsregel geven burgemeester en wethouders specifiek invulling aan de ruimte die de wetgever geeft voor het kiezen van de wijze waarop de opdracht in de markt wordt gezet. De Gids Proportionaliteit die gekoppeld is aan de wet geeft voor burgemeester en wethouders beperkte ruimte om hieraan invulling te geven. Met deze beleidsregel wordt die ruimte verder ingevuld.

Raadsinformatiebijeenkomst

Dossiernummer	1895
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	12 oktober 2021
Agendapunt	1.1
Omschrijving	Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier
ID	1950
Behandelend ambtenaar	Wim Greijn
Telefoon	030 - 28 60221
E-mail	w.greijn@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Verschuure
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Referendabel	Ja
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Erfgoed, Grondzaken, Leidsche Rijn, Merwedekanaalzone, Ruimtelijke ontwikkeling, Samen voor Overvecht, Stationsgebied, Vastgoed/06-20011476

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	12 oktober 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Wim Greijn
Kenmerk	8513121
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier vast te stellen, waarin:
    a. de ruimtelijke en programmatische koers voor het Werkspoorkwartier voor de komende 20 jaar geschetst wordt, met als belangrijkste uitgangspunt: Verdichting van werkgelegenheid in een groen werklandschap met een verbreding van het programma met kunst/cultuur, sport, onderwijs, horeca;
    b. uitgangspunten worden geformuleerd voor ontwikkellocaties, Enecoterrein, Stationsomgeving,Stadsbedrijven en de RET;

    en waarmee gestart wordt met een intensievere samenwerking tussen gemeente en de Bedrijvenkring Cartesius (BKC).
    en hiermee de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier uit 2012 in te trekken.

2. De Omgevingsvisie Werkspoorkwartier op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht - onderdeel van het thematisch beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Met het vaststellen van de geactualiseerde omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt de ruimtelijke en programmatische koers van dit werklandschap voor de komende 20 jaar vastgelegd. Hierbij wordt passend binnen de RSU 2040 gekozen voor intensivering bedrijvigheid en werkgelegenheidsgroei, ruimtelijke verdichting op specifieke locaties, vergroening en verbreding van het profiel met kunst/cultuur, sport en onderwijs. Ook wordt gekozen voor een zoektocht naar een intensievere vorm van samenwerking tussen gemeente en ondernemers in het gebied.

De geactualiseerde visie biedt voor ondernemers, belanghebbenden en gemeente een basis voor toekomstige investeringen. Duidelijkheid wordt gegeven over de economische structuur, de ruimtelijke structuur, de groenstructuur, mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt richting gegeven aan de transformatielocaties Entreegebied bij station
Zuilen, Eneco-locatie, RET-locatie en de locatie van Stadsbedrijven.

Context

Aanleiding

Het Werkspoorkwartier is de afgelopen jaren uitgegroeid van een traditioneel bedrijventerrein naar een bijzonder werklandschap, geheel in lijn met de in 2012 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier. Het toenmalige gemengde industrieterrein had destijds te maken met leegstand en verouderingsproblemen. De Ontwikkelingsvisie voorzag in een nieuwe koers gericht op de transitie van het gebied naar een werklandschap met een stadsverzorgend en creatief profiel met ruimte voor cultuur en vrijetijdsbesteding. Het huidige succes is grotendeels te danken aan de ondernemers en initiatiefnemers die de nieuwe koers hebben aangegrepen om hun ambities hier waar te maken. Ontwikkelingen als de Werkspoorkathedraal en het Hof van Cartesius hebben zelfs landelijk de schijnwerpers op zich gericht gekregen. Met de diverse publieksactiviteiten is het gebied inmiddels ook een alternatieve bestemming geworden.
De Ontwikkelingsvisie van 2012 biedt echter niet voldoende houvast voor de diverse ontwikkelingen die op het gebied af komen. Onder meer betreft dit de bouw van ca. 4.000 woningen in de directe omgeving, de vereiste verdichting van de stad en het vrijkomen van Enecogronden. Dit geeft aanleiding om de koers aan te scherpen en bij te stellen.

Juridische context

De gemeenteraad stelt een omgevingsvisie vast (artikel 3.1 Omgevingswet). In de omgevingsvisie worden de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geldt voor de voorbereiding van de omgevingsvisie (artikel 16.26 Omgevingswet). In het traject heeft actieve participatie plaatsgevonden met belanghebbenden. Tegen een omgevingsvisie staat geen beroep open. Een omgevingsvisie bindt alleen de gemeente zelf en heeft geen juridische gevolgen.

Voortraject: De besluitvorming over het starten van de actualisatie van de visie Werkspoorkwartier isin januari 2019 genomen in een collegevergadering. De raad is hierover schriftelijk geïnformeerd in een brief van 11 januari 2019. Later (11 april 2019) heeft de raad bepaald dat bij het start van een gebiedsvisie de uitgangspunten via een startnotie ter besluitvorming aan de raad voorgelegd zullen worden (Motie 2019/41).

Beoogd effect

Het Werkspoorkwartier levert een bijdrage aan het accomoderen van de stedelijke groei.
Denk hierbij aan het verder intensiveren van de werkgelegenheid, het toevoegen van andere functies en het verdichten van de ruimte. Concreet gaat het hierbij om verdere schaalverkleining van het vastgoed, het oprekken van de bebouwingspercentages per kavel en het verbreden van de bestemmingen (kunst/cultuur, onderwijs en horeca).

Het gebied is beter afgestemd op de ontwikkelingen in de directe omgeving.
Op de schaal van het stadsdeel is van belang dat het Werkspoorkwartier in een omgeving ligt die sterk in beweging is. Met Leidsche Rijn Centrum en de transformaties van Cartesiusdriehoek en Wisselspoor ontstaat een binnenstedelijke setting. De behoefte aan groen, voorzieningen en vrijetijdsbesteding in de buurt neemt toe. Het Werkspoorkwartier is in de afgelopen jaren al steeds meer een (alternatieve) plek geworden voor publieksactiviteiten. De verwachting is dat de druk op dit vlak toeneemt en het Werkspoorkwartier verder ‘open’ gaat zijn voor publiek

Het Werkspoorkwartier is een getransformeerd, groen, creatief werklandschap, waarin meerdere functies uit de barcode van de RSU een plek krijgen.
Op de schaal van het gebied zelf leidt de opkomst van de creatieve werkplaatsen tot nieuwe opgaven. Denk hierbij aan meer behoefte aan groen, verblijfsruimten, circulaire activiteiten en meer ruimte voor fiets en voetgangers. Drie al bekende concrete transformatielocaties zijn: het entreegebied bij Station Zuilen, het Enecoterrein en de RET-locatie. Deze laatste twee hebben tezamen met de Industriehaven een grote samenhangende potentie.

Er is een intensievere samenwerking met de Bedrijvenkring Cartesius.
De ondernemers voelen een grote verantwoordelijkheid voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. De BKC wil daarom graag in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden van een gezamenlijk gedragen gebiedsorganisatie onderzoeken, om zo tot een gemeenschappelijke uitvoeringsstrategie en investeringsagenda voor de nodige interventies op gebiedsniveau te komen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- **7 juni 2012** Vaststelling Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier
- **11 januari 2019** Raadsbrief Actualisatie Visie Werkspoorkwartier
- **3 december 2020** Vaststelling Programmabegroting 2021-2024
  Hierin werd een besluit genomen over de investeringsmiddelen voor het Enecoterrein.
- **17 oktober 2019** Raadsbesluit Parkeerregime Cartesiusdriehoek
  Met het raadsbesluit is het A2-parkeerregime van toepassing verklaard op de Cartesiusdriehoek en is er een besluit genomen overbetaald parkeren in de omgeving.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier vast te stellen, waarin: a) de ruimtelijke en programmatische koers voor het Werkspoorkwartier voor de komende 20 jaar geschetst wordt, met als belangrijkste uitgangspunt: Verdichting van werkgelegenheid in een groen werklandschap met een verbreding van het programma met kunst/cultuur, sport, onderwijs, horeca; b) uitgangspunten worden geformuleerd voor ontwikkellocaties, Enecoterrein, Stationsomgeving,Stadsbedrijven en de RET; en waarmee gestart wordt met een intensievere samenwerking tussen gemeente en de Bedrijvenkring Cartesius (BKC), en hiermee de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier uit 2012 in te trekken.
Argumenten	
1.1	De visie positioneert het Werkspoorkwartier in het sterk veranderende stedelijke weefsel zoals verwoord in de RSU 2040.
	De visie beschrijft en verbeeldt de gewenste interne programmering en ruimtelijke structuur van het Werkspoorkwartier. Bovendien wordt richting gegeven aan het verbeteren van de ruimtelijke aansluiting op de aangrenzende wijken. Met de visie wordt antwoord gegeven op de snelle contextuele veranderingen in de stad en de directe omgeving. De omgevingsvisie Werkspoorkwartier is een visie zoals bedoeld in de Omgevingswet
1.2	De visie vormt een gezamenlijk startpunt voor ondernemers (Bedrijvenkring Cartesius) en gemeente omgezamenlijk tot uitvoering te komen.

	De Bedrijvenkring Cartesius (BKC) is een actieve ondernemersvereniging met een doelgerichte aanpak om concrete verbeteringen in het gebied te realiseren. Hierin is de vereniging zeer succesvol. Ook wordt veel aandacht besteed aan informele bijeenkomsten, onderlinge kennisuitwisseling, participatie en gebiedsmarketing. Het organiserend vermogen van de ondernemers in het gebied is in de afgelopen jaren uitgegroeid tot een belangrijke factor in het transformatieproces. Ook voor de gemeenteis dit belangrijk omdat hierdoor de samenwerking goed is verankerd. De ondernemers voelen een grote verantwoordelijkheid voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. De BKC wil daarom graag in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden van een gezamenlijk gedragen gebiedsorganisatie onderzoeken, om zo tot een gemeenschappelijke uitvoeringsstrategie en investeringsagenda voor de nodigeinterventies op gebiedsniveau te komen.
1.3.	<u>De inhoud van de visie heeft draagvlak onder ondernemers in het gebied en bewoners in de directe omgeving</u>
	De betrokkenheid van ondernemers en omwonenden bij de toekomst van het Werkspoorkwartier is groot. De actualisatie van de visie heeft een actief participatietraject gekend met informatiebijeenkomsten en ca. 50 interviews met ondernemers, initiatiefnemers, eigenaren, bestuursleden van de BKC, omwonenden, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. De meningen, ideeën en verwachtingen van belanghebbenden zijn zoveel mogelijk meegenomen in de uiteindelijke visie. De visie wordt dan ook omarmd door de belanghebbenden. Er is met name veel enthousiasme voor het verder vergroenen van het gebied, het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en de komst van verblijfsplekken en publieksactiviteiten.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	<u>De mate van uitwerking en de financiële haalbaarheid van de afzonderlijke transformatielocaties loopt sterk uiteen.</u>
	Bij station Zuilen ligt een belangrijke (fiets) entree naar het gebied. Voor de stationslocatie zijn in de visie de ruimtelijke uitgangspunten beschreven die van belang zijn voor het Werkspoorkwartier zelf. Dit is maar een deel van de belangenafweging die uiteindelijk voor planvorming van deze locatie gemaakt moet worden. Zo speelt er het vraagstuk van de groeiende fietsparkeerbehoefte, de warmtetransportleiding, de positie van grondeigenaren als Prorail/NS en Mitros etc. In verband met beperkte financiële middelen in 2021 is ervoor gekozen om de volgende stap, het opstellen van een ontwikkelstrategie, uit te stellen naar op zijn vroegst 2022. Op dat moment is ook de verdiepingsstudie BO MIRT afgerond, waarin voor de langere termijn meer duidelijkheid komt over de status van Station Zuilen in relatie tot het grotere mobiliteitsnetwerk. Tijdens de participatiebijeenkomsten bleek de mogelijke programmering van dit gebied het meest omstreden punt. Bewoners maken zich zorgen over de mate van verdichting en ondernemers zijn bezorgd over mogelijk ‘oprukkende’ woningbouw. De transformatie van delen van het Enecoterrein was juist niet omstreden. Om die reden is vooruitlopend op de vaststelling van deze visie al begonnen met het opstellen van een inrichtingsplan. Bovendien heeft de gemeenteraad al een eerste aanzet voor een investeringsbesluit genomen in het kader van de besluitvorming over de programmabegroting 2021. Voor de RET-locatie en voor de locatie van Stadsbedrijven zijn we afhankelijk van de interne bedrijfsplannen. Met beide partijen blijven we in gesprek en bestaat op hoofdlijnen consensus over de visie.
1.2	<u>Momenteel zijn er nog geen financiële middelen voor een gezamenlijke zoektocht met de BKC voor intensievere samenwerking</u>
	Voor het financieren van de zoektocht en naar een hechtere samenwerkingsvorm zullen BKC en gemeente op zoek gaan naar (externe) financieringsbronnen.
1.3.	<u>Momenteel kan er geen overall financieel overzicht worden gegeven in de benodigde publieke en private investeringen om deze visie te realiseren.</u>

	De beoogde kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in het gebied en de uitdagingen op het gebied van mobiliteit, vergroening en klimaatbestendigheid vragen extra investeringen. Om hier uitvoering aan te geven moeten we kansen benutten, koppelingen maken met bestaande programma's, en afspraken maken om financiële middelen van initiatiefnemers en gemeente te combineren.
Beslispunt	
2	De Omgevingsvisie Werkspoorkwartier op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht - onderdeel van het thematisch beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.
Argumenten	
2.1	Hiermee blijft de Omgevingsvisie Utrecht actueel.

Financiën

Deze omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt procesmatig ingestoken en is een voortzetting van de strategie zoals die de afgelopen jaren gevoerd is sinds de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie 2012.Daar waar kansen liggen zullen deze worden benut om de realisatie van de visie dichterbij te brengen. Financieel gezien betekent het dat er geen overall financieel inzicht kan worden gegeven over de benodigde publieke en private investeringen om deze visie te realiseren. Het mag echter duidelijk zijn dat de beoogde kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte en de uitdagingen op het gebied van mobiliteit, vergroening en klimaatbestendigheid niet mogelijk zijn zonder extra investeringen in het gebied. Het smeden van coalities om kansen te benutten en het zoeken van koppelingen met lopende programmeringen is daarbij essentieel. Daarbij kunnen afspraken worden gemaakt om financiële middelen van initiatiefnemers en van de gemeente te combineren. Dit betreft situaties waarbij sprake zal zijn van een (gedeeld) publiek belang en een onrendabele top. Recente voorbeelden zijn de aanpak de havenkom (medefinanciering vanuit baggerprogramma) en de realisatie van de Machinerie. Ook zijn er kansen om als gebiedsorganisatie aansluiting te zoeken bij stimuleringsprogramma's vanuit andere overheden.

Vervolg

Op veler terrein zijn vervolgacties inmiddels gestart. Zo wordt er vanuit het groenprogramma gewerkt aan een plan voor de inrichting van de eerste fase van het Enecoterrein en wordt uw raad in de voorjaarsnota gevraagd hiervoor een investeringsbedrag beschikbaar te stellen.
Ook zijn we samen met de ondernemers al begonnen met het verkennen van de publiek/private samenwerkingsvorm. De ondernemers zullen voor deze zoektocht een beroep doen op de gemeentelijke subsidie Ruimte voor initiatief.
Tenslotte wordt in het kader van het invoeren van betaald parkeren, door gemeente en ondernemers nagedacht over een breder aanpak van de mobiliteit. Hier spelen kwesties als een gezamenlijke parkeervoorziening, met als kansen meer vergroening, kostenbesparing en verdichting. In dit kader wordt ook onderzocht in hoeverre het gedoogbeleid voor het parkeren van vrachtwagens in Werkspoorkwartier opgeheven kan worden zodra hiervoor een alternatief geboden kan worden in Lage Weide.

Bestemmingsplan: Er wordt voorlopig niet actief een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het huidige bestemmingsplan laat in principe geen ontwikkelingen strijdig aan de visie (ongewensteontwikkelingen) toe. Voor de juist gewenste ontwikkelingen zijn mogelijkheden om op basis van omgevingsvergunningen ontheffingen te verlenen.

Participatie

Bij het tot stand komen van deze Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier heeft actieve participatie plaatsgevonden. Dit was ook uitdrukkelijk de wens van de gemeente, de ondernemers en de omwonenden. Gekozen is voor een participatietraject in het 3e niveau van de Utrechtse Participatiestandaard. Belanghebbenden zijn actief gevraagd hun meningen, verwachtingen en ideeën in te brengen die zoveel mogelijk ook zijn meegenomen in de uiteindelijke visie. In de eerste plaats zijn de belanghebbenden gedurende het gehele traject op de hoogte gehouden van de voortgang van

het proces. Hierbij is aangesloten bij de bestaande informatiekanalen van het Werkspoorkwartier. Op een drietal momenten is de stand van zaken gepresenteerd tijdens de informele en openbaar toegankelijke informatiebijeenkomsten van de ondernemersvereniging BKC over de ontwikkelingen in het gebied (het Werkspoorkwartaal). De verslagen en presentaties van deze momenten zijn steeds geplaatst op de website werkspoorkwartier.nl. In de tweede plaats heeft actieve consultatie plaatsgevonden. Gedurende het traject heeft het projectteam circa vijftig interviewgesprekken gehouden met ondernemers, initiatiefnemers, eigenaren, bestuursleden van de BKC, omwonenden, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. Over de contouren van de actualisatie (identiteit en ruimte) is een workshop georganiseerd met een vooraf geselecteerde groep belanghebbenden. Bij het opstellen van de visie heeft op verschillende momenten afstemming plaatsgevonden met het bestuur van de BKC, waarbij de zienswijzen van de BKC actief zijn ingebracht op de geformuleerde teksten en beelden. In de derde plaats heeft op 3 december 2020 een openbare participatieavond plaatsgevonden waarbij iedereen in de gelegenheid was om vooraf het concept van het document te downloaden en te lezen. Alle bekende belanghebbenden zijn vooraf per mail uitgenodigd. Ondanks de beperkingen van een videobijeenkomst (vanwege corona) was de avond goed bezocht en kon onder meer in groepsdiscussies een actieve participatie plaatsvinden.

De opbrengst uit het participatietraject
De betrokkenheid bij de toekomst van het Werkspoorkwartier is zeer groot bij ondernemers, eigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden. In de afgelopen jaren is de onderlinge samenhang sterk gegroeid en het gedeelde enthousiasme om het gebied verder te ontwikkelen op de ingeslagen weg is groot. Gedurende het traject is dan ook actief meegedacht en zijn veel ideeën ingebracht. De BKC heeft hierbij een leidende rol op zich genomen. Tijdens de openbare participatieavond heeft de voorzitter van het bestuur ook de waardering en bijval voor de visie uitgesproken. De belangrijkste zorg van de BKC is dat de unieke identiteit van het gebied als binnenstedelijk werklandschap onder druk gaat komen door de oprukkende stad. Nadrukkelijk wordt de visie onderschreven dat hier geen woningbouw zal gaan plaatsvinden. Het is verheugend vast te stellen dat vrijwel iedereen in het participatietraject de identiteit van het Werkspoorkwartier omarmt en de huidige invulling van het gebied ziet als een blijvende aanwinst voor de stad. Veel enthousiasme is er voor het verder vergroenen van het gebied, het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en de komst van verblijfsplekken en publieksactiviteiten. Vanzelfsprekend zijn er ook zorgen geuit. Die gaan met name over het behoud van de identiteit, het verkeer, de veiligheid en de mogelijke komst van woningbouw langs de Cartesiusweg en op de RET-locatie.

Communicatie
Na de vaststelling van de visie door het College van B&W zijn alle participanten aan de laatste participatie bijeenkomst geïnformeerd over de wijze waarop hun opmerkingen/bezwaren zijn verwerkt. In bijlage V van de Omgevingsvisie zijn alle reactie en antwoorden opgenomen.
Na vaststelling van de omgevingsvisie door de gemeenteraad zal via dit met een persbericht kenbaar gemaakt worden en zullen alle betrokkenen uit het participatietraject geïnformeerd worden.

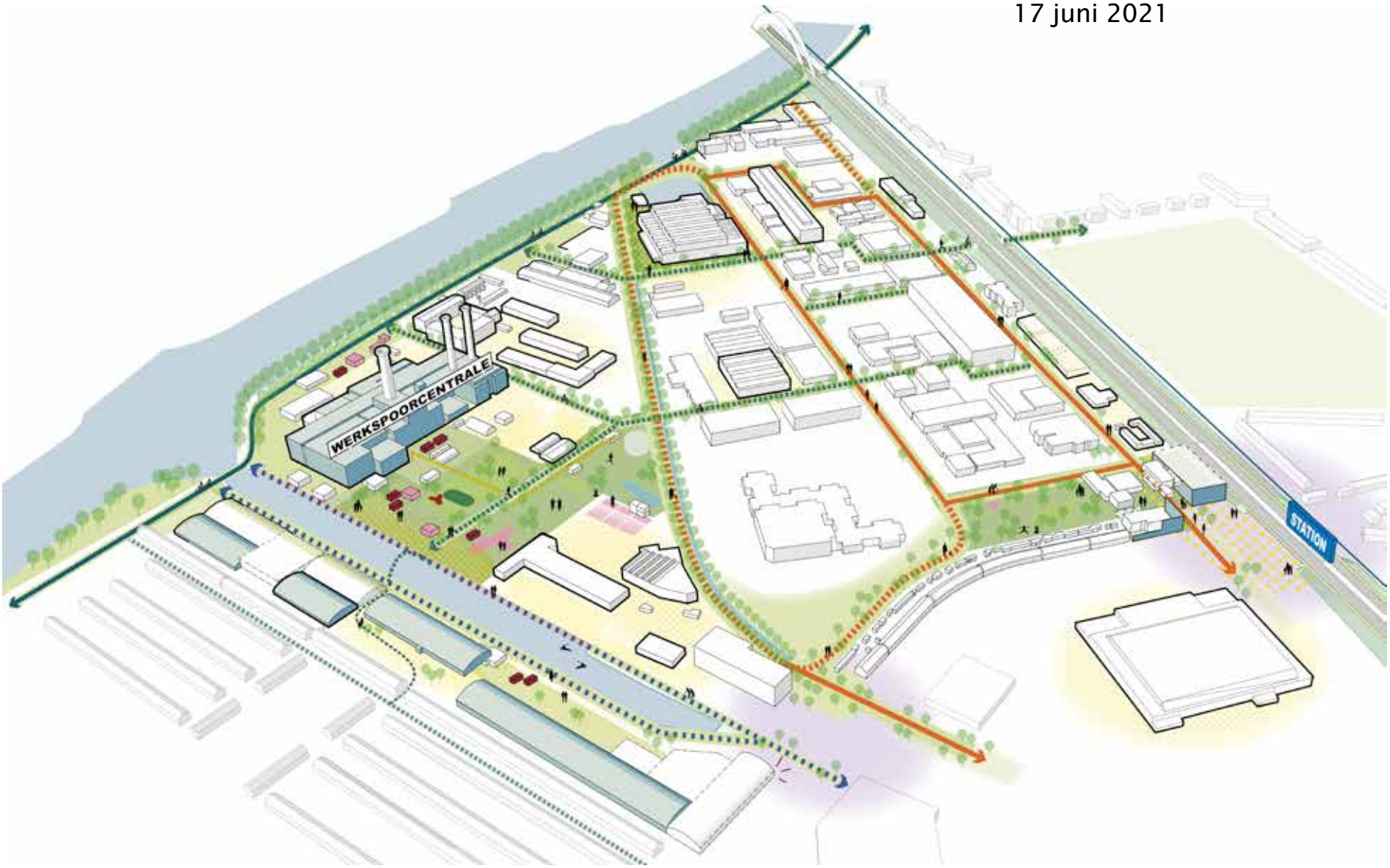
Bijlagen
Bijlagen besluitvorming:
- Geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Bijlagen informatief:
-

OMGEVINGSVISIE WERKSPOORKWARTIER

De transformatie van een werklandschap

17 juni 2021



Gemeente Utrecht

UrbanXchange

urbanext
stedenbouw



OMGEVINGSVISIE WERKSPOORKWARTIER

De transformatie van een werklandschap

17 juni 2021

Gemeente Utrecht

UrbanXchange

urbanext stedenbouw

COLOFON

Opdrachtgever

Wim Greijn	Gebiedsregisseur West

Projectteam

Huub Kloosterman	UrbanXchange
Twan Toonen	Projectmanagementbureau
Eva de Graaf	Urbanext Stedenbouw
Martine Leroi	Urbanext Stedenbouw
Merel Daniel	Vriendinnen van Cartesius/Bureau Brick
Lara Simons	Vriendinnen van Cartesius/Bureau Brick
Josine Maaskant	Gebiedssecretaris West en Noordwest

Gesprekspartners gemeente utrecht

Judith de Vlaming	Gebiedscoördinator West en Noordwest,
Esther van Bladel	Gebiedscoördinator West en Noordwest
Marjolein Bracht	Stedenbouw
Joris van Haaften	Stedenbouw
Jan Harms	Verkeer
Leon Peeters	Verkeer
Astrid Renne	Economie
Gijs Wanders	Economie
Jeroen Schenkels	Groen
Gideon Vreeman	Ecologie
Marin Zegers	Circulair bouwen
Annechien de Gast	Omgevingsvisie
Saskia Kluitmans	Cultuur
Jelmer Jepsen	Cultuur/creatieve industrie
Maik Schulz	Sport
Trudie Maas	Wonen

INHOUDSOPGAVE

HET VERHAAL WERKSPOORKWARTIER 2040 7

1 NIEUWE OPGAVEN 9

2 GEBIED IN TRANSITIE 11
2.1 Het werkspoorkwarttier vandaag: programmatsiche analyse
2.2 Het werkspoorkwarttier vandaag: ruimtelijke analyse
2.3 Het Werkspoorkwartier vandaag: betekenis in de stad

3 GEBIEDSIDENTITEIT 21
3.1 Het Werkspoorkwartier morgen: kernwaarden en thema's
3.2 Het Werkspoorkwartier morgen: positionering

4 GEBIEDSVISIE 27
4.1 Economische structuur: werklandschap met publieksbestemmingen
4.2 Werkgelegenheidsgroei: ruimtelijke verdichting
4.3 Ruimtelijke structuur
4.4 Groenstructuur
4.5 Mobiliteit
4.6 Energietransitie
4.7 Gezondheid en duurzaamheid

5 TRANSFORMATIELOCATIES 49
5.1 Stationsomgeving – entree Werkspoorkwartier
5.2 Eneco-locatie, Industriehaven en RET-locatie
5.3 Locatie Stadsbedrijven

6 STRATEGIE EN UITVOERING 63
6.1 Strategische maatregelen
6.2 Samenwerking gemeente en bedrijven

BIJLAGEN 71
I. Historie Werkspoorkwartier
II. Ontwikkelvisie Werkspoorkwartier 2012
III. Opgaven Werkspoorkwartier
IV. Milieuhinder
V. Participatie



Het verhaal Werkspoorkwartier 2040

“Het Werkspoorkwartier is een bijzonder binnenstedelijk werklandschap. Het gemengde gebied is een gewilde vestigingsplek voor creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven. De diversiteit van de bedrijven is ongekend. Hier vinden zij betaalbare ruimte om vrij te kunnen ondernemen en te innoveren. Het unieke werkgebied heeft grote waarde voor de stedelijke economie en de werkgelegenheid. Door verdere intensivering groeit de betekenis van het gebied.

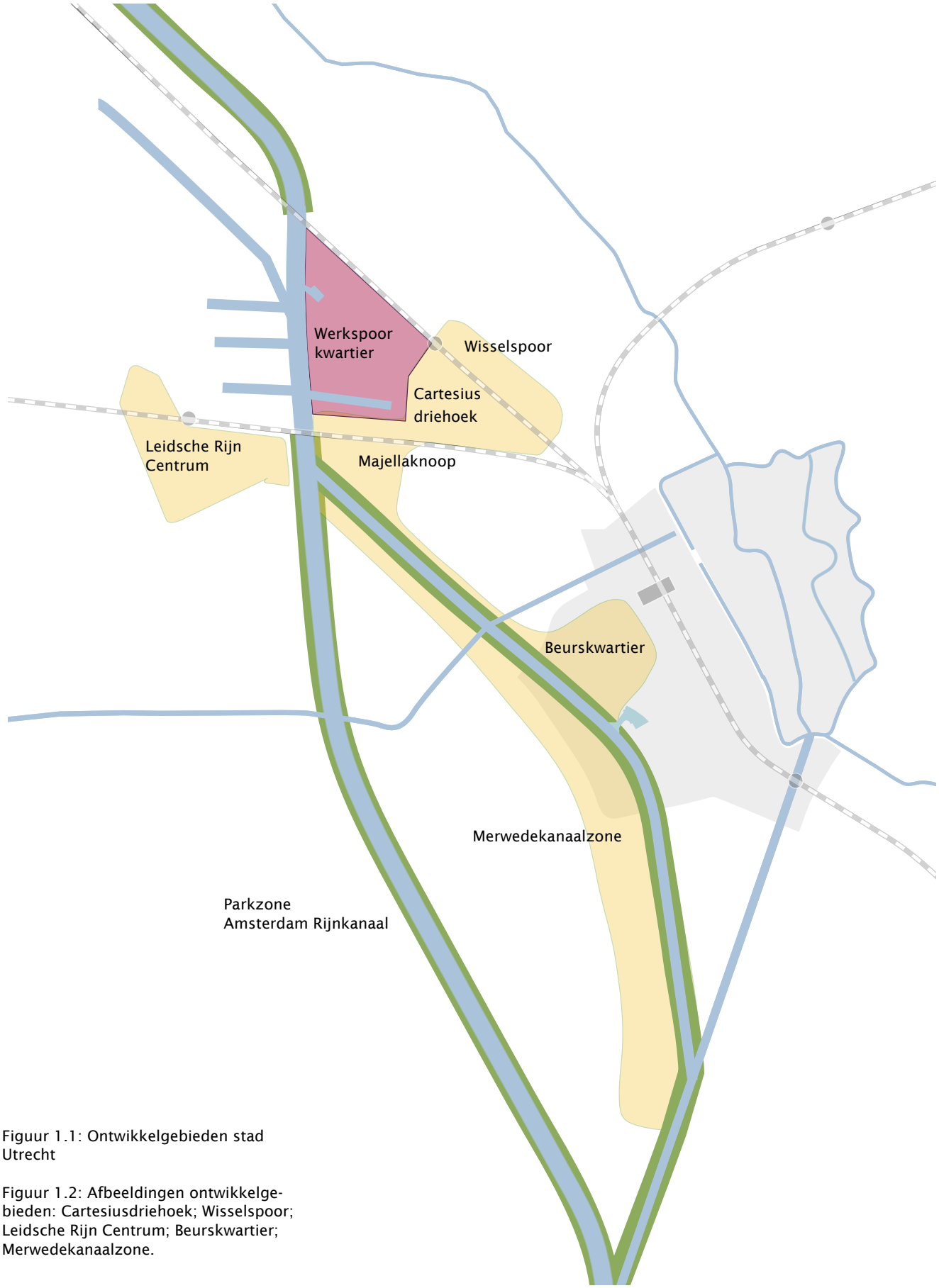
Binnen de robuuste industriële context van het bedrijventerrein is een onbevangen cultuur ontstaan. Naast werklocatie is het gebied ook een spannende stedelijke bestemming met een mix van authentieke publieksfuncties en alternatieve verblijfsplekken. Hier vind je op onverwachte locaties eten en drinken, sport, speelplekken, buurtworkshops, film, exposities, concerten en evenementen.

Meest in het oog springend zijn de verschillende levendige community-omgevingen. Dit zijn collectieve vestigingsplekken waar creatieve ondernemers en kunstenaars een gezamenlijke identiteit delen. Bij uitstek zijn dit ook de originele ontmoetingsplekken met verrassende publieksactiviteiten.

Opvallend is de uitbundige groenstructuur die binnen de industriële setting alle ruimte krijgt om verder te groeien. Naast de groene verbindingen waaronder het kanaal en het spoor zijn er drie volwaardige groene verblijfsplekken voor de nodige ontspanning en beweging. Bij de Havenkom en de Industriehaven is het goed toeven aan het water. Het vele groen heeft een robuust en ruig karakter, en draagt bij aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Het gebied neemt een voortrekkende rol in de transitie naar een circulair Utrecht. In netwerkverband wordt gewerkt aan nieuwe kennis en concrete toepassingen. Kansen worden volop benut in hergebruik van grondstoffen en afvalstromen, circulair bouwen, duurzame energievoorziening en slimme mobiliteit.

Het Werkspoorkwartier is met recht een uitzonderlijk gebied om trots op te zijn. Een ongepolijste maar kleurrijke omgeving die autonoom door betrokken ondernemers is vormgegeven. En een uitnodigende plek in de stad met industriële iconen en ongewone bestemmingen. Een levendige diversiteit: open, naar buiten gericht en onderling verbonden.”



Figuur 1.1: Ontwikkelgebieden stad Utrecht











Figuur 1.2: Afbeeldingen ontwikkelgebieden: Cartesiusdriehoek; Wisselspoor; Leidsche Rijn Centrum; Beurskwartier; Merwedekanaalzone.

1. NIEUWE OPGAVEN

Het Werkspoorkwartier is in korte tijd uitgegroeid van een traditioneel bedrijventerrein naar een bijzonder werklandschap. Ook het publiek heeft het gebied ontdekt als alternatieve bestemming. De ontwikkelingsvisie voor het gebied is uit 2012 en toe aan een actualisatie. Verschillende nieuwe opgaven dienen zich aan waar een antwoord op moet worden gevonden.

In 2012 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier vastgesteld. Het toenmalige gemengde industrieterrein met een sterke oriëntatie op de regio had destijds te maken met leegstand en verouderingsproblemen. De visie voorzag in een nieuwe koers gericht op de transitie van het gebied naar een werklandschap met een stadsverzorgend en creatief profiel met ruimte voor cultuur en vrijetijdsbesteding.

Inmiddels is het Werkspoorkwartier een geliefde vestigingsplek voor Utrechtse ondernemers en ook het publiek heeft het gebied ontdekt als een alternatieve bestemming. Het huidige succes is grotendeels te danken aan de ondernemers en initiatiefnemers die de nieuwe koers aan hebben gegrepen om hun ambities hier waar te maken. Ontwikkelingen als de Werkspoorkathedraal en het Hof van Cartesius hebben zelfs landelijk de schijnwerpers op zich gericht gekregen. Ook de gemeente is actief geweest met het initiëren, stimuleren en faciliteren van initiatieven en ontwikkelingen.

In 2021 is de visie nog steeds grotendeels actueel en draagt ze bij aan de helderheid voor ondernemers en investeerders in het gebied. Toch is er aanleiding om deze op een aantal belangrijke punten te actualiseren. Daarbij is het voor de stad belangrijk om de visie in lijn te brengen met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. De volgende opgaven zijn hierbij benoemd (deze worden in de Bijlagen verder in detail toegelicht):

1) Op stedelijke schaal is van belang welke keuzes gemaakt moeten worden om de groei in de stad te kunnen accommoderen. Hiervoor werkt de gemeente momenteel aan de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040). In deze actualisering wordt in de barcode-systematiek geduid welke bijdragen het Werkspoorkwartier kan leveren aan het accommoderen van de stedelijke groei. Denk hierbij aan het verder intensiveren van de werkgelegenheid, het toevoegen van andere functies en het verdichten van de ruimte.
2) Op de schaal van het stadsdeel is van belang dat het Werkspoorkwartier in een omgeving ligt die sterk in beweging is. Met Leidsche Rijn Centrum en de transformaties van Cartesiusdriehoek en Wisselspoor ontstaat een binnenstedelijke setting. De behoefte aan groen, voorzieningen en vrijetijdsbesteding in de buurt neemt toe. Het Werkspoorkwartier is in de afgelopen jaren al steeds meer een (alternatieve) plek geworden voor publieksactiviteiten. De verwachting is dat de druk op dit vlak toeneemt en het Werkspoorkwartier verder ‘open’ gaat zijn voor publiek.
3) Op de schaal van het gebied zelf leidt de opkomst van de creatieve werkplaatsen tot nieuwe opgaven. Denk hierbij aan meer behoefte aan groen, verblijfsruimten, circulaire activiteiten en meer ruimte voor fiets en voetgangers. Binnen het gebied zijn er vier concrete locaties die de komende jaren mogelijk in beweging komen en die daarom vragen om een doorkijk naar de toekomst: het entreegebied bij Station Zuilen, de locatie van Stadsbedrijven, het Eneco-terrein en de RET-locatie. Deze laatste twee hebben tezamen met de Industriehaven een grote samenhangende potentie.

Het op een aantal belangrijke punten actualiseren van de Ontwikkelingsvisie is dan ook noodzakelijk. Hierbij gaat het om het maken van de juiste keuzes voor het gebied waardoor richting kan worden gegeven aan de verdergaande transitie. De totstandkoming van deze actualisatie is in participatie gebeurd met ondernemers, eigenaren, initiatiefnemers, bewoners en andere betrokkenen bij het Werkspoorkwartier.

De bestaande ontwikkelingsvisie is onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. Dit document gaat deze vervangen en is daarom Omgevingsvisie Werkspoorkwartier genoemd. De tijdshorizon voor deze visie is 2040, in lijn met de RSU 2040.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige gebiedsituatie. In hoofdstuk 3 wordt de geactualiseerde gebiedsidentiteit beschreven. In hoofdstuk 4 volgt een uitwerking in de gebiedsvisie met aandacht voor het programmatische concept en de ruimtelijke structuur. In hoofdstuk 5 wordt ingezoomd op vier concrete transformatielocaties binnen het Werkspoorkwartier. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoeringstrategie en de samenwerking daarbij met de ondernemersvereniging BKC (Bedrijvenkring Cartesius).

In de Bijlagen wordt een beschrijving gegeven van de historie van het gebied, de oorspronkelijke ontwikkelingsvisie uit 2012 en de opgaven voor de toekomst.

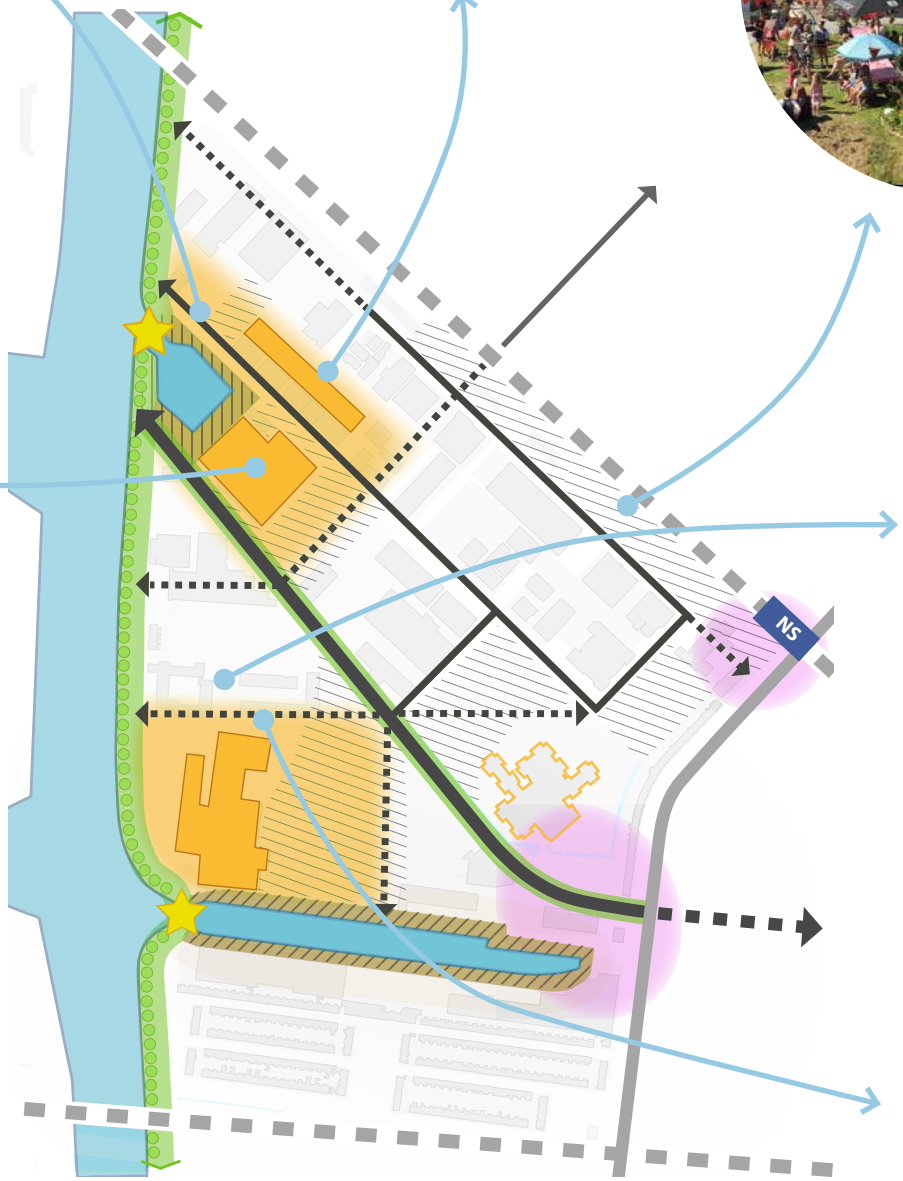
2. GEBIED IN TRANSITIE















Figuur 2.1
Conclusiekaart - 2012

Heldere structuur - open trekken

- Centrale as
- Bestaande verbinding
- Potiëntele verbinding
- Recreatieve groene verbinding

Identiteitsdragers - aantrekkelijk maken

- Potentiële hotspot (verblijf- en ontmoetingsplekken)
- Beeldbepalende gebouwen met potentie
- Gebouw met potentie door grote schaal en ligging
- Monumentale industriële brug
- Kade openbaar en toegangkelijk maken
- Water als decor
- Entreegebieden verbeteren

Open ruimte benutten

- Open ruimte benutten voor (tijdelijke) activiteiten en doorsteken

2. GEBIED IN TRANSITIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige gebiedsituatie beschreven aan de hand van een programmatische analyse, een ruimtelijke analyse en een analyse van de betekenis voor de stad. Het huidige Werkspoorkwartier is stapsgewijs ontstaan binnen de robuuste structuur van een industrieterrein met een honderdjarige geschiedenis. In de Bijlagen wordt de historie van dit gebied beschreven. In 2012 is de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier vastgesteld. De situatie van destijds wordt eveneens in de Bijlagen beschreven.

2.1 Het Werkspoorkwartier vandaag: programmatische analyse

Het Werkspoorkwartier heeft in korte tijd een gedaanteverwisseling doorgemaakt. In de afgelopen jaren is het bedrijventerrein veranderd in een bijzonder werklandschap met een stadsverzorgend en creatief profiel, en met ruimte voor cultuur en vrijetijdsbesteding. De aanwezige bedrijvigheid is zeer divers. Maakindustrie, handel, opslag, reparatie, energie, dienstverlening, design, kunst, horeca, evenementen en sport zitten naast en door elkaar. Het is een geliefde vestigingsplek voor Utrechtse ondernemers en ook het publiek heeft het gebied ontdekt als een alternatieve bestemming.

De sfeer in het gebied is ongedwongen en vrij, de onderlinge lijntjes tussen ondernemers zijn kort en er heerst een gevoel van samenhang. In gesprekken met ondernemers komt naar voren dat de diversiteit als de belangrijkste kracht wordt ervaren. Men is trots op het gebied en op de positieve aandacht voor wat hier in korte tijd is ontstaan.

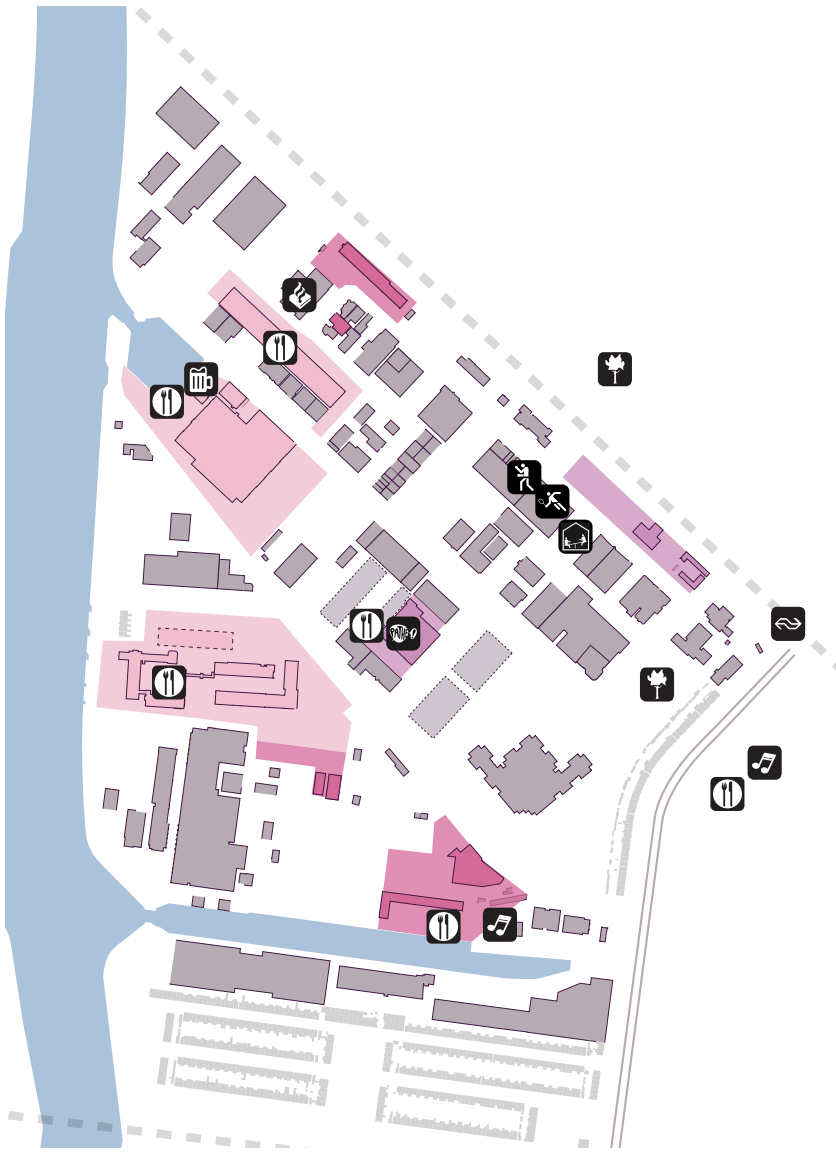
Bedrijvigheid

De vraag naar ruimte in het gebied is groot. De ligging, de populariteit en het karakter van het gebied zorgen voor een grote aantrekkingskracht op vooral kleinere bedrijfjes uit de creatieve en stadsgeoriënteerde sectoren. Het Werkspoorkwartier is voor deze typen bedrijvigheid ‘the place to be’ in de stad. De succesvolle opkomst van deze bedrijven heeft in de afgelopen jaren geleid tot twee opmerkelijke bewegingen in het gebied.
Ten eerste is sprake van een schaalverkleining. Bestaande panden en nieuwbouw worden ontwikkeld als verzamelgebouwen waardoor het aanbod zich vrijwel uitsluitend voor doet in de vorm van kleinere units. Recentelijk op de markt gekomen units zijn er bijvoorbeeld bij Campus Werkspoor, De Havenloods en De Stadstuin. Dit soort verzamelcomplexen zijn snel tot de laatste unit verhuurd en er zijn inmiddels wachtlijsten bij diverse aanbieders. Het beschikbaar gekomen aanbod was de laatste jaren vooral gericht op de creatieve sector. Dat is onder meer te verklaren omdat deze sector in Utrecht veel sneller dan gemiddeld groeit. Binnenkort op de markt komen onder meer HoutWerk (bij Campus Werkspoor), Stock en Units4You. Doordat deze zich deels richten op maakbedrijven blijft de mix van creatieve en meer traditionele bedrijvigheid overeind. Het is goed op te merken dat de groei van de creatieve bedrijvigheid niet ten koste is gegaan van de traditionele bedrijvigheid. De creatieve ondernemers hebben zich gevestigd in voorheen leegstaande panden (in 2012 was er nog een aanzienlijk leegstandspercentage) en in nieuwe ontwikkelingen. Opmerkelijk is verder dat er de laatste jaren voor grotere bedrijven nauwelijks ruimte beschikbaar is, hooguit wanneer een ander bedrijf verplaatst. Er is nagenoeg geen leegstand in het gebied. Het eerste alternatief voor bedrijven die niet op het Werkspoorkwartier terecht kunnen is Lage Weide geworden.

Ten tweede is sprake van een nieuwe structuur in het gebied. Binnen de traditionele verkaveling van het bedrijventerrein is als het ware een nieuwe ‘laag’ toegevoegd bestaande uit een reeks van community-omgevingen (creatieve werklocaties). De huidige programmatische situatie bestaat dus eigenlijk uit twee structuren. Zo biedt het Werkspoorkwartier ruimte aan individuele bedrijven in maakindustrie, reparatie en handel. En daarnaast zijn er verspreid over het gebied verschillende community-omgevingen. Het zijn er momenteel negen: Vlampijpateliers, De Schaverij, Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek/de Stadstuin, Hof van Cartesius, Campus Werkspoor, 16X, De Nijverheid en De Havenloods. Nieuwe zijn al weer in ontwikkeling zoals Stock en de Machinerie. Elk van hen heeft een eigen karakter en doelgroep. Het zijn juist deze communities die voor aandacht, dynamiek, publieke activiteiten en nieuwe werkgelegenheid zorgen. Juist omdat ze heel verschillend zijn is de diversiteit in het gebied nog weer groter geworden de laatste jaren.



Creatieve bedrijven en publieksbestemmingen vs overige bedrijven - 2012



Creatieve bedrijven en publieksbestemmingen vs overige bedrijven - 2020

Figuur 2.2:
Creatieve bedrijven en publieksbestemmingen vs overige bedrijven - 2012 en 2020

- Creatievelingen autonome kunstenaar
- Middelgrote creatieve bedrijven ambacht/productie/vormgeving
- Gevestigde creatieve bedrijven ict/productie/vormgeving
- Overige bedrijven

Stedelijke voorzieningen

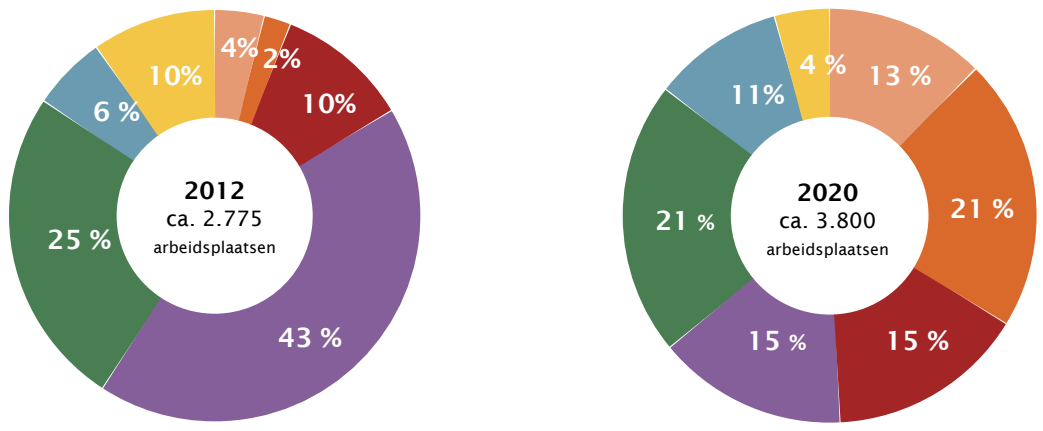
Een andere opvallende verandering is de snelle opkomst van verschillende (veelal culturele) publieke activiteiten. Het industriële landschap blijkt in de huidige tijd bijzonder goed te functioneren als een spannende en alternatieve setting voor allerlei stedelijke activiteiten. Het aanbod aan publieksfuncties in het Werkspoorkwartier bestaat uit tijdelijke activiteiten en permanente functies. Tijdelijke veelal kleinschalige activiteiten vinden plaats bij de diverse community-omgevingen waaronder exposities, kunstmarkten, buurtworkshops, feesten, concerten e.d. Op beperkte schaal maakt ook horeca onderdeel uit van een aantal communities. Een permanente dagelijks geopende publieke horecagelegenheid is het Werkspoor Café De Leckere bij de Werkspoorkathedraal aan het water. Het gebied kent ook een aantal permanente publieksfuncties. Van oudsher waren vooral aan de Vlampijpstraat diverse stand alone functies gevestigd; functies met een eigen doelgroep zonder directe interactie met andere functies. Denk hierbij aan KidzCity (overdekt speelparadijs), All in Squash (squashcentrum) en Perla Palace (feestzaal). Met de opening van de Werkspoorkathedraal (evenementen) in 2016 is er een grote magneet voor publiek in het gebied gekomen. In de grote fabriekshal worden congressen, corporate events en festivals georganiseerd tot zelfs 3500 personen. Wanneer er een evenement plaatsvindt is het bijzonder druk in het gebied. De Werkspoorkathedraal heeft flink bijgedragen aan het vergroten van de bekendheid van het Werkspoorkwartier. De havenkom wordt heringericht als horecalocatie (WerkspoorKade) en openbare verblijfsplek waarmee een wens uit de Ontwikkelingsvisie 2012 wordt vervuld.

Ook het culturele aanbod ontwikkelt zich verder. De gemeenteraad heeft ingestemd met de komst van de Machinerie, een nieuw centrum voor film- en beeldcultuur waarin ook filmtheater 't Hoogt gevestigd gaat worden. Hiermee krijgt het Werkspoorkwartier nog weer meer een plek op de kaart van het stedelijke culturele aanbod in Utrecht.

Werkgelegenheid

De werkgelegenheid in het Werkspoorkwartier is sinds de Ontwikkelingsvisie 2012 gestegen met maarliefst 37%. Op basis van gegevens van de Kamer van Koophandel en tellingen in het gebied kan worden vastgesteld dat de transformatie een groot effect op de werkgelegenheid heeft gehad. De diverse ontwikkelingen tussen 2012 en 2020 hebben gezorgd voor een toevoeging van ca. 375 bedrijven en een toename van ruim 1.000 arbeidsplaatsen. In 2012 lag de werkgelegenheid op ca. 2775 arbeidsplaatsen; in 2020 is dit gegroeid tot ca. 3800. Een groot deel van de huidige werkgelegenheid wordt gevormd door nieuwe bedrijven in het gebied.

De verschuiving in type bedrijvigheid is opvallend. Het aantal arbeidsplaatsen in de creatieve sector ('creatieve industrie en kunst' en de 'creatieve dienstverlening en media') is sterk gestegen. De cijfers zijn zelfs spectaculair. Inmiddels neemt de creatieve sector in het Werkspoorkwartier 34% van de werkgelegenheid voor zijn rekening. In 2012 was dit nog maar 6%. Tegelijkertijd is de werkgelegenheid in industrie, bouw, reparatie, handel en transport flink gedaald van 43% in 2012 naar 15% nu.



Figuur 2.3:
Diagram arbeidsplaatsen sectoren 2012 vs 2020

2.2 Het Werkspoorkwartier vandaag: ruimtelijke analyse

Waar in programmatische zin grote veranderingen hebben plaatsgevonden is de ruimtelijke structuur nog grotendeels zoals die was in 2012. Vanzelfsprekend ziet het gebied er een stuk gezonder en levendiger uit met het opheffen van leegstaande panden en de toevoeging van de vele bedrijvigheid. Een aantal zichtbare veranderingen heeft plaatsgevonden waaronder de aanleg van het Werkspoorpad en het 'onthekken' van voorheen afgesloten kavels. Al is dat laatste nog maar deels gebeurd (bij Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor). Verschillende ambities uit 2012 zijn nog niet uitgevoerd en staan dus ook nog overeind (zie daarvoor de Bijlagen).

Bebouwingstructuur

Op basis van de bebouwingstructuur zijn in het Werkspoorkwartier drie deelgebieden te onderscheiden. De driedeling vindt zijn oorsprong in het vroegere weidelandschap en het gebruik als industrieterrein in latere tijd. In de eerste zone tussen het spoor en de Tractieweg is de maat en de schaal van de bebouwing relatief klein. Bovendien is per kavel een relatief groot deel bebouwd. De kavelrichting ligt haaks op de weg en het spoor. In de tweede zone tussen de Tractieweg en de Nijverheidsweg zijn de kavels groter en is er meer open ruimte, maar blijven de kavels gericht op de Tractieweg. Aan de Nijverheidsweg zijn nog relatief veel achterkanten van bedrijven. De Nijverheidsweg was oorspronkelijk een dijk die in het industriële tijdperk het terrein van het bedrijf Werkspoor begrensde.
De derde zone ligt tussen het Amsterdam-Rijnkanaal, de Nijverheidsweg en de Cartesiusweg. Hier is door de gemeente rond 1920 een industrieterrein aangelegd. Onderdeel hiervan was het graven van de Industriehaven. De kavelrichting is haaks op deze haven en het kanaal gelegd. De PEGUS-centrale (nu Eneco-centrale) werd gebouwd in het deel ten noorden van de Industriehaven en domineert dit deel van het Werkspoorkwartier. Wat opvalt is dat deze zone veel open ruimte kent, bijna geheel in privé-bezit. Een uitzondering hierop is het deel ten zuiden van de Industriehaven, waar één bedrijf, RET Bouwproducten, voornamelijk bebouwd oppervlak kent.

Groenstructuur

Het gebied kent geen heldere groenstructuur. Het groen dat voorkomt is versnipperd en draagt weinig bij aan de kwaliteit van het gebied. Het aanwezige groen is ook meestal niet ingericht om te verblijven of te sporten. Uitzonderingen daarop zijn twee groene ruimtes die in het tijdperk van Werkspoor en PEGUS waren ingericht als sportvelden voor de arbeiders. De eerste is het parkje achter de woningen aan de Cartesiusweg. Deze wordt onder meer gebruikt door de bewoners en de kinderen van het Fantaziehuis (KDV en BSO) aan de Cartesiusweg. Voorheen lag hier een voetbalveld van Werkspoor. De tweede is het groen binnen de hekken van de Eneco-centrale. Deze is nu niet openbaar toegankelijk maar in de nabije toekomst mogelijk inzetbaar als verblijfsruimte. Hier liggen nog tennisbanen en een sintelbaan die hun oorsprong kennen in de tijd van PEGUS.
Verder is het gebied overwegend functioneel ingericht als bedrijventerrein. Op onderdelen is overigens wel sprake van structureel groen. De bomenrij langs het Amsterdam-Rijnkanaal is deels aanwezig, hoewel niet over de gehele lengte even sterk. In de Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 van de gemeente is de oever van het kanaal opgenomen als wenselijke groene, recreatieve verbinding. Voorts ligt langs de Nijverheidsweg aan de noordoostzijde van de weg een oude wetering, een restant van de oorspronkelijke verkaveling.
De wetering is in delen aanwezig en niet altijd zichtbaar. De Nijverheidsweg oogt groen, deels door de groene inrichting, groene 'resthoeken' van de aangrenzende terreinen van Stedin, Eneco en Campus Werkspoor, en door de bomen langs de weg. De bomenrij is echter niet continu. Langs de Tractieweg staan ook hier en daar bomen, maar van een doorlopende structuur is geen sprake. Het spoortalud is een niet openbaar toegankelijke groene zone. In de afgelopen jaren heeft een aantal ondernemers aandacht besteed aan het weghalen van hekken en het herinrichten van de privékavels zodat een meer groene uitstraling en een betere samenhang is ontstaan.

Infrastructuur

Auto
De hoofdontsluiting (entree) voor de auto is de aansluiting Cartesiusweg-Nijverheidsweg. Secundaire ontsluitingen voor de auto zijn er nog vanaf de Amsterdamsestraatweg via de Julianaparklaan en de Demkaweg-Havenweg. Gelet op de breedte van deze wegen zijn de secundaire ontsluitingen niet geschikt voor vrachtverkeer. Binnen het Werkspoorkwartier gaat de hoofdroute voor vrachtverkeer via de Nijverheidsweg en de Gietijzerstraat naar de Tractieweg. De T-splitsing Nijverheidsweg-Gietijzerstraat is ingericht op deze hoofdroute maar geeft in de praktijk soms onoverzichtelijke verkeersituaties.

Fiets
De hoofdfietsroutes in het gebied zijn de routes via de Nijverheidsweg en langs het Amsterdam-Rijnkanaal (Keulsekade-Havenweg). Overige fietsentrees naar het gebied gaan via de Julianaparklaan en de Cartesiusweg ten zuiden van station Zuilen. Binnen het gebied is er alleen langs de Nijverheidsweg een gescheiden fietspad.

Voetgangers
Voetgangers kunnen het gebied bereiken via de aansluiting Cartesiusweg-Nijverheidsweg, via de langzaam verkeersverbinding net ten zuiden van het station Zuilen en de Julianaparklaan. Ook vanaf de zijde Amsterdam-Rijnkanaal kan men het gebied te voet bereiken hoewel hier geen trottoirs aanwezig zijn. Recent is binnen het gebied langs de Vlampijpstraat, Schaverijstraat en Tractieweg het Werkspoorpad aangelegd.

Dit voetgangerspad is een gezamenlijk project van gemeente en ondernemers. Bij onder meer de Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor zijn informele voetgangersverbindingen ontstaan na het weghalen van hekken. Het is de wens om zowel het Werkspoorpad als de informele verbindingen uit te breiden.
Openbaar vervoer
Aan de rand van het gebied ligt Station Zuilen, onderdeel van spoorlijn Utrecht -Breukelen. Daar vertrekken twee keer per uur treinen in twee richtingen. Er zijn plannen van NS om de frequentie te verhogen. Voor het busverkeer is de reiziger aangewezen op de haltes aan de Cartesiusweg bij Station Zuilen en de Schepenbuurt (lijn 12 en 120). Tot voor kort werd het Werkspoorkwartier doorkruist met buslijn 5. Deze is eind 2019 verlegd waardoor de haltes in het gebied zijn komen te vervallen. In de Walserijstraat zit nog een bussluis.

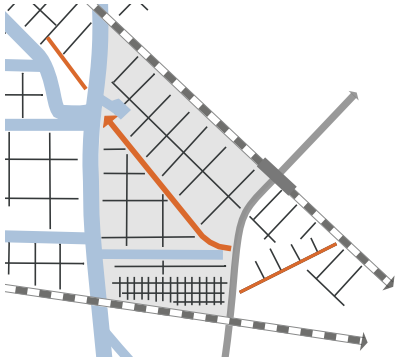
Beeldbepalende elementen

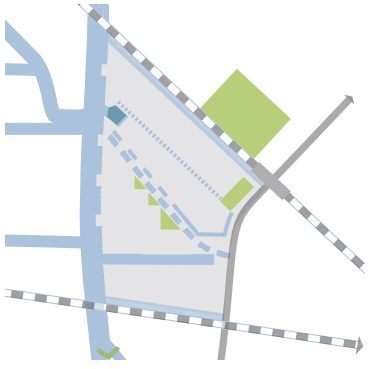
Het gebied bevat een aantal beeldbepalende elementen. Een daarvan is de Eneco-centrale. Met name de hoge schoorsteenpijpen zijn overal zichtbaar in het gebied. De energiecentrale wordt vaak in samenhang gezien met de industriële landmarks in de omgeving, waaronder de pijp van energiecentrale Lage Weide aan de overzijde van het kanaal en de schoorsteen van Douwe Egberts.
Beeldbepalend is ook het industrieel erfgoed van Werkspoor. Indrukwekkend zijn de getransformeerde Werkspoorkathedraal en Werkspoorfabriek. Aan de Vlampijpstraat liggen de Vlampijpateliers (voormalige kantoor en ontwerpafdeling) en het ontspanningsgebouw. In 2019 is bij het ontspanningsgebouw de oude schoorsteen in ere hersteld op initiatief van USINE (Utrechtse Stichting voor Industrieel Erfgoed).

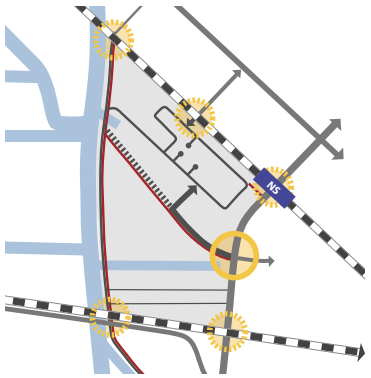
Het water is ook beeldbepalend voor het gebied. Het Amsterdam Rijnkanaal begrenst het gebied als grote ruimtelijke structuur. De spoorbruggen over het kanaal begrenzen het Werkspoorkwartier en geven bijzondere panorama's van het gebied. De havenkom en Industriehaven vormen binnen het gebied de directe relatie met het water. De bijbehorende bruggen als onderdeel van de Keulsekade zijn monumentaal.
Vanaf de Cartesiusweg gezien ligt het Werkspoorkwartier verscholen achter een huizenrij. Ook bij de hoofdentree (Nijverheidsweg) en de entree voor langzaam verkeer bij Station Zuilen is er van het gebied weinig te zien.

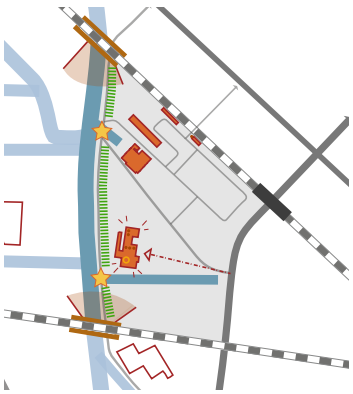
Milieubeperkingen

Vrijwel het gehele Werkspoorkwartier is onderhevig aan milieuhinder. Het grootste gedeelte van het Werkspoorkwartier ligt binnen de hinderzone van geluidscontouren van industrieterrein Lage Weide. Ook zijn er geluidszones van het spoor en van de bedrijven zelf. Deze milieuzones leggen beperkingen op de ontwikkeling van gevoelige functies. Zo is woningbouw in het grootste gedeelte van het Werkspoorkwartier niet toegestaan. Voor een uitgebreide toelichting zie de Bijlagen.









Figuur 2.4:
Ruimtelijke structuur

Figuur 2.5:
Groenstructuur

Figuur 2.6:
Infrastructuur huidige situatie

Figuur 2.7:
Beeldbepalende elementen

2.3 Het Werkspoorkwartier vandaag: betekenis in de stad

Economische betekenis

Voor de stedelijke economie is de betekenis van het Werkspoorkwartier sterk toegenomen. In cijfers betreft dit een forse stijging van het aantal bedrijven en het aantal arbeidsplaatsen (zie 2.1). In termen van positionering neemt het gebied binnen Utrecht een bijzondere positie in als binnenstedelijk werklandschap met uitstekende vestigingscondities voor creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven. Binnen het palet aan werkomgevingen (van kantorenlocaties tot harde industrieterreinen) is dit type werklandschap schaars en voorziet het Werkspoorkwartier in een specifieke behoefte. Vergelijkbare binnenstedelijke terreinen zoals de Merwedekanaalzone en de Cartesiusdriehoek worden getransformeerd naar woningbouw.

Nog altijd is het Werkspoorkwartier voor een groot deel een echt gemengd bedrijventerrein met een brede diversiteit aan bedrijvigheid (maakindustrie, reparatie, handel, energie, stadsbedrijven). Er is een verschuiving gaande naar meer stadsgeoriënteerde bedrijvigheid. Voorts is het gebied de belangrijkste vestigingsplek voor de creatieve sector geworden met inmiddels acht creatieve broedplaatsen (en nog weer een aantal nieuwe op komst). Utrecht kent een snelle groei van de creatieve industrie; de creatieve sector is in tien jaar tijd tussen 2009 en 2019 met 57% gegroeid.[1] Het Werkspoorkwartier biedt voor deze bedrijven een ideale werkomgeving en blijkt geliefd bij alle geledingen van de creatieve sector: van scheppende kunsten en ontwerp tot media en creatieve dienstverlening.

Culturele betekenis

zin het Werkspoorkwartier met specifieke aandacht voor film, beeldcultuur, muziek en beeldende kunst. De komst van de Machinerie past hier goed bij.

Naast een groeiende betekenis in de stad heeft de ontwikkeling als publieksbestemming ook een grote betekenis op wijkniveau. De oorspronkelijke relatie tussen het werkgebied en de omliggende woonbuurten is minder geworden na het verdwijnen van Werkspoor. Het nieuwe Werkspoorkwartier zorgt met de diverse functies en activiteiten voor publiek voor nieuwe betekenissen in Noordwest Utrecht en in het bijzonder voor de bewoners van de Cartesiusweg, de wijk Zuilen en de Schepenbuurt. Het gebied wordt steeds meer beleefd als een plek om naar toe te gaan, en er ontstaat nieuwsgierigheid en nieuwe trots over wat hier plaats vindt. Het zijn positieve effecten voor de onderlinge verbinding tussen het werkgebied en de wijk.



Figuur 2.8:
Luchtfoto Werkspoorkwartier

1 *Cijfers gemeente Utrecht op basis van PAR (Provinciaal Arbeidsplaatsen Register).*

Utrecht circulair

Utrecht wil als stad in 2050 helemaal circulair zijn. Dat betekent dat Utrecht een volledig hernieuwbare stad wil worden waarin optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande grondstoffen en materialen, duurzame energiebronnen en het menselijk kapitaal in de stad. In Utrecht liggen veel kansen voor de circulaire economie maar er valt nog veel te leren en te experimenteren. In het Actieplan Utrecht Circulair 2020-2023 staat wat Utrecht de komende jaren wil doen op dit vlak in samenwerking met bedrijven, ondernemers, kennisinstellingen, en andere overheden in de regio.
Het Werkspoorkwartier heeft de afgelopen jaren een voortrekkersrol op zich genomen. Het Hof van Cartesius wordt inmiddels landelijk gezien als een pionier op het vlak van circulair bouwen en heeft met Buurman Utrecht het initiatief genomen voor een werkplaats en bouwmarkt voor hergebruik van materialen. In samenwerking met de Universiteit Utrecht, de Hogeschool Utrecht en de Hogeschool voor de Kunsten is in het gebied een consortium voor kennisdeling rond circulair bouwen ontstaan. Concrete spin off hiervan is dat bij de herontwikkeling van Campus Werkspoor, de Werkspoorfabriek, Stedin, De Nijverheid en de Havenloods gebruik is gemaakt van circulaire principes.

In 2018 is het gebied onderscheiden met de ABN AMRO Circular Economy Award, een landelijke prijs voor het meest circulaire bedrijventerrein. Voor het gebied is het een aanmoediging om de pioniersrol verder uit te bouwen. Op het vlak van circulair ontwikkelen liggen er volop kansen om slimmer om te gaan met het minimaliseren van en hergebruik van grondstoffen, het efficiënt inzamelen en hergebruik van afvalstromen, circulair bouwen en duurzame energievoorziening. De fysieke aanwezigheid van Stadsbedrijven, het afvalscheidingstation aan de Tractieweg en diverse stadsgeoriënteerde productiebedrijven biedt veel nog onbenutte mogelijkheden. Voor de komende jaren is het een uitdaging om ook de kleine MKB-bedrijven mee te krijgen in de verduurzaming van hun panden. Tenslotte liggen er ook bijzondere kansen voor nieuwe bedrijvigheid in circulaire ontwikkelingen. De gemeente heeft daar recent onderzoek naar gedaan. Het Werkspoorkwartier blijkt kansrijk voor initiatieven gericht op kennis, data, ontwerp en het creatieve gedeelte van de circulaire bouw.[2]



Figuur 2.9:
Functiekaart (sectoren) 2020

2 *Bureau Buiten (2019) Marktverkenning circulaire bouw Utrecht*



3. GEBIEDSIDENTITEIT









Kidzcity




3. GEBIEDSIDENTITEIT

In de ontwikkelingsvisie van 2012 is een nieuwe gebiedsidentiteit benoemd als toekomstperspectief. Het wensbeeld voor het Werkspoorkwartier wordt daarbij beschreven als een binnenstedelijk werklandschap voor creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven met een uitnodigende mix van stedelijke activiteiten en bijzondere verblijfsplekken. Dit wensbeeld is inmiddels uitgekomen en heel succesvol gebleken. De transitie van het Werkspoorkwartier gaat echter onverminderd door. Om goed richting te kunnen blijven geven aan de nieuwe opgaven voor het gebied is het daarom belangrijk om de identiteit van het gebied aan te passen aan de veranderingen. Dit gebeurt door opnieuw de kernwaarden en de thema's van het gebied te benoemen en het als zodanig te positioneren binnen Utrecht.

3.1 Het Werkspoorkwartier morgen: thema's en kernwaarden

Met 'thema's' wordt de tastbare inhoud van het gebied bedoeld: wat gaat dit gebied bieden? In 2012 is vastgesteld dat het Werkspoorkwartier een werklandschap is voor stadsgeoriënteerde en creatieve bedrijven. Deze thematiek wordt verrijkt met twee aanvullende thema's: circulair ontwikkelen en stedelijke voorzieningen.

Met 'kernwaarden' wordt de niet-tastbare inhoud bedoeld waarmee betekenis en gewicht wordt geven aan de thema's: wat wil dit gebied vertellen? Kernwaarden worden sterker wanneer ze door veel mensen worden gevoeld en gedeeld. Een plek zal meer relevantie krijgen wanneer mensen zich er mee gaan identificeren: gebruikers die trots zijn op hun plek en bezoekers die er graag deel van uitmaken. Zij zijn immers degenen die de waarden zullen uitdragen en zorgen voor vertelkracht. Voor de stad krijgt een gebied meer betekenis wanneer het toegevoegde waarden biedt, waarden die elders in de stad niet geboden worden. Zo kan een plek een bijzondere positie in de stad innemen.

De in 2012 geformuleerde identiteit zorgde ervoor dat er een heldere koers kwam voor het toenmalige diffuse gebied. Al snel was er een groep actieve ondernemers die voorop liepen in het omarmen en uitdragen van de waarden. Zij hebben ervoor gezorgd dat de identiteit ging overtuigen en dat er steeds meer mensen en bedrijven werden gebonden. Het succes maakt ook dat de geformuleerde identiteit niet op grote schaal vernieuwd hoeft te worden. De kernwaarden kunnen ongewijzigd blijven.

linkerpagina
Figuur 3.1:
Fotocollage bestaande bedrijven in het gebied.

Figuurt 3.2: Tabel thema's en kernwaarden

THEMA'S	
1. **Stadsgeoriënteerd**	Ambachten, maken Onderhoud, reparatie Diensten
2. **Creatief**	Kunst, Cultuur Nieuwe concepten, expressie, cross-overs Design, media
3. **Circulair ontwikkelen**	Bouwmaterialen, afvalstromen, hergebruik Duurzame energie en mobiliteit Design, kennis
4. **Stedelijke voorzieningen**	Horeca, culturele activiteiten. evenementen Sport, urban entertainment Onderwijs
KERNWAARDEN	
1. **Pioniersgeest**	Innovatief, experimenteel Artistiek, verrassend Kleinschalig
2. **Industrieel**	Rauw, ongepolijst Tegendraads Tegenpool van de bestaande stad
3. **Vrij**	Onbevangen, relaxed, open toegankelijk Bohemien, ongeregeld Autonoom, onafhankelijk
4. **Samenhang**	Community, lifestyle Ontmoeten Interactie, kennisdelen
5. **Levendig**	Dynamisch, continue verandering Tijdelijkheid Verblijven, vermaken

Stadsgeoriënteerde bedrijven

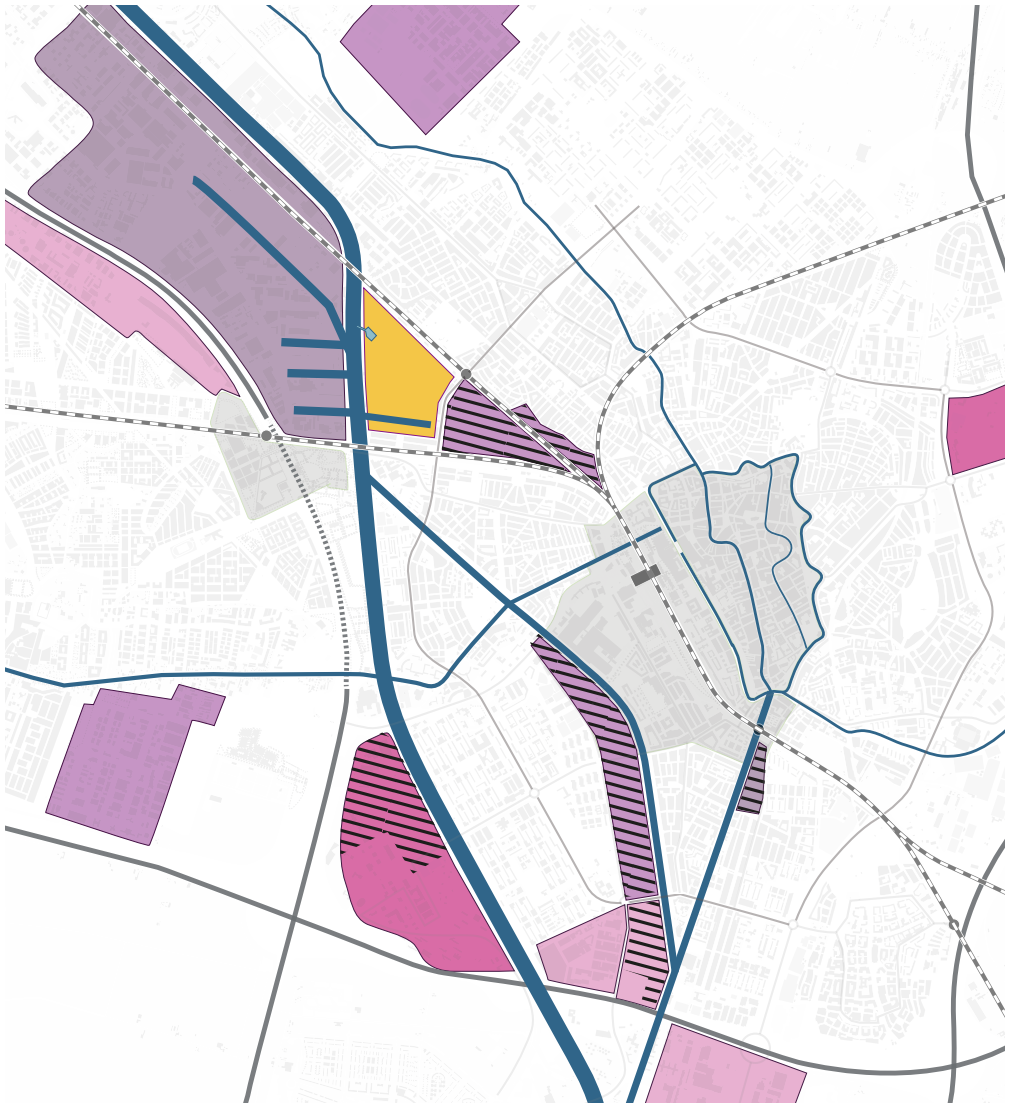
Het Werkspoorkwartier heeft nog grotendeels de structuur van een klassiek bedrijventerrein waar uiteenlopende individuele bedrijven zijn gevestigd. De variatie aan bedrijvigheid is groot. Belangrijk voor de identiteit is de bevestiging dat het Werkspoorkwartier ook in de toekomst een binnenstedelijk bedrijventerrein blijft. In de profilering is het gebied gericht op bedrijven die met hun producten en activiteiten de stad zelf als afzetmarkt zien. Door de verdergaande verstedelijking is het gebied relatief minder goed bereikbaar geworden vanaf de snelwegen. Daardoor passen bedrijven met veel transportbewegingen en een afzetmarkt buiten de stad in termen van profilering beter op de bedrijventerreinen aan de rand van de stad.

Creatieve bedrijven

Het aantal creatieve bedrijven is sterk gegroeid in het Werkspoorkwartier. Momenteel is een derde van de werkgelegenheid actief in de creatieve sectoren. Kenmerkend voor het gebied zijn de diverse creatieve community-omgevingen. Dit zijn ieder voor zich interactieve plekken met een eigen karakter en een eigen community van zelfstandige ondernemers. Tezamen bedienen ze (ook in termen van huurprijsniveau) de verschillende geledingen van de creatieve sectoren: van kunstenaars en makers tot dienstverleners en media.

Circulair ontwikkelen

Een groeiend thema in het Werkspoorkwartier is circulair ontwikkelen. Dit past bij de ambitie van Utrecht om als stad in



Figuur 3.3:
Positionering in de stad: werkspoorkwartier heeft een bijzondere positie gekregen.

2050 volledig circulair te zijn. Om dit te bereiken wil de stad veel leren en experimenteren. Het Werkspoorkwartier heeft een voortrekkersrol op zich genomen onder meer vanuit de kennis en concrete toepassingen van het Hof van Cartesius en Buurman Utrecht. In een consortium met onderwijs- en kennisinstellingen werkt het gebied aan nieuwe kennis rond circulair bouwen. Er liggen volop kansen voor het minimaliseren van en hergebruik van grondstoffen, het efficiënt inzamelen en hergebruik van afvalstromen, circulair bouwen en duurzame energievoorziening. Het gebied is verder kansrijk voor nieuwe bedrijvigheid gericht op kennis, data, ontwerp en het creatieve gedeelte van de circulaire bouw.

Stedelijke voorzieningen en publieksactiviteiten

Het Werkspoorkwartier is uitgegroeid tot een nieuw type stedelijk landschap met een divers aanbod aan evenementen, culturele activiteiten, horeca, sport en leisure. Inmiddels is het gebied een alternatieve stedelijke bestemming geworden. Nieuwe initiatieven zoals de Machinerie (film- en beeldcultuur) zullen ook weer nieuw publiek trekken en het gebied verder kleur geven als een plek voor een ongedwongen stedelijke cultuur. Met de groei van de stad neemt de behoefte aan voorzieningen toe. Het Werkspoorkwartier kan hier op inspelen met het bieden van ruimte aan bijvoorbeeld (toegepast) onderwijs, sport en openbaar groen.

3.2 Het Werkspoorkwartier morgen: positionering

Om de betekenis en de reikwijdte van het Werkspoorkwartier te doorgronden is het goed om het gebied als werklocatie en bestemmingsgebied te positioneren binnen de stad. Om de stedelijke economie verder te laten groeien en de diversiteit in werkgelegenheid te behouden is het voor Utrecht belangrijk om een complementair aanbod te kunnen bieden. Als werklocatie neemt het Werkspoorkwartier met zijn omvang en toenemende intensiteit een uitzonderlijke positie in. Juist voor de nieuwe stedelijke economie blijkt het gebied een schot in de roos te zijn. De binnenstedelijke ligging, het rauwe en vrije karakter, de ruime ontwikkelkansen en de betaalbaarheid zorgen voor vestigingscondities die elders schaars zijn. Vergelijkbare terreinen als Wisselspoor, Cartesiusdriehoek en Merwedekanaalzone worden getransformeerd naar stedelijke woongebieden.

Overigens heeft het gebied hier ook te maken met hinderzones die woningbouw uitsluiten. Vrijwel het gehele Werkspoorkwartier ligt binnen de hinderzone van geluidscontouren van industrieterrein Lage Weide, het spoor en van de eigen bedrijven. Dit geeft grote beperkingen voor gevoelige functies.

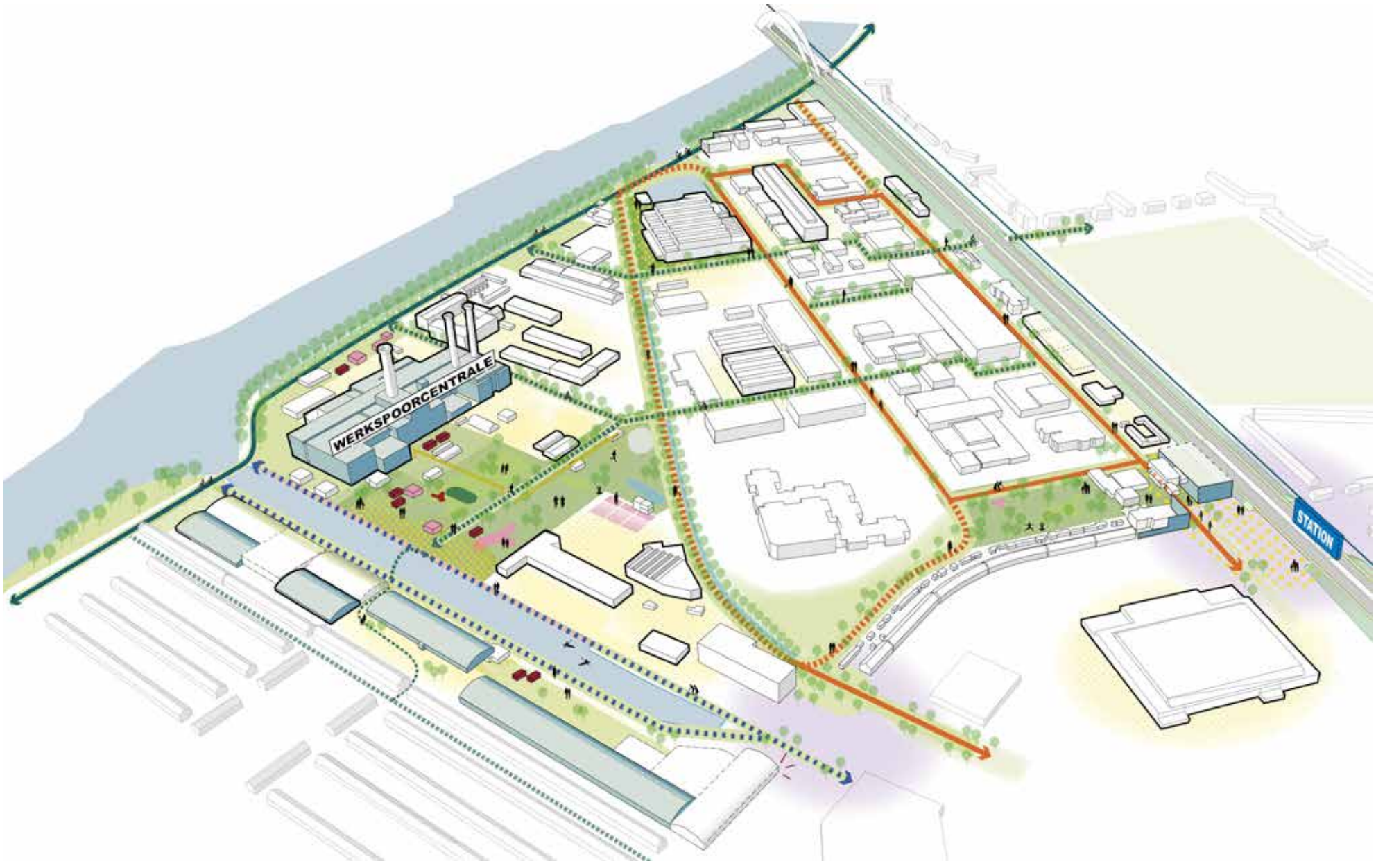
Het gebied heeft veel aantrekkingskracht op creatieve, circulaire en andere kleine bedrijven met een focus op de stad Utrecht. De verschillende broedplaatsen en verzamelomgevingen spelen daarbij een belangrijke rol. Ze bieden een boeiende omgeving die stimulerend is voor ontmoetingen, interactie, ideeënuitwisseling en creativiteit. Het zijn de factoren die er toe doen in de nieuwe economie.

In termen van stedelijke opgaven is het Werkspoorkwartier een belangrijke locatie voor de groeiende behoefte aan ruimte voor werkgelegenheid. De stad Utrecht en de regio willen een divers aanbod aan toekomstbestendige werklocaties en het Werkspoorkwartier past hier goed bij. Met intensivering, verdichting en functiemenging is in het gebied nog veel ruimte te winnen voor verdere groei van de werkgelegenheid.

Ook als stedelijke en culturele bestemming heeft het Werkspoorkwartier een groeiende betekenis. Er zijn diverse vrijetijdsfuncties en horecagelegenheden gevestigd, en het gebied kent allerlei culturele, artistieke en ludieke publieksactiviteiten. Inmiddels heeft het Werkspoorkwartier binnen Utrecht een positie als alternatieve plek waar nog de vrijheid is om andersoortige activiteiten te initiëren. Met dit karakter vormt het Werkspoorkwartier een samenhangend geheel met een groter gebied van bijzondere hotspots in industrieel erfgoed. Met de komst van culturele voorzieningen zoals de Machinerie zal de betekenis als stedelijke bestemming verder toenemen.
In termen van stedelijke opgaven is het gebied een belangrijke locatie voor de groeiende behoefte aan ruimte aan stedelijke voorzieningen. De ontwikkeling van veel woningen in de directe omgeving (Wisselspoor, Cartesiusdriehoek en Leidsche Rijn Centrum) geeft een verwachte groei in de vraag naar voorzieningen en (groene) gebruiksruimte. Het Werkspoorkwartier met zijn diversiteit en ruimte is een vanzelfsprekende omgeving om aan deze behoeften verder betekenis te geven.



4. GEBIEDSVISIE



Figuur 4.1:
Werklandschap Werkspoorkwartier

4. GEBIEDSVISIE

In dit hoofdstuk wordt de toekomstvisie voor het Werkspoorkwartier 2040 meer in detail beschreven en verbeeld. Hier wordt ingegaan op de economische structuur, de werkgelegenheidsgroei, de ruimtelijke structuur, de groenstructuur, de mobiliteit en duurzaamheid en gezondheid. De gebiedsvisie biedt in feite het antwoord op de grote opgaven waar het Werkspoorkwartier voor staat.

4.1 Economische structuur: werklandschap met publieksbestemmingen

Het Werkspoorkwartier is uitgegroeid naar een zeer gewild binnenstedelijk werklandschap voor de nieuwe stedelijke economie. Het is een toonaangevend vestigingsgebied voor creatieve, circulaire en stadsgeoriënteerde bedrijven. De kracht van het gebied is het specifieke industriële karakter en de diversiteit. Het lijkt geen twijfel dat wat hier nu gevormd is de basis blijft voor het toekomstperspectief.

Dat neemt niet weg dat het Werkspoorkwartier blijvend in beweging is. En dus zal het gebied ook voortdurend nieuwe initiatieven voor ontwikkelingen tegemoet zien. Welke deze precies zijn is natuurlijk niet te voorspellen. Wel weten we dat deze op hun beurt de toekomstige betekenis van het gebied weer verder zullen inkleuren. Gelet op de wens om het karakter van het gebied te behouden en de werkgelegenheid te versterken is het belangrijk om te kunnen kiezen voor ontwikkelingen die passen bij de gewenste gebiedsidentiteit. Om dit beter te kunnen duiden wordt hier een verdere verdieping gegeven naar het gewenste functionele programma. Met ‘programma’ wordt hier gedoeld op al datgene wat hier een functie heeft voor de (toekomstige) gebruikers. Dit gaat dat dus over de functionele invulling van permanente ontwikkelingen, tijdelijke initiatieven en de gebruikersfunctie van de openbare ruimte.

Programmatische mix

In hoofdstuk 3 (over de gebiedsidentiteit) is de programmatische mix van het gebied benoemd: creatieve bedrijven, stadsgeoriënteerde bedrijven, circulaire bedrijven, stedelijke voorzieningen en publieksbestemmingen. De structuur van (a) het industriële bedrijventerrein met individuele bedrijfskavels en (b) het samenstel van creatieve broedplaatsen en verzamelcomplexen biedt veel toekomstwaarde.

De snelle omwenteling in het Werkspoorkwartier is grotendeels te danken aan de initiatieven voor publieksbestemmingen en community-omgevingen. De community-omgevingen bestaan ieder voor zich uit een samenhangende gemeenschap van kleinere veelal creatieve bedrijven. Ze verschillen onderling veel in karakter, uitstraling, doelgroep, huurprijs en organisatievorm. Inmiddels hebben ze echter een cruciale functie ingenomen in het behouden van de diversiteit, de vrijheid en de betaalbaarheid in het gebied. Bovendien dragen ze met hun intensieve benutting van de ruimte en goede organisatiegraad flink bij aan de groei van de werkgelegenheid. Voor de toekomst is het daarom belangrijk om de diversiteit en de structuur van de community-omgevingen te behouden, te versterken en waar mogelijk uit te breiden. Een blijvende zorg is er om betaalbare werkruimtes voor de onderkant van de creatieve sector te blijven bieden.

Hoezeer de aandacht voor de broedplaatsen en de publieksbestemmingen te begrijpen is, blijft het belangrijk om ook de structuur van het ‘traditionele’ bedrijventerrein in stand te houden. Het Werkspoorkwartier blijft immers ook in de toekomst een binnenstedelijk bedrijventerrein. Veel stadsgeoriënteerde bedrijven in maken, reparatie, dienstverlening en handel zijn meer individueel gericht en gevestigd op eigen kavels verspreid over het gebied. Ook een aantal publieksbestemmingen (sport en evenementen) is solitair gevestigd. Voor het gebied en de stad als geheel is een blijvende mix aan bedrijvigheid relevant. De focus op stadsgeoriënteerde bedrijven is daarbij een logische keuze. Hoewel er geen actief uitplaatsingsbeleid op wordt gevoerd is er vanzelf een verschuiving aan de gang. Bedrijven met een focus buiten de stad en met veel transportbewegingen passen niet meer hier en vertrekken uit het gebied.

Stedelijke voorzieningen en publieksactiviteiten

In hoofdstuk 3 (over de gebiedsidentiteit) is opgetekend dat het Werkspoorkwartier een alternatieve stedelijke bestemming is. Als nieuw type stedelijk landschap is hier ruimte voor een divers aanbod dat in de toekomst verder kan worden verruimd. De toenemende verwevenheid van het werken met andere functies past bij de ambities voor de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 waarbij gestreefd wordt naar functiemenging, gezonde verstedelijking en intensief en meervoudig

ruimtegebruik. De groeiende stad heeft naast ruimte voor woningbouw en bedrijfshuisvesting immers ook behoefte aan ruimte voor stedelijke voorzieningen.
Een cruciale vraag is welke voorzieningen en publieksbestemmingen het beste kunnen landen in het Werkspoorkwartier. Daarbij is het belangrijk uit te gaan van het huidige succes van de zorgvuldig opgebouwde identiteit. Voor de toekomst van het Werkspoorkwartier is het van belang dat voorzieningen passen en op hun beurt de gewenste identiteit verder helpen in te kleuren. Denkbaar zijn stedelijke voorzieningen in cultuur, onderwijs, sport, vrijetijdsbesteding en horeca. 'Passend' kan hier worden omschreven als:

(a) Versterkend van de concepten van de diverse community-omgevingen: meer omzet, meer levendigheid, uitbreiding van doelgroepen, meervoudig ruimtegebruik. De community-omgevingen zijn in principe de aangewezen plekken om in te spelen op de toenemende behoefte vanuit de stad aan ontmoetingsfuncties en alternatieve publieksbestemmingen. Juist hier kunnen op publiek gerichte horeca en culturele activiteiten worden georganiseerd;
(b) Versterkend van de ontmoetingsfunctie met de omliggende buurten en bijdragend aan de behoefte van de stad aan sport, groenvoorzieningen en vrijetijdsbesteding;
(c) Versterkend aan de thema's van het werklandschap: creatief, stadsgeoriënteerd en circulair. (Vak)onderwijs, kennisinstellingen en culturele functies kunnen bijdragen aan het versterken van de werkgelegenheid en het bij elkaar brengen van theorie en praktijk.

Gebruikersfunctie openbare ruimte

In de openbare ruimte van het Werkspoorkwartier zal een sterke vergroening plaatsvinden. Een gezonde verstedelijking is het uitgangspunt. Het groen dient vele doelen tegelijk, zoals gezondheid (bewegen en ontspannen), verkoeling, waterberging, biodiversiteit en een aantrekkelijke uitstraling. Zowel de hoeveelheid groen als de kwaliteit van het groen doen er toe. Met het uitbreiden en versterken van groene verblijfsruimten en groene verbindingen in het gebied kan het functionele gebruik ervan ook veel beter worden ingevuld. Denk hierbij aan bijvoorbeeld pocket parks op de bedrijfskavels, moestuinen, eetbaar groen, ontspanningsplekken en sportvoorzieningen in de buitenruimte.
Met sportvoorzieningen kan het Werkspoorkwartier bijdragen aan de groeiende stedelijke vraag naar voorzieningen (barcode RSU 2040). Sporten in de buitenruimte draagt bij aan een gezonde leefomgeving, een levendige buitenruimte en de ontmoetingsfunctie. In de stedelijke behoefteramingen voor sport is onder meer een tekort aan tennisbanen en/of padelbanen. Op het Eneco-terrein is ruimte om de drie aanwezige tennisbanen te verruimen naar zes, of om te zetten naar padel. Daarnaast is er een groeiende vraag naar urban sports in de buitenruimte, een trend die ook past bij het rauwe industriële karakter van het Werkspoorkwartier. Mogelijke plekken zijn onder meer het nieuwe Eneco-park en het groene parkje aan de Vlampijpstraat. Concrete kansen doen zich voor vanuit de sportondernemers in het gebied zelf. Zij zijn geïnteresseerd om sportattributen in de groene buitenruimte te ontwikkelen en te beheren.





Figuur 4.2:
Foto's culturele zondag 2019

4.2 Werkgelegenheidsgroei: ruimtelijke verdichting

Het invullen van vrijkomende plekken en lege panden naar bedrijfsverzamelgebouwen met kleinschalige units heeft geleid tot een betere benutting van de beschikbare ruimte en een forse groei van de werkgelegenheid. De schaalverkleining past daarom in de ruimtelijke en economische strategie van de stad. Er valt immers ruimte in de stad te winnen door te intensiveren, te verdichten en de ruimte meervoudig te gebruiken. Met verdichting op werklocaties wordt beoogd om meer werkgelegenheid te creëren per hectare.

In het Werkspoorkwartier liggen hier kansen. Recente initiatieven zoals De Machinerie, HoutWerk, Units4You en Stock zijn ook weer gericht op kleine units. Voor de toekomst van het Werkspoorkwartier als vestigingsplek voor de stedelijke economie is het belangrijk om verdichting verder mogelijk te maken. Het gebied kent als voormalig industrieterrein relatief veel open ruimte. Dit is vooral te vinden op de private bedrijfskavels, maar er zijn grote verschillen. Drie zones zijn aan te wijzen. De zone tussen het spoor en de Tractieweg heeft een meer traditionele bedrijfsverkaveling parallel aan het spoor. Hier zijn de kavels relatief klein, dichter op elkaar en meer volgebouwd. De open ruimte bestaat vaak uit parkeerterrein of ruimte voor opslag. Het bestemmingsplan geeft hier ruimte om maximaal 70% te bebouwen. Een inventarisatie wijst uit dat dit percentage vaak nog niet bereikt is op de kavels. Er zit hier dus nog ruimte om te verdichten.
In de zone tussen de Tractieweg, de Nijverheidsweg en de Gietijzerstraat zijn de kavels groter maar net als in de eerste zone wel grotendeels volgebouwd. Een uitzondering hierop is de kavel van transportbedrijf Van der Wal. Ook hier is het mogelijk om te bebouwen tot maximaal 70%.
Tenslotte is er de zone tussen de Nijverheidsweg, het kanaal en de Industriehaven die vooral is ingericht met grote kavels met objecten in het groen. Er zal nader worden onderzocht door de gemeente en de ondernemersorganisatie BKC hoe dit kan worden geoptimaliseerd en in hoeverre het bestemmingsplan moet worden aangepast. Binnen het huidige bestemmingsplan is dus nog ruimte om te intensiveren maar het zal per kavel verschillen.

Een aandachtspunt hierbij is het parkeren dat volgens het huidige bestemmingsplan op het eigen terrein opgelost moet worden. Dit beperkt de verdichtingsmogelijkheden. Het optimaliseren op eigen kavel heeft zijn grenzen bereikt terwijl er tegelijkertijd nog veel onbenutte ruimte is. Het parkeren is daarbij sowieso een issue omdat er grote verschillen zijn tussen bedrijven in benutting en behoeften. Bovendien speelt met de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek ook de invoering van betaald parkeren in het Werkspoorkwartier. Het vraagt om een integrale uitwerking van het vraagstuk parkeren, mobiliteit en ruimtelijke verdichting en een gebiedsgewijze aanpak gericht op samenhang.





Figuur 4.3:
Foto's bedrijfsverzamelgebouwen Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor

4.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het Werkspoorkwartier is grotendeels ontstaan in het verleden als industrieterrein. De verdere transitie van het Werkspoorkwartier vraagt om een nieuwe benadering van de ruimte, en dan met name de openbare ruimte. Daarbij is het streven om de openbare ruimte te verbeteren en te herinrichten naar de huidige kwaliteitsbehoeften van gebruikers en omwonenden. Het gaat daarbij om het beter bereikbaar en beleefbaar te maken van het Werkspoorkwartier, de bedrijven en publieksbestemmingen op een aantrekkelijke manier te ontsluiten en om een gezonde leefomgeving te realiseren met veel meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Daarnaast wordt ingezet op het verder vergroenen van de openbare ruimte waarmee ook klimaatadaptatie en biodiversiteit worden versterkt. Dit alles levert een gezond ruimtelijk raamwerk op dat bestaat uit langzaam verkeersroutes, entrees, verbindingen met de omgeving en



Figuur 4.4:
Openbare ruimte: gezond raamwerk

openbare verblijfsplekken. Het gezonde ruimtelijke raamwerk bouwt voort op de reeds ingezette transitie van de openbare ruimte in de afgelopen jaren, waaronder de aanleg van het Werkspoorpad.

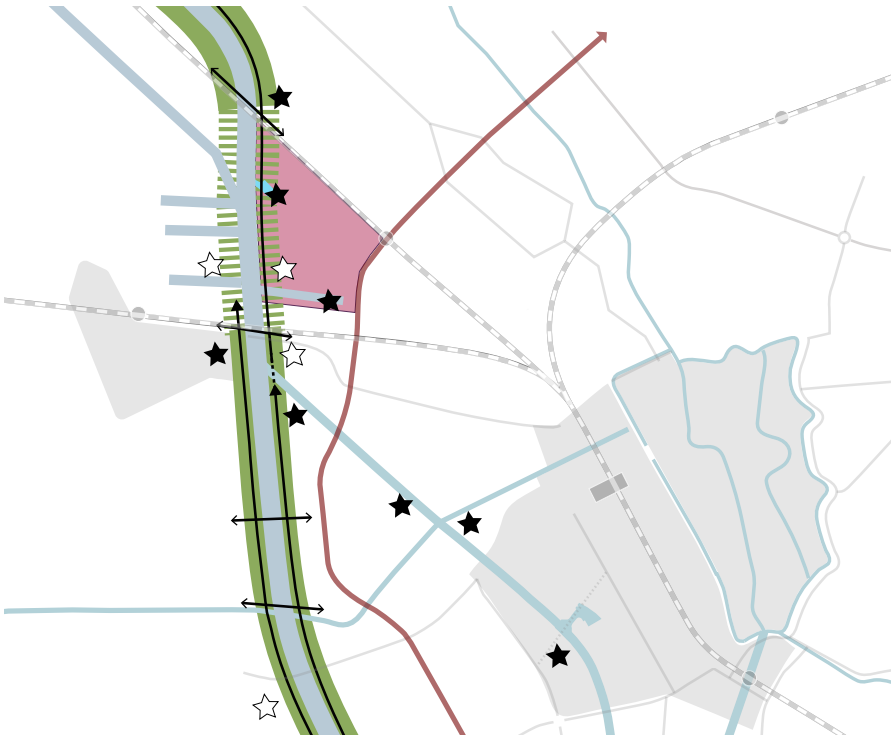
Verkavelings- en bebouwingsstructuur

De verkavelingstructuur is grotendeels een gegeven, ontstaan in het industriële tijdperk. De bebouwing binnen de kavels is het resultaat van decennialange ontwikkelingen. Op hoofdlijnen zal deze structuur in de toekomst ook zo blijven. Een drietal bewegingen zijn echter belangrijk om te benoemen.

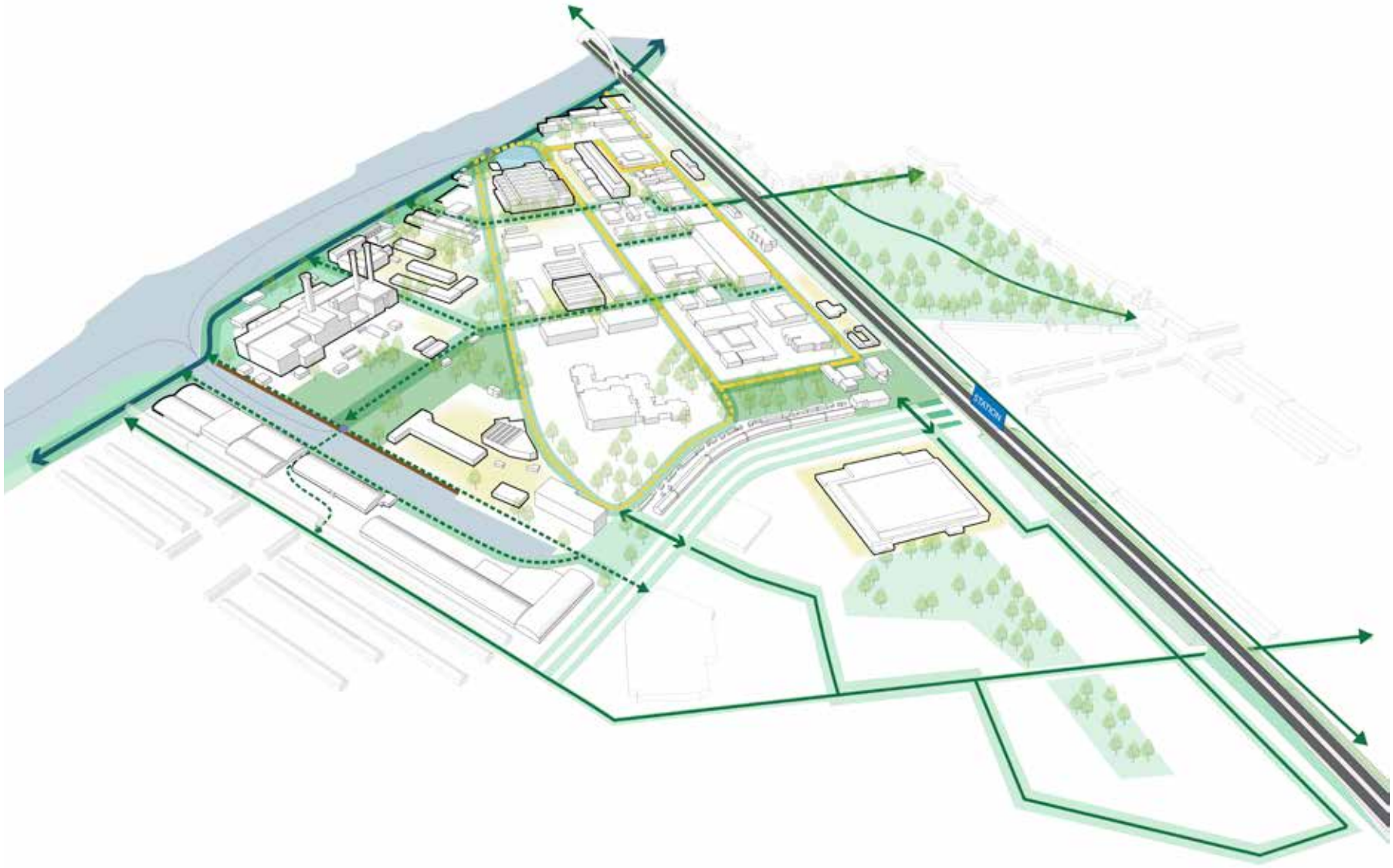
- Een kenmerkende ontwikkeling is dat in de afgelopen jaren – binnen de bestaande industriële structuur – diverse creatieve broedplaatsen zijn ontstaan. Hierdoor is er een extra 'laag' in het gebied gekomen, een nieuwe 'structuur' van creatieve plekken die qua netwerk en interactie een grote samenhang vertonen. Bovendien trekken deze plekken veel meer publiek dan voorheen. Deze structuur is blijvend en is mede bepalend voor de nieuwe benadering van de openbare ruimte.
- Een tweede opvallende ontwikkeling is de schaalverkleining binnen de kavels waarbij bedrijfspanden worden opgedeeld naar kleinere units. Deze trend wordt met het oog op de werkgelegenheidsgroei onderschreven. Waar mogelijk kunnen kavels verder worden verdicht (zie 4.2).
- Een derde gewenste beweging is het verder 'onthekken' van het gebied. Deze ambitie stond al genoemd in de Ontwikkelingsvisie van 2012. Op een aantal grote kavels is dit ook gebeurd, zoals bij de Werkspoorkathedraal, de Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor. Maar op andere plekken nog niet, onder meer vanwege de veiligheid. Vanuit openheid en doorwaadbaarheid van het gebied blijft de ambitie staan.

Verbindingen

Met de snel ontwikkelende stad verandert ook de positie van het Werkspoorkwartier. Het gebied groeit in intensiteit en levendigheid. Het gebruik wordt meer divers en met meer publieksactiviteiten wordt het gebied vaker bezocht. Goede verbindingen met de omgeving zijn nu en in de toekomst essentieel. Het belang van de voetganger en de fietser neemt daarbij toe. De verdere transitie van het Werkspoorkwartier vraagt om een herijking van de verbindingen. Dat betreft een aantal aspecten.



Figuur 4.5:
Tussen Park Amsterdam Rijnkanaal met hotspots en dwarsverbindingen, en de Westelijke stadsboulevard



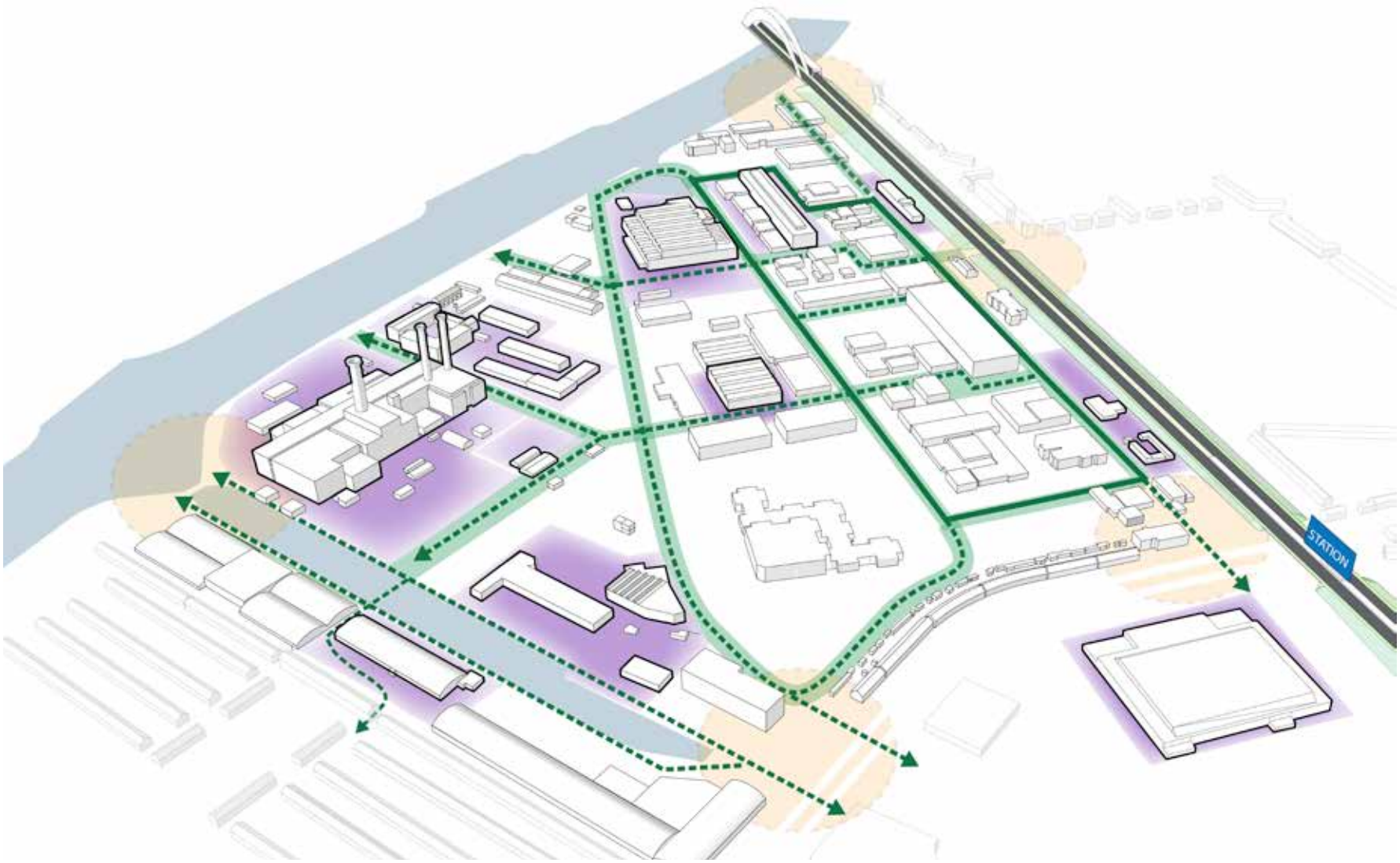
Figuur 4.6:
Aanhechting op stedelijke structuren
en omgeving

1. Kanaal en spoorlijn
Het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn Utrecht-Amsterdam zijn twee grote doorlopende bovenstedelijke verbindingen waar het Werkspoorkwartier tussen ligt. Ze zijn mede dragers van de identiteit.

- Het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK) is met het Merwedekanaal een belangrijke blauw-groene lijn in Utrecht. De ambitie van de stad is om de kwaliteit ervan fors te verbeteren. De Parkzone ARK zal worden vergroot en verder worden vergroend. Het moet onder meer aantrekkelijker worden om te bewegen, te verblijven en te ontmoeten. De ligging aan het ARK geeft veel potentie voor het Werkspoorkwartier. Natuurlijk betreft dit een nieuwe groene inrichting van deze zone met meerwaarde voor de stedelijke groenstructuur en de biodiversiteit (verbinding voor dieren), maar ook voor de mobiliteitstransitie en het recreatieve gebruik. Momenteel is er al geen doorlopend autoverkeer mogelijk door de knip op de Keulsekade bij de Industriehavenbrug. De ambitie is om in combinatie met het vergroenen deze route aantrekkelijker te maken voor fietsers en voetgangers. Een uiteindelijke inrichting als fietsstraat zal worden onderzocht. De ambities is om in het groen een wandelpad toe te voegen. Daarnaast is het belangrijk om net als in het verleden ook het gezicht van de bedrijven weer naar het kanaal te richten en zo meer verbonden te worden met de veranderende identiteit van het ARK binnen de stad. Langs het ARK en het Merwedekanaal liggen (nieuwe) hotspots. Het Werkspoorkathedraal met de publieke verblijfsplek aan het water is hier al onderdeel van. Eneco en andere plekken hebben ook de potentie om in de toekomst een nieuwe hotspot te worden. Zo kan het ARK op zijn beurt een bijdrage leveren aan de identiteit van het Werkspoorkwartier: van een achterkant wordt het een voorkant en een belangrijke entree.
- Ook de spoorlijn is een belangrijke identiteitsdrager. In de trein heb je vanaf het talud goed zicht op het Werkspoorkwartier. De geplande snelle fietsverbinding (aan de noordoostzijde van het spoor, dus buiten het plangebied) richting Utrecht CS en Amsterdam verbetert de lokale en regionale bereikbaarheid van het Werkspoorkwartier. Daarnaast liggen er kansen voor ecologische verbeteringen door deze doorgaande groene lijn aan te sluiten op het stedelijke groene netwerk.

2. Westelijke Stadsboulevard
De belangrijkste ontsluiting voor het autoverkeer is via de Cartesiusweg. De kruising met de Nijverheidsweg vormt voor auto's en vrachtwagens de hoofdentree. De Cartesiusweg maakt onderdeel uit van de Westelijke Stadsboulevard. De gemeente heeft in 2017 besloten om de wegen tussen het 24 Oktoberplein en de Marnixbrug om te vormen tot een stadsboulevard. De wegen moeten daarmee veiliger, groener en makkelijker over te steken zijn. Ook de Cartesiusweg wordt heringericht. Het noordelijke deel van de Cartesiusweg krijgt één rijstrook per richting, met daarnaast aan één zijde een fietsstraat met autoparkeren. Rekening is gehouden met de herontwikkeling van de Cartesiusdriehoek tot woongebied met onder meer een extra aansluiting voor autoverkeer op de Westelijke Stadsboulevard nabij station Zuilen. Het kruispunt Cartesiusweg-Perronlaan/Nijverheidsweg wordt aangepast met minder opstelvakken vanaf de noordzijde. Het zuidelijke deel van de Cartesiusweg behoudt wel twee rijstroken per richting vanwege de grote hoeveelheid bestemmingsverkeer.

3. Verbindingen voor fietsers en voetgangers
Het Werkspoorkwartier is voor langzaam verkeer via de diverse entrees ontsloten. Met de intensivering van bedrijvigheid en de komst van meer publieksactiviteiten worden deze wijkverbindingen ook steeds relevanter. De ambitie is om de verbindingen kwalitatief te verbeteren en aan te sluiten op het stedelijke groene netwerk (zie voor de groenstructuur ook 4.4). De doorgaande fietsroutes via het ARK en aan de noordzijde van de spoorlijn zijn al benoemd. De entrees vanaf de Cartesiusweg hebben een flinke verbetering nodig (zie hier onder bij het kopje 'entrees').
Een belangrijke kwaliteitsslag is om het Werkspoorkwartier beter aan te sluiten op de aangrenzende groene structuren van het Julianapark en het (nog te ontwikkelen) luspark in de Cartesiusdriehoek. Deze wijkverbindingen werken natuurlijk



Figuur 4.7:
Interne langzaam verkeersverbindingen tussen creatieve communities en entrees

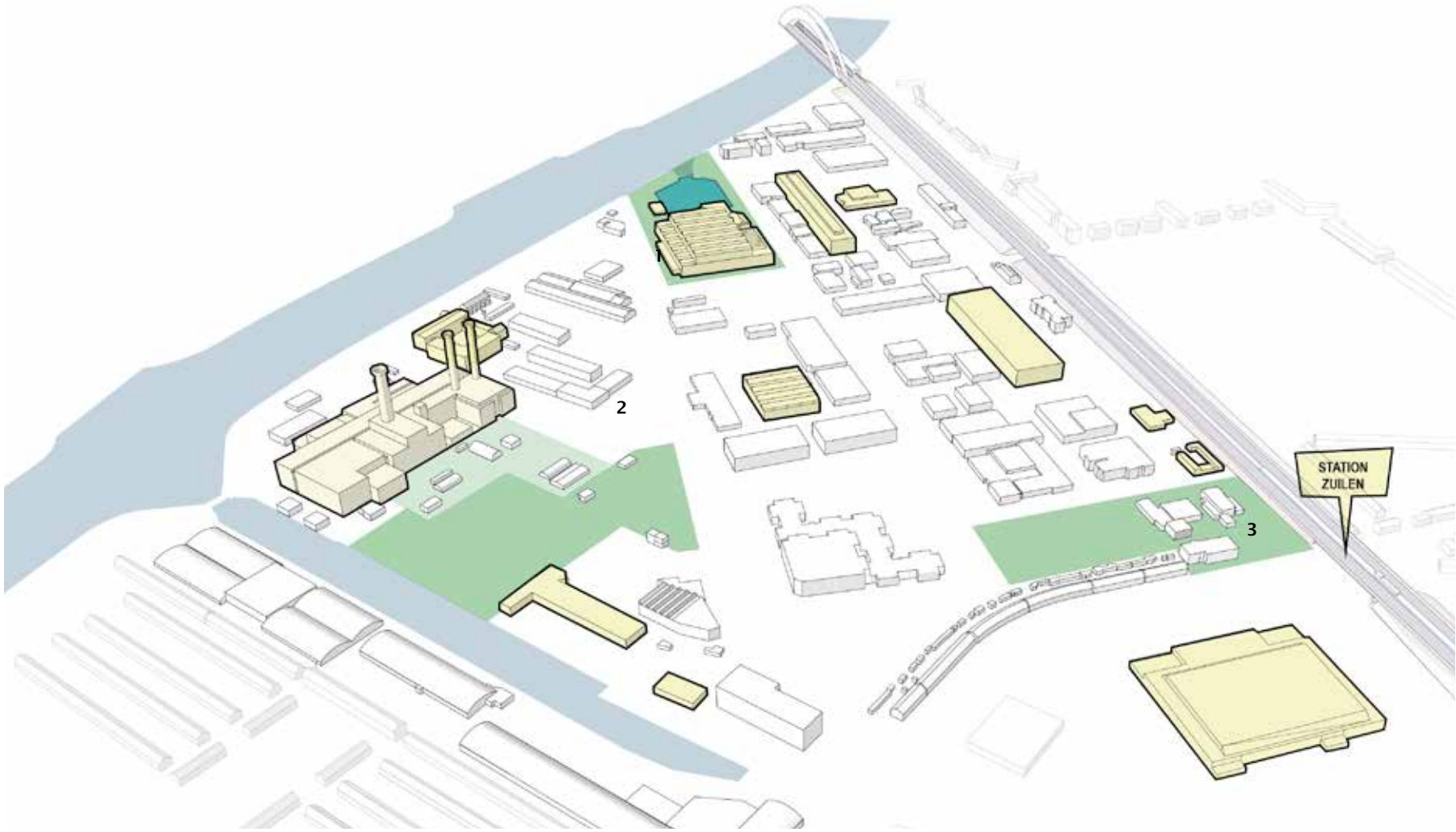
twee kanten op: zo kunnen de gebruikers van het Werkspoorkwartier op een prettige manier de parken bereiken, en wordt andersom het Werkspoorkwartier vanuit de wijken beter bereikbaar voor bewoners.
Belangrijk aandachtspunt hierbij is het vergroten van de sociale veiligheid in het gebied. Op plekken met weinig zichtlijnen en langs stillere routes laat dit te wensen over. Het verlevendigen van de verbindingen is dus relevant.
Tenslotte is het goed om rekenschap te geven aan een betere verbinding met Leidsche Rijn Centrum. Dit nieuwe centrumgebied ligt slechts op een steenworp afstand van het Werkspoorkwartier. Beide locaties veranderen door hun ontwikkeling en transformatie de 'kaart' van de stad. Met de toekomstige ontwikkeling van het vierde kwadrant van Leidsche Rijn Centrum en aan de zijde van Werkspoorkwartier de eventuele transformaties van het Eneco-terrein en het RET-terrein groeien de locaties nog meer naar elkaar toe. Toch is de bestaande verbinding slechts indirect waardoor de ruimtelijke relatie met Leidsche Rijn Centrum ondanks de nabijheid zwak is. Ondanks de scheiding door het kanaal verdient het aandacht om te onderzoeken hoe deze relatie in de toekomst kan worden verbeterd.

4. Entrees
Het Werkspoorkwartier heeft vijf entrees. Drie daarvan zijn ook entrees voor autoverkeer. Het is een wens vanuit de ondernemers dat de zichtbaarheid van het gebied wordt verbeterd. De ambitie is om de entrees beter herkenbaar te maken. Met name de entrees vanaf de Cartesiusweg vragen daarnaast om een daadwerkelijke herstructurering. Structuren bij zowel de entree bij Station Zuilen als bij de Nijverheidsweg en Industriehaven zijn nu niet helder en het Werkspoorkwartier is niet (goed) zichtbaar bij binnenkomst. In beide gevallen gaat het om een (nog uit te voeren) integrale ontwerpopgave, die meer behelst dan alleen de entree en het maken van zichtlijnen. Het gaat ook om het maken en vergroenen van heldere structuren en het activeren van publieke routes voor voetgangers en fietsers. Bij Station Zuilen zal de nadere uitwerking van de entree in samenhang moeten plaatsvinden met de herontwikkeling van het station, de aanleg van de Westelijke Stadsboulevard en de ontwikkeling van Cartesiusdriehoek. Bij de Nijverheidsweg en Industriehaven liggen er structurele kansen om de entree te verbeteren en te vergroenen wanneer de locaties van Eneco en RET op termijn in aanmerking komen voor transformatie. Zie verder Hoofdstuk 5.

5. Interne voetgangersverbindingen
De ambities voor mobiliteit en de daarmee gepaard gaande ingrepen in de infrastructuur binnen het Werkspoorkwartier worden beschreven in 4.5. Naast de formele infrastructuur vraagt het veranderende gebruik om een meer fijnmazige structuur en dooradering van het gebied voor voetgangers. Het toevoegen van interne voetgangersverbindingen zorgt voor een betere doorwaadbaarheid van het gebied. De behoefte aan (informele) routes groeit nu het Werkspoorkwartier een meer interactieve en informele werkomgeving is geworden met meer onderlinge verwevenheid in ontmoetingsfuncties en horeca. Om dit te bereiken wordt ingezet op een netwerk met formele en informele verbindingen. Een succesvolle formele voetgangersroute is het recent aangelegde Werkspoorpad. Dit is openbare ruimte. De wens is om deze uit te breiden. Bij informele verbindingen gaat het om het creëren van looproutes over private kavels (op vrijwillige basis). Dit is een ambitie die al in de Ontwikkelingsvisie van 2012 werd genoemd en gelijk op gaat met het onthekken. Bij de Werkspoorkathedraal, Werkspoorfabriek en Campus Werkspoor is dit inmiddels gebeurd.

Het gewenste interne voetgangersnetwerk bestaat uit:
het Werkspoorpad, uitgebreid met een nieuwe lus langs de Nijverheidsweg;
nieuwe publieke routes aan weerszijden van de Industriehaven (te realiseren bij toekomstige transformatie of eventueel bij vrijwillige openstelling van de private kavels);

- aansluitingen op het Julianapark en het (nog te ontwikkelen) luspark van de Cartesiusdriehoek;
- informele en groene dwarsverbindingen (vaak over de individuele bedrijfskavels). Aandachtspunt hierbij is het waarborgen van de veiligheid van aangrenzende bedrijven en woningen. Nieuwe paden kunnen immers (onbedoeld) neveneffect hebben op anderen. Het is daarom belangrijk om bijvoorbeeld de directe buren te betrekken bij de planvorming.



Figuur 4.8:
Openbare plekken en publieke functies

Openbare verblijfsplekken en publieksbestemmingen

De toename van horeca, voorzieningen en publieksactiviteiten trekt meer mensen uit de directe omgeving en de rest van de stad naar het Werkspoorkwartier. Tegelijkertijd kent het gebied maar weinig openbare verblijfsplekken. Door de toename van arbeidsplaatsen in het gebied, en de komst van een ander type ondernemers en werknemers (creatievelingen), is er meer behoefte aan openbare verblijfsplekken. Dit wordt versterkt door de verdichtende omgeving waar de openbare ruimte schaars is en kwalitatief goede openbare ruimte alleen nog maar belangrijker wordt.

In het Werkspoorkwartier onderscheiden we drie openbare verblijfsplekken met elk een eigen kwaliteit en sfeer. Het gaat om de havenkom bij de Werkspoorkathedraal, een nieuw parkgebied bij de Industriehaven (huidige Eneco-terrein) en het parkje aan de Vlampijpweg achter de woningen aan de Cartesiusweg.

1. De havenkom biedt plek aan horeca met terrassen (Werkspoorcafé De Leckere en WerkspoorKade). De aangrenzende Werkspoorkathedraal ontvangt veel bezoekers. In een samenwerking tussen gemeente en gebiedseigenaar wordt deze plek herontwikkeld tot een publieke verblijfsplek. Een openbare trappartij zal het hoogteverschil met het water verkleinen en zorgen voor extra ruimte om aan het water te verblijven. Onderzocht wordt of het water afgesloten kan worden van het Amsterdam-Rijnkanaal en daarna zwemwaterkwaliteit bereikt kan worden.

2. Op grondgebied van de energiecentrale van Eneco ligt tussen de Nijverheidsweg en de Industriehaven een grote oppervlakte aan onbenutte buitenruimte. Eneco heeft aangegeven om een deel hiervan tijdelijk ter beschikking te stellen aan de gemeente. Dit biedt al op korte termijn kansen voor een (tijdelijke) invulling als groene parkachtige verblijfsruimte met onder meer sportvoorzieningen. Met een verblijfsplek aan het water en een route langs de Industriehaven kan een koppeling worden gemaakt met de groene structuur.

3. Tussen de Vlampijpweg en de achterzijde van de woningen aan de Cartesiusweg ligt een groen pocketpark. Dit Vlampijppark (werktitel, geen officiële naam) was voorheen het voetbalveld van Werkspoor en is al decennialang een openbare verblijfsplek. Het parkje is een belangrijke buitenruimte voor de bewoners. Recentelijk is hier door hen diverse attributen voor sport en spel neergezet. Het verder verbeteren van de gebruikswaarde is een belangrijk uitgangspunt bij de herstructurering van de gebiedsentree bij Station Zuilen. Het parkje kan in de toekomst verbonden worden met het groene karakter van de stationsomgeving.

De verdere transitie van het Werkspoorkwartier vraagt om een andere benadering van de openbare ruimte. In lijn met de gemeentelijke ambitie van gezonde verstedelijking zal meer aandacht komen voor groene en kwalitatief goede openbare ruimte, met meer aandacht voor bewegen, ontmoeten, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het belang van de voetganger en de fietser neemt toe door de groei van de creatieve bedrijvigheid en publieksactiviteiten. Deze verschuiving in focus wordt vastgelegd in een gezond raamwerk. In dit raamwerk van voornamelijk openbare ruimte worden de hoofdlijnen vastgelegd voor de verdere ontwikkeling naar een levendig werklandschap met verschillende publieksbestemmingen.

4.4 Groenstructuur

Het vergroenen van het Werkspoorkwartier is een belangrijke ambitie van zowel de gemeente als de ondernemers. Het wensbeeld is dat de groene leefomgeving veel meer onderdeel wordt van de identiteit van het gebied. Met het veranderende Werkspoorkwartier ontstaat er een unieke combinatie van werkfuncties en publieksfuncties binnen een industriële en groene setting.
Het Werkspoorkwartier heeft veel potentie om te vergroenen door de beschikbaarheid aan open ruimte en de situering binnen het stedelijke groene netwerk. Door te vergroenen wordt de betekenis van het gebied verruimd waardoor omliggende wijken hier ook van kunnen meeprofiteren. In de terminologie van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 wordt hiermee de 'barcode' van het gebied vergroot. De gemeente zet sterk in op het verbeteren van de stedelijke groenstructuur. Met het toevoegen van groen en het verbinden met het stedelijke groene netwerk kan het gebied aan verschillende stedelijke doelstellingen een bijdrage leveren. Een groene leefomgeving bevordert de gezondheid met meer ruimte voor ontspannen en bewegen. Een groene omgeving draagt bij aan klimaatadaptatie bij hitte, droogte en natte periodes. Een natuurinclusieve inrichting met robuust groen vergroot de biodiversiteit (flora en fauna).
In deze paragraaf worden de groene ambities beschreven. Het gaat hierbij om de sfeer en het karakter van het groen, de natuurbeleving en de koppeling met de ruimtelijke structuur van het gebied. Het groene karakter van het Werkspoorkwartier wordt gevoed door de huidige en potentiële natuurwaarden en verschilt per plek. Dit zal ook in de groeninrichting tot uitdrukking komen. De uitwerking en implementatie van het groen zal worden uitgevoerd in een samenwerking tussen de gemeente en de gebiedsorganisatie BKC, zie ook hoofdstuk 6. De betrokkenheid van ondernemers bij de groene ruimte is groot, en diverse ondernemers in het gebied hebben aangegeven betrokken te willen zijn bij de verdere aanleg en onderhoud van het groen.



Figuur 4.9:
stedelijke (historische) dragers

Ambitie groen: natuurlijke dynamiek

Een doeltreffend groen netwerk ontstaat door de verbindingen in de bestaande ruimtelijke structuur te combineren met groen. Dit kan leiden tot meer ecologische samenhang in het gebied, meer biodiversiteit en een eigen ecosysteem voor het Werkspoorkwartier. De verbindingen vormen een netwerk op stads- en gebiedsniveau. Het Werkspoorkwartier kenmerkt zich door een stoer en ruig karakter. In het gebied past dan ook een groene inrichting die hierbij aansluit. Dus geen aangeharkte tuintjes en perken, maar grootse structuren, heldere gebaren en ruige beplantingen. Dit vraagt om een meer dynamische benadering, gebruik makend van de natuurlijke dynamiek van de plek.

Vanuit de natuurlijke dynamiek kan het aanwezige groen uitgroeien tot een gebiedseigen, ecologisch evenwichtige omgeving. Het betekent dat in principe niets hoeft te worden aangeplant, maar ruimte wordt gegeven aan wat er al is of spontaan opkomt. Het wensbeeld en het uiteindelijke resultaat staan niet vast. Keuzes worden doorlopend gemaakt tijdens vooraf bepaalde onderhoudsmomenten waarbij de wens naar een toename van de biodiversiteit en gebiedseigenheid doorslaggevend is. Deze aanpak past goed bij de gewenste betrokkenheid van de ondernemers bij de aanleg en het onderhoud van het groen. Bovendien vraagt deze vorm van gebruik maken van het herstellend vermogen van de natuur weinig investeringen.
Op korte termijn heeft het verwijderen van woekerende soorten prioriteit, waarbij vooral de aanwezigheid van de Japanse Duizendknoop om aandacht vraagt. De ruimte die vrijkomt kan worden ingezet om de natuurontwikkeling te stimuleren. Ook kunnen over het gehele terrein (grote) bomen en heesters



Figuur 4.10:
Sfeerbeeld Keulsekade

Figuur 4.11
Bestaande situatie Keulsekade

worden aangeplant om al snel het gevoel van volwassenheid op te roepen. Diversiteit en inheems groen staan hierbij voorop.

Stedelijke groenstructuren

Het Werkspoorkwartier ligt aan twee doorlopende stedelijke groenstructuren die beide onderdeel zijn van het stedelijke groene netwerk: de Parkzone Amsterdam-Rijnkanaal (ARK) en het spoortalud. Het vergroenen en verlevendigen van de Parkzone ARK is een stedelijke ambitie. Momenteel voelt het ARK binnen het Werkspoorkwartier als een achterkant waar weinig te beleven is en geen verbinding of toegang tot het water is. Het wensbeeld is om over de hele linie een groene, ecologische en recreatieve parkzone te maken. Voor het Werkspoorkwartier valt daarbij te denken aan het herstel van de laanbeplanting langs het kanaal, het verlagen of verwijderen van de hagen (zodat het water weer zichtbaar wordt) en meer ruimte te geven aan spontane ontwikkeling. Maar ook het toevoegen van een wandelpad in het groen kan bijdragen aan de beleving en het gebruik van deze plek.
Het spoortalud is een andere groene lijn met een eigen ecosysteem. Hier liggen eveneens kansen om het groen binnen het Werkspoorkwartier te verbinden met de ecologische structuren van de stad. De groene spoorzone is de afgelopen jaren steeds meer bebouwd. Vanuit de ecologie bezien is het belangrijk om hier voldoende ruimte te blijven bieden aan het groen en deze beter te verbinden met het stedelijke groene netwerk.De Nijverheidsweg vormt een aanvullende belangrijke groene drager in het gebied. Voor het industriële tijdperk lag hier een dijk met een wetering, maar buiten de waterloop is daar weinig meer van zichtbaar. In deze visie wordt ervoor gekozen om de hoofdontsluiting af te laten buigen richting de Gietijzerstraat en de Tractieweg (zie ook 4.5). Het betekent dat het deel tussen de Gietijzerstraat en de Keulsekade in asfalt minder dominant kan worden, en er meer ruimte kan komen voor groen. Te denken valt aan het toevoegen van een mix aan bomen. Diversiteit versterkt het natuurlijke gevoel en is bovendien ecologisch een stuk waardevoller dan een bomenrij bestaande uit slechts één soort. Waar mogelijk is het de ambitie om de wetering weer te herstellen zodat deze weer continu kan worden. Ook bermen en oevers doen mee met de vergroening en krijgen een passende robuuste en stoere uitstraling.

Biodiversiteit

Voor de biodiversiteit is het belangrijk om het groen in het Werkspoorkwartier als één biotoop te beschouwen. De som van de onderdelen van de groenstructuur kan voldoende leefgebied opleveren om de gewenste natuurbeleving te realiseren. Het doel hierbij is dat het Werkspoorkwartier significant gaat bijdragen aan de stedelijke biodiversiteit met een veelheid aan insecten, vogels en kleine zoogdieren. Om deze biotoop te concretiseren zijn hier drie ambities benoemd: groen verbonden, robuust groen en natuurinclusief bouwen
De eerste ambitie is om binnen het Werkspoorkwartier al het groen te verbinden. Het groen in alle verschijningsvormen (bomen, struiken, gras) wordt zowel onderling als met het groene netwerk (groene plekken) in de stad verbonden. Het groen is op drie niveaus verbonden: op stedelijk niveau (in verbinding met de stedelijke groenstructuur van het spoor en ARK), binnen het groene raamwerk van het Werkspoorkwartier zelf (bestaande uit verbindingen en leefgebieden) en op kavelniveau met verbindingen tussen het groene raamwerk en de maatregelen voor natuurinclusief bouwen. Geen groen element staat op zichzelf.

De tweede ambitie is robuust groen. Dit heeft de meeste betekenis voor de ecologie en het vergroten van de biodiver-



Figuur 4.12
Sfeerbeeld Nijverheidsweg

Figuur 4.13
Bestaande situatie Nijverheidsweg

Figuur 4.14
Voetgangersroutes



siteit. Aan de hand van een aantal doelsoorten wordt invulling gegeven aan de gewenste robuustheid en variatie van het groen. De ambitie voor de natuurbeleving, doelsoorten en uitgangspunten dient te worden uitgewerkt in samenwerking met de stadsecoloog. Verder is het toepassen van inheemse soorten beplanting een belangrijke drager en randvoorwaarde voor biodiversiteit. Bij inrichting van groen wordt altijd rekening gehouden met de gelaagdheid. Gras/kruiden, struiklaag en boomlaag versterken elkaars functie.
De derde ambitie is natuurinclusief bouwen. Het wensbeeld daarbij is dat gebouwen veel meer dan nu in een groene setting komen te liggen. Naast een vergroening van de buitenruimte betekent dat ook: het creatief toepassen van groen in en op gebouwen. Groene daken en gevels kunnen zorgen voor een aantrekkelijk en gezond leefmilieu voor gebouwbewonende planten en dieren. Dit driedimensionale groen staat niet op zichzelf maar is zoveel mogelijk fysiek verbonden met het groen in de openbare ruimte. Het groen in het Werkspoorkwartier dient in samenhang als één biotoop te worden beschouwd.

Groene langzaam verkeerroutes

Het Werkspoorpad is een zeer geslaagde nieuwe voetgangersroute in het gebied. Onderdeel van de visie is het uitbreiden van dit pad met een nieuwe lus langs de Nijverheidsweg. Aanvullend op de bestaande beplanting langs het Werkspoorpad kan de begeleidende beplanting van het nieuwe deel ‘gebiedseigen ruigte’ worden. Voorts is het de ambitie om waar mogelijk informele verbindingen over de private kavels te laten ontstaan die het gebied in de toekomst gaan doorkaderen. Deze komen dan haaks op het openbare Werkspoorpad. Bij deze informele interne voetgangersverbindingen kan eveneens de ontwikkeling van ‘gebiedseigen ruigte’ worden gestimuleerd. Hierbij is ruimte voor spontaan opkomende zaailingen die zorgvuldig maar ook extensief beheerd worden. In deze stedelijke industriële context zorgt het groen voor spontaniteit in het gebied.

Vergroenen van openbare verblijfsplekken

Met de komst van nieuwe doelgroepen in het gebied groeit de behoefte aan kwalitatief goede (openbare) verblijfsplekken in de buitenruimte. In het Werkspoorkwartier zijn er momenteel twee te onderscheiden, en er wordt een nieuwe aan toegevoegd. Het is de ambitie dat deze verblijfsplekken aantrekkelijker worden gemaakt, met meer ruimte voor publiek gebruik en een betere groeninvulling. Het aanwezige groen kan daarbij worden versterkt waardoor een betere ecologische samenhang, meer biodiversiteit en een eigen ecosysteem voor het gebied kan gaan ontstaan.

De eerste plek is het pocket park aan de Vlampijpstraat, achter de woningen van de Cartesiusweg. Deze groene verblijfsplek wordt veel gebruikt door de bewoners die recent ook een aantal attributen voor sport en spel hebben neergezet. De ambitie is om samen met bewoners en ondernemers het parkje aantrekkelijker te maken. Naast de gebruiksmogelijkheden gaat het daarbij ook om de groene kwaliteit. Het is goed voorstelbaar dat hier een iets meer gecultiveerd groen wordt toegepast dan in de rest van het Werkspoorkwartier gelet op het intensievere gebruik. Het is verder de ambitie om het aanwezige groen te verbinden (ecologische samenhang) met de gebiedsentree bij Station Zuilen wanneer die omgeving wordt geherstructureerd.

De tweede plek is de havenkom bij het Werkspoorkwartier. Deze plek wordt heringericht als openbare verblijfsplek aan



Figuur 4.15
Sfeerbeeld Doorsteek

Figuur 4.16
Bestaande situatie doorsteek thv Vlampijpstraat

Figuur 4.17
Openbare verplijfsplekken



het water, onder meer met trappartijen en horeca. De ambitie is om de oevers waar mogelijk te vergroenen. Er liggen kansen om bomen terug te brengen, passend bij het waterrijke en industriële karakter. Daarnaast is er ruimte voor kenmerkende oever- en waterplanten die langzaam overgaan naar meer 'droge' vegetatie.
De derde plek is het deel van de kavel van Eneco tussen de Industriehaven en de Nijverheidsweg dat ter beschikking komt voor een tijdelijke openbare ruimte. De ambitie is om deze ruimte in te gaan richten als groene parkachtige omgeving met een verblijfsplek aan het water. Hier kan ruimte worden gegeven aan tijdelijke initiatieven op het gebied van groen medegebruik, cultuur en sport. Gestart is met het opstellen van een inrichtingsplan waarbij ondernemers en buurtbewoners actief kunnen meepraten over de invulling. Afhankelijk van de mate waarin het park gebruikt wordt kan gekozen worden voor een meer gecultiveerde inrichting of een meer extensieve inrichting (met maaipaden en –velden). Deze sferen kunnen ook heel goed naast elkaar bestaan. De kade van de Industriehaven is geweldig als verblijfsplek aan het water. Ook is het de ambitie om een voetgangersroute langs het water te creëren. Aan de kade kan mogelijk ingezet worden op vergroening door middel van ecologische drijvende oevers.

Vergroenen van eigen terreinen

Naast in te zetten op groen in de openbare ruimte liggen er kansen om op private kavels meer natuur in te passen. Dit kan vanzelfsprekend alleen op vrijwillige basis, want bedrijven gaan zelf over de inrichting van hun buitenruimte. Niettemin kunnen eigenaren en ondernemers geïnspireerd worden om mee te doen aan de ambities om te vergroenen. Het vergroenen kan op dezelfde informele dynamische manier zoals hiervoor is beschreven. Dit zou kunnen inhouden dat bestrating eruit wordt gehaald waarna wordt ingezaaid of gewacht op zaailingen. Bij nieuwe ontwikkelingen of bestemmingswijzigingen kan overigens via het bouwplan wel gestuurd worden op het leveren van een bijdrage aan het vergroenen van het gebied. Naast de buitenruimte kunnen ook de gebouwen en bedrijfspanden een bijdrage gaan leveren aan het vergroenen. Dit kan met groene gevels en andere elementen van natuurinclusief bouwen. Door dit groen weer te koppelen aan groene plekken op het terrein en de groene verbindingen door het gebied worden de ecologische waarden vergroot.

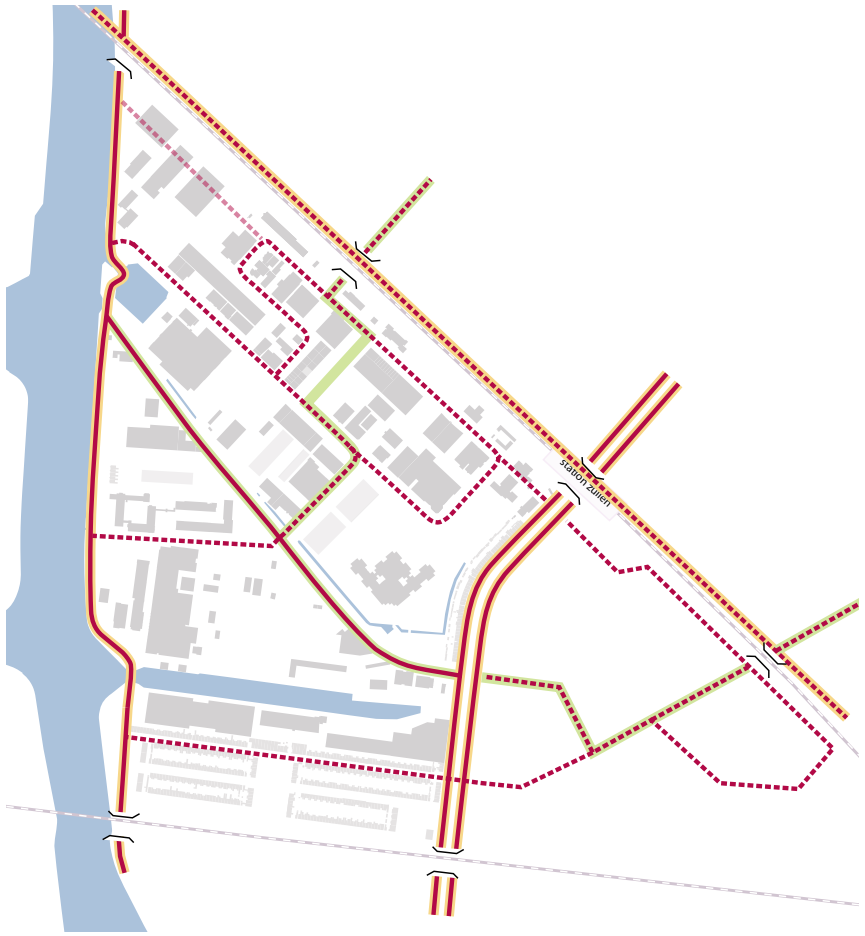
Klimaatadaptatie

Vergroenen staat tenslotte ook in het teken van klimaatbestendigheid. De gemeente zet in op klimaatadaptieve gebiedsontwikkelingen. Een gebied als het Werkspoorkwartier met veel verharding en weinig groen is kwetsbaar voor klimaatverandering. In het veranderende klimaat hebben we te maken met meer extremen in natte en droge periodes, en met hogere temperaturen. Juist door de verharding in bebouwing en buitenruimtes kunnen snel problemen als wateroverlast, droogte en hittestress ontstaan. Om zowel wateroverlast bij hoosbuiten als droogte tegen te gaan is het belangrijk om het overtollige regenwater langer vast te houden binnen het plangebied. De insteek daarbij is om sponswerking van de bodem te vergroten waarbij waterafvoer wordt vertraagd en binnen het gebied wordt geborgen. Het uitbreiden van het groenoppervlak zoals in deze visie beschreven is belangrijk hierbij. Daarnaast kan worden ingezet op waterdoorlatende parkeervlakken en verdichting en uitbreiding van het watersysteem. Naast wateroverlast en droogte helpt vergroenen voor verkoeling (tegengaan van hittestress). Het vastgehouden water kan mogelijk op één of twee plekken ook toegankelijk worden gemaakt. Dit geeft kwaliteit in de openbare ruimte en kan letterlijk zorgen voor verkoeling op warme dagen. Ook voor wateropvang en verkoeling kunnen groene gebouwen (daken en gevels) een rol spelen.

Figuur 4.18
Nieuwe hoofdontsluiting auto- en vrachtverkeer

Figuur 4.19
Nieuw fietsnetwerk (met hoofd- en doorfietsroutes

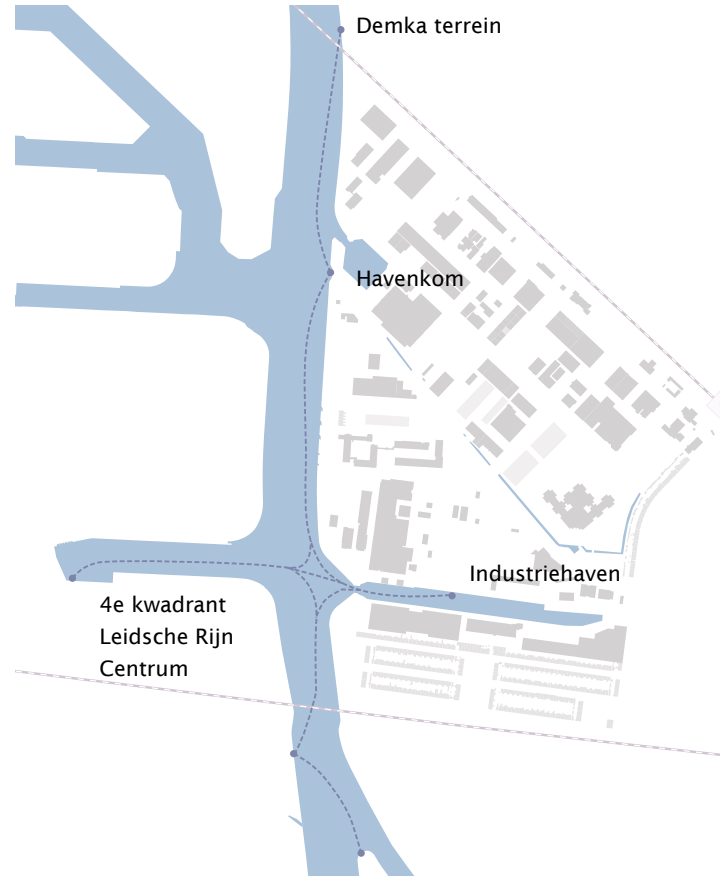




Figuur 4.20
Nieuw voetgangersnetwerk

Figuur 4.21
Kansen waterverbinding, watertaxi





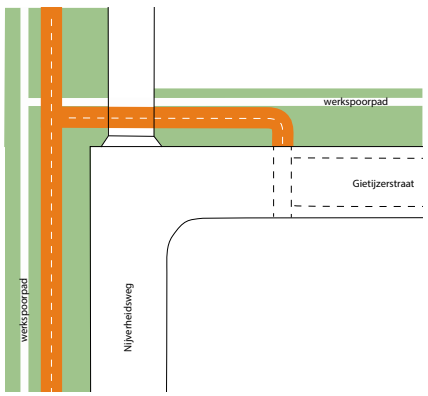
4.5 Mobiliteit

Ambitie

Op het vlak van mobiliteit zal het Werkspoorkwartier zich breder moeten gaan richten op de verschillende gebruikers in het gebied. Als voormalig industrieterrein is het gebied van oudsher voornamelijk ingericht op autoverkeer en vrachtverkeer. In het afgelopen decennium heeft echter een verschuiving plaatsgevonden in doelgroepen. Bovendien is sprake van een aanhoudende groei in het Werkspoorkwartier, met steeds meer bedrijven en bezoekers. Bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en leefbaarheid staan daardoor onder druk. Dit vraagt om het aanpassen en herinrichten van de infrastructuur, het introduceren van duurzame mobiliteitsoplossingen en het aanpakken van de parkeeropgaven.
De ambitie is dat de groei van het gebied gepaard gaat met het verbeteren van de voorzieningen voor voetgangers en fietsers, het verduurzamen van de mobiliteit, het verminderen van autogebruik en het optimaliseren van het parkeren. Wanneer het gaat om de fysieke infrastructuur is er veel behoefte aan voorzieningen voor voetgangers en fietsers. Tegelijkertijd blijven auto's en vrachtwagens hier wel noodzakelijk. Dit vraagt concreet om het aanpassen van de brede wegprofielen, het oplossen van conflicten tussen vrachtwagens en fietsers, en het herinrichten van het gebied voor langzaam verkeer. Bij de opgaven rondom duurzame mobiliteit en parkeren is behoefte aan een integrale benadering waarbij ook de gewenste ruimtelijke verdichting op de kavels wordt meegenomen.

Wijzigen fysieke infrastructuur

Concreet betekent dit een wijziging in de hoofdontsluiting voor vracht/autoverkeer. Het verkeer op de Nijverheidsweg-Gietijzerstraat-Tractieweg wordt de hoofdroute in het gebied (figuur 4.15). Aan deze route zitten de meeste traditionele bedrijven met zwaarder verkeer. Dit biedt kansen om de overige profielen te downgraden en waar mogelijk asfalt te verminderen ten gunste van groen.
De T-splitsing Nijverheidsweg-Gietijzerstraat is onduidelijk en wordt als onveilig ervaren. In figuur 4.19 is weergegeven hoe dit punt gewijzigd kan worden. De Nijverheidsweg krijgt op dit punt een in-/uitrit (met verhoogd plateau). Hierdoor ontstaat er een duidelijkheid in de voorrangsituatie en de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer van de Nijverheidsweg wordt verbeterd. De maatvoering en wegprofielen zijn indicatief en vragen nog om een eigen ontwerptraject. Het overige deel van de Nijverheidsweg krijgt door deze wijzigingen een ander karakter: een smaller wegprofiel waarbij de vrijgekomen ruimte kan worden ingezet voor groen en/of langzaam verkeersroutes.



Figuur 4.22
Principe voorrang Nijverheidsweg/Gietijzerstraat

De wegprofielen worden zoveel mogelijk ingericht op (mede) gebruik van fietsers (fietssuggestiestroken). Dit kan in principe met de maten asfalt die er nu liggen. Dit zal het autoverkeer afremmen omdat het wegprofiel voor het gevoel smaller wordt, terwijl er in de praktijk voldoende ruimte is als er geen fietsers rijden. In het Mobiliteitsplan Utrecht zijn hoofdfietsroutes en doorfietsroutes door het gebied gepland. Met het toevoegen van fiets(suggestie) stroken wordt direct aangesloten bij het vigerende beleid. Het zorgt voor een intern fijnmazig fietsnetwerk maar ook op stads- en wijkniveau worden verbindingen gelegd: Zuilen met de Keulsekade (en verder naar Lombok en Oog in Al) en Werkspoorkwartier met Cartesiusdriehoek (en verder naar het centrum). Onderdeel hiervan is het doortrekken van de fietsstraat aan de Keulsekade.
Zoals bij de interne verbindingen in 4.3 is toegelicht wordt het voetgangersnetwerk uitgebreid om meer in de voetgangersbehoefte te voorzien (met een uitbreiding van het Werkspoorpad en nieuwe informele doorsteken over kavels).

Duurzame mobiliteitsoplossingen

Bij een verdere groei en transformatie van het Werkspoorkwartier is het belangrijk om op korte termijn stappen te gaan zetten naar een duurzaam mobiliteitsconcept. Het gebied heeft een bijzonder karakter als binnenstedelijke werklocatie met allerlei stedelijke voorzieningen en publieksbestemmingen. Het vraagt om maatwerk om de mobiliteit hier te veranderen en te verduurzamen. Niets doen is geen optie. Met een verdere groei staat de bereikbaarheid en de leefbaarheid onder druk. Bovendien wordt op korte termijn betaald parkeren ingevoerd wat nieuwe opgaven met zich mee brengt. Op dit moment wordt in opdracht van de gemeente en de BKC onderzoek gedaan naar het verduurzamen van de mobiliteit en het introduceren van deelmobiliteit e n deelparkeren. Dit onderzoek heeft een relatie met het gemeentelijke onderzoek naar de effecten van betaald parkeren in het gebied. Belangrijke onderzoeksrichting is dat parallel aan de noodzakelijke infrastructurele maatregelen bedrijven beter gaan samenwerken waardoor nieuwe kansen ontstaan bij het verminderen van autoverkeer en het optimaliseren van de parkeermogelijkheden. Vanuit een inventarisatie van vraag en aanbod (parkeerplaatsen, voertuigen en andere mobiliteitszaken) bij individuele bedrijven zal worden gezocht naar een betere onderlinge matching en het delen van voorzieningen. Een verdere implementatie zal door de gemeente en de BKC worden opgepakt.

Parkeren

De huidige voorschriften en normering van parkeerplaatsen past bij het traditionele bedrijventerrein maar sluit niet aan bij de nieuwe typen bedrijvigheid. Zo heeft een aantal broedplaatsen en verzamelcomplexen minder parkeerplaatsen nodig dan is voorgeschreven. Op andere plekken is er soms een tekort

aan parkeerplaatsen. Dit leidt tot curieuze situaties.
Daarbij komt dat de gemeente besloten heeft om in het Werkspoorkwartier betaald parkeren (parkeerregime B1) in te voeren. Dit is een gevolg van de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek waar het parkeerregime A2 wordt ingevoerd en voorkomen moet worden dat mensen gratis gaan parkeren in de omliggende buurten. De consequenties ervan voor de bedrijven worden momenteel onderzocht door de gemeente, en zullen verder worden uitgewerkt in samenwerking met de gevestigde bedrijven en de BKC.
De uiteindelijke conclusies voor het optimaliseren van de parkeeropgaven in het Werkspoorkwartier is in deze visie nog niet te maken. De beide onderzoeken naar het parkeren en het verduurzamen van de mobiliteit zijn nog gaande, en de uitwerking en implementatie ervan vragen om een gezamenlijke strategie van de gemeente en de BKC. Bij het parkeren gaat het in ieder geval om een integrale benadering. De invoering van betaald parkeren staat bijvoorbeeld op gespannen voet met het 'onthekken' van kavels. In de toekomst kost parkeren op straat geld terwijl de privéterreinen dan gratis zouden zijn. Een oplossing met slagbomen is denkbaar, maar draagt niet bij aan de ambitie om een samenhangend parkeersysteem of collectief parkeren in te voeren. Ondertussen denken ondernemers na over dubbelgebruik en medegebruik van parkeerplekken, bijvoorbeeld bij evenementen buiten werktijden. Een ander aandachtspunt is dat het parkeren volgens het huidige bestemmingsplan op het eigen terrein opgelost moet worden. Dit staat weer op gespannen voet met de wens om te verdichten want juist op de parkeervlakten op maaiveld ligt veel ruimte. Kortom, het veranderende karakter van het Werkspoorkwartier vraagt om een andere kijk op parkeren en om een gebiedsgewijze aanpak.
Tenslotte wordt het (gedogen van) lang parkeren door vrachtwagens opgeheven. Het lang parkeren van vrachtwagens op straat past niet bij de binnenstedelijke ligging en de veranderende identiteit van het Werkspoorkwartier. Ter compensatie zal de gemeente op Lage Weide een nieuwe voorziening inrichten voor langparkeerders.

Vervoer over water

Een veelgehoorde wens is het gebruiken van het water als duurzame verbinding. Zo is een verbinding met het nabijgelegen Leidsche Rijn Centrum en met Strand Oog in Al (Soia) denkbaar over het water. De mogelijkheden hiertoe zijn niet onderzocht voor deze visie. Wel is het passend bij de veranderende identiteit van het gebied. Mogelijk kan vanaf de Industriehaven een verbinding over het water (watertaxi of veerverbinding) hier aan bijdragen. In vroeger tijden was er bij de havenkom een voetveer-verbinding met Lage Weide aanwezig. Momenteel is er bij Nieuwer ter Aa (Breukelen) een voet-/fietsveer over het Amsterdam-Rijnkanaal in werking.

4.6 Energietransitie

Utrecht wil zo snel mogelijk energieneutraal worden. In de Warmtevisie (2017) zijn algemene principes vastgelegd met betrekking tot het beperken van de energievraag en het toewerken naar lage temperatuur warmtevoorzieningen. Onderdeel daarvan is het aardgasvrij maken van de stad. In het collegeakkoord zijn concrete doelen geformuleerd voor o.a. de realisatie van aardgasvrije gebouwen en het gebruik van daken voor zonne-energie. De gemeente is momenteel bezig met het formuleren van een plan van aanpak voor de stedelijke energietransitie. Bedrijventerreinen kennen zo hun eigen specifieke kansen en beperkingen in het traject naar energieneutraliteit. Bij het Werkspoorkwartier gaat het bijvoorbeeld om een grote diversiteit aan panden. Meer dan 70% daarvan is ouder dan dertig jaar. Over het algemeen zijn oudere panden minder goed geïsoleerd en hebben een hogere warmtevraag per m2. Daarnaast is hier sprake van een groot aantal eigenaren. Hierdoor zullen betrekkelijk veel individuele beslissingen genomen moeten worden om de energietransitie door te kunnen voeren.

Om de energietransitie mogelijk te maken zal het gaan om een combinatie van maatregelen. In het Werkspoorkwartier bestaat een relatief groot deel van de energiebehoefte uit warmte. Het andere deel bestaat uit elektriciteit. In de eerste plaats is veel winst te behalen met energiereductie door isolatie van panden (dak, vloer en gevel). Bij oudere panden is het besparingseffect van isolatie veel groter dan bij nieuwere panden waardoor de terugverdientijd van de investering korter is. Hier valt dus veel te winnen in het Werkspoorkwartier. In de tweede plaats gaat het om duurzame warmteoplossingen als vervanging voor het verwarmen op aardgas. Dit kan met een duurzaam warmtenet (zoals restwarmte, aquathermie of geothermie) of all electric (wko of warmtepompsystemen). In de derde plaats gaat het om het benutten van daken voor zonne-energie. In het Werkspoorkwartier zijn verreweg de meeste daken nog niet benut en daarmee ligt een groot potentieel te wachten. Bij het volledig benutten daarvan zal een aanzienlijk deel van het elektriciteitsgebruik in het Werkspoorkwartier in het eigen gebied kunnen worden opgewekt.

De ambities hebben consequenties voor ondernemers in het Werkspoorkwartier. Voor kantoren groter dan 100 m2 geldt de wettelijke verplichting om vanaf 2023 aan energielabel c te voldoen. Dit dwingt ondernemers en pandeigenaren in het Werkspoorkwartier om tot actie over te gaan. Buiten de wettelijke verplichtingen is isoleren en overstappen op duurzame energie vrijwillig. Voor woningen geldt dat bij nieuwbouw en grootschalige renovatie het sinds 2018 niet meer is toegestaan om aardgas toe te passen, en is de aanbeveling om zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces de mogelijkheden voor een duurzame energievoorziening mee te nemen. Daarbij is het Utrechts Energieprotocol vanuit de gemeente het vertrekpunt. Voor bedrijfsgebouwen en voorzieningen geldt dit aardgasverbod nog niet. Maar er bestaat wel een financiële stimulans vanuit besparingen en subsidies zoals Stimuleringsregeling duurzame energieproductie en klimaattransitie (SDE++). Logische stap zou zijn dat de gebiedsorganisatie deze energietransitie als gezamenlijke gebiedsbrede opgave oppakt. Door collectief op te trekken kunnen hogere ambities gehaald worden en kan worden voorzien in kennisdeling en toegespitste informatievoorziening. Ook de collectieve inkoop van energie is een voor de handliggende keuze.

4.7 Gezondheid en duurzaamheid

De gemeente Utrecht streeft naar een gezonde verstedelijking. Bij de verdere transformatie van het Werkspoorkwartier wordt op alle mogelijke wijzen gestreefd naar een gezonde en duurzame leefomgeving. Dit heeft zijn weerslag op een hele reeks aspecten in de gebouwde omgeving waar in deze visie op diverse plekken aandacht aan is gegeven. Samengevat gaat het om maatregelen die de fysieke en mentale gezondheid bevorderen, en om maatregelen die beschermend zijn voor de gezondheid. Gezondheid staat in nauwe samenhang met duurzaamheid. Om gezondheid en duurzaamheid te bevorderen wordt in deze visie op het volgende ingezet:

1. In de eerste plaats wordt ingezet op veel meer groen. Groene verblijfsruimten en groene verbindingen creëren rust maar ook ruimte om te bewegen. De inzet is dat het Werkspoorkwartier naast het bestaande ruige en industriele karakter ook een groen karakter krijgt.
2. Er wordt expliciet aandacht besteed aan sporten. Er zijn al diverse sportondernemers actief, en zij zullen sportstimulerende voorzieningen een plek geven in de openbare ruimte.
3. De structuren voor fietsers en voetgangers worden flink versterkt. Het draagt bij aan de gewenste verschuiving naar een gezonde mobiliteit. Op een werklocatie zijn auto's en vrachtwagens onderdeel van het systeem, maar de logica dat auto's ook altijd de norm zijn verdwijnt. De infrastructuur wordt heringericht, en ook betaald parkeren zal bijdragen aan het verminderen van overbodig autogebruik.
4. In het gebied is volop aandacht voor circulariteit. Het Werkspoorkwartier is boegbeeld in circulair en klimaatbestendig bouwen, en er is veel kennis opgebouwd. Er bestaat een grote ambitie bij de bedrijven om dit aspect verder te vergroten naar onder meer collectieve duurzame energie, nieuwe vormen van duurzame mobiliteit en reductie en hergebruik van grondstoffen en afvalstromen.De visie zet in op verdere transformatie waarbij extensieve plekken worden ingevuld en stille plekken worden omgezet in meer levendige omgevingen. Dit gebeurt onder meer door het openen van gebieden, onthekken en zichtlijnen creëren. Dit bevordert de sociale veiligheid in het gebied.
5. Een belangrijk kenmerk dat is ontstaan in het Werkspoorkwartier is de onderlinge sociale verbondenheid. De komst van de diverse community-omgevingen heeft bijgedragen aan de samenhang, maar ook aan de ontmoetingsfunctie. Het functionele karakter heeft plaats gemaakt voor bezieling, betrokkenheid en een gevoeld eigenaarschap. Mensen die hier werken zijn trots, en de identificatie met het gebied heeft veel betekenis voor de verdere toekomst als een gezond werklandschap.
6. De visie zet in op verdere transformatie waarbij extensieve plekken worden ingevuld en stille plekken worden omgezet in meer levendige omgevingen. Dit gebeurt onder meer door het openen van gebieden, onthekken en zichtlijnen creëren. Dit bevordert de sociale veiligheid in het gebied.



Figuur 4.24
Foto klimobject



5. TRANSFORMATIELOCATIES

5. TRANSFORMATIELOCATIES

In de afgelopen jaren is het Werkspoorkwartier flink in beweging gekomen met een aantal in het oog springende transformaties. Op andere plekken zijn ook weer nieuwe interessante ontwikkelingen gaande. Tezamen dragen ze bij aan het bijzondere karakter. De dynamiek in het gebied gaat echter door. Als we naar de toekomst kijken zien we een viertal strategische locaties die binnen nu en tien jaar mogelijk in beweging gaan komen. Het in beweging zetten van deze vier locaties kan een hefboom zijn voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. Het gaat om het entreegebied bij Station Zuilen, het terrein van de Eneco-centrale, het RET terrein en het terrein van Stadsbedrijven. Voor de helderheid: voor geen van deze locaties hebben de eigenaren op dit moment concrete plannen. Wel zijn er mogelijk bewegingen te verwachten in de nabije toekomst. Om die reden is het goed om voor elk de mogelijkheden te belichten vanuit deze visie en de kansen voor het Werkspoorkwartier.



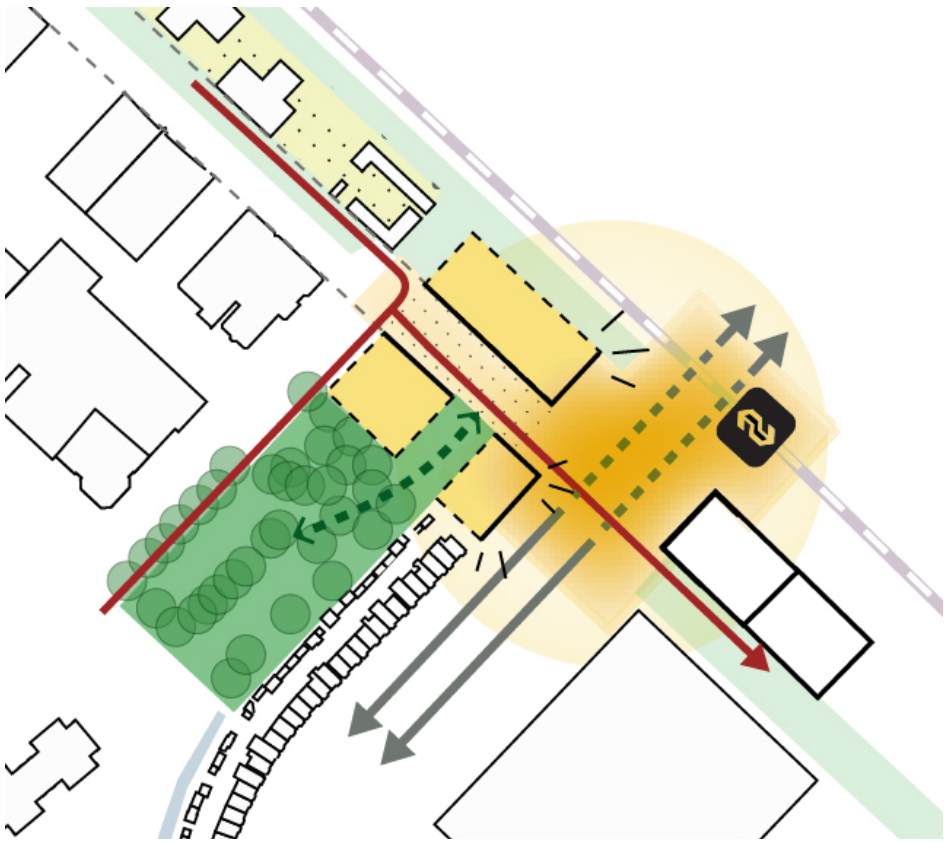
5.1 Stationsomgeving - entree Werkspoorkwartier

Misschien wel de belangrijkste entree voor fietsers en voetgangers ligt bij Station Zuilen. Het station zelf is nu vooral een halte op een viaduct. Maar het is ook het belangrijkste OV-punt voor het Werkspoorkwartier, en een belangrijke schakel voor het langzame verkeer richting de Amsterdamsestraatweg en de Cartesiusdriehoek.

De entree naar het Werkspoorkwartier is een weinig aantrekkelijke binnenkomer. In de huidige situatie is de functionele inrichting geen visitekaartje. Het bovenliggende station, de fietsenstalling, de beperkte openbare ruimte, de povere bebouwing en het slingerpad bieden weinig samenhang of overzicht. De route is onduidelijk en er ontbreken zichtlijnen



Figuur 5.1:
Luchtfoto stationsomgeving Zuilen



Figuur 5.2:
Randvoorwaarden stationsomgeving en entree Werkspoorkwartier

Nieuwbouw beeldbepalend gebouw(en) markeren entree werkspoorkwartier, voorkanten
activeren omliggend terrein, interactie gebouw en omgeving, levendige plinten
Stationsplein Zuilen, verbindend element
Gewenste verbinding Werkspoorpad, verbinden met luspark Cartesius driehoek
Gewenste groene langzaam verkeersverbinding
Westelijke stadsboulevard

naar het Werkspoorkwartier. De aanliggende bebouwing en openbare ruimte is versleten. Al in de Ontwikkelingsvisie 2012 zijn de entrees benoemd als verbeterlocaties maar sindsdien is hier nog geen beweging in gekomen. Dit kan gaan veranderen nu de directe omgeving op de schop gaat: Cartesiusdriehoek, Westelijke Stadsboulevard en Station Zuilen treffen elkaar op dit punt.

Voor het entreegebied zelf zijn nog geen concrete plannen uitgewerkt. De ruimtelijke en programmatische invulling is dus ook nog niet vastgelegd. Het opstarten van een integraal planvormingstraject gaat op zijn vroegst in 2022 spelen. Wanneer dit traject gaat starten worden bewoners en ondernemers actief betrokken bij de planvorming.

Het is echter wel verstandig om vanuit deze geactualiseerde ontwikkelingsvisie de opgave en een aantal uitgangspunten te benoemen voor het entreegebied.

De opgave is om deze locatie te herinrichten zodat er een heldere en zichtbare entree naar het Werkspoorkwartier komt, een verbindende groene route ontstaat voor fietsers en voetgangers en voor een divers programma ontwikkelvelden worden gecreëerd. Het is daarbij belangrijk om de samenhang te zoeken met de directe omgeving en deze plek ruimtelijk en programmatisch te zien als schakel tussen de diverse aansluitende deelgebieden.

- De volgende uitgangspunten gelden voor het entreegebied:
- Inrichten van een representatieve entree naar het Werkspoorkwartier in het gebied rondom station Zuilen;
- Zichtbaar maken van het karakter van het Werkspoorkwartier bij de entree;
- Realiseren van een directe verbinding voor voetgangers en fietsers tussen station Zuilen en Vlampijpstraat;
- Realiseren van een directe verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Werkspoorkwartier en Cartesiusdriehoek door logische en directe verbinding en tevens zichtrelatie richting de lus van de Cartesiusdriehoek;
- Vergroten van de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van station Zuilen;
- Realiseren van een aantrekkelijke openbare ruimte rondom station Zuilen o..a. door het maken van geconcentreerde gebouwde fietsenstallingen;
- Creëren van een levendige openbare ruimte rondom het


K+R
P
taxi






UTRECHT VAARTSCHE RIJN





entreegebied door actieve en transparante plinten;
- Creëren van meer zicht op het parkje aan de Vlampijpststraat door voorkanten en actieve plinten aan het park en een directe verbinding vanuit het park richting station Zuilen te maken;
- Creëren van nieuwe ontwikkelmogelijkheden in het entreegebied die ruimtelijk en programmatisch een samenhang vormen tussen, en de relatie versterken van, Werkspoorkwartier, Cartesiusweg, station Zuilen en Cartesiusdriehoek;
- Benutten van de nabijheid van station Zuilen door te verdichten van het gebied rondom het station;
- Rekening houden met het bestaande eigenaarschap van o.a. Mitros en de uitrijroute van de brandweer;
- Inpassing van de Oase in de nieuwe bebouwing. De functie van de Oase staat niet ter discussie;
- Rekening houden met het perspectief van de bewoners aan de Cartesiusweg en het voorkomen van negatieve effecten.

Met deze uitgangspunten in ogenschouw ontstaat er een indicatief beeld van de mogelijkheden om het entreegebied te herinrichten. In dit perspectief wordt de entree recht getrokken op de Vlampijpstraat en ontstaat er een verbindend ‘stationsplein’. Het parkje wordt doorgetrokken naar het entreegebied waardoor een directe verbinding ontstaat met het Werkspoorpad en het Stationsplein. Zo ontstaat een aaneengesloten voetgangersgebied.
Tussen de entree en het spoortalud ontstaat ruimte voor ontwikkeling. Diverse programma’s zijn hier denkbaar zoals werken en onderwijs. Voor het Fantaziehuis zijn plannen van de eigenaar (Mitros) voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw ligt in het verlengde van de bestaande woningen aan de Cartesiusweg; het is derhalve denkbaar dat op deze plek woningbouw wordt gerealiseerd. De uitrijroute van de brandweer zal moeten worden gerespecteerd.

Een aandachtspunt is het parkeren. Met het OV in de buurt en grenzend aan een snelfietsroute vraagt deze ontwikkeling om weinig tot geen parkeerprogramma. Voor een P+R is hier geen ruimte. Een tweede aandachtspunt bij de herinrichting is de overlast van publiek die wordt ondervonden, onder meer na afloop van evenementen in het Werkspoorkwartier.

linkerpagina:
Figuur 5.3
Collage referentiebeelden nieuwbouw en openbare ruimte stationsomgeving

Figuur 5.4:
Schets nieuwe stationsomgeving en entree Werkspoorkwartier



5.2 Eneco-locatie, Industriehaven en RET-locatie

Een bijzondere plek met veel potentie is het omvangrijke gebied aan weerszijden van de Industriehaven. Dit gebied komt mogelijk op termijn in beweging al zijn hier nog geen besluiten over genomen. In feite gaat het om separate terreinen van verschillende eigenaren maar met een evidente samenhang. De Industriehaven zelf is een ca. 30 meter brede monumentale insteekhaven (gegraven in 1922-1924) met een lengte van ca. 500 meter die aansluit op het Amsterdam-Rijnkanaal. Het waterfront biedt potentie als groen verblijfsgebied, nieuwe voetgangersroutes en vestigingsplek voor een divers programma.

Eneco-locatie

Aan de noordzijde van de haven en langs het Amsterdam-Rijnkanaal ligt de warmtecentrale van Eneco, al sinds 1925 een van de iconen van het gebied. Hier ontstaan kansen voor een gefaseerde ontwikkeling wanneer de warmteproductie op deze locatie wordt gestopt. Eneco heeft het voornemen om op termijn de centrale af te schakelen, waarna grote delen van het perceel en de gebouwen een andere functie kunnen krijgen. Het besluit hierover is nog niet genomen en kan ook nog enkele jaren duren. Toch hoeft voorlopig niet alles bij het oude te blijven. Het totale terrein is ruim bemeten (ca. 7 ha) en is nu nog met afrasteringen afgesloten van de omgeving. Eneco heeft aangegeven om vooruitlopend op het besluit tot sluiting een deel van het onbebouwde perceel tijdelijk ter beschikking te stellen aan de gemeente om in te richten als openbare verblijfsplek. Dit geeft bijzondere kansen voor het Werkspoorkwartier omdat in de groene open ruimte (in wisselwerking met het water van de Industriehaven) nieuwe publieke verblijfskwaliteit te realiseren is.

Het braakliggende terrein ligt tussen de Nijverheidsweg en de Industriehaven, en grenst aan de werkplaatsen van De Havenloods, De Nijverheid en Campus Werkspoor. Dit buitenterrein wordt niet meer gebruikt door de Eneco. Op dit terrein bevinden zich drie tennisbanen, restanten van een sintelbaan en een verenigingsgebouw. Het deel dat op korte termijn ter beschikking wordt gesteld betreft ca. 1,8 ha. Bovengronds en ondergronds liggen grote warmteleidingen die in functie moeten blijven maar geen belemmering vormen voor medegebruik van het terrein. De opgave is om deze locatie te openen voor publiek en te herinrichten als (tijdelijke) groene openbare verblijfsruimte met betekenis voor de werknemers in het gebied



Figuur 5.5:
Luchtfoto Werkspoorkwartier met op de voorgrond Eneco-locatie, Industriehaven en RET-locatie

Figuur 5.6
Randvoorwaarden transformatielocaties Eneco- locatie, Industriehaven en RET locatie



en de bewoners uit de omliggende woonbuurten. De gemeente neemt het initiatief voor het maken van een landschappelijk ontwerp en inrichtingsplan. Een actieve participatie met de directe buren (Campus Werkspoor, 16X, De Nijverheid en De Havenloods), ondernemers en buurtbewoners maakt onderdeel uit van de planvorming.

De volgende uitgangspunten gelden voor het onbebouwde perceel van Eneco:

- Realiseren van een (tijdelijke) groene openbare verblijfsruimte;
- Inrichten van de locatie met (tijdelijke) initiatieven met als thema groen, kunst en sport; bij voorkeur gevoed en geïnitieerd uit het Werkspoorkwartier zelf;
- Activeren van de kade en het water met (tijdelijk) programma, zoals bijvoorbeeld zitgelegenheden aan het water, tijdelijke horeca (zonder de kade te privatiseren), een drijvend zwembad of andere watersporten;
- Creëren van een entree voor voetgangers en fietsers vanaf de Nijverheidsweg;
- Creëren van een openbare voetgangersroute langs de Industriehaven;
- Verbinden van deze locatie met De Havenloods, De Nijverheid en Campus Werkspoor;
- Creëren van voetgangersroutes over de locatie tussen Nijverheidsweg en Industriehaven zodat wisselwerking ontstaat met de omgeving;
- Rekening houden met de aanwezige infrastructuur (leidingen) en veiligheidseisen van Eneco. Bereikbaarheid en veiligheid van de centrale, met name bij calamiteiten en onderhoudswerkzaamheden, zal gewaarborgd moeten blijven.

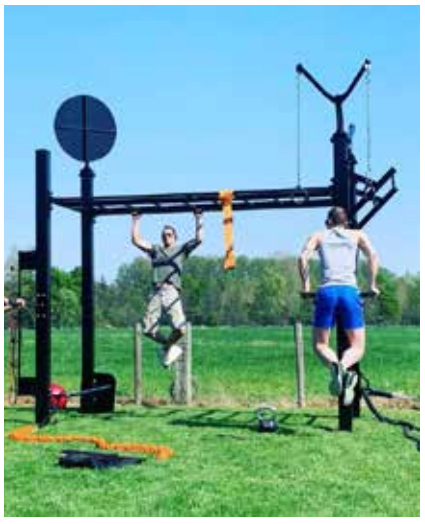
Met deze uitgangspunten ontstaat er een indicatief beeld van de mogelijkheden om het terrein te herinrichten. Zo kunnen eventueel tennisbanen of padelbanen worden ingepast waarmee tegemoet wordt gekomen aan de stedelijke behoefte











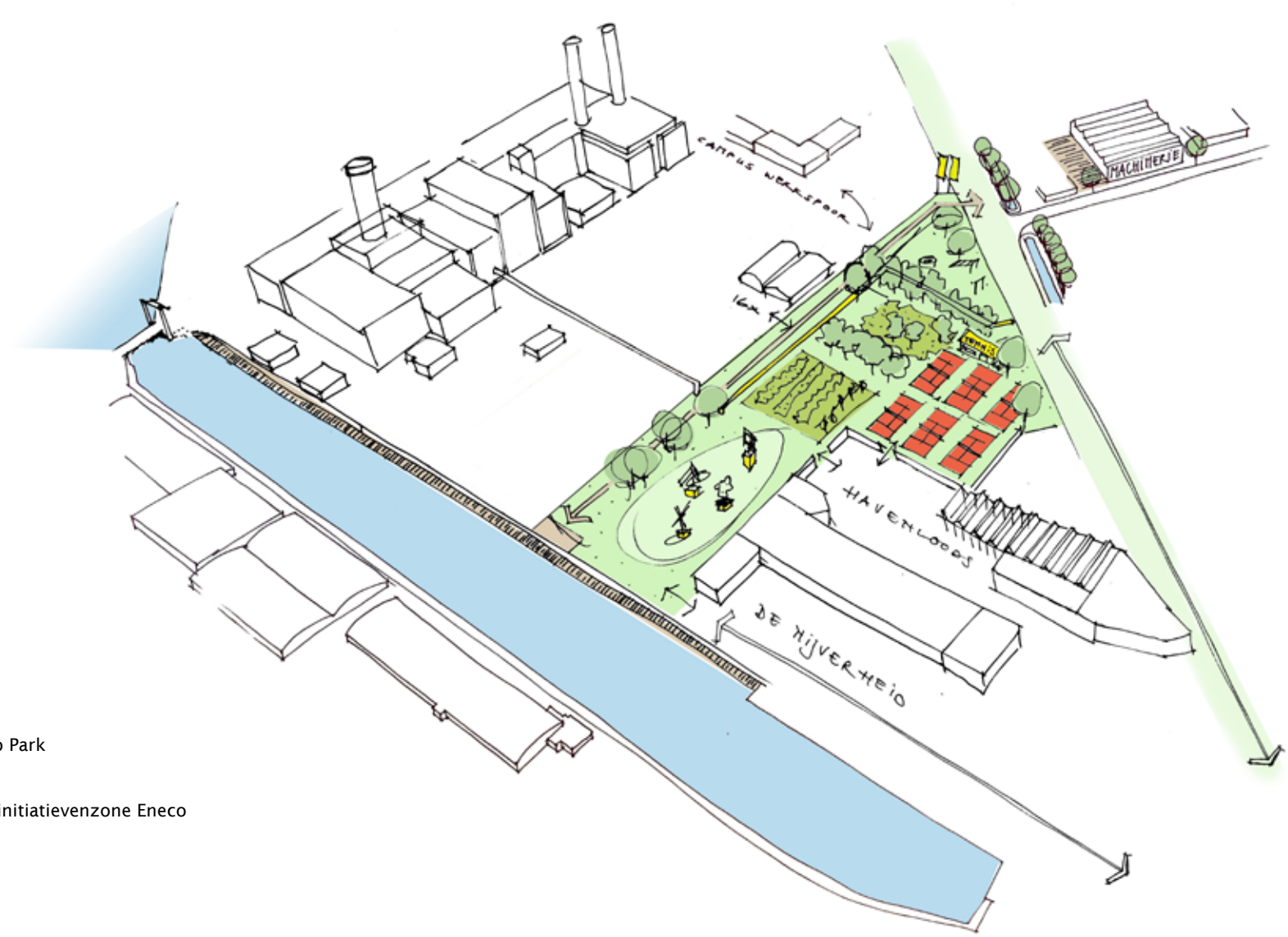








aan sportvelden. Ook andere voorzieningen passen. Eneco heeft aangegeven dat voorlopig een perceel van ca. 1,8 ha ter beschikking wordt gesteld. Hier kan al snel de ambitie van een groene verblijfsruimte aan het water worden neergezet. Mogelijk volgt in een later moment nog een tweede fase van 1,3 ha. waarmee op dat moment een grotere verblijfsplek kan worden gecreëerd. Vanuit veiligheidsoverwegingen blijft dit deel vooralsnog in eigen beheer van Eneco.
Op langere termijn (na definitieve sluiting van de warmte-productie) zullen grote delen van de centrale zelf en ook het voorterrein vrijkomen. Deze derde fase omvat nog eens 3,8 ha. Gelet op de monumentaliteit ligt het vanuit de ruimtelijke strategie van de gemeente voor de hand te denken aan een transformatie met een stedelijke bestemming. Een invulling als culturele hotspot zou mogelijk goed passen bij deze ruimte, maar het biedt ook kansen voor onderwijs, horeca, een circulaire hub of creatieve bedrijvigheid. Belangrijk is dat de karakteristieke contouren van het gebouw en de pijperij behouden blijven. Met het op termijn vrijkomen van het gebouw kan ook gekeken worden naar een meer definitieve invulling van het terrein eromheen. Het voorterrein aan de Parkzone ARK dient vanuit deze visie in ieder geval een goede voorkant te worden met meerdere entrees en bij voorkeur een publieksbestemming aan deze zijde. Hierdoor wordt de route van Parkzone ARK gevoed en levensvatbaar. De route langs het kanaal wordt interessanter, een nieuwe hotspot rijker en de sociale veiligheid wordt beter. De voorzijde biedt ook verdichtingsruimte, alleen met hoogwaardige uitstraling en ten goede komend aan de invulling van het gebouw met een functie.



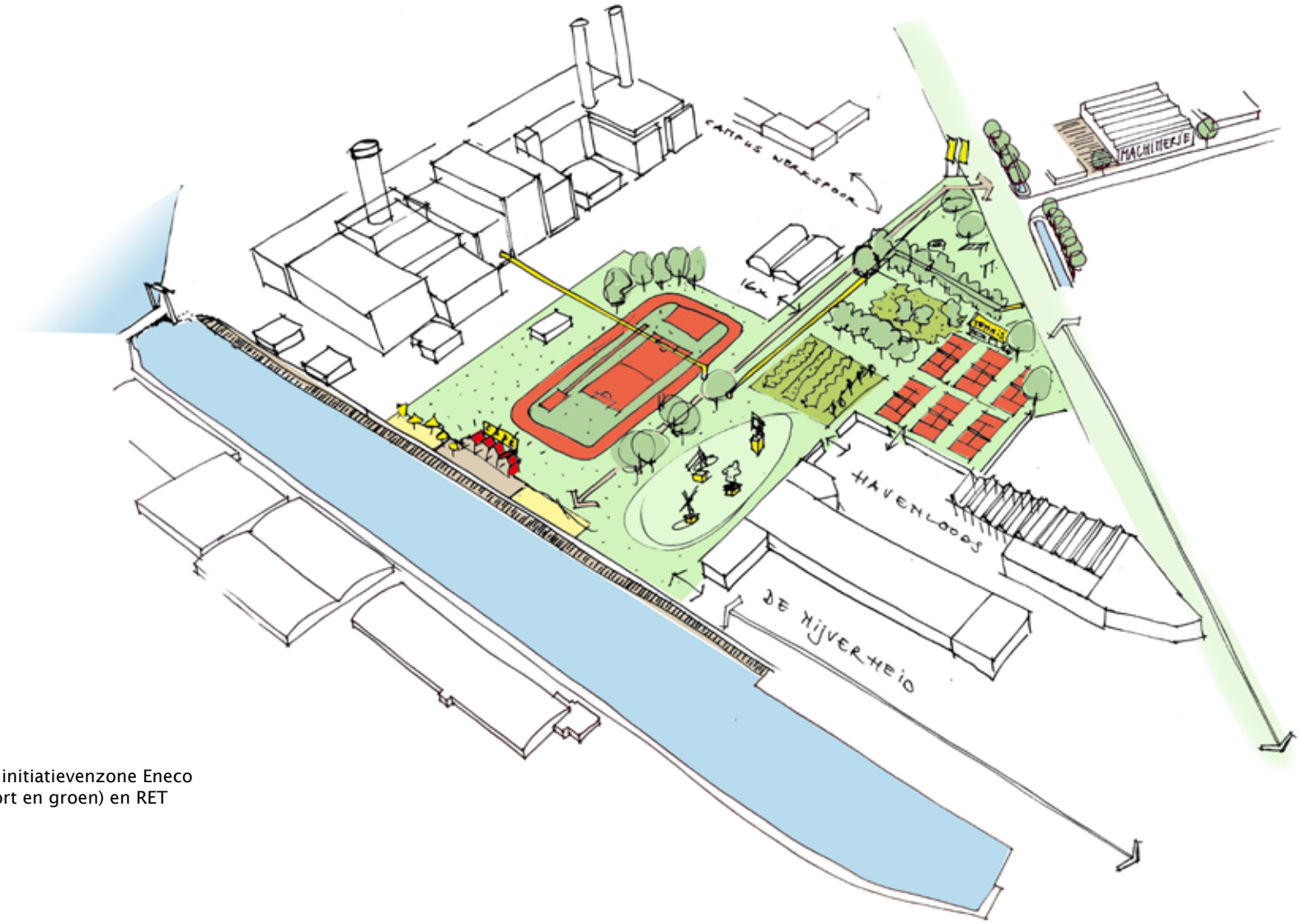
linkerpagina,
Figuur 5.7:
Fotocollage Eneco Park

Figuur 5.8:
Voorbeeldschets initiatievenzone Eneco
Fase 1

RET-locatie

Aan de zuidzijde van de Industriehaven ligt over de volle breedte het terrein van RET, groothandel in bouwmaterialen. Het terrein (ca. 3 ha.) is een privaat bedrijventerrein. De historie van dit terrein gaat terug tot 1937. In dat jaar opende Houthandel Jongeneel (opgericht in 1797) hier zijn tweede locatie in de stad. Deze locatie werd gekozen vanwege de betere aansluiting op het water en het spoornet. Hier werden een paar grote hallen en een zagerij gebouwd voor de opslag en verwerking van hout. Daarnaast werd hier dochteronderneming RET (Rubber- en Theekistenfabriek, opgericht in 1914) gevestigd met een handel in triplex plaatmaterialen. Jongeneel en RET behoren tot de dag van vandaag tot hetzelfde concern, inmiddels onderdeel van TABS Holland (Timber and Buildings Supplies), een grote Nederlandse leverancier van hout en bouwmaterialen.

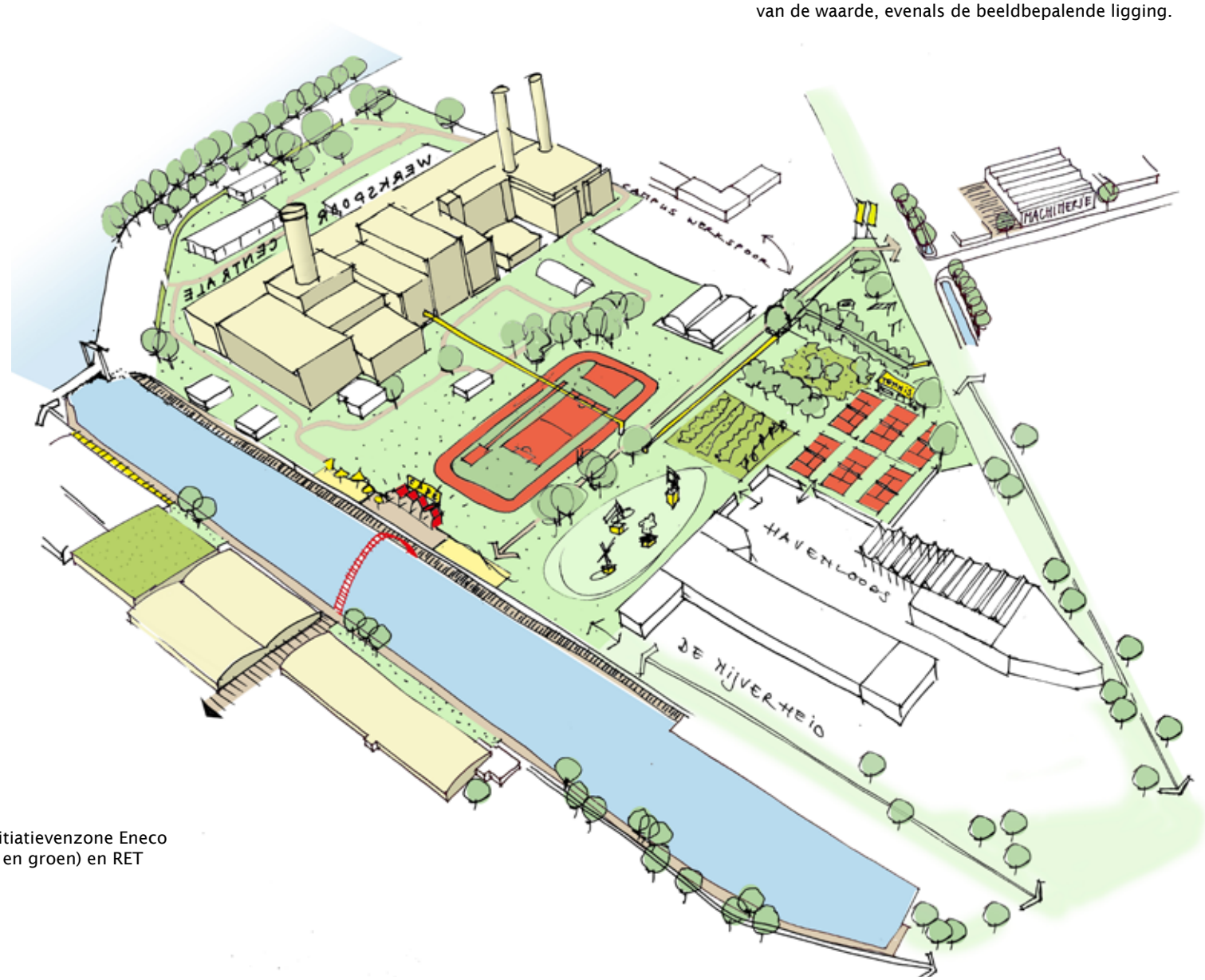
Het concern, de eigenaar van het terrein, heeft een aantal jaren geleden overwogen om het bedrijf te verplaatsen, maar ziet daar voorlopig vanuit interne bedrijfsoverwegingen van af. Het bedrijf functioneert op deze plek goed. Toch wordt door de eigenaar een bedrijfsverplaatsing op middellange termijn (vijf tot tien jaar) niet uitgesloten. Een eventueel besluit daartoe hangt samen met een bredere huisvestingstrategie vanuit het concern.
Het is helder dat er voor de stad bijzondere kansen liggen wanneer de RET-locatie zou vrijkomen. De ligging tussen Schepenbuurt en Industriehaven, naast de dynamiek van Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier, maakt de plek interessant. Over de volle breedte zou de zone kunnen transformeren naar een meer stedelijke plek.
Voor een toekomstige invulling bestaan nog geen definitieve plannen. Wel heeft de eigenaar in het verleden de stedenbouwkundige en milieutechnische mogelijkheden voor transformatie onderzocht.



Figuur 5.9:
Voorbeeldschets initiatievenzone Eneco
Fase 2 (focus sport en groen) en RET

Vanuit de ruimtelijke strategie van Utrecht bezien ligt er de opgave om deze plek te verdichten met een divers programma, en te openen naar het water en de Schepenbuurt. Ruimtelijk en programmatisch dient aansluiting te worden gezocht bij de Schepenbuurt, Cartesiusdriehoek en Werkspoorkwartier. Kansen liggen er voor een samenhangend concept met bijvoorbeeld creatieve werkfuncties en voorzieningen. Een eventuele woonfunctie wordt ruimtelijk beperkt door de huidige milieucontouren en is om die reden alleen mogelijk aan de zijde van de Cartesiusweg. Het is verder gewenst om het terrein te vergroenen en langs het water een groene verbindingsroute voor langzaam verkeer te maken. Met het groen kan de verbinding worden gelegd tussen het ARK-park en de groene lus van de Cartesiusdriehoek.

Op het terrein staat een aantal karakteristieke loodsen met typische kenmerken als de draag- en spantconstructies, de lichtkappen in de zagerij en de kenmerkende ronde daken. De mogelijkheden voor het hergebruiken van de loodsen zouden onderzocht moeten worden. De gebouwen zijn niet geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst maar in de inventarisatie industrieel erfgoed (2008) zijn ze wel aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Onderdeel van de cultuurhistorische waarde is dat de loodsen een markant voorbeeld zijn van de industriële geschiedenis van watergebonden bedrijvigheid in Utrecht. Door de sloop van de Jongeneel panden aan de Zeedijk (2014) zijn de hallen aan de Industriehaven nu de oudste industriële gebouwen verbonden met de geschiedenis van het bedrijf Jongeneel/RET in Utrecht. Daarnaast maakt de karakteristieke vormgeving van de gebouwen onderdeel uit van de waarde, evenals de beeldbepalende ligging.



Figuur 5.10:
Voorbeeldschets initiatievenzone Eneco Fase 3 (focus sport en groen) en RET



5.3 Locatie Stadsbedrijven

Aan de Tractieweg, op de noordelijke punt van het Werkspoorkwartier, ligt een grote locatie van Stadsbedrijven. Dit onderdeel van de gemeente Utrecht is onder meer verantwoordelijk voor onderhoud van de openbare ruimte, beheer van openbare gebouwen, exploitatie van gemeentelijk vastgoed, toezicht op infrastructuur en inzameling van afval. Vanuit deze locatie wordt een deel van de stad bediend waarbij veel logistieke bewegingen worden gegenereerd. Operationeel is de locatie voor Stadsbedrijven heel belangrijk en er zijn vanuit de eigen bedrijfsstrategie geen overwegingen om naar een andere locatie te verhuizen. Als stadsverzorgend bedrijf past Stadsbedrijven ook goed binnen het Werkspoorkwartier.

Meest zichtbaar voor het gebied is het aan- en afrijden van de voertuigen voor onderhoud en afval, deels al in de vroege ochtend. Met de omzetting naar kleinere en elektrische voertuigen zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting toenemen. Het terrein zelf maakt een bedrijvige maar ook povere indruk. Het gebied is ingericht met kantoren, loodsen en parkeervlakken. Het is volledig afgesloten met hekwerk.

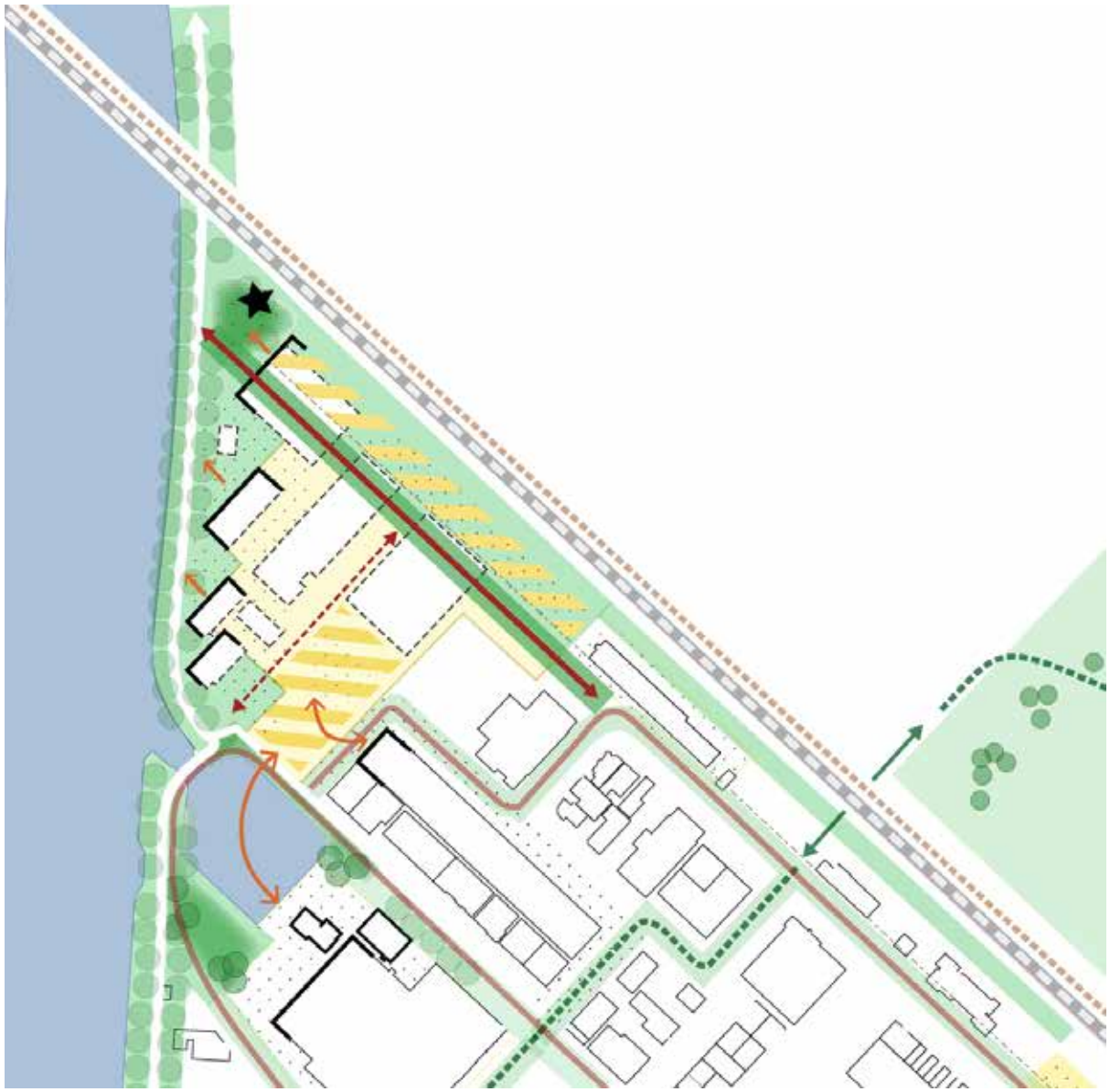
Het veranderende Werkspoorkwartier en deze actualisatie van de ontwikkelingsvisie geven aanleiding tot een aantal overwegingen over de locatie van Stadsbedrijven. In deze visie wordt onder andere ingezet op vergroening, onthekking, publiekstoegankelijkheid, doorwaadbaarheid, intensivering van ruimte en samenhang met de omgeving. Waar mogelijk vanuit operationele werkzaamheden kan de gemeente hier zelf een beweging maken op deze aspecten.

Met behoud van de werkzaamheden liggen er allerlei kansen op deze locatie. Door te verdichten op het terrein kan zowel ruimte worden gecreëerd voor extra kantoorruimte als voor groen. Veel winst is er te behalen op het vlak van klimaatadaptatie en ecologie bij het vrijmaken van verharding voor het vergroenen van het gebied. Waar mogelijk kunnen hekken worden verplaatst waarbij delen van het gebied meer open worden (bijvoorbeeld aan de zijde van het Amsterdam-Rijnkanaal en richting de Vlampijpstraat en het spoor).

Het verdient aanbeveling om op basis van deze geactualiseerde visie verder te onderzoeken waar win-win situaties liggen voor Stadsbedrijven en het Werkspoorkwartier. De kansen voor het terrein zijn weergegeven in de (indicatieve) randvoorwaardenkaart. Deze schets is niet gebaseerd op een plan en heeft geen status, maar geeft wel de potentie van de locatie aan.



Figuur 5.11
Luchtfoto van de locatie van Stadsbedrijven, aan het kanaal, tussen spoor en insteekhaven



Figuur 5.12
Randvoorwaarden transformatielocatie Stadsbedrijven



6. STRATEGIE EN UITVOERING

6. STRATEGIE EN UITVOERING

Het Werkspoorkwartier is volop in transformatie en volgt de lijn zoals ingezet in de Ontwikkelingsvisie 2012. Het gekozen pad daarbij is een geleidelijk proces waarbij het zelfveranderende vermogen van het gebied gebruikt is om tot een nieuw werklandschap te komen. Er is niet gewerkt met een blauwdruk of masterplan maar met een strategie gericht op het inspelen op kansen die zich in de loop van de tijd voordoen. Naast een aantal strategische handelingen die de gemeente heeft gezet is de transformatie vooral te danken aan de vele ondernemers en initiatiefnemers die hebben geïnvesteerd in het gebied. Deze strategie is succesvol gebleken.

In de verdere ontwikkeling van het gebied blijft de essentie van de uitvoeringstrategie bestaan uit een nauwe samenwerking tussen gemeente en ondernemers in het gebied. Het organiserend vermogen en het samenwerkingsmodel tussen ondernemers en gemeente maakt dat de basis al aanwezig is om een aantal gewenste ontwikkelingen te versnellen. De Bedrijvenkring Cartesius (BKC) is een actieve ondernemersvereniging met een doelgerichte aanpak om concrete verbeteringen in het gebied te realiseren. Hierin is de vereniging zeer succesvol. Ook wordt veel aandacht besteed aan informele bijeenkomsten, onderlinge kennisuitwisseling, participatie en gebiedsmarketing. Het organiserend vermogen van de ondernemers in het gebied is in de afgelopen jaren uitgegroeid tot een belangrijke factor in het transformatieproces. Ook voor de gemeente is dit belangrijk omdat hierdoor de samenwerking goed is verankerd.
De gemeente zelf heeft eveneens een actieve rol op zich genomen. Zo zijn er diverse maatregelen genomen gericht op het in beweging zetten van het gebied door te stimuleren, faciliteren en initiëren. Ook is actief geïnvesteerd in de openbare ruimte en is eigen bezit van panden en kavels ingezet om een bepaalde richting in gang te zetten. Zo zijn de Werkspoorkathedraal en de Werkspoorfabriek gekomen na een gerichte aanbesteding. En het Hof van Cartesius is gekomen na een prijsvraag voor de zone langs het spoor.

De bottom up ontwikkeling met een facilterende rol van de gemeente kent echter ook beperkingen. Sterk wordt geleund op de inzet van betrokken initiatiefnemers in het gebied en betrokkenen bij de gemeente. De verbeteringen in het Werkspoorkwartier van de afgelopen jaren zijn dan ook vooral op kavelniveau zichtbaar. De versnipperde eigendomstructuur maakt een gebiedsgewijze aanpak van de grote vraagstukken die op het gebied afkomen complex. Daarin is Werkspoorkwartier overigens niet uniek. Tal van bedrijventerreinen in Nederland worstelen met deze opgave.

Op thema's als verduurzaming, efficiënte organisatie van afvalstromen, bereikbaarheid en slimme parkeeroplossingen is nog een wereld te winnen. Dit in combinatie met de ambities op het vlak van vergroening, publieke ruimte, vergroten van veiligheid en onthekking vergt een samenhangende en geregisseerde aanpak waarin menskracht en middelen van ondernemers en gemeente, nog sterker dat tot nu toe, samengevoegd worden. Zeker op het thema mobiliteit en parkeren is – mede in het licht van de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek, Wisselspoor en de plannen voor de Stadsboulevard – de urgentie voor slimme oplossingen hoog. Deze en andere uitdagingen kunnen niet per kavel door individuele ondernemers opgelost worden. En tegelijk kunnen zij ook niet eenzijdig tot de verantwoordelijkheid van de gemeente gerekend worden. Bij de BKC in de huidige vorm ontbreekt de tijd en de capaciteit om hierin een regierol te vervullen. De volgende fase in de transformatie van het Werkspoorkwartier naar een circulaire en toekomstbestendige werklocatie vergt daarom nieuwe vormen van 'samen stad maken'.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het verder vormgeven van de transformatie vanuit het perspectief van de gemeente. Het gaat hierbij om een aantal strategische maatregelen. Specifiek wordt ingegaan op de verdere samenwerking met de ondernemers in het gebied.

De ondernemers voelen een grote verantwoordelijkheid voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. De BKC wil daarom graag in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden van een gezamenlijk gedragen gebiedsorganisatie onderzoeken, om zo tot een gemeenschappelijke uitvoeringsstrategie en investeringsagenda voor de nodige interventies op gebiedsniveau te komen.

6.1 Strategische maatregelen

1. Bestuurlijk vaststellen van de gekozen richting

Om verder te kunnen wordt gevraagd de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier (actualisatie van de ontwikkelingsvisie uit 2012) bestuurlijk vast te stellen. Daarmee kan deze gelden als toetsingskader voor de verdere transformatie van het Werkspoorkwartier. Dit houdt in dat het gedifferentieerde werklandschap behouden blijft waarbij het in ruimte wordt geïntensiveerd, verdicht en vergroend, en dat het gebied beter wordt verweven met de omgeving waarbij de functiemix wordt uitgebreid met passende publieksbestemmingen, verblijfsruimtes en stedelijke voorzieningen.

Doordat andere binnenstedelijke werklocaties getransformeerd worden naar (grootschalig) stedelijk wonen biedt het Werkspoorkwartier een uniek vestigingsmilieu voor creatieve, circulaire en stadsgeoriënteerde bedrijven. Het impliceert dat hier niet wordt gekozen voor een transformatie naar stedelijk wonen op middellange en langere termijn. Woningbouw zou het unieke vestigingsmilieu teniet doen omdat de functie wonen zich niet verdraagt met de overlast van de hier gevestigde werkfuncties en de publieksevenementen. Bovendien heeft het gebied ook te maken met hinderzones die woningbouw uitsluiten. Vrijwel het gehele Werkspoorkwartier ligt binnen de hinderzone van geluidscontouren van industrieterrein Lage Weide, het spoor en van de eigen bedrijven. Dit geeft grote beperkingen voor gevoelige functies.

Daar staat tegenover dat, in lijn met de RSU 2040, de barcode van het gebied vergroot wordt met de toevoeging van groen, sport, cultuur en onderwijs. De actualisatie van de Ontwikkelingsvisie maakt de weg vrij om de functiemix van het gebied uit te breiden zodat er een gemêleerde omgeving ontstaat. De uitbreiding en intensivering met stedelijke voorzieningen maakt het gebied aantrekkelijker voor de woonbuurten in de directe omgeving alsmede voor de gehele stad.

2. Planologisch-juridisch

Het vaststellen van de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier geeft nog geen planologisch-juridische zekerheid voor bijvoorbeeld het mogelijk maken van andersoortige functies (zoals horeca) of het intensiveren van bebouwing. Welke functies op locaties mogelijk zijn en aan welke afmetingen bouwwerken moeten voldoen ligt vast in het bestemmingsplan. Vooralsnog is het uitgangspunt om niet aansluitend op deze actualisatie een nieuw bestemmingsplan te maken maar om individuele gevallen door middel van ontheffingen te faciliteren. Wanneer op termijn behoefte blijkt om het gehele bestemmingsplan te herzien zal dit alsnog in uitvoering worden gebracht. Naast het wijzigen van het bestemmingsplan kan er ook voor individuele gevallen een ontheffing op het bestemmingsplan worden verkregen. Zo zijn afgelopen jaren in het Werkspoorkwartier strijdige maar toch wenselijke ontwikkelingen gefaciliteerd.
Met deze actualisatie wordt ook beoordeeld of het huidige bestemmingsplan enerzijds niet wenselijke ontwikkelingen toestaat en anderzijds voldoende de wenselijke ontwikkelingen mogelijk maakt. Uit de inventarisatie blijkt dat de volgende aanpassingen wenselijk zijn:

1. Bestemming ‘bedrijven’ uitbreiden met ateliers en creatieve dienstverlening;
2. Bestemming groen uitbreiden;
3. Mogelijkheden voor horeca, onderwijs en cultuur verruimen;
4. Mogelijk maken van het intensiveren van ruimte en verdichten van bebouwing;
5. Maatwerk in parkeren;
6. Zware industrie beperken (specifiek bestemmen).

Initiatieven die WEL passen in de Omgevingsvisie WSK
Stadsgeoriënteerde bedrijven
Ambachtelijke bedrijven
Creatieve industrie en kunst
Circulaire bedrijven
Dienstverlenende bedrijven
Cultuur; passend binnen het karakter van het gebied
Horeca; enkele horecavestigingen, onderdeel van de community-omgevingen, per aanvraag te toetsen aan de horeca nota
Opleiding en onderwijs; vooral als het aansluit bij de gevestigde bedrijvigheid
Sport
Vrijetijdsbesteding; per initiatief wordt getoetst of het wel of niet bijdraagt aan de schaalverkleining van het gebied. Tot 1500 m2 kan het geregeld worden via een buitenplanse ontheffing, groter dan 1500 m2 zal een postzegelbestemmingsplan moeten worden gemaakt.
Ambachtelijke productie-ondersteunde retail/ showroom tot een maximum van 250m2
Initiatieven die NIET passen in de Omgevingsvisie WSK
Woningbouw; met uitzondering van in deze ontwikkelingsvisie aangewezen locaties aan de Cartesiusweg en tussen de Industriehaven en Fregatstraat.
Kantoren; geen solitaire kantoren
Grootschalige leisure; vooral vanwege de verkeersaantrekkende werking
PDV of volumineuze detailhandel
Distributiecentra (logistieke dozen)

3. Opheffen nachtparkeren vrachtwagens

Naast het bestemmingsplan is een Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van toepassing waarin onder meer wordt geregeld dat vrachtwagens met grote opleggers tijdens de nacht hier kunnen parkeren. Deze mogelijkheid past niet meer in het huidige gebruik van het gebied en wordt opgeheven. Op basis van een locatieonderzoek zijn vervangende locaties op Lage Weide aangewezen. Hiervoor zal de APV op dit punt aangepast worden..

4. Concept bewaken

Binnen het bestemmingsplan zijn al diverse initiatieven mogelijk, deze kunnen zonder meer plaats vinden in het gebied. In deze actualisatie van de ontwikkelingsvisie staan diverse aanknopingspunten voor toetsing van initiatieven die wellicht buiten het kader van het bestemmingsplan vallen. In de tabel is een globaal overzicht gegeven van wenselijke en niet wenselijke ontwikkelingen. Initiatieven kunnen hieraan worden getoetst. Daarnaast is van belang dat een nieuwe functie of ander gebruik iets toevoegt aan het gebied. De tabel moet gezien worden als indicatief: nieuwe initiatieven laten zich vaak niet voorspellen, noch houden zij zich aan een traditionele indeling in categorieën. Bij elk initiatief zal dus een beredeneerde stedelijke afweging moeten worden gemaakt. De Machinerie is zo'n voorbeeld van een cross-over initiatief dat zich niet liet voorspellen maar wel echt iets toevoegt aan het Werkspoorkwartier. Voor alle initiatieven geldt dat zij getoetst worden op de verkeersaantrekkende werking, in verband met de beperkte capaciteit van de binnenring. In de uitvoering van de conceptbewaking is de ondernemersvereniging BKC gesprekspartner van de gemeente (zie ook 6.2). Onderdeel van de charme van het gebied zijn de vele tijdelijke publieksactiviteiten en culturele evenementen. Initiatieven die passen bij het karakter van het gebied zijn derhalve een welkome aanvulling op de permanente functies.

5. Verwerving

De gemeente zal terughoudend zijn bij verwerven, echter bereid zijn om in te spelen op de actualiteit zodra er zich kansen voordoen die de doelen van de gemeente zoals in deze visie verwoord dichterbij kan brengen. Dit kan te maken hebben met het verbeteren van de structuur van de openbare ruimte of bijvoorbeeld het realiseren van een broedplaats of stedelijke voorziening die anders niet vanuit de markt wordt ingevuld. De lopende gesprekken met betrekking tot het Eneco-terrein zijn hiervan een voorbeeld.

6. Financiën

Deze Omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt procesmatig ingestoken en is een voortzetting van de strategie zoals die de afgelopen jaren is gevoerd sinds vaststelling van de Ontwikkelingsvisie 2012. Daar waar kansen liggen zullen deze worden benut om de realisatie van de visie dichterbij te brengen. Financieel gezien betekent het dat er nu geen overall financieel inzicht kan worden gegeven over de benodigde publieke en private investeringen om deze visie te realiseren. Het mag echter duidelijk zijn dat de beoogde kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte en de uitdagingen op het gebied van mobiliteit, vergroening en klimaatbestendigheid niet mogelijk zijn zonder extra investeringen in het gebied. Het smeden van coalities om kansen te benutten en het zoeken van koppelingen met lopende gemeentelijke programmeringen is daarbij essentieel. Daarbij kunnen afspraken worden gemaakt om financiële middelen van initiatiefnemers en van de gemeente te combineren. Dit betreft situaties waarbij sprake zal zijn van een (gedeeld) publiek belang en een onrendabele top. Recente voorbeelden zijn de aanpak van de havenkom en de realisatie van de Machinerie, beide publiek-private investeringen van de gemeente en de Werkspoorkathedraal (Overvecht Vastgoed). Ook zijn er kansen om als gebiedsorganisatie aansluiting te zoeken bij stimuleringsprogramma's vanuit andere overheden, zoals bijvoorbeeld het Europese fonds EFRO.

6.2 Samenwerking gemeente en bedrijven

Bij de ondernemers in het gebied bestaat een groot draagvlak om de ingezette koers naar een duurzaam en toekomstbestendig werklandschap met een mix aan functies door te zetten. Om de kwaliteit van de publieke ruimte en de veiligheid te verbeteren en de kansen op gebied van klimaatadaptatie, verduurzaming en mobiliteit te verzilveren is er behoefte aan een gebiedsbrede aanpak en een structurele verankering van de samenwerking tussen ondernemers en gemeente. Dat vergt zowel van de ondernemers als van de gemeente een andere rol.

Gezien de beperkte grondpositie van de gemeente in het gebied ligt het niet voor de hand dat de gemeente in haar eentje aan het roer staat van de gebiedstransformatie. Dat past ook niet bij de ambities van de gemeente in het kader van 'samen stad maken' en bij de positieve ervaringen die de afgelopen jaren opgebouwd zijn in de samenwerking met de stakeholders in het gebied. Een goed voorbeeld hiervan is de wijze waarop in co-creatie tussen initiatiefnemers en gemeente het Werkspoorpad tot stand is gekomen.

Gezamenlijk is een concreet plan uitgewerkt voor een voetgangerspad. De initiatiefnemers uit het gebied investeerden in tijd, ontwerpkracht en zorgden in samenwerking met de BKC voor een door het Ondernemersfonds gefinancierde verkenning en draagvlak binnen het gebied. De gemeente zorgde voor de juiste afstemming en balans tussen het ontwerp, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte (integrale toetsing op Beheer Inrichting Gebruik, BInG-toets). Daarnaast zorgde de gemeente voor het projectmanagement en de financiering voor de realisatie van het pad.

De Bedrijvenkring Cartesiusweg (BKC) heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld van een traditionele ondernemersvereniging naar een organisatie die staat voor alle belangen in het gebied. De ambitie van de BKC is om in gezamenlijkheid met de gemeente gebiedsbrede opgaven op te pakken. De wens van de ondernemers om een actievere rol te nemen past bij de stadsbrede trend waarbij de leidende rol van de gemeente bij initiatief en realisatie verschuift naar steeds meer co-creatie en zelforganisatie.
Om deze rol verder uit te bouwen bestaat bij de BKC behoefte aan professionalisering en aan de nodige inzet van menskracht en middelen. De betrokkenheid onder de ondernemers is groot maar de gebiedsbrede taken zijn dusdanig veelzijdig en complex dat het ondoenlijk is om deze op basis van vrijwillige inzet, naast het runnen van een onderneming, tot uitvoering te brengen. Lerend van andere bedrijventerreinen in de stad en in het land zullen de BKC en de gemeente in de komende periode de mogelijkheden onderzoeken om te komen tot een gezamenlijke gebiedsorganisatie.

Gebiedsorganisatie

In een gebiedsorganisatie werken gemeente en ondernemers actief samen aan de gebiedsbrede opgaven van het Werkspoorkwartier. In gezamenlijkheid bepalen zij de koers en de prioriteiten, en worden middelen en menskracht bijeengebracht om van strategie naar uitvoering te komen. Dat gaat dus een stap verder dan elkaar informeren en afstemmen.
Er is sprake van een publiek-private samenwerking waarin gemeente en ondernemers op basis van gelijkwaardigheid deelnemen. De gebiedsorganisatie fungeert als platform en aanjager en faciliteert de inbreng en initiatieven van ondernemers uit het gebied. Daarnaast fungeert de gebiedsorganisatie als portal voor ondernemers en ander stakeholders zoals bijvoorbeeld het Ondernemersfonds Utrecht.

De gebiedsorganisatie zou opdrachtgever kunnen zijn voor projecten op gebiedsniveau, gebiedsbrede communicatie en bijeenkomsten, als ook voor de meer traditionele ‘parkmanagementtaken’ zoals beveiliging en beheer die nu deels bij de BKC belegd zijn. Voor projecten op gebiedsniveau kunnen werkgroepen ingesteld worden en/of externe expertise ingehuurd worden. Uitgangspunt is dat het een kleine en wendbare organisatie moet zijn die in goede verbinding staat met alle ondernemers in het gebied. De gemeente zal uiteraard vertegenwoordigd zijn in de gebiedsorganisatie. Daarnaast is het denkbaar dat in relatie tot projecten de gemeente vanuit de verschillende diensten een deel van de werkzaamheden gaat uitvoeren in opdracht van de gebiedsorganisatie.

Wat de meest wenselijke vorm is van de gebiedsorganisatie en hoe de gemeente en ondernemers zich precies tot elkaar zullen verhouden in deze nieuwe context, zal in de komende periode nader onderzocht moeten worden. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van geleerde lessen op andere bedrijventerreinen in Nederland. Uit het onderzoek dienen eveneens (afrekenbare) doelen en taken voor de gebiedsorganisatie naar voren te komen.

Voor de korte termijn blijft de huidige samenwerkingsvorm tussen BKC en gemeente operationeel. Deze is georganiseerd langs de volgende lijnen:

1. Informele en openbare bijeenkomsten om de onderlinge relaties te verstevigen en nieuwe ontwikkelingen te delen. De Werkspoorkwartalen zijn in 2017 gezamenlijk door de BKC en gemeente gestart en worden door de betrokkenen gezien als een waardevol contactmoment;
2. Formele overleggen waarin gemeente en de spelers in het gebied elkaar op de hoogte houden van ontwikkelingen en samen richting bepalen voor het gebied. Met de bestuursvergadering van de gebiedsorganisatie (BKC) wordt hierin voorzien doordat de gebiedsregisseur hierbij aansluit;
3. Werkgroepen waarin de uitvoering van specifieke initiatieven en opgaven wordt opgepakt met betrokkenen en deskundigen vanuit het gebied en de gemeente. Deze werkgroepen worden door de gebiedsorganisatie (BKC) in overleg met de gebiedsregisseur geïnitieerd waarbij de juiste gebiedspartijen en ambtenaren worden betrokken. Met het inbrengen van aanwezige expertise in de werkgroepen wordt gewaarborgd dat ondernemers een bijdrage kunnen leveren aan hun directe omgeving. Het gaat hierbij om gebiedsbrede thema’s zoals groen, inrichting buitenruimte (o.m. sportvoorzieningen), mobiliteit, parkeren, circulariteit, energietransitie en conceptbewaking.

Samenwerking openbare ruimte

Vanuit het gebied zijn er veel ideeën en initiatieven voor de openbare ruimte. Dit gaat van beweegroutes, welkomstborden tot landmarks. Die betrokkenheid van gebiedspartijen bij de openbare ruimte versterkt het gevoel van eigenaarschap en daarmee ook de sociale veiligheid. Niettemin vraagt een succesvol eindresultaat veel afstemming en transparantie over de ruimte die er is in het meebepalen en meedoen. De beoogde gebiedsorganisatie kan hier in de toekomst een regisserende rol in vervullen. Voor de korte termijn wordt naar afstemming gezocht in de bestaande overlegstructuren. Het verdient aanbeveling dat voor de uitwerkingen in de openbare ruimte waar deze raakvlakken hebben met de omliggende woonbuurten (o.a. Cartesiusweg en Schepenbuurt) ook de bewoners betrokken worden. De volgende thema's zijn de komende jaren relevant.

A. Sport en recreëren

Vanuit het gebied is er de wens om in de openbare ruimte meer ruimte te creëren voor (urban) sport en recreëren. De in het Werkspoorkwartier gevestigde ondernemers in de sportsector zouden hier graag een rol in willen krijgen en deze plekken samen willen inrichten en beheren. De precieze mogelijkheden hiervoor moeten nader worden onderzocht. Om de uitvoering te organiseren kan de volgende lijn worden gevolgd. De initiatiefnemers zijn de gevestigde sportondernemers. Zij melden hun initiatief bij de gebiedorganisatie en formeren zich in een werkgroep. De gebiedsorganisatie kijkt wie er vanuit het gebied nog meer betrokken kan worden en welke contactpersonen binnen de gemeente betrokken dienen te worden of zitting nemen in de werkgroep. De werkgroep maakt gezamenlijk een plan voor de inrichting van de specifieke plek. De gemeente begeleidt vervolgens de interne vergunningenprocedure en neemt de uitvoering van de werkzaamheden op zich, de sport ondernemers voorzien op hun beurt in het dagelijks beheer en het onderhoud van de inrichting die niet bij de standaardpakket van de gemeente hoort, in dit geval de sport- en beweegtoestellen. Wanneer deze samenwerking een succes is kan het eventueel naar meer plekken worden uitgebreid.

De beoogde gebiedsorganisatie is het schakelpunt bij samenwerking of vragen van gebiedspartijen. Als het gaat om financiering van plannen vervult de gebiedsorganisatie een verbindende rol naar de juiste afdelingen binnen de gemeente.

B. Schoon, heel en veilig

De gebiedstransformatie brengt met zich mee dat het gebied een grotere publieksfunctie krijgt met meer openbare groene verblijfsruimten. De druk op deze plekken zal verder toenemen met het groeiende aantal gebruikers onder meer vanuit de directe omgeving ontstaan. In termen van onderhoudsniveau zou op plekken waar de verblijfsfunctie hoog is een hoger onderhoudsniveau meer passend zijn. Het huidige onderhoudsniveau staat op 6, passend bij een bedrijventerrein. Het eventueel verhogen van het budget is nog niet voorzien.

Gebiedsorganisatie BKC zal voorzien in een actieve KVO-werkgroep die 'schoon, heel en veilig' oppakt. Deze werkgroep zal de kwaliteit monitoren en afstemmen met de gemeente, brandweer en politie. Gezamenlijk wordt een actieplan opgesteld om actuele problemen op te lossen. Financiering maakt hier onderdeel van uit. De gebiedsorganisatie activeert ondernemers en pandeigenaren om gebruik te maken van gemeentelijke tools zoals BuitenBeterApp.

In Utrecht wordt camerabeveiliging collectief ingekocht door acht bedrijventerreinen gezamenlijk. De gemeente heeft haar taken met betrekking tot camerabeveiliging en bijbehorend budget van deze bedrijventerreinen in 2015 overgedragen aan de gebieden.

C. Groen

In deze geactualiseerde ontwikkelingsvisie wordt ingezet op het verbeteren van de groenstructuur en het realiseren van groene verblijfsruimten. Maar dit is nog geen uitvoeringsplan. Bij uitstek is dit een onderwerp dat door de gebiedsorganisatie in samenwerking kan worden opgepakt. Veel bedrijven in het gebied voelen een sterke betrokkenheid bij de groene buitenruimte en hebben ideeën voor de verdere inrichting, de beplanting en het onderhoud. In het Werkspoorkwartier zijn diverse ondernemers actief in zowel ontwerp als uitvoering van de groene ruimte. Met de aanwezige kennis en kunde zijn er al meerdere bottum-up initiatieven in groen van de grond gekomen. Het is voor een verdere uitvoering wenselijk om in de beoogde gebiedsorganisatie de samenwerking te formaliseren. Daarbij kunnen ook afspraken worden gemaakt over het beheer en onderhoud van openbaar groen. De gemeente kan delen van haar taken voor zelfbeheer van bepaalde groene zones overdragen naar de gebiedsorganisatie. Wanneer dit zelfbeheer slaagt, kunnen de groene zones uitgebreid worden.

Bij de gemeente zijn geen middelen beschikbaar om extra taken te doen, maar is wel de bereidheid om taken af te staan naar de gebiedsorganisatie. De gewenste extra plus op het huidige groen en onderhoudsniveau kan de gebiedsorganisatie mogelijk realiseren door dit budget verder aan te vullen met alternatieve inkomstenbronnen en/of beheer en onderhoudstaken weg te zetten bij lokale partners in het gebied. Door lokale samenwerking aan te gaan kan er goedkoper maatwerk worden ingekocht en kan met minder middelen meer gebeuren omdat er bij partijen bereidheid is om te investeren in een stuk groen.

Samenwerking mobiliteit en parkeren

De ondernemers willen graag nauw betrokken zijn bij de uitwerking van de maatregelen op het vlak van mobiliteit en parkeren. Het zijn thema's die elk bedrijf in het gebied raken. Ook dit is een belangrijk thema die de beoogde gebiedsorganisatie op zich wil nemen. De gebiedsorganisatie dient er voor te zorgen dat de bedrijven worden aangehaakt. Daar waar samenwerking nodig is wordt een werkgroep opgericht. Een voorbeeld is het uitwerken van de wegprofielen. Hiervoor is nog aanvullend ontwerponderzoek nodig.

Vanwege het gemeentelijke besluit om op het Werkspoorkwartier betaald parkeren in te voeren (een gevolg van de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek) is momenteel een werkgroep parkeren opgezet. De gemeente heeft de contouren voor dit besluit voor het Werkspoorkwartier vastgelegd. Hoe vervolgens invulling aan het besluit gegeven zal worden wordt in overleg met de werkgroep bepaald. De gebiedsorganisatie zorgt ervoor dat de communicatie over het traject en de inhoud niet tot de werkgroep beperkt blijft maar gebiedsbreed wordt voorzien.

Samenwerking circulariteit

Verschillende ondernemers en ontwikkelaars in het gebied voeren samen met Utrechtse kennisinstellingen het EFRO-project 'Werkspoorkwartier: Creatief Circulair Maakgebied' uit. Dit Europese subsidieproject wil nieuwe bedrijvigheid, nieuwe banen en nieuwe kennis in circulaire gebouw- en gebiedsontwikkeling creëren. Het startte in 2017 en loopt tot 2021. Onder meer de circulaire bouw van Het Hof van Cartesius, de circulaire inrichting van de Werkspoorfabriek, de aanleg van het groene Werkspoorpad en de circulaire hub Buurman Utrecht zijn met EFRO-middelen ondersteund. De resterende looptijd van het project wordt gebruikt voor kennisontwikkeling over creatief, circulair ondernemerschap. Zo zijn er tientallen studenten actief die werken aan ontwerpopgaven voor gebouwen en de openbare ruimte.

In de laatste fase van het project wordt samen met de gebiedsorganisatie gekeken hoe de projectaanpak en de projectresultaten kunnen worden overgedragen aan de gebiedsorganisatie om continuering van de resultaten en de netwerken te borgen. Het succes vraagt om een verdere samenwerking tussen de gebiedspartners en de gemeente. De gerealiseerde ontwikkelingen passen immers bij het gemeentelijke streven om in 2050 volledig circulair te zijn. Het gemeentelijke Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 voorziet daarbij een belangrijke rol voor het Werkspoorkwartier in het versterken van het vestigingsklimaat voor circulaire bedrijven. Voor de gemeente is het Werkspoorkwartier een voorbeeld voor circulaire gebiedsontwikkeling. Marktonderzoek wijst uit dat het gebied geschikt is als innovatielab voor circulair en duurzaam bouwen. Daarnaast kunnen hier kleinschalige verwerking en creatieve toepassing van restmaterialen uit de bouw worden uitgevoerd en leent het terrein zich uitstekend voor nieuwe activiteiten als smart design en (materiaal)databeheer.

Samenwerking energietransitie

De gemeente is momenteel bezig met het formuleren van een plan van aanpak voor de energietransitie van de stad. Bedrijventerreinen kennen daarbij zo hun eigen specifieke kansen en beperkingen. Zo is in het Werkspoorkwartier met relatief veel oudere panden veel winst te behalen met energiereductie door isolatie van panden (dak, vloer en gevel). Daarnaast liggen er kansen voor een collectieve transitie naar duurzame warmteoplossingen als vervanging van aardgas en het benutten van daken voor zonne-energie. In het Werkspoorkwartier zijn verreweg de meeste daken nog niet benut en daarmee ligt een groot potentieel te wachten om een deel van het elektriciteitsgebruik in het eigen gebied op te wekken.

De ambities hebben consequenties voor ondernemers in het Werkspoorkwartier. Zo geldt de wettelijke verplichting voor kantoren groter dan 100 m2 om vanaf 2023 aan energielabel c te voldoen. Dit dwingt ondernemers en pandeigenaren in het Werkspoorkwartier om tot actie over te gaan. Daarnaast zijn er financiële voordelen te behalen vanuit besparingen en subsidies. Logische stap zou zijn dat de gebiedsorganisatie deze energietransitie als gezamenlijke gebiedsbrede opgave oppakt. Door collectief op te trekken kunnen hogere ambities gehaald worden en kan worden voorzien in kennisdeling en toegespitste informatievoorziening. Ook de collectieve inkoop van energie is een voor de handliggende keuze.Tenslotte geeft de aanwezigheid van Eneco aanleiding om te onderzoeken in hoeverre de energieonderneming een mogelijke voortrekkersrol kan spelen bij de energietransitie in het gebied, bijvoorbeeld via een Energy Service Company (ESCo).

Samenwerking conceptbewaking

In 6.1 staat als strategische maatregel de conceptbewaking genoemd. Hiermee wordt gedoeld op het toezien op het economische profiel zoals in deze visie is beschreven. De beoogde gebiedsorganisatie kan hier een uitvoerende rol in vervullen. Vanuit de visie wordt onder meer gestreefd naar het zo veel mogelijk behouden van de huidige diversiteit, het voorkomen van een verschuiving naar mono-cultuur en het behouden van voldoende betaalbare werkruimtes voor de 'onderkant' van de markt. Het sturen is echter niet eenvoudig omdat de vraag naar ruimte afhangt van marktomstandigheden. Een op te richten werkgroep heeft als taak om concrete maatregelen te onderzoeken.


DE STADSTUIN
LAARHOVEN DESIGN
9A

BIJLAGEN

HISTORIE WERKSPOORKWARTIER

BIJLAGE I

Het industriële tijdperk van Werkspoor, Demka en Pegus heeft Utrecht de erfenis gegeven van een industrieel landschap dat in de huidige tijd bijzonder goed blijkt te functioneren als een spannende en alternatieve setting voor verschillende stedelijke activiteiten.

Vóór dit tijdperk behoorde het buitenstedelijke gebied tot de voormalige stadsweide van Utrecht, een middeleeuwse ontginning die in de 15e eeuw werd opgedeeld in een Hoge en een Lage Weide. De eerste grote ingrepen in het landschap waren het graven van het Merwedekanaal en het aanleggen van de spoorlijnen naar Amsterdam en Rotterdam eind 19e eeuw. Tussen het Merwedekanaal en de spoorwegen vestigden zich in 1913 de uit Amsterdam afkomstige fabriek Werkspoor (spoorrijtuigen en staalconstructies) en de uit Hoogezand afkomstige ijzer- en staalgieterij Demka. In aansluiting daarop werd in 1916 besloten om een gemeentelijk industrieterrein aan te leggen tussen het Merwedekanaal en de Cartesiusweg vanwege de gunstige ligging aan het water en het spoor. De aanleg bestond uit de verlegging van de Lage Weidsedijk (1920), het opspuiten en bouwrijp maken van het terrein, het graven van de industriehaven (1922 -24) en het graven van een havenkom tussen de Tractieweg en de Nijverheidsweg. In 1925 werd tussen de Keulsekade en de Nijverheidsweg de centrale van Pegus (elektriciteit en stadswarmte) in gebruik genomen.

Met name Werkspoor groeide hard. In de hoogtijdagen werkten hier 6000 mensen. Het terrein van Werkspoor besloeg uiteindelijk een groot deel van het industrieterrein en het had een eigen havenkom en diverse spoorverbindingen. Ook tijdens de wederopbouw was er veel werk om spoorrijtuigen te bouwen en na de fusie met Stork in 1954 werden hier ook grote ketels en machines gemaakt. In 1960 werd de Apparatenhal in gebruik genomen, de huidige Werkspoorkathedraal. In de jaren zestig was het gebied uitgegroeid tot een groot complex aan fabrieken en werkplaatsen.

Vanaf eind jaren zestig liep de productie van Werkspoor echter terug en daarmee de stokte de ontwikkeling van het industriegebied al snel. In de jaren zeventig werden de fabrieken voor rollend materieel en de staalgieterij gesloten. Met de sluiting van de apparatenfabriek in 1983 kwam



Figuur II.1:
Historische foto, Werkspoorkwartier 1920

er een einde aan het tijdperk van Werkspoor. Tussen 1975 en 1985 heeft de gemeente het gebied herbestemd tot een gemengd bedrijventerrein met een nieuw stratenplan en uitgeefbare kavels. Een beperkt aantal gebouwen uit het tijdperk van Werkspoor zijn als industrieel erfgoed bewaard gebleven en hebben in de afgelopen jaren nieuwe bestemmingen gekregen. Ook de industriehaven, de havenkom, de energiecentrale en twee monumentale bruggen zijn levende herinneringen.

De geschiedenis van de aanliggende gebieden is nauw verweven met die van het huidige Werkspoorkwartier. Voor de vele werknemers van de fabrieken werden zowel voor de oorlog als in de jaren vijftig woonbuurten gebouwd, zoals de Lessepsbuurt en Elinkwijk in Zuilen, en de Schepenbuurt aan de zuidzijde van de industriehaven. Door de komst van grotere schepen is tussen 1936 en 1952 het Amsterdam-Rijnkanaal gegraven ter vervanging van het Merwedekanaal. Ter hoogte van het Werkspoorkwartier betreft dit het verbrede Merwedekanaal. Tegelijkertijd werd het industriegebied Lage Weide aangelegd aan de westzijde van het kanaal, een veel groter bedrijventerrein (500 hectare) met insteekhavens.
De huidige Cartesiusweg vormt de belangrijkste ontsluiting voor het autoverkeer, en was lange tijd de naamgever van de beide bedrijventerreinen aan weerszijden van deze weg. De Cartesiusweg was onderdeel van de stedelijke rondweg die voortkwam uit het Uitbreidingsplan van Berlage en Holsboer (1920). De bebouwing aan weerszijden dateert overigens vooral pas uit de jaren vijftig. Aan de westzijde van de Cartesiusweg (de huidige begrenzing van het Werkspoorkwartier) ligt een lint woonbebouwing, aan de oostzijde van de weg bevindt zich nog het monumentale Centraal Autobusherstel Bedrijf (1949) van architect Van Ravesteijn. Op dit terrein zal de komende jaren de nieuwe woonbuurt Cartesiusdriehoek worden ontwikkeld.

De verhoging van het spoor in 1938-40 maakte dat de weg doodliep. Pas met het maken van een tunnel in het verlengde van de St. Josephlaan begin jaren zestig werd de Cartesiusweg daadwerkelijk opgenomen in de binnenring. In 2007 is hier het station Zuilen geopend.









Figuur II.2 v.l.n.r.:
Historische foto, Werkspoorkwartier 1925
Historische foto, Werkspoorkwartier, peguscentrale 1948
Historische foto, Werkspoorkwartier 1964
Historische foto, Werkspoorkwartier 1991

ONTWIKKELINGSVISIE WERKSPOORKWARTIER 2012

BIJLAGE II

In 2012 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier vastgesteld. Het gebied had op dat moment dringend behoefte aan een nieuw toekomstperspectief.

Het gemengde bedrijventerrein Cartesiusweg kende decennialang weinig belemmeringen voor de inrichting en het gebruik. Daardoor is gaandeweg een grote diversiteit aan bedrijvigheid ontstaan. Een bijzonder kenmerk van het Werkspoorkwartier is tot op de dag van vandaag de ongebruikelijke menging van allerlei stadsverzorgende bedrijven, kantoren, creatieve bedrijven, kunstateliers, energiecentrale, afvaldepot en vrijetijdsbestemmingen.
Maar tegelijkertijd was het bedrijventerrein verworden tot een weinig uitnodigend stuk stad met een overwegend laagwaardige inrichting met afrasteringen, povere gebouwen en versleten openbare ruimte. De diversiteit had weinig samenhang door de structuur van met hekken omheinde kavels en gesloten bedrijfspanden. Daarbinnen bevonden zich de autonome wereldjes: uit het zicht en zonder onderlinge interactie.

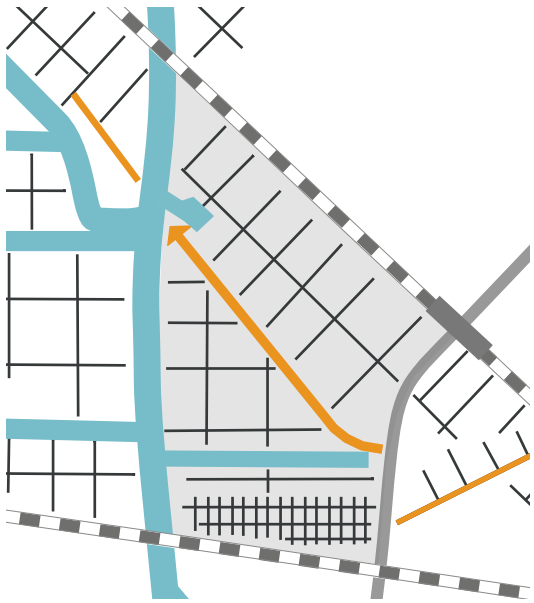
Mede door de economische crisis van dat moment groeide het besef dat het gebied in een neergaande spiraal zat. De problemen waren ook aanzienlijk met leegstand, verpaupering en een verslechterde bereikbaarheid. Geen eenvoudige vraagstukken destijds, maar de echte opgave van het gebied was nog veel groter. In de veranderende stedelijke economie voldeed het oude bedrijventerrein steeds minder aan de snel opkomende behoefte aan andere typen werkomgevingen. In de Ontwikkelingsvisie werd daarom gekozen voor een nieuwe koers. Als binnenstedelijk werklandschap en creatieve zone was het Werkspoorkwartier kansrijk voor kleinschalige stadsgeoriënteerde en creatieve bedrijven.

Met het vaststellen van een nieuwe identiteit voor het gebied en een aantal strategische ruimtelijke ingrepen legde de Ontwikkelingsvisie 2012 de basis voor de gedaanteverwisseling die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. De daadwerkelijke transformatie kwam in de eerste plaats voort uit de verschillende creatieve initiatieven van een aantal pionierende ondernemers. Vanuit placemaking en publieksactiviteiten ontstond aandacht voor het gebied en het industriële erfgoed waarna grotere investeringen en projectontwikkelingen volgden. In korte tijd heeft het Werkspoorkwartier het toekomstperspectief waargemaakt, en is het gebied uitgegroeid tot een nieuw type binnenstedelijk werklandschap met een uitzonderlijke positie binnen de stad.

Ondanks de vele veranderingen zijn er ook verschillende ideeën uit de visie nog niet of nog maar ten dele tot stand gekomen. Ze zijn waardevol om in deze actualisatie te benoemen omdat ze nog steeds relevant zijn en we ze mee kunnen nemen naar een verdere toekomst.

Een eerste ambitie betreft het vergroenen van het gebied.

Dit is nog maar mondjesmaat gebeurd. In de ontwikkelingsvisie werd geconcludeerd dat een heldere groenstructuur ontbreekt en het aanwezige groen versnipperd is zonder veel toe te voegen aan het gebied. Ingezet werd om het groenareaal uit te breiden, de kwaliteit van het groen te verbeteren en groene verbindingen (zoals langs het Amsterdam-Rijnkanaal)



Figuur II.1:
Ruimtelijke structuur



Figuur II.2:
Groenstructuur

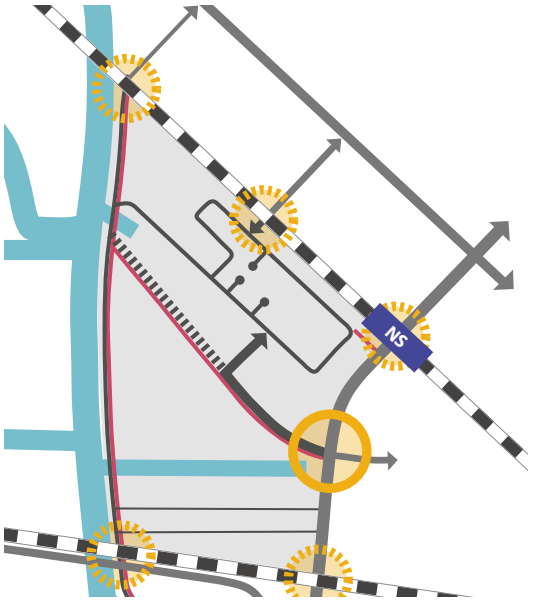
op te waarderen. De ambitie om te vergroenen wordt in deze actualisatie verder geconcretiseerd.

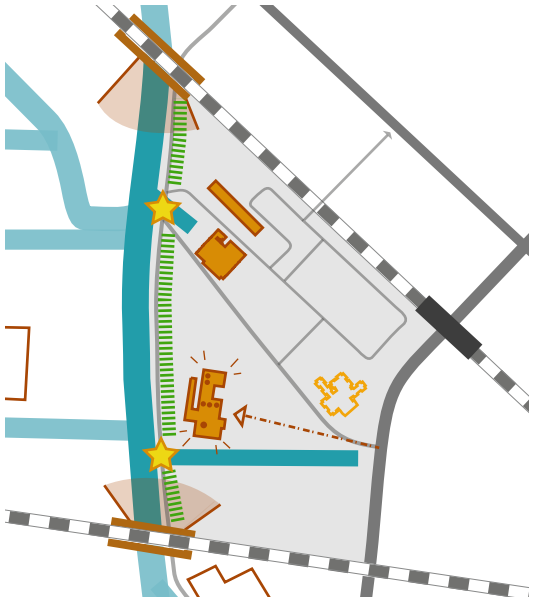
Een tweede ambitie betreft het verbeteren van routes en verbindingen waardoor er meer samenhang kan ontstaan binnen het gebied en met de omgeving daar buiten. Deels is dit gerealiseerd onder andere met de aanleg van het Werkspoorpad en met het wegnemen van afrasteringen en hekken op veel plekken waardoor er informele verbindingen over kavels zijn ontstaan. Maar niet alles is uitgevoerd, en de nieuwe werkelijkheid vraagt ook weer om nieuwe aanpassingen waar in deze actualisatie op wordt ingezet.

Een derde ambitie betreft het activeren van het water.
Het water is beeldbepalend in het Werkspoorkwartier en verwijst naar het industriële verleden. Het Amsterdam-Rijnkanaal begrenst het gebied als grote ruimtelijke structuur. De havenkommen van de Industriehaven en de Werkspoorhaven vormen een relatie met dit water. Onderdeel van dit karakter vormen de twee monumentale bruggen langs de Keulsekade over de havenkommen. Het gebruik van de havens voor watergerelateerde functies zoals verblijf en overslag werden als kansen gezien. Dit wordt nog steeds zo gezien en is inmiddels wellicht zelfs relevanter geworden. Voor de Werkspoorhaven is een transformatie naar activering van het water en de oevers om publiekelijk gebruik mogelijk te maken inmiddels in gang gezet. Voor de Industriehaven lijken de kansen hierop ook zeer actueel. In deze actualisatie wordt op beide ontwikkelingen ingegaan.

Een vierde ambitie betreft het verbeteren van de twee entreegebieden naar de Cartesiusweg (bij de Nijverheidsweg en bij station Zuilen). De situaties ter plekke zijn grotendeels niet veranderd. De ambitie is echter minstens zo relevant als destijds. Zo wordt het gebied veel intensiever bezocht door alle nieuwe activiteiten. En de toekomstige herontwikkeling van de Cartesiusdriehoek zal ook weer meer vragen van de entrees. In de Ontwikkelingsvisie werden echter geen concrete plannen geïnitieerd. Voor de entree bij station Zuilen is hier inmiddels wel een start mee gemaakt. In deze actualisatie wordt hier aandacht aan gegeven.

Een vijfde ambitie tenslotte betreft het aanwijzen van concrete beeldbepalende locaties om te transformeren naar nieuwe functies in lijn met de gewenste identiteit. Voor een deel is dit gebeurd: in de afgelopen jaren zijn de Werkspoorkathedraal en de Werkspoorfabriek met veel succes omgevormd. De havenkom bij de Werkspoorkathedraal volgt binnenkort. Nog niet gerealiseerd maar wel actueel en relevant is de transformatie van de energiecentrale en het entreegebied naar station Zuilen. Eneco wil de energiecentrale gaan afstoten maar een definitieve planning daarvoor is nog niet bekend. Voor beide locaties worden de mogelijkheden in deze actualisatie in kaart gebracht.





Figuur II.3:
infrastructuur huidige situatie

Figuur II.4:
beeldbepalende elementen

OPGAVEN WERKSPOORKWARTIER

BIJLAGE III

In hoofdstuk 1 zijn de opgaven benoemd waar het Werkspoorkwartier mee te maken zal krijgen op de verschillende schaalniveaus. Hierna worden deze opgaven meer in detail toegelicht.

Opgaven op stedelijke schaal (RSU 2040)

De aanhoudende groei van Utrecht bepaalt in grote mate de verdere ontwikkeling en inrichting van de stad. Naar schatting zal de stad de komende twintig jaar groeien met 100.000 nieuwe inwoners en 70.000 nieuwe arbeidsplaatsen. Keuzes die Utrecht moet maken om de groei in de stad te kunnen accommoderen hebben ook gevolgen voor de verdere ontwikkeling en gebruik van het Werkspoorkwartier. Om op stedelijk niveau de juiste ruimtelijke keuzes te maken werkt de gemeente momenteel aan de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040). Hiermee wordt richting gegeven om de groei in goede banen te leiden, doordachte keuzes te maken, kwaliteit toe te voegen en nieuwe ontwikkelingen in te bedden in het bestaande stedelijke weefsel. De RSU 2040 is nog niet vastgesteld maar uitgangspunten voor de ruimtelijke strategie zijn al wel benoemd.

Om de specifieke ruimtevraag voor wonen, werken en voorzieningen inzichtelijk te maken zal in de RSU 2040 gewerkt worden met de barcode-systematiek. De barcode geeft schematisch weer welke ruimtevraag en ruimteclaim op de stad wordt gelegd. Dit is een kwantitatieve benadering van de hoeveelheid ruimte die nodig is om de groeiprognoses te accommoderen, beredeneerd vanuit het bestaande beleid, en aangevuld met trends en ontwikkelingen. Het is een bruikbaar instrument om vervolgens een kwalitatieve afweging te maken – ook voor de verschillende gebiedsontwikkelingen. Met de barcode kan worden geduid welke bijdragen een gebied als het Werkspoorkwartier kan leveren aan het accommoderen van de stedelijke groei.

Hoe dan ook zullen de grote opgaven van de stad leiden tot een aantal fundamentele opgaven voor het Werkspoorkwartier. In de eerste plaats is er de stedelijke opgave om de groei van de werkgelegenheid te accommoderen. De ingezette transformatie naar een bij de huidige stedelijke economie passend werklandschap leidt al tot beduidend meer arbeidsplaatsen per hectare. Als deze lijn van intensivering wordt doorgezet kan het tot nog meer werkgelegenheid leiden. Van belang hierbij is dat in de RSU 2040 zal worden ingezet op strategieën om in te kunnen spelen op de ruimte-schaarste. Naast transformatie en functieverandering zal intensiveren van de beschikbare ruimte hier relevant zijn. Denk hierbij aan verdichten, stapelen van functies, slimmer organisatie en multifunctioneel ruimtegebruik.
In de tweede plaats is er de stedelijke opgave om plek te bieden aan groen en maatschappelijke voorzieningen. Dit biedt een duidelijke aanknopingspunt om de verdere transformatie van het Werkspoorkwartier hiervoor te benutten. Het publiek vindt al steeds meer zijn weg maar er liggen kansen om de verblijfskwaliteit en het publieke gebruik verder te optimaliseren.
In de derde plaats is er de stedelijke opgave om in te zetten op de mobiliteitstransitie. De aanwezigheid van station Zuilen en een aantal doorgaande fietsroutes maakt dat er voor het Werkspoorkwartier volop ingezet kan worden op openbaar vervoer, fiets en voetganger. Het station zal een grotere rol kunnen gaan spelen.

Opgaven vanuit de directe omgeving

Concreet leidt de veranderende stad al op korte termijn tot een nieuwe ruimtelijke context in de directe omgeving. Het Werkspoorkwartier ligt immers te midden van een stadsdeel dat sterk in beweging is met een aantal grootschalige gebiedsontwikkelingen. Met de opening van Leidsche Rijn Centrum en de aankomende transformaties van de Cartesiusdriehoek en Wisselspoor ligt het Werkspoorkwartier ineens in een binnenstedelijke setting. Naast de bestaande buurten zorgen deze nieuwe hoogstedelijke ontwikkelingen ervoor dat vlakbij het gebied duizenden mensen wonen die op hun beurt behoefte hebben aan groen, voorzieningen en vrijetijdsbesteding. In de afgelopen jaren is het Werkspoorkwartier steeds meer een (alternatieve) plek geworden voor publieksactiviteiten. De verwachting is dat de druk op het gebied voor dergelijke activiteiten groter wordt en het Werkspoorkwartier nog weer meer ‘open’ gaat zijn voor publiek. In ieder geval zal de nieuwe stedelijke context bepalend zijn voor het toekomstperspectief van het gebied. Daarmee ligt er een opgave om op de behoeften vanuit de directe omgeving te responderen.

Daarnaast heeft het Werkspoorkwartier te maken met een relatief mindere bereikbaarheid voor auto’s en vrachtwagens ten opzichte van andere bedrijventerreinen. Met name voor bedrijven met een focus buiten de stad wordt de ligging steeds lastiger. Door de realisatie van Leidsche Rijn en de langere routes naar de A2 ligt het bedrijventerrein niet meer aan de rand van Utrecht. Bovendien zet de gemeente vanuit het mobiliteitsbeleid in op het terugdringen van het autoverkeer in de stad. Daarbij past de keuze om het Werkspoorkwartier te profileren als werkomgeving voor stadsgeoriënteerde bedrijven.

Opgaven vanuit ontwikkelingen in het gebied

In het gebied zelf vindt een aantal bijzondere ontwikkelingen plaats die leiden tot nieuwe opgaven. Zo is er een aantal ontwikkelingen gaande die ten tijde van de Ontwikkelingsvisie 2012 niet waren voorzien, of in ieder geval niet in die mate. En daarnaast een drietal concrete locaties in het Werkspoorkwartier die de komende jaren vrij komen voor herontwikkeling.

Creatieve broedplaatsen

De Ontwikkelingsvisie 2012 richtte zich op een profiel met creatieve en stadsgeoriënteerde bedrijven, met daarnaast ook ruimte voor evenementen, exposities, urban culture, horeca en vrijetijdsbestemmingen. Dit profiel is sindsdien ook de werkelijkheid geworden, maar de manier waarop dit zich in het gebied manifesteerde was niet voorzien. In korte tijd is – binnen de bestaande structuur van het industrieterrein – een ruimtelijke setting ontstaan met verspreid over het gebied verschillende creatieve community-omgevingen. Deze zijn onderling zeer verschillend maar elk van hen biedt een eigen setting met een verzameling werkruimtes of ateliers, community spaces en activiteiten voor de doelgroep. Momenteel telt het gebied acht van dergelijke omgevingen: het Hof van Cartesius, de Nijverheid, de Havenloods, Campus Werkspoor, Werkspoorkathedraal, de Stadstuin (Werkspoorfabriek), de Schaverij en Vlampijpateliers. Nieuwe locaties zijn al weer in ontwikkeling. Tezamen zijn ze inmiddels karakteristiek geworden voor het Werkspoorkwartier. Het zijn de blikvangers van het gebied en ze dragen met hun diversiteit flink bij aan het huidige succes. Juist hier is sprake van dynamiek, zien we een sterke groei van de werkgelegenheid en zijn de meeste publieksactiviteiten geconcentreerd. De opgave is om de diversiteit in deze structuur te behouden en te versterken.

Ontdekking door het publiek

Ten tijde van de Ontwikkelingsvisie 2012 was het gebied voor publieksactiviteiten vooral nog een pioniersplek, buiten de destijds al aanwezige stand alone functies (zoals KidzCity en All Inn Squash). Inmiddels is het Werkspoorkwartier door veel mensen ontdekt als stedelijke bestemming. In de Werkspoorkathedraal vinden grootschalige evenementen plaats. Bij de community-omgevingen worden allerlei doelgroep gerelateerde activiteiten georganiseerd. Een aantal van dit soort plekken heeft de mogelijkheid om horeca te bieden bij activiteiten. Er is momenteel één cafe-restaurant in het gebied (Werkspoorcafe De Leckere) en een coffee-shop. De aantrekkingskracht van het gebied op het publiek zal naar verwachting alleen maar toenemen, mede door de ontwikkelingen in de directe omgeving. De opgave is om het gebied hierin verder te versterken waarbij het aanbod blijft passen bij de identiteit van het Werkspoorkwartier. De diverse community-omgevingen zijn hierbij speerpunt.

Veranderde mobiliteitsbehoefte

Met de transitie van een gemengd bedrijventerrein naar een creatief en stadsgeoriënteerd werklandschap is geleidelijk aan de bedrijfstypologie veranderd. En daarmee ook de mobiliteitsbehoefte. Het merendeel van de nieuwkomers is creatief, ambachtelijk of dienstverlenend en heeft relatief weinig transportbewegingen. Tegelijkertijd is een aantal relatief grotere bedrijven met veel transportbewegingen weggetrokken. Veel bedrijven blijven aangewezen op auto of vrachtwagen omdat fysieke producten of materialen worden geproduceerd en verhandeld. Maar fiets- en voetgangersverkeer is sterk gegroeid en dit zal door de verdere intensivering van het ruimtegebruik en de groei van publieksbestemmingen naar verwachting verder toenemen. De opgave is om in de ruimtelijke visie hierop in te spelen. Bovendien leidt de veranderende ruimtelijke context ook tot opgaven om de routing en aansluiting op de omgeving te verbeteren.

Circulaire economie

De gemeente Utrecht wil in 2050 volledig circulair zijn. In de circulaire economie worden alle grondstoffen hergebruikt en bestaat er geen afval. Recent is een actieprogramma vastgesteld waarin de eerste periode 2020-2023 gebruikt wordt om te leren en te experimenteren, en vervolgens om te versnellen. De aanpak Utrecht Circulair is vooral gericht op de gebouwde omgeving. De gemeente zet onder meer in op het stimuleren van circulaire gebiedsontwikkeling, circulair bouwen en circulaire ondernemingen. Het Werkspoorkwartier is een voorloper op dit gebied en wil nadrukkelijk een rol blijven spelen als proeftuin en experimenteergebied. In 2017 heeft een consortium van ondernemers en kennisinstellingen een EFRO-subsidie ontvangen om het Werkspoorkwartier te transformeren naar een circulaire broedplaats. Sindsdien is veel gebeurd. Het Hof van Cartesius heeft inmiddels landelijke bekendheid gekregen als circulaire proeftuin en ook andere ondernemers in het gebied hebben zich aangesloten bij de principes van circulair renoveren en bouwen. De opgave is om dit verder uit te bouwen. Met de aanwezige kennis, het creatieve karakter en de bezieling van de ondernemers kan het Werkspoorkwartier voorop blijven lopen in de transformatie naar een circulaire economie. Met name als vestigingsplek voor innovatie en onderwijs en als experimenteergebied liggen er kansen. Bij de ondernemers is daarnaast veel animo om stappen te maken in energiegebruik en mobiliteit. Ondernemers en gemeente kunnen hier verder in samenwerken.

Transformatielocaties

Heel concreet zijn er drie locaties in het gebied die in de komende jaren naar verwachting een herontwikkeling zullen ondergaan en veel impact zullen hebben op de toekomst van het Werkspoorkwartier. Het gaat hierbij om het entreegebied bij Station Zuilen, de Eneco-locatie en de RET-locatie. De laatste twee liggen aan weerszijden van de Industriehaven en hebben een grote mate van samenhang. In hoofdstuk 5 worden de opgaven van deze locaties beschreven.

MILIEUHINDER

BIJLAGE IV

Geluid

Het grootste deel van het Werkspoorkwartier behoort tot het geluidgezoneerde industrieterrein Lage Weide waar geen gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd. De rest van het gebied ligt in de geluidzone van de bedrijven van het Werkspoorkwartier. Daar kunnen tot aan de Cartesiusweg maar beperkt gevoelige bestemmingen worden gebouwd omdat de geluidsbelasting er op veel plaatsen hoger is dan 55 dB(A). Bij geluidsbelastingen van meer dan 50 dB(A) is een ontheffing nodig, waarbij ook luwe gevels worden geëist en ook wordt gekeken naar het geluid van spoor en wegverkeerslawaai. Gevoelige functies die in de Wet geluidhinder worden beschermd zijn onder meer woningen en onderwijsgebouwen.

Een deel van het Werkspoorkwartier heeft ook te maken met geluidhinder van de spoorlijn Utrecht- Amsterdam. Zonder extra geluidsbeperkende maatregelen ligt grofweg het gebied tot de Nijverheidsweg boven de voorkeursgrenswaarde van 55 dB (A) voor gevoelige functies. Dit kan eventueel veranderen met geluidswerende schermen (zie ook de schermen aan de overzijde van het spoor in relatie tot de bestaande bebouwing in Zuilen).

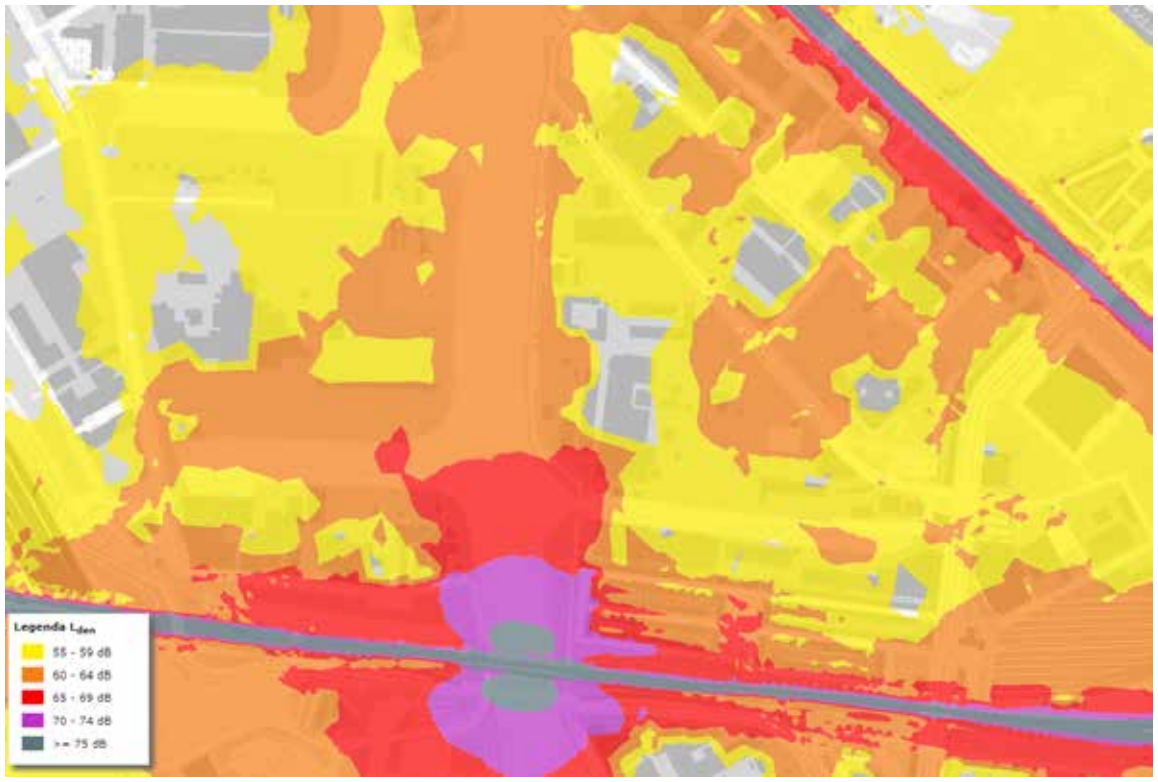
Milieucategorieën

In het bestemmingsplan Werkspoorkwartier worden bedrijfsactiviteiten toegelaten in de milieucategorieën 3.1 en 3.2. Iedere milieucategorie kent een eigen adviesafstand tot woonbebouwing en andere gevoelige functies. De aanbevolen afstand is 30 meter (3.1) en 50 meter (3.2) tot gemengd gebied, en 50 meter (3.1) en 100 meter (3.2) tot een rustige woonwijk. Eneco valt in categorie 4.2, de bijbehorende adviesafstanden daarvoor zijn 200 meter tot gemengd gebied en 300 meter tot een rustige woonwijk.



Figuur IV.1:
Geluidshinder industrie





Figuur IV.2:
Geluidshinder wegverkeer (2016)

Figuur IV.3:
Geluidshinder spoorwegen (2016)

PARTICIPATIE WERKSPOORKWARTIER

BIJLAGE V

Het participatietraject

Bij het tot stand komen van deze Actualisatie Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier heeft actieve participatie plaatsgevonden. Dit was ook uitdrukkelijk de wens van de gemeente, de ondernemers en de omwonenden. Gekozen is voor een participatietraject in het 3e niveau van de Utrechtse Participatiestandaard. Belanghebbenden zijn actief gevraagd hun meningen, verwachtingen en ideeën in te brengen die zoveel mogelijk ook zijn meegenomen in de uiteindelijke visie.

In de eerste plaats zijn de belanghebbenden gedurende het gehele traject op de hoogte gehouden van de voortgang van het proces. Hierbij is aangesloten bij de bestaande informatiekanalen van het Werkspoorkwartier. Op een drietal momenten is de stand van zaken gepresenteerd tijdens de informele en openbaar toegankelijke informatiebijeenkomsten van de ondernemersvereniging BKC over de ontwikkelingen in het gebied (het Werkspoorkwartaal). De verslagen en presentaties van deze momenten zijn steeds geplaatst op de website werkspoorkwartier.nl.

In de tweede plaats heeft actieve consultatie plaatsgevonden. Gedurende het traject heeft het projectteam circa vijftig interviewgesprekken gehouden met ondernemers, initiatiefnemers, eigenaren, bestuursleden van de BKC, omwonenden, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. Over de contouren van de actualisatie (identiteit en ruimte) is een workshop georganiseerd met een vooraf geselecteerde groep belanghebbenden. Bij het opstellen van de visie heeft op verschillende momenten afstemming plaatsgevonden met het bestuur van de BKC, waarbij de zienswijzen van de BKC actief zijn ingebracht op de geformuleerde teksten en beelden.

In de derde plaats heeft op 3 december 2020 een openbare participatieavond plaatsgevonden waarbij iedereen in de gelegenheid was om vooraf het concept van het document te downloaden en te lezen. Alle bekende belanghebbenden zijn vooraf via mailings uitgenodigd. Ondanks de beperkingen van een videobijeenkomst (vanwege corona) was de avond goed bezocht en kon onder meer in groepsdiscussies een actieve participatie plaatsvinden.

De opbrengst uit het participatietraject

De betrokkenheid bij de toekomst van het Werkspoorkwartier is zeer groot bij ondernemers, eigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden. In de afgelopen jaren is de onderlinge samenhang sterk gegroeid en het gedeelde enthousiasme om het gebied verder te ontwikkelen op de ingeslagen weg is

groot. Gedurende het traject is dan ook actief meegedacht en zijn veel ideeën ingebracht. De BKC heeft hierbij een leidende rol op zich genomen. Tijdens de openbare participatieavond heeft de voorzitter van het bestuur ook de waardering en bijval voor de visie uitgesproken. De belangrijkste zorg van de BKC is dat de unieke identiteit van het gebied als binnenstedelijk werklandschap onder druk gaat komen door de opruk-kende stad. Nadrukkelijk wordt de visie onderschreven dat hier geen woningbouw zal gaan plaatsvinden.

Het is verheugend vast te stellen dat vrijwel iedereen in het participatietraject de identiteit van het Werkspoorkwartier omarmt en de huidige invulling van het gebied ziet als een blijvende aanwinst voor de stad. Veel enthousiasme is er voor het verder vergroenen van het gebied, het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en de komst van verblijfsplekken en publieksactiviteiten.
Vanzelfsprekend zijn er ook zorgen geuit. Die gaan met name over het behoud van de identiteit, het verkeer, de veiligheid en de mogelijke komst van woningbouw langs de Cartesiusweg en op de RET-locatie.

Hierna wordt ingegaan op de ingebrachte ideeën en de geuite zorgen die naar voren zijn gekomen in het participatietraject. Er wordt ook aangegeven hoe in deze visie daarmee is omgegaan.

Ingebrachte ideeën

De participatie heeft verschillende ideeën opgeleverd die deels ook daadwerkelijk in de visie terecht zijn gekomen. Sommige suggesties zijn zeer concreet en passen meer bij uitwerkingen in een latere fase. Die kunnen uiteraard in een later stadium weer van pas komen. In de tabel zijn ideeën, wensen en suggesties gegroepeerd naar onderwerp. .

Ingebrachte ideeen	Uitwerking in de visie
1.Identiteit en karakter van het gebied De meest uitgesproken oproep is om het huidige karakter als divers werklandschap te behouden. Deze wens heeft verschillende achtergronden. Zo bestaat er de zorg dat het gebied steeds minder **een bedrijventerrein** gaat zijn. De wens daarbij is dat er voldoende ruimte moet blijven voor de gewone stadsverzorgende bedrijven. Ook bestaat er de zorg dat de **betaalbaarheid** onder druk staat en er steeds minder ruimte is voor de 'onderkant' van de markt. De wens is om (blijvend) goedkope ruimte te biede. Daarnaast bestaat de wens om mee te praten over de komst van **eventuele andere functies** (zoals onderwijs, horeca e.d.). Het idee is ingebracht om de ondernemers een grotere rol te geven bij het bewaken van het gebiedsprofiel.	De visie spreekt zich uit voor het behoud van het huidige profiel als werklandschap, het voorkomen van een verschuiving naar monocultuur en het behouden van voldoende betaalbare werkruimtes voor de 'onderkant' van de markt. Dit geeft houvast. Maar het sturen hierop is niet direct eenvoudig omdat de toekomstige invulling ook afhangt van marktomstandigheden. In gesprekken met de BKC is de wens uitgesproken dat de gebiedsorganisatie een uitvoerende rol gaat vervullen in de conceptbewaking. Een eerste stap is dat een op te richten werkgroep de taak krijgt om concrete sturingsmaatregelen te onderzoeken. Dit is op deze manier opgenomen in hoofdstuk 6.
2. Groene verblijfsplekken Het vergroenen van het gebied wordt breed gesteund. Onderdeel daarvan zijn twee groene verblijfsplekken: (1) het parkje aan de Vlampijpstraat achter de woningen van de Cartesiusweg en (2) de tijdelijke inrichting van het Eneco-terrein tussen Nijverheidsweg en Industriehaven. BKC, ondernemers en bewoners hebben de wens uitgesproken om actief betrokken te worden bij de plannen voor inrichting en programmering. Concrete ideeën bestaan er bijvoorbeeld over invullingen met sport, recreatie en cultuur. Bij bewoners leven ook zorgen over mogelijk geluidsoverlast en sociale veiligheid.	In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op deze twee verblijfsplekken als onderdeel van de transformatielocaties. Daar wordt gesteld dat ondernemers en bewoners actief betrokken dienen te worden in de verdere planvorming. De locaties hebben elk een eigen tempo. Voor fase 1 van het Eneco-terrein wordt op korte termijn een inrichtingsplan opgesteld. De ontwerpers hebben de opdracht om participatie te organiseren. Het parkje aan de Vlampijpstraat wordt meegenomen in de planvorming voor de gebiedsentree bij station Zuilen. Ook daar zal actieve participatie plaatsvinden. Deze planvorming wordt echter niet eerder dan 2022 gestart.
3. Vergroenen van het gebied Het vergroenen van het gebied bestaat naast de openbare ruimte ook uit het kunnen vergroenen van bedrijfskavels. Een aantal ondernemers heeft dit vanuit eigen beweging opgepakt. In het participatie traject is de oproep gedaan aan ondernemers om dit te activeren en daarbij naar het gehele gebiedsniveau te kijken.	Deze oproep sluit goed aan bij de visie om de groenstructuur te versterken zoals onder meer verwoord in hoofdstuk 4. De visie is echter nog geen uitvoeringsplan. Bij uitstek is dit een onderwerp dat door de gebiedsorganisatie kan worden opgepakt waarbij een traject kan worden uitgezet om bedrijfskavels te vergroenen vanuit de overkoepelende gebiedsvisie.
4. Veiligheid Op het gebied van sociale veiligheid en verkeersveiligheid hebben ondernemers en bewoners verschillende ideeën om deze te verbeteren. Ideeën variëren van slimme verlichting, afsluiten van bepaalde informele paden na zonsondergang, verlevendigen van plekken en herinrichten van straten.	De visie geeft vooral de ambities weer. Het is verheugend dat er betrokkenheid is om een aantal concrete issues aan te pakken. Over sommige veiligheidsthema's wordt ook al langer geklaagd maar het is soms lastig voor bijvoorbeeld bewoners om dit ergens te adresseren. In hoofdstuk 6 is gesteld dat de beoogde gebiedsorganisatie hier een uitvoerende rol in kan vervullen. Een op te richten werkgroep krijgt de taak om concrete maatregelen te onderzoeken. Het verdient aanbeveling dat naast de ondernemers ook de bewoners van de Cartesiusweg hierbij betrokken worden zodat genoemde punten in de uitwerking worden meegenomen.

Geuite zorgen
Tijdens de participatiemomenten zijn ook zorgen over de verdere ontwikkeling van het Werskpoorkwartier uitgesproken. Deze zorgen zijn aanleiding geweest om de visie op een aantal punten te verbeteren. Andere zorgen hebben betrekking op eventuele uitwerkingen die nog moeten komen. Waar mogelijk worden deze geadresseerd. In de tabel zijn de zorgen naar thema gegroepeerd en is aangegeven hoe daarmee is omgegaan in de visie.

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
1.Identiteit en karakter van het gebied Zorgen zijn geuit of de visie wel voldoende waarborgt dat het gebied (ook) een bedrijventerrein blijft. Is er met alle veranderingen (creatieve milieus, publieksactiviteiten) nog wel plek voor gewone bedrijven?	Het Werkspoorkwartier blijft ook in de toekomst een divers werklandschap met een focus op zowel creatieve als stadsverzorgende bedrijven. Het is inderdaad zo dat in het afgelopen decennium verschillende creatieve werkmilieus zijn ontstaan waar ook publieksactiviteiten plaatsvinden. Maar dit is gebeurd in leegstaande panden en op vrije kavels. De ruimte voor de meer 'gewone' bedrijven is grotendeels gelijk gebleven. Er is daardoor ook geen sprake van een verdringingseffect. In de afgelopen jaren zijn ook maar weinig bedrijven vertrokken. In de visie wordt ook nadrukkelijk gesteld dat dit diverse karakter moet blijven. Het betekent ook dat bijvoorbeeld autobereikbaarheid een belangrijk onderwerp blijft voor het gebied.
2. Verkeer Zorgen zijn geuit over een aantal aspecten rondom het thema mobiliteit. Dit betreft de autobereikbaarheid, verkeersveiligheid (er wordt te hard gereden), onduidelijke verkeerssituaties en verkeersintensiteit.	De zorgen worden gedeeld en in deze visie (hoofdstuk 4) zijn ook uitgangspunten benoemd en voorstellen gedaan voor verbeteringen. Als bedrijventerrein is het belangrijk dat het gebied goed ontsloten blijft voor auto- en vrachtverkeer. In de planvorming voor de Westelijke Stadsboulevard is ook rekening gehouden met de verkeersintensiteit van en naar het Werkspoorkwartier. Wel groeit intussen het fiets- en wandelverkeer snel in het gebied. De veranderingen maken het nodig dat de verkeerstructuur wordt aangepast in het gebied. In de visie wordt de toegankelijkheid voor auto's en vrachtwagens behouden en wordt tegelijk ook ruimte gegeven aan fietsers en voetgangers. Waar mogelijk worden de structuren gescheiden om de veiligheid te verbeteren. Met het uitbreiden van de structuren voor langzaam verkeer wordt bijgedragen aan het terugdringen van niet noodzakelijk autoverkeer. De T-splitsing Nijverheidsweg-Gietijzerstraat geeft onoverzichtelijke situaties. In hoofdstuk 4 zijn uitgangspunten benoemd voor het verbeteren van de structuur.
3. Parkeren Zorgen zijn geuit over de effecten van de komst van betaald parkeren. Wat zijn de gevolgen voor personeel en klanten van bedrijven? Daarnaast zijn zorgen geuit dat het gebied nabij Station Zuilen steeds meer gebruikt wordt als (gratis) P+R ruimte. Er staan veel auto's geparkeerd o.m. aan de Vlampijpstraat.	Op korte termijn (eind 2021/begin 2022) wordt betaald parkeren ingevoerd in het Werkspoorkwartier (en de Schepenbuurt). Dit om te voorkomen dat de toekomstige bewoners van de autoluwe woonwijk Cartesiusdriehoek hun auto hier gaan parkeren. In de visie wordt dit thema benoemd en zijn ambities aangereikt. De geuite zorgen gaan echter verder dan ambities. De actualiteit van het thema vraagt om aandacht en gerichte uitwerkingen. Die vinden momenteel ook plaats vanuit de gemeente en de BKC. Zo vindt onderzoek plaats naar de wijze van invoering van betaald parkeren en naar het matchen van vraag en aanbod van parkeren en mobiliteit. Dit laatste onderzoek laat zien dat er op piekdagen een tekort is aan parkeerplaatsen en er kansen liggen voor het delen van parkeerplaatsen op de bedrijfskavels (samenhangend parkeersysteem) en het delen van voertuigen. De gemeente en de BKC zullen dit thema op korte termijn verder oppakken. Een bijeffect van de invoering van betaald parkeren is dat ook het oneigenlijke P+R gebruik van openbare plekken verdwijnt.

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
4. Geluidsoverlast publieksactiviteiten Bewoners van de Schepenbuurt ervaren geluidsoverlast van publieksactivi-teiten bij onder meer De Nijverheid. Er zijn zorgen dat dit gaat toenemen wanneer het Eneco-terrein wordt opengesteld als verblijfsplek met mogelijk ook daar ruimte voor publieksevenementen.	De visie gaat niet over dit specifieke onderwerp. Op zichzelf staat dat bedrijven zich aan de betreffende vergunning moeten houden bij het organiseren van evenementen. Ten behoeve van het inrichtingsplan voor het Eneco-terrein wordt een participatietraject opgetuigd waarbij ook de buurtbewoners betrokken zullen worden.
5. Sociale veiligheid Zorgen zijn geuit over de sociale veiligheid. Vooral als het donker is wordt het niet overal als veilig ervaren.	De visie focust op een toekomstperspectief en geeft ambities en kaders voor de verdere trans-formatie. Vanzelfsprekend is het de ambitie om het gebied voor iedereen veilig te laten zijn. De visie is echter niet het document waarin op uit-voeringsniveau maatregelen worden benoemd. Wel is het zo dat het gebied intensiveert met meer bedrijvigheid, meer gebruikers en meer activiteiten. Lege plekken worden ingevuld. Meer reuring in het gebied resulteert in meer sociale controle en dit reduceert onveilige situ-aties, criminaliteit en hangjon-geren. Daarnaast moet bij herinrichting van openbare ruimte al-tijd aandacht zijn voor sociale veiligheid. De Bing ziet hier ook op toe. In hoofdstuk 6 is gesteld dat de beoogde gebiedsorganisatie een uitvoe-rende rol kan vervullen bij de aanpak van veilig-heidsthema's. Een op te richten werkgroep krijgt de taak om concrete maatregelen zoals verlich-ting, camera's e.d. te onderzoeken.
6. Meepraten De zorg wordt geuit door ondernemers en bewoners dat er niet voldoende gelegenheid is om over ontwikkelingen en veranderingen in de omgeving mee te kunnen praten. Ter illustratie wordt verwezen naar de onverwachte komst van een hotel aan de Vlampijpstraat. De wens van betrokkenen is dat kan worden meegedacht over de aangekondigde ontwikkelingen in de visie. Onder meer wordt gewezen op de aanleg van de voetpaden (zoals de uitbreiding van het Werskpoorpad en het informele pad achter de woninen) en op de verschillende transformatielocaties.	Participatie is belangrijk om een goede visie of een goed plan te verkrijgen. Met name is dit van belang wanneer betrokkenen een grote mate van gevoeld eigenaarschap bij het gebied hebben. Dit is zeker het geval in het Werkspoorkwartier waar de ondernemers zeer betrok-ken zijn bij de verdere ontwikkeling van het gebied. In de visie (hoofd-stuk 6) wordt uitvoerig ingegaan op de samenwerking van gemeente en ondernemers. Het doel is om voor de uitvoering een gebiedsorga-nisatie op te richten. Uiteenlopende thema's kunnen in werkgroepen verder worden gebracht. Het is evident dat ook de bewoners actief betrokken willen zijn bij ontwikkelingen die hen raken. De transformatielocaties (Entreegebied bij Station Zuilen, Eneco-locatie en RET-locatie) krijgen bij de verdere planvorming een eigen participatietraject. Voor eventuele functie-wijzigingen zullen te zijner tijd ook RO procedures gevoerd moeten worden met bijbehorende inspraak. De aankondiging van een hotel aan de Vlampijpstraat is overigens geen illustratie van hoe het zou moeten. Het voormalig Mitros kantoor heeft inderdaad de bestemming 'hotel' gekregen. Deze bestemmings-wijziging is een van rechtswege verleende vergunning ten gevolge van termijnoverschrijdingen.

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
7. Transformatie Eneco-locatie Er zijn zorgen geuit en vragen gesteld naar aanleiding van de aangekondigde transformatie van de Eneco-locatie, en in het bijzonder bij fase 1: de (tijdelijke) inrichting van een deel van het ongebruikte terrein als groene verblijfsplek. Er zijn vragen gesteld over de termijn van verhuizing van Eneco. Er zijn wensen uitgesproken om actief mee te praten over de inrichting en programmering van het terrein, en over de interactie met de directe buren. Er zijn ideeën genoemd voor evenementen in de buitenruimte. En er zijn tegelijkertijd ook zorgen geuit over mogelijke geluidsoverlast voor de bewoners van de Schepenbuurt.	In de eerste plaats is van belang dat er nog geen sprake is van een verhuizing van RET. Er is alleen de suggestie van het bedrijf dat het mogelijk gaat verplaatsen in de komende tien jaren. Gelet op de strategische locatie voor de stad zijn daarom uitgangspunten benoemd. Maar omdat het nu niet aan de orde is, is er nu ook geen sprake van een planvormingstraject. Wanneer dit gaat spelen zullen direct betrokkenen actief worden benaderd voor participatie. Tussentijdse informatie over ontwikkelingen is te vinden via de kanalen van het Werkspoorkwartier (website werkspoorkwartier.nl, facebookpagina en de nieuwsbrieven). De visie is aangepast naar aanleiding van de zorgen voor woningbouw. De milieucontouren waren eerder niet ingetekend en dit gaf geen juist beeld. De contouren bepalen waar momenteel geen woningbouw mogelijk is. Bij de eventuele planvorming zal rekening worden gehouden met de omliggende functies en bijbehorende vergunningen. De monumentale status van de loodsen wordt in de visie (hoofdstuk 5) uitvoering beschreven. Over bouwhoogtes zijn in de visie geen uitspraken gedaan.
8. Transformatie RET-locatie Er zijn zorgen geuit en vragen gesteld naar aanlei-ding van de mogelijke transformatie van de RET-locatie. Bewoners van de Schepenbuurt vragen of ze bij de planvorming betrokken kunnen worden en hoe ze goed blijven geïnformeerd. Een even-tuele komst van woningbouw wekt vragen op bij de ondernemers van De Nijverheid en De Haven-loods, juist omdat de RET-locatie nu een buffer is voor hun publieksactiviteiten naar de Schepen-buurt. Tenslotte is ook gevraagd naar de visie op het erfgoed en de bouwhoogtes.	In de eerste plaats is van belang dat er nog geen sprake is van een verhuizing van RET. Er is alleen de suggestie van het bedrijf dat het mogelijk gaat verplaatsen in de komende tien jaren. Gelet op de strategische locatie voor de stad zijn daarom uitgangspunten benoemd. Maar omdat het nu niet aan de orde is, is er nu ook geen sprake van een planvormingstraject. Wanneer dit gaat spelen zullen direct betrokkenen actief worden benaderd voor participatie. Tussentijdse informatie over ontwikkelingen is te vinden via de kanalen van het Werkspoorkwartier (website werkspoorkwartier.nl, facebookpagina en de nieuwsbrieven). De visie is aangepast naar aanleiding van de zorgen voor woningbouw. De milieucontouren waren eerder niet ingetekend en dit gaf geen juist beeld. De contouren bepalen waar momenteel geen woningbouw mogelijk is. Bij de eventuele planvorming zal rekening worden gehouden met de omliggende functies en bijbehorende vergunningen. De monumentale status van de loodsen wordt in de visie (hoofdstuk 5) uitvoering beschreven. Over bouwhoogtes zijn in de visie geen uitspraken gedaan.
9. Transformatie Entreegebied bij Station Zuilen Er zijn zorgen geuit en vragen gesteld naar aanleiding van de mogelijke transformatie van het Entreegebied bij Station Zuilen. Zorgen betreffen onder meer de komst van woningbouw of onderwijs binnen deze locatie en met name de suggestie dat hier hoogbouw zou kunnen ontstaan. Andere zorgen betreffen de voorgenomen groene verbindingsroute voor voetgangers achter de woningen. De vraag is gesteld waarom de entree niet een plein kan worden. Tenslotte is de vraag gesteld om actief mee te kunnen praten bij de verdere planvorming	De huidige entree voor fietsers en voetgangers is onoverzichtelijk en unheimisch. In de visie (hoofdstuk 5) is de ambitie uitgeschreven voor deze locatie. Door een herstructurering ontstaan ook ontwikkelmogelijkheden. Er is nog geen sprake van een planvormingtraject. Op dit mo-ment is er vanuit de gemeente geen budget om dit proces op te starten. Dit gaat op zijn vroegst in 2022 spelen. Wanneer het proces wordt op-gesteld worden bewoners en ondernemers ac-tief betrokken bij de planvorming. De transfor-matie zal altijd in samenhang zijn met de directe omgeving van het station, de Cartesiusdriehoek en de herinrichting van de Westelijke Stadsbou-levard. (zie volgende pagina)

Geuite zorgen	Uitwerking in de visie
	In de visie worden alleen uitgangspunten benoemd die vanuit het Werkspoorkwartier belangrijk zijn. De ruimtelijke vormgeving wordt nu niet bepaald, en dus ook niet of de entree-verbinding een straat of een plein is. De invul-ling met woningbouw, onderwijs of andere func-ties is nu niet vastgelegd. Er worden alleen sug-gesties gegeven die vanuit het gemeentelijke beleid logisch zijn. Station Zuilen is een stations-locatie en het is vanuit de stedelijke opgaven een logische plek om te verdichten. Naast dat de planvor-ming nog moet plaatsvinden zullen voor alle eventuele functiewijzi-gingen te zijner tijd ook de normale RO procedures gevoerd moeten worden met bijbehorende inspraak. Of hier wel of niet voor een hoogteaccent wordt gekozen is ook niet vastgelegd. Dit zal eveneens onderdeel zijn van het planvormingtraject. In reactie op de geuite zorgen is de visie wel op punten aangepast. De schets met sugges-ties van vormgeving en hoogteaccenten is weggelaten omdat deze geen status heeft.
10. Informele voetgangersroutes In de visie wordt ingezet op de aanleg van infor-mele paden over de be-drijvenkavels zodat de structuur voor voetgangers wordt geïntensiveerd. Drie concrete zorgen zijn geuit. De eerste is van bewoners van de Carte-siusweg die zorgen hebben over de sociale veiligheid wanneer er een pad zou komen achter de huizen over het terrein van Ste-din. De tweede is van bewoners van de Schepen-buurt die zorgen hebben dat een voetgan-gersrou-te naar het RET terrein de rust in de buurt ver-stoort. De derde is van een ondernemer die aan-geeft dat een informeel pad tot onveilige situaties leidt met een laaddock die nodig is voor bedrijfs-activiteiten.	De visie geeft op dit vlak een wensbeeld (zie hoofdstuk 4) voor een structuur. Routes over bedrijvenkavels dragen bij aan een meer fijnmazig netwerk voor voetgangers. Om dit mogelijk te maken is uiteraard vrijwillige medewerking van de eigenaren nodig. Op plek-ken als Campus Werkspoor en de Werkspoorkathedraal zijn al routes ontstaan. De geuite zorgen maken duidelijk dat routes ook de belan-gen van anderen kunnen raken. Het is terecht om dit te agenderen en bij planvorming rekening te houden met de effecten op anderen. De bewoners van de Cartesiusweg zeiden bijvoorbeeld dat ze graag het gesprek willen aangaan en zij ook zelf ideeën hebben om de vei-ligheid te verbeteren. In de visie wordt niet op de specifieke situaties ingegaan maar is wel toegevoegd om belanghebbers te betrekken bij de planvorming. De visie geeft op dit vlak een wensbeeld (zie hoofdstuk 4) voor een structuur. Routes over bedrijvenkavels dragen bij aan een meer fijnmazig netwerk voor voetgangers. Om dit mogelijk te maken is uiteraard vrijwillige medewerking van de eigenaren nodig. Op plek-ken als Campus Werkspoor en de Werkspoorkathedraal zijn al routes ontstaan. De geuite zorgen maken duidelijk dat routes ook de belan-gen van anderen kunnen raken. Het is terecht om dit te agenderen en bij planvorming rekening te houden met de effecten op anderen. De bewoners van de Cartesiusweg zeiden bijvoorbeeld dat ze graag het gesprek willen aangaan en zij ook zelf ideeën hebben om de vei-ligheid te verbeteren. In de visie wordt niet op de specifieke situaties ingegaan maar is wel toegevoegd om belanghebbers te betrekken bij de planvorming. Bij het specifieke geval van het laaddock blijkt bijvoorbeeld dat de si-tuatie inderdaad te onveilig is voor een combinatie met een voetgan-gerspad en derhalve op die plek nu geen informele verbinding kan ontstaan. De eigenaar en de ondernemer kunnen daar niet de veilig-heid garanderen. De visie zelf is hier niet op aangepast omdat alleen een wensbeeld wordt getoond en verwezen wordt naar de vrijwillige medewerking van de eigenaren. Het wensbeeld blijft overeind.

Gemeente Utrecht

UrbanXchange

urbanext
stedenbouw

Straatintimidatie

Basisinformatie

Datum	12 oktober 2021
Gespreksleider	Hind Dekker-Abdulaziz
Tijd	21.00-22.30 uur
Zaal	Digitaal
Soort bijeenkomst	Bespreken raadsbrief
Werkvorm	Gesprek tussen raadsleden, betrokken ambtenaren, experts, bewoners en andere belangstellenden.
Portefeuillehouder	Burgemeester Dijksma
Bertrokken ambtenaren/presentatoren	2 ambtenaren Gemeente Utrecht
ervolg	Dit onderwerp is nog niet geagendeerd voor een debat in de gemeenteraad.
Links naar	Website gemeente en facebook
Deelnemers	deelnemer, St Open Up, Let's Youth Be Heard deelnemer, Pretty Woman deelnemer, Stichting Vreedzaam deelnemer, Zonta utrecht deelnemer, Stichting Sexmatters deelnemer, InDifferent deelnemer, Erasmus Universiteit deelnemer, Universiteit van Amsterdam deelnemer, Cleerdin Hamer Advocaten deelnemer

Programma

Introductie gemeente
Vragen raadsleden
Deskundigen (Erasmus Universiteit, Universiteit van Amsterdam en Cleerdin Hamer Advocaten) over aanpak straatintimidatie
Vragen Raadsleden
Gesprek met overig aanwezige deelnemers en organisaties
Vragen Raadsleden
Reflectieronden en afsluiting

Motivatie

Agendeerders Bert van Steeg (CDA), Myrthe van Mil (S&S), Bülent Isik (PvdA), Tess Meerding (VVD), Cees Bos (SBU).

Genoemde fracties willen graag worden geïnformeerd over de aanpak van straatintimidatie in Utrecht. Dit naar aanleiding van de raadsbrief van 30 juni 2021. Deze fracties willen graag weten welke maartregelen afgelopen tijd zijn genomen en in hoeverre deze succesvol zijn geweest. Zij wensen geïnformeerd te worden over de onveilige plekken die naar voren komen uit de meldingen van

straatintimidatie die nu kunnen worden gedaan. Daarbij rijst de vraag op welke manier deze plekken worden beveiligd en wat gedaan kan worden om dit te verbeteren. Ook willen deze fracties stilstaan bij de dieperliggende maatschappelijke oorzaken die leiden tot straatintimidatie en wat kan worden gedaan om dit vroegtijdig te voorkomen en op welke manier inwoners nog beter kunnen worden betrokken bij de aanpak van straatintimidatie.

Genoemde fracties willen daarnaast graag geïnformeerd worden over de mogelijkheden en drempels die er zijn bij het invoeren van een lokaal verbod in te voeren op straatintimidatie en wat kan worden geleerd van andere gemeenten op dit vlak.

Bijdrage

Deelnemer, Stichting Vreedzaam
Vanuit Vreedzaam zijn we met name gericht op preventie. Het blijft dan ook van belang dat we het Vreedzaam werken op scholen in Utrecht, maar ook in de wijken blijven versterken en onderhouden. Met name in de stap naar het VO ligt hier een kans. Als kinderen al jong leren om conflicten op te lossen, en leren om te gaan met diversiteit, dan hebben we hier later profijt van. Als het gaat om straatintimidatie zie ik een kans in het versterken van het Utrechts mediatie model. Er liggen kansen om dader en slachtoffer bij elkaar te brengen en vervolgens mediatie en herstel toe te passen. 80% van de Utrechtse basisscholen is een Vreedzame School en dit betekent dat veel Utrechters ervaring hebben met mediatie**.**

Deelnemer, InDifferent
In eerste instantie wilde ik me aanmelden voor deze bijeenkomst als betrokken burger en ook omdat ik als jeugdprofessional al jaren in Utrecht bezig was om genderongelijkheid als oorzaak van straatintimidatie aan te kaarten en daar verandering in aan te brengen. Ik ben blij dat het thema weer/nog steeds op de agenda staat maar het e.e.a. verloopt wel iets traag vind ik.
In de gemeente Arnhem ben ik nu samen met InDifferent bezig om dit thema in een doorlopende leerlijn te laten terugkomen.
Ik dacht, misschien is die ambitieuze aanpak ook wel wat voor Utrecht. Vandaar dat ik nu me nu namens deze organisatie meld.
Ik heb alvast vier vragen:
1)Arnhem heeft een goede ambtenaar *voltijd* op het thema straatintimidatie. Is dat in Utrecht ook zo?
2)onderkent Utrecht genderongelijkheid als maatschappelijk probleem en hoofdoorzaak van straatintimidatie?
3)deelt de gemeente de visie dat de nadruk op victimbased interventies het probleem in stand houden?
4)hoe zet de gemeente in op het voorkomen van plegerschap?

Dank 🤝

Raadsinformatiebijeenkomst

Dossiernummer	2133
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	12 oktober 2021
Agendapunt	2.1
Omschrijving	Raadsbrief Stand van zaken aanpak straatintimidatie
ID	2297
Behandelend ambtenaar	F. Kamalizadeh
Telefoon	14030
E-mail	farzaneh.kamalizadeh@utrecht.nl
Datum collegebesluit	30 juni 2021
Thema	
Portefeuillehouder	Burgemeester Dijksma
Beleidsveld	Openbare Orde en Veiligheid
Referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Jochim Schueler/Handhaving, Openbare orde en veiligheid, Prostitutie/06-42238564

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	12 oktober 2021

Voorgesteld besluit

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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	F. Kamalizadeh	**Datum**	30 juni 2021
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	8947482
E-mail	farzaneh.kamalizadeh@utrecht.nl	**Onderwerp**	Stand van zaken aanpak straatintimidatie
Bijlage(n)	2	**Beleidsveld**	Openbare Orde en Veiligheid

Geachte leden van de raad,

Voor zowel het college als de raad is de aanpak van straatintimidatie belangrijk omdat iedereen in de openbare ruimte zich veilig moet voelen, zonder geïntimideerd te worden. In het Utrechtse coalitieakkoord wordt de aanpak van straatintimidatie genoemd als speerpunt. Voorts is de aanpak van straatintimidatie onderdeel van de brede anti-discriminatie agenda. In 2020 is een onderzoek uitgevoerd naar de aard en omvang van straatintimidatie in onze stad. U bent over de resultaten van dit onderzoek op 20 juli 2020 per raadsbrief geïnformeerd . Het onderzoek heeft ons niet alleen geholpen bij het krijgen van een beter beeld van de aard en omvang van straatintimidatie, maar heeft ook handvaten gegeven voor een concrete aanpak. In deze brief wordt u geïnformeerd over de acties die zijn uitgevoerd, de reeds behaalde resultaten en een aantal acties die nog lopen.

Straatintimidatie in relatie tot aanverwante onderwerpen
Utrecht is een stad waarin iedereen erbij hoort en zich ook veilig moet kunnen voelen. Grensoverschrijdend gedrag wordt niet getolereerd. Hoewel deze brief zich primair richt op de aanpak van straatintimidatie, kan dit onderwerp niet los worden gezien van de zorgwekkende signalen van ongewenst seksueel gedrag, zoals recentelijk in de raad besproken naar aanleiding van mondelinge vragen over de verkrachting onder Nederlandse studenten. Naast de toezegging om te kijken naar een grotere bekendheid van het Centrum voor Seksueel Geweld en doorgeleiding naar hulpverlening, zijn er veel initiatieven in de preventieve sfeer. Veel projecten en initiatieven richten zich op het uitgangs- en studentenleven, via het onderwijs, studentenverenigingen, op SOA-spreekuren en tijdens introductiedagen. Signalering van grensoverschrijdend gedrag, het bespreekbaar maken van het onderwerp, en weerbaarheid zijn daarbij sleutelbegrip. Dat doen we ook bij jonge kinderen op het basisonderwijs en in de wijk via de Vreedzame aanpak. Meer dan 70% van de basisscholen in Utrecht werkt met Vreedzame school[1], dus veel kinderen groeien hier mee op en leren zo over omgangvormen en grensoverschrijdend gedrag. Ten grondslag aan de initiatieven ligt het uitgangspunt dat gezond stedelijk leven gebaseerd dient te zijn op omgangsvormen en gedrag waarbij geen plaats is voor grensoverschrijdend gedrag, intimidatie of geweld.

De Utrechtse aanpak van straatintimidatie
De omschrijving van straatintimidatie in Utrecht is ongewenst gedrag (verbaal, non-verbaal en fysiek, al dan niet seksueel) gericht tegen individuen en/of groepen in de openbare ruimte, door een veroorzaker die op

[1] Impuls kinderrechtenstad, 20 november 2020, kenmerk: 79858223.

een ongewenste manier de openbare ruimte opeist of ideeën en normen oplegt aan een ander, waardoor de persoon die ermee te maken krijgt zich angstig/onveilig voelt en beperkt wordt in vrijheid/doen en laten.

Het doel van de aanpak is het terugdringen van straatintimidatie in Utrecht onder alle bewoners, waaronder meisjes, vrouwen en LHBTI+, door middel van:

- Inzicht in de aard en omvang van straatintimidatie in Utrecht en de trends en ontwikkelingen die zich hierin voordoen in de komende jaren (2019 – 2022);
- Inzicht in de huidige aanpak van de gemeente en haar partners die bijdraagt aan de aanpak van straatintimidatie, witte vlekken hierin, en benodigde aanvullingen en nieuwe maatregelen voor een effectieve aanpak;
- Borging van de Utrechtse aanpak van straatintimidatie in bestaande programma's en plannen.

De Utrechtse werkwijze kent een lange traditie waarin partners met elkaar samenwerken aan een veilige openbare ruimte en een vreedzame leefomgeving. Dit is terug te zien in tal van fysieke en sociale (beleids)maatregelen en –initiatieven die zich (in)direct richten op ondersteuning en verbetering van de veiligheid in de openbare ruimte. Het gaat daarbij om fysieke maatregelen die zorgen voor een veilige inrichting van de openbare ruimte en om een scala aan educatieve en sociale maatregelen die zich meer richten op sociale veiligheid.

Aanvullende maatregelen
We nemen maatregelen om de veiligheid in de openbare ruimte te verbeteren. Ook is, wordt en blijft ingezet worden om de veiligheidsbeleving van slachtoffers te verbeteren, hen te stimuleren om zich te melden en daders bewust te maken dat hun gedrag onwenselijk is. Bij de aanpak richten we ons op de doelgroepen vrouwen, meiden, mannen en LHBTIQ'ers. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande programma's en samengewerkt met een groot netwerk. Zoals u onderstaand zult lezen, zijn inmiddels de nodige stappen gezet. We hadden gehoopt al verder te zijn, maar door de coronacrisis hebben we een pas op de plaats moeten maken.

Platform
In 2019 werd een platform opgericht met interne en externe partners van de gemeente met als doel kennis uitwisselen over straatintimidatie. In dit platform zitten onder andere politie, Art 1 Midden Nederland en Pretty Woman. Dit platform is afgelopen jaar twee keer bij elkaar gekomen:

- Na oplevering van het onderzoek zijn de resultaten via een (digitale) bijeenkomst besproken en is van gedachten gewisseld over een campagne en een meldpunt.
- Op 12 mei jl. heeft wederom een overleg plaatsgevonden over de stand van zaken in de aanpak en hierover van gedachten te wisselen.

Orange the World
De Verenigde Naties hebben 25 november benoemd als de Internationale Dag tegen Geweld tegen Vrouwen. De Orange the World-campagne van UN Women, waar meer dan honderd landen aan meedoen, trapte af op deze dag en eindigde op 10 december. Utrecht was in 2019 de gastheer voor de landelijke kick-off van deze campagne. In 2020 heeft Utrecht weer haar steun betuigd aan Orange the World door het stadhuis oranje uit te lichten en via verschillende kanalen aandacht te generen.

Meldpunt
In het onderzoek naar straatintimidatie is aan de respondenten de stelling voorgelegd of zij incidenten zouden melden als er een meldpunt voor straatintimidatie zou bestaan. Bijna twee derde (66%) van de respondenten geeft aan dat zij het hier (helemaal) mee eens zijn.

Inmiddels is, met dank aan de input en samenwerking met verschillende partijen, een meldpunt ingericht. Sinds 10 juni 2021 kunnen bewoners via Slim Melden (website en app) straatintimidatie melden via de nieuwe categorie 'Straatintimidatie'. Via een filmpje, nieuwsberichtjes op social media, in wijknieuwsbrieven en via de partners wordt dit meldpunt bekend gemaakt. Op de Utrechtsite staat ook de pagina www.utrecht.nl/straatintimidatie met meer informatie en een directe link naar het meldpunt.

Elke melding wordt per wijk opgepakt en met elke melder die gegevens achterlaat wordt zo snel mogelijk en in ieder geval binnen vijf werkdagen contact opgenomen om te bespreken of, hoe en door wie de melder

verder geholpen wil worden (bijvoorbeeld gesprekken met een hulpverlener). Voorts bieden de meldingen waardevolle informatie, bijvoorbeeld over de locaties waar in Utrecht straatintimidatie plaatsvindt, Deze informatie kan reden zijn om op specifieke locaties aanvullende maatregelen in de openbare ruimte te treffen. U kunt hierbij denken aan bijvoorbeeld dit inzet van (extra) toezicht.

Campagne
Samen met externe partners zijn de mogelijkheden verkend voor een bewustwordingscampagne. Naar alle waarschijnlijkheid zal de campagne komend najaar worden gelanceerd via verschillende kanalen en middelen, en op die manier aandacht vragen voor:

- wat straatintimidatie is;
- de norm dat straatintimidatie ongewenst gedrag is;
- dat straatintimidatie gemeld kan worden.

Op deze manier wordt het bewustzijn voor straatintimidatie vergroot en bijgedragen aan het terugdringen van straatintimidatie onder alle bewoners, waaronder meisjes, vrouwen en LHBTIQ.

Wet- en regelgeving
In mei 2020 heeft minister Grapperhaus het voorontwerp van het wetsvoorstel Seksuele misdrijven opengesteld voor consultatie. In dit brede wetsvoorstel waren twee artikelen opgenomen over seksuele straatintimidatie. Utrecht heeft samen met Rotterdam, Amsterdam, Den Haag en Tilburg een reactie gegeven op deze twee artikelen (bijlage I). Inmiddels is het definitieve wetsvoorstel Seksuele misdrijven ter consultatie aangeboden en is ons gevraagd opnieuw een reactie te geven. De G4 inclusief Tilburg heeft wederom een bestuurlijke reactie gegeven (bijlage II).

In de tussentijd volgen wij de ontwikkelingen bij andere gemeenten op de voet. Indien er (juridische) mogelijkheden zijn, om vooruitlopend op landelijke wetgeving een lokaal verbod op te nemen zal het college deze mogelijkheid onderzoeken en indien mogelijk en wenselijk een voorstel aan uw raad doen toekomen.

Vervolg
Hoewel, zoals u heeft gelezen in de deze brief, een aantal concrete en belangrijke stappen zijn gezet, zijn we nog niet klaar. De aanpak van straatintimidatie is en blijft een belangrijk onderwerp voor het college. De komende tijd gaan we verder met het ontwikkelen van de aanpak en concrete acties en resultaten.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Rotterdam
Burgemeester

ing. A. Aboutaleb
Burgemeester

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: informatiebeheer@rotterdam.nl
Inlichtingen: L. Oldekamp
Telefoon: 0639116530

Portefeuillehouder: burgemeester
Cluster: Directie Veiligheid
Ons kenmerk: 3851835
Uw kenmerk: -

Datum: 1 juni 2021

Betreft: Reactie wetsvoorstel seksuele misdrijven, artikel met betrekking op seksuele straatintimidatie

Zijne Excellentie, de minister van Justitie en Veiligheid
De heer mr. F.B.J. Grapperhaus
Directoraat Generaal Rechtspleging en Rechtshandhaving
Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Geachte heer Grapperhaus,

Met deze brief willen wij vanuit de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Rotterdam en Tilburg onze reactie geven op de consultatie over het Wetsvoorstel seksuele misdrijven. Specifiek gaan wij hierbij in op het voorgestelde artikel 429ter (Seksuele intimidatie).

Algemeen
In juli 2020 hebben wij een gezamenlijke reactie gegeven op uw voorontwerp voor dit wetsvoorstel. We zijn blij te lezen dat de door ons aangedragen aandachtspunten zijn verwerkt in het voorliggende wetsvoorstel.

Afgrenzing
In onze eerdere consultatiebrief vroegen wij u de grens tussen aanranding en fysieke seksuele intimidatie duidelijker af te bakenen. In de memorie van toelichting bij voorliggend wetsartikel is dit verschil verder geoperationaliseerd.

Niet indringend, maar intimiderend
We plaatsen vraagtekens bij de keuze in het wetsartikel voor de term ‘indringend’ seksueel benaderd, in plaats van ‘intimiderend’. Met het begrip ‘indringend’ wordt de drempel van strafbaar gedrag verhoogd en vallen ‘lichtere’ intimiderende uitingen buiten het bereik van het wetsartikel. Ook is de grens met het niet strafbare flirten hiermee erg groot. Ook de woorden ‘opdringerig’ en ‘ongewenst’ ontbreken in de strafbepaling. De term ‘opdringerig’ geeft aan dat iemand bewust contact zoekt waar de benaderde niet van gediend is. Daarnaast blijkt vaak uit de lichaamstaal dat iemand de toenadering als ongewenst ervaart – te denken valt aan wegkijken, opschuiven, het hoofd afwenden, angstig kijken et cetera. Juist dit soort reacties van slachtoffers is voor opsporingsambtenaren waarneembaar en een indicatie van seksuele intimidatie.

Met het oog op bovenstaande doen wij het volgende tekstvoorstel voor de strafbepaling:
“Hij[1] die in het openbaar een ander intimiderend seksueel benadert door middel van opmerkingen, gebaren, geluiden of aanrakingen op een wijze die vreesaanjagend, vernederend,

[1] In het wetsvoorstel wordt gesproken over ‘*hij*’; we geven in overweging om voor zowel daders als slachtoffers een genderneutrale formulering te gebruiken, zoals ‘*eenieder*’.

kwetsend, **ongewenst, opdringerig** of onterend is te achten, wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboete van de derde categorie."

In de memorie van toelichting worden de termen 'indringend' en 'intimiderend' afwisselend gebruikt. Ook wordt geen eenduidige keuze gemaakt tussen 'indringend en intimiderend' enerzijds en 'indringend' en 'intimiderend' als losse begrippen anderzijds. Onduidelijk is of 'indringend' zwaarder wordt geclassificeerd dan 'intimiderend, of dat deze termen onderling uitwisselbaar zijn. Wij verzoeken u hier een duidelijk onderscheid in te maken en dit helder in de memorie van toelichting op te nemen.

Openbaar of openbare ruimte
In de memorie van toelichting wordt het begrip 'openbaar' toegelicht met "andere openbare fysieke plaatsen die onder de reikwijdte van het begrip openbaar vallen zijn voor het publiek toegankelijke gebouwen, zoals winkels of uitgaansgelegenheden en in het openbaar vervoer." Deze toelichting is onzes inziens niet voldoende om de reikwijdte van het begrip 'openbaar' af te bakenen. Om de onduidelijkheid over de reikwijdte van het begrip 'openbaar' weg te nemen zien wij de opsomming in de memorie van toelichting graag uitgebreid om ook intimidatie bij de publiek toegankelijke delen van woningen en ruimtes die bij woningen horen aan te kunnen pakken. Met het oog op bovenstaande doen wij het volgende tekstvoorstel voor de memorie van toelichting:

"Andere openbare fysieke plaatsen die onder de reikwijdte van het begrip openbaar vallen zijn voor het publiek toegankelijke gebouwen, zoals winkels of uitgaansgelegenheden en in het openbaar vervoer, alsmede voor het publiek toegankelijke stoepen, trappen, portieken, gangen, passages, arcades en galerijen, die uitsluitend tot voor bewoning in gebruik zijnde ruimten toegang geven en niet afsluitbaar zijn."

Online als openbare ruimte
We zijn blij te lezen dat het begrip 'in het openbaar' tevens de online wereld omvat. Wel vragen wij hierbij aandacht voor de ambiguïteit en veranderlijkheid in het typeren van een groep, webpagina of medium als publiek toegankelijk. In de online wereld is de scheidslijn tussen wat publiek toegankelijk is en wat als besloten getypeerd kan worden minder duidelijk dan in de fysieke wereld, ook voor gebruikers zelf. Voorbeelden hiervan zijn afgeschermde Instagram- en Facebookgroepen met duizenden volgers en het medium Clubhouse.
Naast dit aandachtspunt wijzen wij erop dat de wijze waarop effectief gehandhaafd kan worden in de online wereld verdere verkenning verdient, waaronder de eventuele rol van gemeenten, gemeentelijke toezichthouders of buitengewoon opsporingsambtenaren. Hierbij moeten bovendien niet alleen seksuele intimidatie, maar ook andere gedragingen worden meegenomen.

Handhaving
Ook zijn we positief over het betrekken van de context waarin de uiting plaatsvindt bij de beoordeling van de strafbaarstelling van de seksuele benadering, naast inhoud en aard van de uiting. Het verzoek de criteria voor opzet van de dader aan te scherpen, zien wij uitgewerkt in de toelichting: strafbaarheid is niet afhankelijk van de bedoeling van de dader of beleving van de benaderde, maar een objectieve constatering door een opsporingsambtenaar volstaat.

Een andere belangrijke aanpassing is dat overtreding van het wetsartikel niet wordt gezien als een misdrijf, maar als een overtreding tegen de openbare orde. We zijn blij met deze aanpassing, omdat die onzes inziens de handhaafbaarheid van het wetsartikel vergroot. Op deze wijze is seksuele intimidatie immers niet langer afhankelijk van uitsluitend de beleving van het slachtoffer, maar kan dit ook meer objectief geconstateerd worden door opsporingsambtenaren. De handhaafbaarheid wordt verder vergroot, doordat de uitbreiding van het wetsartikel naar geluiden als sissen, klakken en fluiten kan leiden tot een grotere pakkans.

Desondanks is een winstwaarschuwing op zijn plaats omdat het op heterdaad betrappen lastig zal zijn. Het is de vraag of men dit gedrag zal vertonen in de nabijheid van een geüniformeerde handhaver. Om meer constateringen te kunnen doen is handhaven in burger een mogelijkheid, maar ook dan verwachten we geen noemenswaardige verhoging van de pakkans en dat betekent waarschijnlijk ook een onevenredige inzet van handhavingscapaciteit.

Uit de memorie van toelichting wordt niet duidelijk welke functionarissen belast gaan worden met de handhaving en/of opsporing van seksuele intimidatie. Politie en/of buitengewoon opsporingsambtenaren zouden het strafbare feit seksuele intimidatie op heterdaad kunnen constateren in de openbare ruimte. Indien buitengewoon opsporingsambtenaren een rol krijgen bij de handhaving, dan moeten zij opsporingsbevoegd worden gemaakt via toevoeging van artikel 429ter van het Wetboek van strafrecht aan de Regeling domeinlijsten buitengewoon opsporingsambtenaar. Daarnaast moet de opsporing van seksuele intimidatie ook vallen onder het huidige leefbaarheidscriterium dat de inzet van buitengewoon opsporingsambtenaren bepaalt.
Verder doen we de suggestie om de mogelijkheden te onderzoeken of overtreding van dit artikel toegevoegd kan worden aan de wettelijke lijst met Halt-feiten, zodat jonge *first offenders* vroegtijdig kunnen worden bijgestuurd in hun gedrag.

Indien buitengewoon opsporingsambtenaren opsporingsbevoegd zouden worden voor seksuele intimidatie, moeten gemeenten zelf de vrijheid hebben om - in afstemming binnen de veiligheidsketen - te bepalen wie handhaving en/of opsporing gaat doen: politie, buitengewoon opsporingsambtenaren of beiden. De lokale driehoek dient dan te besluiten welke functionarissen vanuit welke taakverdeling, afstemming en operationele afspraken dan wel aansturing een rol krijgen bij de handhaving en/of opsporing van seksuele intimidatie.

Publieke handhavers als slachtoffer
Publieke handhavers kunnen bij de uitoefening van hun werkzaamheden slachtoffer worden van seksuele intimidatie. Dit is onderdeel van een algemene tendens tot de verruwing van omgangsvormen en afnemend respect van het publiek voor het overheidsgezag en de hen vertegenwoordigende functionarissen. De laatste jaren is hier vanuit het overheidsprogramma Veilige Publieke Taak steeds meer aandacht voor. Voor publieke handhavers die worden geconfronteerd met seksuele intimidatie gelden dezelfde normen als voor andere slachtoffers; het mag niet zo zijn dat zij als handhaver wellicht professioneel meer moeten kunnen incasseren of tolereren. Seksuele intimidatie is voor iedereen ongewenst, ongeacht functie of werkzaamheden.

Implementatie
In paragraaf 7 en 8 van de memorie van toelichting wordt genoemd dat het ministerie van Justitie en Veiligheid een programma opstart waarin de verschillende uitvoeringsorganisaties worden betrokken om de implementatie in de praktijk te begeleiden en faciliteren. Hierbij vragen wij expliciet aandacht om artikel 429ter tijdig daarin mee te nemen ter bevordering van de handhaafbaar- en werkbaarheid voor uitvoeringsorganisaties.

Hoogachtend,



A. Aboutaleb
Burgemeester van Rotterdam

Mede namens,

F. Halsema
Burgemeester van Amsterdam

J.H.C. van Zanen
Burgemeester van Den Haag

Sharon A.M. Dijksma
Burgemeester van Utrecht

T.L.N. Weterings
Burgemeester van Tilburg

Gemeente Rotterdam
Burgemeester

ing. A. Aboutaleb
Burgemeester

Bezoekadres: Stadhuis Coolsingel 40
3011 AD Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: informatiebeheer@rotterdam.nl
Inlichtingen: L. Oldekamp
Telefoon: 0639116530

Portefeuillehouder: burgemeester
Cluster: Directie Veiligheid
Ons kenmerk: 3657347
Uw kenmerk: -

Datum: 12 augustus 2020

Betreft: Reactie wetsvoorstel seksuele misdrijven, artikelen met betrekking op seksuele straatintimidatie

Zijne Excellentie, de minister van Justitie en Veiligheid
De heer mr. F.B.J. Grapperhaus
Directoraat Generaal Rechtspleging en Rechtshandhaving
Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag

Geachte heer Grapperhaus,

Met deze brief willen wij vanuit de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Rotterdam en Tilburg onze reactie geven op de consultatie over het Wetsvoorstel seksuele misdrijven. Specifiek gaan wij hierbij in op de artikelen 151e ((Non)verbale seksuele intimidatie) en 151f (Fysieke seksuele intimidatie).

Wij ondersteunen het voornemen seksuele straatintimidatie middels landelijke wetgeving strafbaar te stellen. Seksuele straatintimidatie is een probleem waar veel vrouwen en mannen in onze gemeenten mee te maken krijgen. In december 2019 heeft het gerechtshof het Rotterdamse artikel over straatintimidatie in de APV onverbindend verklaard en verwezen naar de wetgever. Deze uitspraak biedt ons geen ruimte om seksuele straatintimidatie op lokaal niveau strafbaar te stellen. We zijn daarom blij dat u voornemens bent seksuele straatintimidatie op te nemen in een formele wet.
Naast de strafbaarstelling van seksuele straatintimidatie zien wij deze wetsartikelen ook als een normstelling, die duidelijk aangeven dat dit gedrag niet meer getolereerd of geaccepteerd wordt in de maatschappij. Wij hopen dat er ook een preventieve werking uitgaat van deze wetsartikelen.

Naast deze positieve aspecten, wijzen wij u ook graag op een aantal vragen en zorgen die de voorgestelde artikelen 151e en 151f bij ons oproepen.

1. **Handhaafbaarheid**

Wij onderstrepen het belang van landelijke wetgeving om straatintimidatie tegen te gaan. De ervaring in Rotterdam leert dat de handhaafbaarheid van een verbod ingewikkeld kan zijn. Wij willen benadrukken dat de handhaafbaarheid van de wetsartikelen voor ons van groot belang is. We willen voorkomen dat rechtszaken geseponeerd worden.
In de artikelen wordt verwezen naar ‘voor een gemiddeld persoon angstwekkend, vernederend of kwetsend gedrag’. Wij begrijpen en herkennen het risico van subjectiviteit bij de

strafbaarstelling van dit gedrag. Door uit te gaan van gedrag dat (objectief) door een gemiddeld persoon angstwekkend, vernederend of kwetsend kan worden beschouwd, wordt

gepoogd dit te ondervangen. Wij willen u er desondanks op wijzen dat het risico van subjectiviteit ook bij deze formulering aanwezig blijft. Gedrag dat door de ene persoon als kwetsend, vernederend en/of intimiderend kan worden ervaren, ziet een andere persoon als neutraal of complimenteus. Het risico van seponeren blijft hiermee aanwezig.
Om de handhaafbaarheid van de artikelen te vergroten, stellen wij voor de objectivering van strafbaar gedrag te verduidelijken door een uitgebreide(re) operationalisering van de aanstootgevende taal, gebaren en geluiden in de Memorie van Toelichting (hierna: MvT) op te nemen. Op dit moment zijn in de MvT enkele voorbeelden opgenomen, ons advies is om deze lijst uit te breiden zodat een volledige overzicht ontstaat. Naast een uitbreiding van de lijst adviseren wij te benoemen dat de lijst niet als limitatief moet worden gezien. Met deze toevoeging kan op toekomstige ontwikkelingen worden ingespeeld. Door deze toevoegingen wordt de subjectiviteit drastisch beperkt.

2. Begrip en bewijslast

In de MvT wordt op p.27 ingegaan op hogere regelgeving. Het nieuwe artikel zou aansluiten bij het begrip ‘seksuele intimidatie’ zoals weergegeven in:

- Art. 2, lid 2 van richtlijn 2002/73/EG;
- Art. 1a Algemene wet gelijke behandeling;
- Art. 7:646 lid 8 Burgerlijk Wetboek;
- Art. 40 Verdrag van Istanbul.

Genoemde hogere regelgeving ziet niet alleen op ‘met als doel’ maar ook op ‘of met als gevolg’. In artikel 151e is echter niet gekozen voor ‘met als doel of met als gevolg’. Uit de MvT wordt niet duidelijk of dit een bewuste keuze is. Heeft dit te maken met het uitgangspunt dat niet bewezen hoeft te worden dat voor het slachtoffer daadwerkelijk de vernederende, kwetsende, schaamtevolle situatie is opgetreden of dat daadwerkelijk de situatie is opgetreden dat vrees is aangejaagd, maar dat dit een geobjectiveerd criterium is? Betekent dit voor de strafrechtelijke vervolging ook dat dit onderdeel van de delictsomschrijving niet vastgesteld hoeft te worden? Wij zien dit punt graag verduidelijkt in het definitieve wetsvoorstel, zodat zaken in de toekomst niet geseponeerd worden omdat niet bewezen kan worden dat het slachtoffer daadwerkelijk bevreesd is geweest, zich vernederd heeft gevoeld, enz. Het is niet wenselijk dat hierdoor een omkering van de bewijslast ontstaat waardoor zaken geseponeerd kunnen worden. We zien daarom graag dat dit punt wordt aangepast.

3. Strafvervolging – opzet bij dader

In zowel artikel 151e als artikel 151f wordt het uitgangspunt geformuleerd dat er bij de dader sprake moet zijn van opzet: het opzettelijk handelen (gebaren en/of opmerkingen maken; seksueel betasten) om een persoon vrees aan te jagen of om een persoon in een vernederende, kwetsende of schaamtevolle situatie te brengen. In de MvT worden op verschillende punten criteria genoemd om deze ‘opzet’ te definiëren. Deze criteria zijn niet eenduidig geformuleerd. We vragen u deze criteria aan te scherpen zodat hierover geen misverstanden kunnen ontstaan.

4. Geluiden

In de MvT bij uw wetsvoorstel geeft u op p.26 een aantal voorbeelden van seksuele opmerkingen of seksuele gebaren dat vrees aanjaagt of een vernederende, kwetsende of

schaamtevolle situatie kan teweegbrengen. Ook geeft u aan dat uitingen als sissen en klakken ‘vaak niet of in mindere mate als (seksueel) intimiderend worden ervaren’. Hierbij verwijst u

naar het onderzoek van de gemeente Amsterdam uit 2018. Graag wijzen wij u erop dat uit onderzoek in andere steden[1] is gebleken dat deze uitingen wel als intimiderend worden ervaren. Daarnaast kan de dader dezelfde seksuele lading en bedoeling hebben bij deze uitingen als bij de genoemde voorbeelden van seksuele opmerkingen – zoals onder ‘2. Begrip en bewijslast’ is benoemd. We vragen u nogmaals naar deze overweging te kijken en naast het onderzoek uit Amsterdam, ook de ervaringen van slachtoffers uit de andere steden mee te nemen.

5. Online intimidatie

Wij vinden het positief dat het artikel ook online gedrag (in publiek toegankelijke omgevingen) omvat. Wel zien wij graag toegelicht wanneer er sprake is van een online publiek toegankelijke omgeving.

6. Aanvullende vragen over artikel 151f – fysieke seksuele intimidatie

In de MvT schrijft u bij dit artikel: “De strafbaarstelling heeft, mede in het licht van het beschermde belang, het oog op fysieke aanraking(en) van het lichaam van een slachtoffer met een beperkte intensiteit en een kortstondig karakter. Bij seksuele betastingen die ernstige inbreuk op de lichamelijke integriteit van een slachtoffer maken ligt strafrechtelijk optreden op grond van een seksueel misdrijf in de rede.”
Wij vragen ons af of de grens tussen een misdrijf tegen de openbare orde en een seksueel misdrijf voldoende duidelijk en afgebakend is. Daarbij vragen wij ons voornamelijk af wat wordt verstaan onder ‘beperkte intensiteit’ en ‘kortstondige aanraking’.
Daarnaast geeft u aan dat aanrakingen die ‘per ongeluk’ plaatsvinden in een drukke mensenmenigte niet onder de reikwijdte van seksueel betasten vallen. Juist in mensenmenigten kan handig misbruik gemaakt worden van de drukte om aanrakingen ‘per ongeluk’ te laten gebeuren. Het is lastig aan te tonen dat dit opzettelijk gebeurt, en de uitsluiting zoals opgenomen in de MvT maakt het nog ingewikkelder. Graag zien wij een nuance van deze uitsluiting, zodat er (meer) mogelijkheden ontstaan om fysieke seksuele intimidatie in mensenmenigten aan te pakken.

7. Initiatiefwetsvoorstel Asscher en Van Toorenburg

Bij de Tweede Kamer is een wetsvoorstel aanhangig van de leden Asscher en Van Toorenburg, waarmee seksuele intimidatie strafbaar wordt gesteld in het Wetboek van Strafrecht. Het voorliggende wetsvoorstel kan, zoals u in de MvT aangeeft, naast het initiatiefwetsvoorstel van kamerleden Asscher en Van Toorenburg bestaan. Een verdere toelichting op het naast elkaar bestaan van artikel 151e van de Wet seksuele misdrijven (vanaf hier: 151e) en het voorgestelde artikel 429 ontbreekt echter.
Overtreding van artikel 151e betreft een misdrijf tegen de openbare orde, terwijl artikel 429 een overtreding betreft. Misdrijf en overtreding kunnen complementair aan elkaar zijn, maar de onderbouwing hiervan ontbreekt. Indien voor opname van beide artikelen in het Wetboek van Strafrecht wordt gekozen, zien wij graag dat u vooraf duidelijk ingaat op de criteria waaronder de verschillende artikelen van toepassing zijn.

[1] Zie bijvoorbeeld Seksuele straatintimidatie in Rotterdam, T. Fischer, N. Sprado, Erasmus Universiteit, Rotterdam, 2017.

Hoogachtend



A. Aboutaleb
Burgemeester van Rotterdam

Mede namens,

S. Kukenheim
Locoburgemeester van Amsterdam

J.H.C van Zaanen
Burgemeester van Den Haag

P. den Oudsten
Burgemeester van Utrecht

T. Weterings
Burgemeester van Tilburg

Actieplan betaalbare woningen

Basisinformatie

Datum	12 oktober 2021
Gespreksleider	Sebastiaan Rood
Tijd	19.30-20.30 uur
Zaal	Digitaal
Soort bijeenkomst	Bespreken raadsvoorstel
Werkvorm	Gesprek tussen raadsleden, betrokken ambtenaren, experts, bewoners en andere belangstellenden.
Portefeuillehouder	Kees Diepeveen
Betrokken ambtenaren/presentatoren	1 ambtenaar, Gemeente Utrecht Expert, REBEL
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen van 4 november 2021. De raad besluit in principe hier over tijdens de eerstvolgende raadsvergadering.
Links naar	Website gemeente en facebook
Deelnemers	deelnemer, makelaar 5 deelnemers

Programma

-Experts en ervaringsdeskundigen delen hun visie op punten die zij belangrijk vinden
-Vragen raadsleden
-Reactie Gemeente Utrecht op visie experts
-Overige deelnemers aan het woord
-Vragen raadsleden
-Afsluiting en reflectieronde

Motivatie

Agendeerders; Jantine Zwinkels (CDA), Maarten Koning (D66), Bülent Isik (PvdA), Erik van der Marel (VVD), PVV fractie, Cees Bos (SBU), Eva Oosters (Student & Starter), Floor de Koning (GroenLinks).

Raadsleden willen meer verdieping en duiding hebben van het actieplan betaalbare koopwoningen, dat onlangs door het college naar de gemeenteraad is verzonden. Het is een belangrijk onderwerp voor CDA, D66, PvdA, VVD, PVV, S&S en GroenLinks en zij willen graag een toelichting van zowel ambtenaren als ook externe experts om zo een scherp debat te kunnen voeren in de commissie.

We willen een inhoudelijke toelichting krijgen en ruimte hebben voor externe experts om hierop te reageren. Andere meepraters zijn ook welkom. We willen goed begrijpen welke zaken we op lokaal niveau moeten regelen om het aantal betaalbare koopwoningen in onze gemeente te laten toenemen, en welke keuzes hierachter schuilgaan.

De agenderende fracties inventariseren voorafgaand aan de raadsinformatiebijeenkomst vragen voor de toelichtende presentatie.

Beschrijving raadsvoorstel
De Utrechtse woningmarkt staat onder druk en de koopprijzen zijn nog nooit zo hoog geweest. De raad heeft het college gevraagd maatregelen te verkennen om het woningaanbod in het betaalbare koopsegment te vergroten. Daaruit vloeit dit Actieplan voor betaalbare koopwoningen. Hierin zijn maatregelen opgenomen voor de korte termijn, zoals de zelfbewoningsplicht, en iets langere termijn zoals een fonds om koopwoningen ook langdurig betaalbaar te houden.

Bijdragen

Deelnemer
Het wordt tijd om Rijneveld te gaan ontwikkelen als woongebied

Raadsinformatiebijeenkomst

Dossiernummer	2017
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	12 oktober 2021
Agendapunt	3.1
Omschrijving	Actieplan betaalbare koopwoningen
ID	2176
Behandelend ambtenaar	David Crabbendam
Telefoon	0614250797
E-mail	d.crabbendam@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Thema	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder	Wethouder Diepeveen
Beleidsveld	Wonen
Referendabel	Ja
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Circulaire economie, Energie, Groen, Markten&Havens, Openbare ruimte, Wonen/030-2863710

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	12 oktober 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Actieplan betaalbare koopwoningen

Beleidsveld	Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	David Crabbendam
Kenmerk	8982981
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. Het Actieplan betaalbare koopwoningen vast te stellen, met als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen.

2. Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn de volgende maatregelen te nemen:
    a. Verhogen van de prijsgrens voor de toepassing van de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw naar twee keer de NHG-grens;
    b. Voor het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's blijvend aan te sluiten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen en daarbij voor innovatieve en bijzondere woonvormen maatwerk toe te passen;
    c. In gebiedsontwikkelingen kansen te benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen;
    d. Zodra dit mogelijk is gebruik te maken van de wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen;

    en voor de iets langere termijn in te zetten op:
    e. Het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen (tussen huur en koop);
    f. Het maken van afspraken met ontwikkelaars over het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan huishoudens met een middeninkomen en het starten van een pilot hiervoor in samenwerking met onze Stadsakkoordpartners;
    g. De uitwerking van de in het Actieplan genoemde maatregelen op (financiële) haalbaarheid om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden.

    en vanwege de urgentie van het vraagstuk de raad voor het einde van 2021 te informeren over de uitvoering van maatregel a t/m g.

3. Het college de bevoegdheid te geven omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van dit Actieplan (bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen) en over afwijkingen jaarlijks te rapporteren bij het MPR.

4. Het ‘Actieplan betaalbare koopwoningen’ te beschouwen als aanvulling op de ’Woonvisie Utrecht beter in balans’ (2019) en het plan op te nemen in de ‘Omgevingsvisie Utrecht’ - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting
Het college heeft aan de raad toegezegd een Actieplan op te stellen voor betaalbare koopwoningen. Het doel van dit Actieplan is het woningaanbod in het betaalbare koopsegment te vergroten. In het Actieplan zijn daarvoor maatregelen opgenomen voor de korte en iets langere termijn.

Context
Aanleiding
De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. De koopprijzen in de stad zijn nog nooit zo hoog geweest. Voor bestaande huizenbezitters zonder verhuiswens is dit niet zo'n probleem, maar als starter of doorstromer op de woningmarkt is de zoektocht naar een passende woning een grote opgave. Zij moeten vaak genoegen nemen met een woning die niet aansluit op hun woonbehoefte. Het wordt daarom steeds moeilijker voor huishoudens met een middeninkomen om in de stad te blijven wonen. Omdat in de Woonvisie de ambitie is gesteld dat iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis wordt geboden, is het van belang om de woningmarkt voor middeninkomens verbeteren. Bovendien dragen huishoudens met een middeninkomen voor een belangrijk deel bij aan het functioneren van de stad, bijvoorbeeld doordat zij een 'sleutelberoep' vervullen. Zonder voldoende betaalbaar aanbod boet de stad in op aantrekkelijkheid en komen de mogelijkheden voor huisvesting voor dergelijke -voor de stad essentiële- beroepsgroepen onder druk te staan. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen kan bovendien ook zorgen voor meer buurtbinding in wijken waar nu relatief veel woningen verhuurd worden. De woonduur in een koopwoning is doorgaans langer en daardoor hebben dergelijke huishoudens over het algemeen meer binding met hun woning en woonomgeving.

De doelstelling is om het aantal betaalbare woningen (huur en koop) voor middeninkomens daarom toe laten nemen. Voor het middenhuursegment beschikt de gemeente sinds december 2017 over het Actieplan middenhuur, met daarin onze inzet op het langjarig borgen van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Dit Actieplan wordt inmiddels als onderdeel van de 'Woonvisie 2019: Utrecht beter in balans' beschouwd en maakt daarom vast onderdeel uit van het gemeentelijk woonbeleid. Voor het betaalbare koopsegment ontbreekt tot op heden een dergelijk Actieplan, terwijl dit segment onze aandacht hard nodig heeft. Daarom is aan de gemeenteraad toegezegd ook voor betaalbare koopwoningen een Actieplan vast te stellen. Hiervoor is voorliggend raadsvoorstel opgesteld.

In de Woonvisie 2019 heeft de gemeente aangegeven urgent een inhaalslag te maken in de middencategorie voor de behoefte op de korte termijn en om het streefpercentage van 25 procent in 2040 te behalen. Met een toename van kwalitatief goede woningen wordt tevens gezorgd voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Met de maatregelen in het Actieplan betaalbare koopwoningen wil Utrecht nog steviger bijsturen op de koopwoningmarkt om te borgen dat er voldoende passend woningaanbod is voor middeninkomens op de Utrechtse woningmarkt.

Eind 2020 is aan de adviesbureaus Rebel en Springco de opdracht gegeven om mogelijke maatregelen en kansrijke locaties te identificeren om betaalbare koopwoningen toe te voegen en langjarig te borgen. Hun aanbevelingen hebben mede geleid tot de uitgangspunten en maatregelen die in het Actieplan betaalbare koopwoningen zijn opgenomen.

Juridische context
Voor het toepassen van de maatregelen in het Actieplan betaalbare koopwoningen zijn de volgende juridische kaders van toepassing:

- Grondwet: het eigendomsrecht beperkt een langjarige toepassing van de zelfbewoningslicht;
- Woningwet: de Woningwet biedt de mogelijkheid een Woonvisie vast te stellen. Het Actieplan betaalbare koopwoningen is een operationalisering van de Woonvisie. De bevoegdheid voor gemeenten om een opkoopbescherming toe te passen wordt in de gewijzigde Woningwet opgenomen;
- Huisvestingswet: beperkt de mogelijkheid om (indien gewenst) koopwoningen toe te wijzen aan specifieke huishoudens.

Op eventuele voorstellen die ter uitvoering van de maatregelen in het Actieplan aan de gemeenteraad worden voorgelegd zal separaat een juridische toets worden gedaan.

We hanteren een overgangsperiode voor het toepassen van de maatregelen in dit Actieplan. Deze zijn alleen van kracht bij projecten waarvoor op het moment van vaststelling van dit Actieplan nog geen uitgangspunten of afspraken zijn vastgelegd met een initiatiefnemer (of zijn opgenomen in tenderdocumenten) over het te realiseren woningbouwprogramma. Afhankelijk van het project kan dat zijn in een start- of intentiedocument, programmatische uitgangspunten, SPvE, bouwenvelop of andersoortige overeenkomst. Het college kan in dergelijke gevallen het Actieplan betaalbare koopwoningen wel van toepassing verklaren als de gemeente en de betrokken initiatiefnemer dit gezamenlijk overeenkomen.

Beoogd effect
Het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht beschermen en vergroten door:
- (Bestaande) koopwoningen te beschermen tegen particuliere beleggers die woningen opkopen om te verhuren;
- Te voorkomen dat de prijs-kwaliteitverhouding van betaalbare koopwoningen verder verschraalt;
- Vergroting van het aantal betaalbare koopwoningen;
- Betere beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Motie 2020/420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafdracht (3 december 2020)
Raadsbrief Betaalbare koopwoningen en onderzoek buy-to-let (14 juli 2020)
Raadsbrief betaalbare koopwoningen (13 maart 2020)
Woonvisie 'Utrecht beter in balans' (18 juli 2019)
Motie 2018/252 Betaalbare koopwoningen (8 november 2018)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Actieplan betaalbare koopwoningen vast te stellen, met als doel het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te vergroten en te beschermen.
Argumenten	
1.1	Door de stijgende woningprijzen zijn er steeds minder koopwoningen beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen
	De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% gestegen in Utrecht, fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9%. Hierdoor zijn de afgelopen decennia woningen die vroeger betaalbaar waren voor middeninkomens nu uit het middensegment verdwenen.
1.2	Niet ingrijpen op de koopwoningmarkt vergroot het probleem voor huishoudens met een middeninkomen
	Indien ook naar de toekomst toe de woningprijzen harder blijven stijgen worden koopwoningen steeds minder betaalbaar en de koopwoningmarkt daarmee minder toegankelijk voor middeninkomens. Dat geldt niet alleen voor bestaande woningen die uit het middensegment verdwijnen, ook voor nieuwe woningen die gebouwd worden indien de woningprijzen harder stijgen dan de lonen.
1.3	Het toevoegen van betaalbare koopwoningen kan zorgen voor meer buurtbinding
	Het aanbod aan betaalbare koopwoningen wordt niet alleen vergroot omdat het een woonwens is van veel woningzoekenden, maar ook omdat het toevoegen van betaalbare koopwoningen kan zorgen voor meer buurtbinding. De woonduur in een koopwoning is doorgaans langer en daardoor hebben dergelijke huishoudens over het algemeen meer binding met hun woning en woonomgeving.

Kanttekeningen/Risico's	
1.1	Het instrumentarium voor gemeenten om bij te sturen op de koopwoningmarkt is beperkt
	Met de voorgestelde maatregelen wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de koopwoningmarkt. Eén van de conclusies uit het onderzoeksrapport van Rebel – dat ten behoeve van dit Actieplan is opgesteld - is echter dat het instrumentarium voor gemeenten beperkt is. Om tot structurele verbetering van het betaalbare koopsegment te komen is een belangrijke rol weggelegd voor het Rijk. In het Actieplan gaan wij nader in op de vraagstukken waar wij hulp van het Rijk bij nodig hebben.
Beslispunt	
2	Als uitvoering van het Actieplan voor de korte termijn de volgende maatregelen te nemen: a. Verhogen van de prijsgrens voor de toepassing van de zelfbewoningsplicht voor nieuwbouw naar twee keer de NHG-grens; b. Voor het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's blijvend aan te sluiten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen en daarbij voor innovatieve en bijzondere woonvormen maatwerk toe te passen; c. In gebiedsontwikkelingen kansen te benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen; d. Zodra dit mogelijk is gebruik te maken van dewettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen; en voor de iets langere termijn in te zetten op: e. Het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen (tussen huur en koop); f. Het maken van afspraken met ontwikkelaars over het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan huishoudens met een middeninkomen en het starten van een pilot hiervoor in samenwerking met onze Stadsakkoordpartners; g. De uitwerking van de in het Actieplan genoemde maatregelen op (financiële) haalbaarheid om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden. en vanwege de urgentie van het vraagstuk de raad voor het einde van 2021 te informeren over de uitvoering van maatregel a t/m g.
Argumenten	
2.1	Door een zelfbewoningsplicht ook toe te passen bij duurdere nieuwbouw koopwoningen wordt indirect de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen vergroot
	Tot nu toe past de gemeente de zelfbewoningsplicht toe bij de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen om het opkopen van deze woningen door particuliere beleggers met als doel deze te verhuren tegen te gaan. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt echter dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment. De mogelijkheden om door te stromen vanuit een betaalbare koopwoning naar een duurdere koopwoning nemen hierdoor af. Door de zelfbewoningsplicht ook bij duurdere nieuwbouwwoningen toe te passen wordt weliswaar niet direct het aanbod verruimd in het betaalbare koopsegment, maar wel de mogelijkheden voor huidige eigenaren van een betaalbare koopwoning om door te stromen naar een duurdere koopwoning. De gemeente kiest nu voor twee keer de NHG-grens. Bij toekomstige aanpassingen van de NHG-grens beweegt deze grens mee. We houden de marktontwikkelingen in zowel het nieuwbouwsegment als de bestaande voorraad in het oog en bepalen op basis daarvan of het bijstellen van deze grens op termijn nodig is.
2.2	Een kwalitatieve ondergrens voor nieuwbouw betaalbare koopwoningen voorkomt dat de prijs-kwaliteitverhouding verder verschraalt
	Door de stijgende huizenprijzen komt de prijs-kwaliteitverhouding van een betaalbare koopwoning steeds meer onder druk te staan. Daarom moet worden voorkomen dat deze

	prijs-kwaliteitverhouding verder verschraalt. Bij nieuwbouw wordt daarom nadrukkelijker rekening gehouden met een minimale kwaliteit. Als in een bepaald project alleen relatief kleine betaalbare koopwoningen gerealiseerd kan worden gekozen voor een ander woningtype (bijvoorbeeld middenhuur).
2.3	Door blijvend aan te sluiten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen wordt gezorgd voor eenduidigheid in het middensegment
	Het is het doel met de uitgangspunten voor betaalbare koopwoningen blijvend aan te sluiten bij het Actieplan middenhuur om te zorgen voor zo veel mogelijk eenduidigheid in het middensegment. Op dit moment wordt het Actieplan middenhuur geëvalueerd, waarbij er ook wordt gekeken naar een eventuele verdere differentiatie van de kwalitatieve ondergrens. Daarom wordt ervoor gezorgd dat een eventuele toekomstige differentiatie van deze kwalitatieve ondergrens ook zal gelden voor betaalbare koopwoningen.
2.4	Maatwerk helpt om betaalbare koopwoningen te realiseren waar dat regulier niet kan
	Bij innovatieve en bijzondere woonvormen wordt – met inachtneming van de integrale kwaliteit - maatwerk toegepast. Bijvoorbeeld doordat voorzieningen gedeeld kunnen worden buiten de woning en daarmee een iets kleiner woonoppervlak acceptabel is. Zo kunnen op een niet reguliere wijze toch betaalbare koopwoningen gerealiseerd worden.
2.5	Het bijbouwen van betaalbare koopwoningen is de meest voor de hand liggende maatregel om het aanbod aan betaalbare koopwoningen te vergroten
	Het bijbouwen van betaalbare koopwoningen wordt door Rebel gezien als de meest voor de hand liggende maatregel zonder al te veel onbedoelde en ongewenste neveneffecten. Het wordt vaak gezien als geen-spijtmaatregel en, zelfs in een woningmarkt waarin de prijzen niet harder stijgen dan inflatie of (tijdelijk) dalen, blijft de doelstelling van meer betaalbare koopwoningen in de stad gehandhaafd. Uit meerdere woningmarktonderzoeken (WoON, Companen, Stec) blijkt dat er een grote opgave voor Utrecht ligt in het toevoegen van woningen in het middensegment.
2.6	Door de opkoopbescherming (vergunningstelsel) wordt voorkomen dat betaalbare koopwoningen aan de woningvoorraad worden onttrokken
	Beleggers hebben de afgelopen periode in toenemende mate betaalbare koopwoningen gekocht om deze te verhuren, vaak tegen ‘stevige’ huren. Hierdoor wordt het aanbod aan betaalbare koopwoningen kleiner en vissen woningzoekende met een koopwens, vaak starters, achter het net. Door te voorkomen dat deze woningen naar het huursegment verschuiven wordt de disbalans in vraag en aanbod niet groter. Het verbinden aan een vergunningenstelsel geeft gelegenheid om hier – aan de hand van kaders - nadere afwegingen te maken.
2.7	De opkoopbescherming draagt bij aan de leefbaarheid van de stad
	In wijken waar veel koopwoningen staan voelen bewoners zich vaker betrokken bij de omgeving, dan in wijken met een hoog aandeel huurwoningen. Deze betrokkenheid heeft een positieve invloed op de leefbaarheid. Het voorkomen van het opkopen van koopwoningen met als doel om deze te verhuren draagt hieraan bij.
2.8	Innovatieve en bijzondere woonvormen kunnen toegevoegde waarde hebben
	Innovatieve en bijzondere woonvormen, zoals wooncoöperaties of CPO’s, zijn niet voor alle doelgroepen geschikt of gewenst, maar kunnen zeker een bijdrage leveren. Initiatieven worden ondersteund via de inzet van een kwartiermaker. Ook worden kansen benutten voor locaties (zoals Zuilense Vecht), wordt gekeken naar (mogelijkheden voor) en resultaten uit pilots en geleerd van goede ervaringen elders. Aanvullend kan het initiatiefvoorstel Wooncoöperaties mogelijk een bijdrage leveren aan het stimuleren van deze woonvormen.
2.9	Door afspraken te maken met ontwikkelaars over het aanbieden aan middeninkomens wordt ervoor gezorgd dat betaalbare koopwoningen zo veel mogelijk beschikbaar komen voor de huishoudens waar de behoefte aan deze woningen het grootst is

	In de Huisvestingswet is het niet toegestaan voor gemeenten om koopwoningen specifiek toe te wijzen aan middeninkomens. Om er toch voor te zorgen dat deze woningen zo veel mogelijk terecht komen bij de juiste inkomensgroep wordt ontwikkelaars gevraagd om woningen specifiek aan middeninkomens aan te bieden. Dit wordt in eerste instantie opgepakt met de partners die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend. In samenwerking met hen starten we hiervoor een pilot. Om woningen onder de aandacht te brengen bij middeninkomens kunnen ontwikkelaars bijvoorbeeld actief hun marketingkanalen inzetten of een (wacht)lijst van geïnteresseerden opstellen.
2.10	Om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden zijn maatregelen nodig die om een zorgvuldige uitwerking en besluitvorming vragen
	Om het aanbod aan betaalbare koopwoningen ook op langere termijn te vergroten is het van belang dat koopwoningen die gebouwd worden niet alleen bij de eerste verkoop betaalbaar zijn. Hiervoor zijn maatregelen nodig: het langjarig borgen van betaalbaarheid vraagt namelijk om grip op de doorverkoopprijs. Om dit ten uitvoer te brengen wordt ingezet op het realiseren van een fonds, het toepassen van koopvarianten vanuit dit fonds en het gericht inzetten van het erfpachtinstrumentarium om bestaande corporatiewoningen bij verkoop langjarig betaalbaar te houden. Het toepassen van deze maatregelen vraagt om een zorgvuldige voorbereiding en afweging en het inzichtelijk maken van de (financiële) consequenties (zie ook kanttekening 2.9).
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	Het is juridisch niet mogelijk de zelfbewoningsplicht langjarig toe te passen, waardoor het effect beperkt is
	Doordat er voor de zelfbewoningsplicht vanwege het eigendomsrecht slechts een geldingsduur van 5 jaar kan worden gehanteerd kan niet worden voorkomen dat koopwoningen na deze termijn wel worden gekocht met als doel de woningen te verhuren en op die manier worden ‘onttrokken’ aan de (betaalbare) koopwoningvoorraad.
2.2	Het hanteren van een kwalitatieve ondergrens kan er op termijn voor zorgen dat niet overal in de stad meer op reguliere wijze betaalbare koopwoningen gebouwd kunnen worden
	Rebel en Springco hebben voor ons in beeld gebracht dat het realiseren van betaalbare koopwoningen boven de kwalitatieve ondergrens nu nog overal in de stad mogelijk is. Door toenemende prijsontwikkeling kan het aantal kansrijke locaties om regulier betaalbare koopwoningen toe te voegen na verloop van tijd echter afnemen. Juist daarom zijn aanvullende maatregelen nodig om koopwoningen ook langjarig betaalbaar te houden (zie ook argument 2.9).
2.3	Aanvullende maatregelen die nodig zijn om nieuwbouw betaalbare koopwoningen ook langjarig betaalbaar te houden zijn complex en vragen om nadere uitwerking
	De belangrijkste beperking in het realiseren van betaalbare koopwoningen is dat ze op het moment van oplevering van de woning wel betaalbaar zijn, maar het risico bestaat dat ze op termijn uit de betaalbare koopsector verdwijnen indien de woningprijzen harder stijgen dan de inkomens. Er zijn daarom aanvullende maatregelen nodig om betaalbare koopwoningen ook langjarig betaalbaar te houden (zie ook argument 2.10 en kanttekening 2.9).
2.4	De opkoopbescherming kan alleen worden toegepast op goedkope- en middeldure koopwoningen
	De wetgever heeft in het wetsvoorstel Opkoopbescherming bepaald dat de opkoopbescherming alleen voor het betaalbare deel van de koopwoningvoorraad mag gelden. Daarmee verwachten wij dat de opkoopactiviteiten van beleggers opschuiven naar duurdere woningen, een waterbedeffect. We zoeken daarom met de G4+Eindhoven naar een oplossing om de prijsgrens zo ruim mogelijk te stellen.Net als bij de zelfbewoningsplicht die we bij nieuwbouw toepassen houden we hierbij de marktontwikkelingen in het oog en kan tussentijdse bijstelling noodzakelijk zijn.

2.5	Aansluiting bij G4 en Eindhoven is wenselijk
	In de memorie van toelichting is een aantal ‘termen’ opgenomen die voor interpretatie vatbaar zijn. Bijvoorbeeld met betrekking tot de aanwijzing van gebieden. Vraag is dan of de hele stad beschermd mag worden, of alleen deelgebieden. Om het verschuiven van buy-to-let van het ene gebied naar het andere te voorkomen, is het belangrijk de keuze te hebben om een breder prijssegment te beschermen. Om bij een evt. rechtsgang sterk te staan voor wat betreft deze interpretatieverschillen, wordt de te ontwerpen gemeentelijke regeling zo veel mogelijk afgestemd met de G4 en Eindhoven. Deze consistentie zal naar verwachting positief meewegen in een rechtelijke uitspraak.
2.6	Het wetgevingsproces voor opkoopbescherming is nog niet volledig afgerond
	Inmiddels heeft zowel de Tweede Kamer als de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel om de opkoopbescherming op te nemen in de Woningwet. Het is echter nog niet duidelijk wanneer de gewijzigde Woningwet in werking kan treden. Naar verwachting is dit 1 januari 2022.
2.7	Innovatieve en bijzondere woonvormen bieden geen grootschalige oplossing voor het betaalbaar houden van woningen voor middeninkomens
	Het inzetten op deze woonvormen is binnenstedelijk niet altijd mogelijk (bijvoorbeeld doordat er sprake is van grotere bouwblokken), het langjarig betaalbaar houden is alleen mogelijk bij deelnemers in een samenwoonconstructie die hier bewust voor kiezen. Ook vraagt het voor kopers doorgaans intensieve begeleiding. Daarom bieden innovatieve en bijzondere woonvormen niet voor iedereen een oplossing.
2.8	Het verkopen van betaalbare woningen aan middeninkomens gebeurt op vrijwillige basis, waardoor het daadwerkelijke effect mogelijk niet groot is
	Omdat wij betaalbare koopwoningen niet mogen toewijzen is het verkopen van betaalbare koopwoningen aan middeninkomens ook niet juridisch afdwingbaar en gebeurt dit op vrijwillige basis. Er is daardoor ook geen beperking de woningen aan een andere inkomensgroep aan te bieden. Het is daardoor de vraag hoe groot het effect is van dergelijke afspraken.
2.9	De complexiteit van maatregelen om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden maakt dat de haalbaarheid ingewikkeld is
	Het langjarig betaalbaar houden van koopwoningen via een fonds, koopvarianten en het gericht inzetten van het erfpachtinstrumentarium bij de verkoop van corporatiewoningen is complex. Ook hebben deze maatregelen financiële consequenties, bijvoorbeeld doordat er sprake kan zijn van een prijsdrukkend effect op de toekomstige grondopbrengsten. Het is daarom de vraag in hoeverre deze maatregelen daadwerkelijk haalbaar zijn. Juist daarom vragen deze maatregelen om een zorgvuldige voorbereiding en afweging. Deze worden vervolgens in een volgend raadsvoorstel ter besluitvorming voorgelegd.
Beslispunt	
3	Het college de bevoegdheid te geven omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van dit Actieplan (bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen) en over afwijkingen jaarlijks te rapporteren bij het MPR.
Argumenten	
3.1	Het toepassen van het Actieplan betaalbare koopwoningen kan locatie- of projectspecifiek om maatwerk vragen
	Hoewel het doel is dit Actieplan in zo veel mogelijk situaties van toepassing te laten zijn kan het voorkomen dat locatie- of projectspecifieke omstandigheden om maatwerk vragen. Met deze afwijkingsbevoegdheid krijgt het college de bevoegdheid van het Actieplan af te wijken om het realiseren van betaalbare koopwoningen in dergelijke gevallen toch mogelijk te maken

3.2	De gemeente handelt hiermee in lijn met het Actieplan middenhuur, waarin een soortgelijke afwijkingsbevoegdheid en procedure van verantwoording is opgenomen
	In het raadsvoorstel voor het Actieplan middenhuur is een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen. Bij het vaststellen van het Actieplan middenhuur in de gemeenteraad is vervolgens amendement 2017/76 Een grijze blokkendoos is kansloos aangenomen dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid af te wijken van de toepassing van het Actieplan Middenhuur en jaarlijks hierover te rapporteren bij het MPSO (voorloper van het MPR). Met bovengenoemd beslispunt stellen wij een vergelijkbare afwijkingsbevoegdheid voor het Actieplan betaalbare koopwoningen voor.
Beslispunt	
4	Het 'Actieplan betaalbare koopwoningen' te beschouwen als aanvulling op de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' (2019) en het plan op te nemen in de 'Omgevingsvisie Utrecht' - als onderdeel van het thematische beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.
Argumenten	
4.1	Hiermee blijft de omgevingsvisie actueel
	De 'Omgevingsvisie Utrecht' bevat het overkoepelende integrale beleid over de fysieke leefomgeving en het stedelijk beleid over diverse beleidsvelden van gemeente Utrecht. Het 'Actieplan betaalbare koopwoningen' wordt beschouwd als aanvulling op de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' (2019) en maakt daarmee deel uit van het thematisch beleid van de omgevingsvisie.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties. De uitvoering van het Actieplan zet echter wel druk op de formatieve capaciteit. Op basis van de verschillende (wettelijke) taken die dit Actieplan met zich meebrengt onderzoeken we hoe de uitvoering past binnen de huidige capaciteit. Op basis van de huidige budgettaire kaders wordt gezocht naar ruimte voor meer betaalbare koopwoningen. Eventuele voorstellen m.b.t. wijziging van vastgestelde inhoudelijke en/of financiële uitgangspunten op basis van dit Actieplan betaalbare koopwoningen zullen separaat ter besluitvorming worden aangeboden.

Vervolg

Na besluitvorming komt het college met de volgende voorstellen naar de raad:

- Een voorstel om het toepassen van de opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening op te nemen;
- Een voorstel waarin maatregelen zijn uitgewerkt om de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen langjarig te vergroten.

Participatie

In aanloop naar het opstellen van het Actieplan betaalbare koopwoningen is gesproken met verschillende initiatiefnemers die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend.

Communicatie

Het Actieplan betaalbare koopwoningen wordt in ieder geval actief onder de aandacht gebracht van initiatiefnemers die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend. Daarnaast wordt het Actieplan betaalbare koopwoningen op de gemeentelijke website geplaatst.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Actieplan betaalbare koopwoningen

Bijlagen informatief

- Rapport Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen

Actieplan betaalbare koopwoningen 2021

Maatregelen om het woningaanbod in het betaalbare koopsegment in Utrecht te beschermen en te vergroten

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
2 Maatregelen korte termijn 7
3 Maatregelen iets langere termijn 11
4 Ontwikkelingen op rijksniveau 15

1 Inleiding

De Utrechtse woningmarkt staat onder druk. We zien dat de koopprijzen nog nooit zo hoog zijn geweest. Voor bestaande huizenbezitters zonder verhuiswens is dit niet zo'n probleem, maar als starter of doorstromer op de woningmarkt is de zoektocht naar een passende woning een grote opgave. Zij moeten vaak genoegen nemen met een woning die niet aansluit op hun woonbehoefte. Het wordt daarom steeds moeilijker voor huishoudens met een middeninkomen om in de stad te blijven wonen. Omdat wij ons in de Woonvisie als doel hebben gesteld dat we iedereen binnen redelijke termijn een (t)huis willen bieden willen we de woningmarkt voor middeninkomens verbeteren. Bovendien dragen huishoudens met een middeninkomen voor een belangrijk deel bij aan het functioneren van de stad, bijvoorbeeld doordat zij een 'sleutelberoep' vervullen. Zonder voldoende betaalbaar aanbod boeten we als stad in op aantrekkelijkheid, waardoor dergelijke voor de stad essentiële beroepsgroepen onder druk komen te staan. Het toevoegen en borgen van betaalbare koopwoningen kan bovendien ook zorgen voor meer buurtbinding in wijken waar nu relatief veel woningen verhuurd worden. De woonduur in een koopwoning is doorgaans langer en daardoor hebben dergelijke huishoudens over het algemeen meer binding met hun woning en woonomgeving.

Voor wie?
Verkenningen naar de woonbehoeften uit januari 2020 (van Companen, STEC en ABF) leveren, deels onderling aanvullend, het volgende beeld op: de ontwikkeling van woonbehoeften op grond van huishoudensontwikkelingen in combinatie met actuele woonwensen gaat voor het grootste deel uit naar (centrum) stedelijke woonmilieus. Met de wetenschap dat Utrecht - door de krapte - een aanbod gedreven woningmarkt kent en iedere woning een bewoner vindt, is het actuele beeld dat de grootste discrepantie zit tussen plancapaciteit en behoefte in de centrum stedelijke milieus met een zekere dichtheid en nabijheid van centrumvoorzieningen. De betaalbare koopwoning die hierbij past is met name interessant voor starters op de woningmarkt en jonge gezinnen met een middeninkomen. Zij kiezen zowel voor appartementen als grondgebonden woningen in stedelijk setting. Appartementen zijn, gelegen in een iets rustigere omgeving, zoals bijvoorbeeld het gebied Parkwijk, ook interessant voor ouderen die een koopwoning elders in de stad of regio achterlaten.
Daarnaast is er een minder grote, maar blijvende, vraag naar meer ontspannen woonmilieus met daarin ruimte voor betaalbare grondgebonden woningen en iets duurdere woningen gericht op doorstroming (die – als deze niet wordt opgekocht voor verhuur - een betaalbare woning in de stad achterlaten). Het is van belang om beide woonmilieus in balans te houden bij de verdere groei van de stad.

We willen het aantal betaalbare woningen (huur en koop) voor middeninkomens daarom toe laten nemen en borgen dat een kwalitatief goed middensegment ook op langere termijn beschikbaar blijft in de stad. Voor het middenhuursegment beschikken we sinds december 2017 over het Actieplan middenhuur, met daarin onze inzet op het langjarig borgen van kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Dit Actieplan wordt inmiddels als onderdeel van de 'Woonvisie 2019: Utrecht beter in balans' beschouwd en maakt daarom vast onderdeel uit van het gemeentelijk woonbeleid. Voor het betaalbare koopsegment ontbreekt tot op heden een dergelijk Actieplan, terwijl dit segment onze aandacht hard nodig heeft. Voorliggende Actieplan betaalbare koopwoningen wordt daarom beschouwd als aanvulling op de Woonvisie 'Utrecht beter in balans'.

Om de mogelijkheden in beeld te brengen om ook voor betaalbare koopwoningen een Actieplan op te stellen hebben we de adviesbureaus Rebel en Springco de opdracht geven om **mogelijke maatregelen en kansrijke locaties te identificeren om betaalbare koopwoningen toe te voegen**

en langjarig te borgen. Mede op basis van hun aanbevelingen hebben we het voorliggende Actieplan betaalbare koopwoningen als aanvulling op het gemeentelijk woonbeleid opgesteld.

Met de voorgestelde maatregelen wordt zo goed als mogelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die wij lokaal hebben om bij te sturen op de koopwoningmarkt. Eén van de belangrijke conclusies uit het rapport van Rebel is echter dat het instrumentarium voor gemeenten beperkt is en er daarom een belangrijke rol is weggelegd voor het Rijk. Verderop in dit Actieplan gaan wij nader in op de vraagstukken waarbij wij het Rijk om hulp vragen.
Parallel aan de totstandkoming van voorliggend Actieplan is vanuit twee fracties in de gemeenteraad op 17 juni 2021 het initiatiefvoorstel Actieplan Wooncoöperaties Utrecht aangeboden. We zien de doelstelling van dit plan als complementair aan het voorliggende Actieplan betaalbare koopwoningen (zie ook paragraaf 3.1). Het College van B&W zal nog specifiek reageren op het initiatiefvoorstel, zodat de raad deze reactie kan betrekken bij de bespreking en besluitvorming over dit voorstel.

1.1 Onderzoeksvragen

In het rapport ‘Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen’ van Rebel en Springco komen de volgende vragen aan bod:

Hoofdvraag: ***identificeer mogelijke maatregelen en kansrijke locaties om betaalbare koopwoningen toe te voegen en langjarig te borgen.***

De vraag is onderverdeeld in drie deelvragen:

1. Analyse van mogelijke maatregelen (kwalitatief): inzicht in het instrumentarium en toelichting op kansen en beperkingen daarvan voor het (langjarig) borgen van prijs en kwaliteit bij de bouw van betaalbare koopwoningen;
2. Inzicht in overige regelingen (kwalitatief): dit bestaat uit twee delen, dit zijn a. financieringsvormen om koop langjarig betaalbaar te houden (zoals koopgarant) of de instap voor starters in een (duurdere) koopwoning mogelijk te maken, waar dit mogelijk is en daarmee de langjarige beschikbaarheid van koopwoningen voor deze doelgroep te vergroten (zoals koopstart, huur-koop, duo-koop, etc.) en b. “nieuwe” woonvormen, zoals coöperatief wonen, zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen, etc. (hierbij zowel vraag als mogelijkheden in realiseren aanbod betrekken) inclusief inschatting omvang van de doelgroep;
3. Analyse kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen (kwantitatief): inzicht in kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen, zowel geredeneerd vanuit prijs als vanuit kwaliteit.

1.2 Uitgangspunten

Aanvullend op de maatregelen die we in dit Actieplan betaalbare koopwoningen nemen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Een betaalbare koopwoning in Utrecht heeft een **maximale verkoopprijs** tot de NHG-grens[1] (bij nieuwbouw vrij op naamprijs). In 2021 is deze grens €325.000, respectievelijk €344.500 als er energiebesparende voorzieningen worden meegefinancierd. Voor het beschermen van de koopwoningvoorraad tegen buy-to-let hanteren we een hogere grens (zie maatregelen 2.1 en 2.4);
- We hanteren een **overgangsperiode** voor het toepassen van de maatregelen in dit Actieplan. Deze zijn alleen van kracht bij projecten waarvoor op het moment van vaststelling van dit Actieplan nog geen uitgangspunten of afspraken zijn vastgelegd met een initiatiefnemer (of zijn opgenomen in tenderdocumenten) over het te realiseren woningbouwprogramma. Afhankelijk van het project kan dat zijn in een start- of intentiedocument, programmatische uitgangspunten, SPvE, bouwenvelop of andersoortige overeenkomst. Het college kan in dergelijke gevallen het Actieplan betaalbare koopwoningen wel van toepassing verklaren als de gemeente en de betrokken initiatiefnemer dit gezamenlijk overeenkomen;
- In het Actieplan middenhuur is op voorspraak van de gemeenteraad (A2017/76) een hardheidsclausule opgenomen. Op basis daarvan kan het college afwijken van de toepassing van de uitgangspunten van het Actieplan als projectspecifieke omstandigheden daar om vragen, bijvoorbeeld om initiatiefnemers de kans te geven meer kwaliteit toe te voegen aan de woning. In lijn met het Actieplan middenhuur hanteren we ook voor de maatregelen in het Actieplan betaalbare koopwoningen een **hardheidsclausule**: het college kan omwille van de integrale kwaliteit en economische haalbaarheid afwijken van de toepassing van dit Actieplan, bijvoorbeeld voor het faciliteren van innovatieve en bijzondere woonvormen. Over afwijkingen wordt jaarlijks gerapporteerd bij het MPR;
- We **reguleren waar nodig**, **maar bewaken** daarbij dat dit niet ten koste gaat van **ons bouwtempo**. Vooral omdat we gebaat zijn bij het creëren van meer aanbod is het van belang dat marktpartijen blijven investeren in het betaalbare koopsegment;
- Gezien bovenstaand uitgangspunt **evalueren** we de maatregelen in dit Actieplan **periodiek**: als marktontwikkelingen om een andere aanpak vragen sturen we bij. Bij de implementatie van maatregelen houden we er daarom rekening mee dat deze gemakkelijk aan te passen of op te heffen zijn als marktomstandigheden daar om vragen.

1.3 Actieplan betaalbare koopwoningen als operationalisering en verdieping van de Woonvisie

Onze aandacht voor betaalbare koopwoningen is niet nieuw. In 2018 is in de gemeenteraad motie 2018/252 Betaalbare koopwoningen aangenomen, waarin het college is gevraagd "te onderzoeken welke nieuwe regelingen voor betaalbare koopwoningen passend zijn in Utrecht en welke aanpassingen hiervoor nodig zijn" en kansrijke regelingen op te nemen in de Woonvisie en Stadsakkoorden en de raad te informeren". In de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' 2019 is onder andere de prijsgrens voor het betaalbare koopsegment (NHG-grens) en de inzet op het toevoegen van meer kwalitatief goede en marktconforme betaalbare koopwoningen nader gedefinieerd. In de Woonvisie is daarnaast aangegeven dat we het betaalbare koopsegment zien als prijssegment voor

[1] Periodiek door de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) vastgesteld op basis van de gemiddelde koopsom in Nederland. Zie ook: Gemiddelde koopsom en kostengrenzen - NHG;

huishoudens met een bruto jaar inkomen tot ongeveer €60.000[2]. Het college heeft vervolgens in maart 2020 een brief aan de gemeenteraad gestuurd over betaalbare koopwoningen, waarin is aangekondigd als operationalisering van de woonvisie een uitvoeringsplan op te stellen. Vooruitlopend daarop is in de brief aangekondigd per direct een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht toe te passen bij nieuwbouw betaalbare koopwoningen, om te borgen dat nieuw aanbod beschikbaar komt (en blijft) voor reguliere woningzoekenden.

Op dit moment zien we dat onze inzet op het betaalbare koopsegment nog onvoldoende is om het in de Woonvisie geformuleerde doel te bereiken: urgent een inhaalslag maken in de middencategorie voor de behoefte op de korte termijn, om het streefpercentage van 25 procent in 2040 te behalen en met een toename van kwalitatief goede woningen te zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Zoals Rebel ook in haar rapport definieert zijn de afgelopen jaren de prijzen van koopwoningen hard gestegen, waardoor er steeds minder betaalbare koopwoningen zijn. Indien ook naar de toekomst toe de woningprijzen harder blijven stijgen worden koopwoningen steeds minder betaalbaar en daarmee minder toegankelijk voor middeninkomens. Het lukt ons tot nu toe nog onvoldoende deze neergaande trend te doorbreken met nieuwbouw.

Gezien bovenstaande is het van belang dat we nog steviger bijsturen op de koopwoningmarkt om te borgen dat er voldoende passend woningaanbod is voor middeninkomens op de Utrechtse woningmarkt. Allereerst vraagt dit om een nog forsere inzet op het bouwen van kwalitatief goede betaalbare koopwoningen. Alleen daarmee zijn we er echter nog niet. Als we een inhaalslag willen maken is het echter randvoorwaardelijk dat we zorgen dat de woningen die we toevoegen ook langjarig betaalbaar blijven. Ook het beschermen van de bestaande voorraad is essentieel om op korte en lange termijn te zorgen voor voldoende aanbod.

1.4 Maatregelen op korte en iets langere termijn

De maatregelen die in dit Actieplan zijn opgenomen zijn verschillend van aard. Enerzijds zijn er maatregelen die vanaf de vaststelling van dit Actieplan toegepast kunnen worden. Anderzijds zijn er maatregelen die nog om nadere uitwerking, voorbereiding en/of besluitvorming vragen. Er is daarom onderscheid gemaakt tussen maatregelen op korte termijn en maatregelen op iets langere termijn. We doen dit naar analogie van de aanpak die we hebben gehanteerd bij het Actieplan middenhuur, waarin bij vaststelling ook gevraagd is om nader onderzoek naar het inzetten van extra instrumenten om de ambities te realiseren. De maatregelen op korte en iets langere termijn zijn ten slotte complementair aan elkaar. Zoals hierboven genoemd is het bijvoorbeeld randvoorwaardelijk dat inzet op korte termijn om in gebiedsontwikkelingen kansen te benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen op de iets langere termijn ook wordt opgevolgd met maatregelen om deze woningen langjarig betaalbaar te houden en te borgen in de stad.

[2] De hoogte van de hypotheek die een huishouden met een dergelijk inkomen kan afsluiten fluctueert op basis van de actuele rentestand en leennormen. Op het moment van schrijven van dit Actieplan kan een éénpersoonshuishouden met een bruto jaarinkomen van €60.000 een maximale hypothecaire lening afsluiten van €309.578 op basis van 1,03% 10 jaar vaste rente met een maandlast van €1.000 bruto. (Bron: Rabobank).

2 Maatregelen korte termijn

2.1 De prijsgrens voor de toepassing van de zelfbewoningsplicht wordt verhoogd naar twee keer de NHG-grens (nu €650.000)

Tot nu toe passen we de zelfbewoningsplicht toe bij de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen tot de NHG-grens om het opkopen van koopwoningen om te verhuren tegen te gaan (we passen dit standaad toe bij nieuwe betaalbare koopwoningen op eigen grondlocaties en daar waar we er op private grondlocaties afspraken over kunnen maken). Uit onderzoek van het Kadaster blijkt echter dat aankopen van particuliere beleggers steeds meer opschuiven naar het duurdere segment: in twee jaar tijd is het aandeel buy-to-let aankopen boven de €310.000 bij appartementen gestegen van 10% naar 20% en bij grondgebonden woningen van ruim 30% naar ruim 60%. Woningen worden daarmee beleggingsobjecten en deze beleggers concurreren met starters op de woningmarkt en troeven hen nogal eens af.

De mogelijkheden om door te stromen vanuit een betaalbare koopwoning naar een duurdere koopwoning nemen hierdoor af, wat indirect zorgt voor een lager aanbod aan betaalbare koopwoningen. Bovendien is de kans aanwezig dat door de zelfbewoningsplicht alleen bij betaalbare koopwoningen toe te passen een ‘waterbedeffect’ optreedt en het aantal buy-to-let aankopen in duurdere prijscategorieën toeneemt.

We definiëren daarom een effectgebied voor de zelfbewoningsplicht dat reikt tot twee keer de NHG-grens (twee keer zo hoog als de bovengrens voor betaalbare koopwoningen). Hiermee beweegt de prijsgrens automatisch mee zodra de NHG-grens wordt bijgesteld. Hiermee verruimen we weliswaar niet direct het aanbod in het betaalbare koopsegment, maar verruimen we wel de mogelijkheden voor huidige eigenaren van een betaalbare koopwoning om door te stromen naar een duurdere koopwoning en voorkomen we dat de druk in het duurdere segment groter wordt. Bovendien kan het verder beperken van buy-to-let een positief effect hebben op de leefbaarheid in buurten waar nu relatief veel (tijdelijke) verhuur plaatsvindt en er daardoor minder buurtbinding is. Het verhogen van de prijsgrens past ook in de lijn die eerder is ingezet met het loslaten van de WOZ-schaarstegrens in de Huisvestingsverordening. Ook duurdere nieuwbouw koopwoningen zijn een deel van de schaarse woningvoorraad die we willen beschermen. We houden de marktontwikkelingen in zowel het nieuwbouwsegment als de bestaande voorraad in het oog en bepalen op basis daarvan of het bijstellen van deze grens op termijn nodig is (zie ook maatregel 2.4).

Bewoning door bloed- of aanverwanten blijft net als bij betaalbare koopwoningen toegestaan, bijvoorbeeld voor studerende (klein)kinderen. Daarnaast blijven de mogelijkheden om ontheffing te krijgen van de zelfbewoningsplicht – bijvoorbeeld door overlijden, scheiding of een ingrijpende inkomensverandering – gelijk aan de huidige regeling. Ook de geldingsduur van de zelfbewoningsplicht blijft hetzelfde: 5 jaar vanaf het moment van inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres. Het eigendomsrecht beperkt vooralsnog de mogelijkheid om de geldingsduur van de zelfbewoningsplicht langer te laten gelden dan deze periode. In onze gesprekken met het Rijk willen we verkennen of het mogelijk is te zorgen voor een goede juridische basis om een zelfbewoningslicht langer van toepassing te laten zijn.

Sinds maart 2020 passen we bij nieuwe betaalbare koopwoningen een anti-speculatiebeding toe, waarvoor we ook een geldingsduur van 5 jaar hanteren. Ook de toepassing hiervan blijft hetzelfde.

Bovenstaande legitimeert ook waarom we een opkoopbescherming voor de bestaande koopwoningvoorraad willen toepassen (zie hiervoor maatregel 2.4).

2.2 Voor het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's wordt blijvend aangesloten bij de kwalitatieve ondergrens die gehanteerd wordt voor middenhuurwoningen

Door de stijgende huizenprijzen komt de prijs-kwaliteitverhouding van een betaalbare koopwoning steeds meer onder druk te staan. We willen voorkomen dat deze prijs-kwaliteitverhouding verder verschraalt. Bij nieuwbouw houden we daarom nadrukkelijker rekening met een minimale kwaliteit. We doen dit naar analogie van het Actieplan middenhuur, dat voorschrijft dat een woning minimaal 50m^2 GBO groot moet zijn. Voor de Binnenstad en het Stationsgebied ligt deze minimumeis met 40m^2 GBO iets lager.

Op dit moment wordt het Actieplan middenhuur geëvalueerd, waarbij ook wordt gekeken naar een eventuele verdere differentiatie van de hoogte van de minimum m2-eis. We onderzoeken hoe we het onderscheid tussen het centrumgebied en de rest van de stad verder kunnen verfijnen (bijvoorbeeld naar analogie van de nadere differentiatie die gemaakt is voor Merwede deelgebied 5: minimaal 40m^2 tot 80m^2 en gemiddeld 60m^2 GBO). Het is ons doel met de uitgangspunten voor betaalbare koopwoningen blijvend aan te sluiten bij het Actieplan middenhuur. Een eventuele toekomstige differentiatie van de minimale m^2-eis voor middenhuurwoningen zal daarom ook gelden voor betaalbare koopwoningen.

De toepassing van een kwalitatieve ondergrens voor betaalbare koopwoningen is wel anders dan we bij middenhuurwoningen doen. We kunnen hierover namelijk geen afspraken maken met een eigenaar die de woning gegarandeerd 20 jaar in dezelfde prijscategorie houdt, zoals we bij middenhuur met beleggers afspreken. Ook hanteren we bij koopwoningen daarom geen bandbreedte van prijzen en oppervlaktes. Wel maken we bij het opnemen van betaalbare koopwoningen in woningbouwprogramma's anterieur afspraken over een kwalitatieve ondergrens. Als we bij het beoordelen van en het maken van afspraken over een woningbouwprogramma zien dat de huidige marktwaarde het toepassen van een minimumoppervlak niet toelaat, kiezen we ervoor om geen reguliere betaalbare koopwoningen in het betreffende woningbouwprogramma op te nemen (maar bijvoorbeeld middenhuur of één van de in hoofdstuk 3 genoemde varianten).

Bij de toepassing houden we nadrukkelijk rekening met de toekomstige ontwikkeling van de prijs-kwaliteitverhouding. Om ervoor te zorgen dat deze niet binnen een korte periode te ver uiteenloopt, gaat bij nieuwbouw de voorkeur uit naar woningen waarbij voor het minimumoppervlak bij aanvang al niet de maximale verkoopprijs voor een betaalbare koopwoning wordt gevraagd (op dit moment €325.000). Bij gebiedsontwikkelingen sturen we daarom waar mogelijk op het toevoegen van betaalbare koopwoningen waar de verkoopprijs het liefst ruim onder de NHG-grens ligt met in achtneming van de kwalitatieve ondergrens. Hoewel we geen invloed hebben op de prijsontwikkelingen beogen we op die manier betaalbare koopwoningen toe te voegen die bij oplevering, maar ook op lagere termijn, een goede prijs-kwaliteitverhouding hebben.

Rebel en Springco hebben voor ons in beeld gebracht dat op dit moment nog overal in de stad betaalbare koopwoningen met een minimummetrage gebouwd kunnen worden. Vooral in (delen van) Overvecht, Leidsche Rijn en Vleuten – De Meern is de m^2 prijs op dit moment dusdanig dat het toevoegen van betaalbare koopwoningen met een prijs-kwaliteitverhouding ruim boven de kwalitatieve ondergrens goed mogelijk is. We realiseren ons echter dat als de huidige prijsontwikkeling zich doorzet dit op termijn wellicht niet meer overal mogelijk is. Juist daarom is de uitwerking van de in

paragraaf 3.1 en 3.3 voorgestelde maatregelen voor de iets langere termijn belangrijk om betaalbare koopwoningen door de hele stad beschikbaar te houden. We willen namelijk niet dat betaalbare koopwoningen op termijn slechts in een aantal wijken beschikbaar zijn. De maatregelen op de iets langere termijn hangen dus nauw samen met het kunnen borgen van de kwaliteit van betaalbare koopwoningen in de stad.

Bij innovatieve en bijzondere woonvormen passen we maatwerk toe (in lijn met de in paragraaf 1.2 opgenomen hardheidsclausule). Bijvoorbeeld doordat voorzieningen gedeeld kunnen worden buiten de woning en daarmee een iets kleiner woonoppervlak acceptabel is.
Een kanttekening bij deze maatregel is dat de prijs-kwaliteitverhouding niet langjarig is geborgd. We leggen deze immers niet juridisch vast. Voor het langjarig borgen van betaalbare koopwoningen stellen we echter andere beheersmaatregelen voor (zie maatregel 3.3).

2.3 In gebiedsontwikkelingen benutten we kansen voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen

Uit het rapport van Rebel en Springco blijkt dat het vergroten van het aanbod aan betaalbare koopwoningen in een krappe woningmarkt het meest voor de hand ligt. We willen hier daarom nadrukkelijker op in zetten bij gebiedsontwikkelingen; we willen kansen benutten op locaties waar het toevoegen van betaalbare koopwoningen vooral haalbaar is. We doen dit met inachtneming van het pijlenschema uit de Woonvisie: wijkgericht sturen we op het middensegment, waarbij we projectspecifiek een afweging maken tussen huur en koop. We beogen niet om bestaande (harde) plannen aan te passen, maar om bij toekomstige en voorlopige plannen zo veel mogelijk bij te sturen.

Eerder hebben we via een locatielijst in het Stadsakkoord Wonen een afspraak gemaakt over het toevoegen van extra betaalbare woningen. Ter verfijning van deze locatielijst zoeken we naar projecten waar extra betaalbare koopwoningen kunnen worden toegevoegd aan woningbouwprogramma's (naast het regulier uitbreiden van de planvoorraad met nieuwe projecten). We kijken daarvoor in eerste instantie of onze eigen locaties hiervoor geschikt zijn. Parallel kijken we naar locaties die onze partners in ontwikkeling nemen (en waar nog geen overeenkomsten liggen).

De zoektocht naar meer ruimte voor betaalbare koopwoningen wordt in eerste instantie gedaan op basis van de huidige budgettaire kaders: we zoeken binnen projecten naar ruimte, waar nodig met behulp van middelen die ingezet kunnen worden voor betaalbaar wonen. Aanvullend kijken we naar mogelijke bijdragen aan deze opgave vanuit het Rijk en provincie. Richting een nieuwe bestuursperiode kan opnieuw de afweging worden gemaakt of er meer financiële middelen ingezet moeten worden om het toevoegen van meer betaalbare koopwoningen mogelijk te maken. Het inzetten van extra middelen kan bijvoorbeeld noodzakelijk zijn om koopwoningen goedkoper aan te bieden en/of langjarig te behouden (zie ook maatregel 3.3);

2.4 Zodra dit mogelijk is wordt gebruik gemaakt van de (aankomende) wettelijke bevoegdheid om een opkoopbescherming toe te passen bij bestaande betaalbare koopwoningen

Bij maatregel 2.1 is aangegeven dat uit Kadasteronderzoek blijkt dat het aandeel buy-to-let aankopen toeneemt. Daarbij hebben wij onze inzet, in de vorm van een zelfbewoningsplicht, beschreven voor nieuwbouwwoningen. Hieronder stellen wij voor om een zelfbewoningsplicht, via een opkoopbescherming, ook voor bestaande koopwoningen in te voeren. Dit willen wij in beginsel stadsbreed doen. Wij vinden namelijk dat zo veel mogelijk betaalbare koopwoningen beschikbaar moeten zijn en blijven voor eigenaar-bewoners. Zowel bij de totstandkoming van de

opkoopbescherming als bij de implementatie van deze maatregel trekken wij nauw samen op met de G4+Eindhoven.
De opkoopbescherming voor bestaande woningen heeft een vergelijkbare werking als de zelfbewoningsplicht die wij bij nieuwbouw toepassen: bij de aankoop van de woning is de voorwaarde van kracht dat de woning (op een aantal uitzonderingen na) niet gebruikt mag worden om te verhuren. Het belangrijkste verschil is dat we de zelfbewoningsplicht in overeenkomsten opnemen, waar we straks privaatrechtelijk op handhaven voor alle categorieën koopwoningen. De opkoopbescherming heeft een vergelijkbare werking, maar wordt daarentegen onderdeel van de Huisvestingsverordening. Handhaving van de opkoopbescherming verloopt via het publiekrechtelijke spoor.

Samen met G4 + Eindhoven zijn wij al langere tijd in overleg met het Ministerie van BZK over het beschermen van de koopwoningvoorraad voor reguliere woningzoekenden. Dat heeft afgelopen jaar geresulteerd in een wetsvoorstel voor een opkoopbescherming, waarin inmiddels zowel door de Tweede Kamer als de Eerste Kamer mee is ingestemd. Een gemeente kan daardoor naar verwachting per 1 januari 2022 in buurten waar schaarste is aan betaalbare koopwoningen (of in het kader van de leefbaarheid in de buurt) een opkoopbescherming invoeren. Het is dan niet meer mogelijk om een betaalbare koopwoning te kopen en deze vervolgens te verhuren zonder vergunning. Via de Huisvestingsverordening kunnen we vastleggen voor welke buurten deze opkoopbescherming geldt. Bij het voorstel tot vaststelling van de aangepaste huisvestingsverordening zullen we, zoals hiervoor genoemd, het schaarste- of leefbaarheidscriterium onderbouwen. Daarnaast onderbouwen we daarin de noodzaak en de geschiktheid van het toepassen van de maatregel in de betreffende buurten, de vast te stellen WOZ-waardegrens en de aan te wijzen categorieën van woonruimten. Ons vertrekpunt bij de uitwerking is dat we een zo groot mogelijk deel van de koopwoningvoorraad willen beschermen.

De opkoopbescherming zoals die nu door de Tweede Kamer is vastgesteld heeft een aantal kanttekeningen:

- Op de eerste plaats is het segment waarop de regeling van toepassing kan worden verklaard beperkt tot ‘goedkope en middeldure koopwoningen’. Het is te verwachten dat, als de aanleiding voor buy-to-let niet wordt weggenomen, het opkopen zich verplaatst naar woningen net boven deze grens. Om een ‘waterbedeffect’ te voorkomen willen we daarom een breder prijssegment definiëren. We zoeken daarom met de G4+Eindhoven naar een oplossing om de prijsgrens zo ruim mogelijk te stellen. Net als bij de zelfbewoningsplicht die we bij nieuwbouw toepassen (zie maatregel 2.1) houden we hierbij de marktontwikkelingen in het oog en kan tussentijdse bijstelling noodzakelijk zijn.
- De regeling die nu is ontworpen is niet voor één uitleg vatbaar. We zijn in afwachting van een aanvulling op de memorie van toelichting. Ook daarom vinden wij het belangrijk om met G4+Eindhoven een zo veel mogelijk gelijkluidende regeling te ontwikkelen (met voldoende ruimte voor lokale keuzes). De gedachte hierachter is dat de rechtspraak mogelijke interpretatieverschillen beter accepteert als de grote steden één lijn hanteren.

Zoals hierboven genoemd werken wij voor de toepassing van de opkoopbescherming ambtelijk nauw samen met de G4+Eindhoven om een gelijkluidende regeling te ontwerpen voor onze lokale Huisvestingsverordeningen. We streven er naar dit zo spoedig mogelijk gereed te hebben.

3 Maatregelen iets langere termijn

3.1 Het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen (tussen huur en koop)

Om betaalbare woningaanbod te vergroten zien we ook kansen in het stimuleren van innovatieve en bijzondere woonvormen, bijvoorbeeld ook woonvormen tussen huur en koop in.
In gezamenlijkheid bouwen (zoals CPO) of een wooncomplex bezitten (woon-/koopcoöperatie) kan helpen om betaalbaar wonen mogelijk te maken waar dat regulier niet kan. Dit geldt ook voor het casco opleveren van woningen, zodat de koper deze zelf (gefaseerd) af kan bouwen en het realiseren van kleinere zelfstandige woningen, met gedeelde voorzieningen buiten de woning.

Innovatieve en bijzondere woonvormen zijn niet voor alle doelgroepen geschikt of door alle doelgroepen gewenst, maar kunnen zeker een bijdrage leveren. We benutten daarom kansen voor locaties (zoals Zuilense Vecht), kijken naar (mogelijkheden voor) en resultaten uit pilots en leren van goede ervaringen elders. Via onze kwartiermaker nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven en onze samenwerking met het Stadmakersfonds helpen we initiatieven op dit gebied tot realisatie te laten komen.

Aandachtspunten zijn dat het inzetten op deze woonvormen binnenstedelijk niet altijd mogelijk is (bijvoorbeeld doordat er sprake is van grotere bouwblokken) en dat het langjarig betaalbaar houden weliswaar mogelijk is, maar alleen bij deelnemers in een samenwoonconstructie die hier bewust voor kiezen. Ook vraagt het voor kopers doorgaans intensieve begeleiding.

Samenhang met het Actieplan wooncoöperaties: betaalbare koopwoningen via (C)PO en innovatieve concepten
De vraag naar locaties waar bewoners hun woonwens zelf kunnen invullen - al dan niet in combinatie met werken, zorg of andere functies - is in Utrecht al lang aanwezig. Zoals hierboven genoemd wordt dit ook ondersteund (kwartiermaker nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven, samenwerking met het Stadmakersfonds). Hoewel in het onderzoek van Rebel het inzetten op (C)PO op grote schaal als minder kansrijk wordt geacht, weten we dat (C)PO - en andere bijzondere woonvormen - effectief kunnen zijn om de vraag naar en het aanbod van betaalbaar wonen bij elkaar te brengen.

(C)PO omvat volgens onze definitie alle vormen die de toekomstige bewoner van een huis in staat stelt zelf (geheel of gedeeltelijk) de verschijningsvorm en inrichting van zijn huis (mede) te bepalen. Al dan niet in combinatie met ander functies, zoals zorg. Mede-opdrachtgeverschap en cascowoningen (waarbij de bewoner de woning gefaseerd zelf afbouwt of uitbreidt) vallen ook binnen deze definitie.

Op een aantal plekken in de stad kan dit – in de context van maatregel 2.2 en in samenhang met het initiatiefvoorstel Actieplan Wooncoöperaties - een aantrekkelijke manier zijn om woningen alsnog in de categorie betaalbare koop te realiseren. (C)PO wordt in Utrecht overigens tegen marktconforme prijzen beschikbaar gesteld. Om gelijktijdig huishoudens met lagere inkomens de kans te bieden via (C)PO een nieuwbouw- woning te realiseren, is aanvullende inzet (in de projecten) noodzakelijk. In de aanloop naar de besluitvorming zal het college nog reageren op het initiatiefvoorstel Actieplan Wooncoöperaties. Zoals genoemd beschouwen we de doelstelling van het initiatiefvoorstel als complementair aan voorliggend Actieplan betaalbare koopwoningen.

3.2 Met ontwikkelaars worden afspraken gemaakt over het aanbieden van betaalbare koopwoningen aan huishoudens met een middeninkomen

In de Huisvestingswet is het niet toegestaan voor gemeenten om koopwoningen specifiek toe te wijzen aan middeninkomens. Om er toch voor te zorgen dat deze woningen zo veel mogelijk terecht komen bij de juiste inkomensgroep willen we ontwikkelaars vragen woningen specifiek aan middeninkomens aan te bieden. Het gaat hierbij dus slechts om het vrijwillig aanbieden van woningen aan deze inkomensgroep, zonder dat dit juridisch afdwingbaar is of dat er een beperking is de woningen aan een andere inkomensgroep aan te bieden.

We pakken dit in eerste instantie op met onze partners die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend. Om woningen onder de aandacht te brengen bij middeninkomens kunnen ontwikkelaars bijvoorbeeld actief hun marketingkanalen inzetten of een (wacht)lijst van geïnteresseerden opstellen. We starten hiervoor een pilot naar analogie van de succesvolle pilot voor het aanbieden van middenhuurwoningen via WoningNet.

Omdat we voor middenhuurwoningen al een inkomensvoorrangsgroep hebben gedefinieerd is het logisch hier voor betaalbare koopwoningen op aan te sluiten. Dit betekent dat we ontwikkelaars vragen betaalbare koopwoningen aan te bieden aan eenpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot €57.164 of aan meerpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen tot €67.557 (prijspeil 1 januari 2021). Hierbij hanteren we dezelfde uitzonderingsgroepen zoals gedefinieerd in de nadere regel voor middenhuur, zodat huishoudens met een hoger inkomen die bijvoorbeeld betalingsverplichtingen hebben voor een studieschuld of restschuld na verkoop ook binnen deze inkomensgrenzen vallen.

3.3 Er wordt een nader voorstel voorbereid met maatregelen om koopwoningen langjarig betaalbaar te houden

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat we in gebiedsontwikkelingen kansen willen benutten voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen helpt echter alleen op de korte termijn. Om het aanbod aan betaalbare koopwoningen ook op langere termijn te vergroten is het van belang dat koopwoningen die gebouwd worden niet alleen bij de eerste verkoop betaalbaar zijn. Hiervoor zijn maatregelen nodig: het langjarig borgen van betaalbaarheid vraagt namelijk om grip op de doorverkoopprijs. Hiermee wordt feitelijk een nieuw product gecreëerd, waarmee het ‘beleggingsdeel’ uit de woning wordt gehaald.
Om dit ten uitvoer te brengen zetten we samen met onze partners in op het realiseren van een fonds van waaruit woningen worden aan- en verkocht. Aanvullend hierop past dat fonds zogenoemde ‘koopvarianten’ toe om koopwoningen die (na verloop van tijd) een hogere marktwaarde hebben dan de NHG-grens toch (weer) beschikbaar te krijgen voor middeninkomens. Specifiek voor het betaalbaar houden van voormalige sociale huurwoningen zetten we ten slotte gericht ons erfpachtinstrumentarium in (bij de verkoop van corporatiewoningen): door een deel van de grond in erfpacht te houden kunnen we ook bij deze woningen sturen op de doorverkoopprijs.

De uitwerking en uitvoering van bovengenoemde maatregelen vraagt om een zorgvuldige voorbereiding en afweging en het inzichtelijk maken van de financiële consequenties (en daarmee dus ook aparte besluitvorming). Hieronder worden de maatregelen wel al nader geduid, maar door de complexiteit ervan (en bijbehorende financiële en juridische afwegingen) volgt er voor de daadwerkelijke uitwerking en inzet van deze maatregelen een separaat raadsvoorstel.

Het opzetten van een fonds voor betaalbare koopwoningen

Een fonds stelt ons in staat om zowel het in eigendom nemen van een deel van een woning als het toepassen van koopvarianten (en daarmee het reguleren van de aan- en verkoopprijs) te financieren. Door in een fonds samen te werken met partners – zoals marktpartijen, Provincie en Rijk - kan volume en slagkracht gecreëerd worden (hoe meer middelen, hoe meer betaalbare koopwoningen) en risico gedeeld. Omdat waardevermeerdering en verrekende korting terugvloeien in het fonds kan het revolverend worden ingericht. Middelen kunnen dan opnieuw worden ingezet voor betaalbare koopwoningen en voor marktpartijen is er daardoor de mogelijkheid om (beperkt, maar risicoloos) rendement te maken. De kopgroep van partners die het Stadsakkoord Wonen hebben ondertekend heeft aangegeven samen met de gemeente te willen onderzoeken hoe een dergelijk fonds gezamenlijk kan worden opgezet. Vooral ook om ervoor te zorgen dat de woningen langjarig betaalbaar blijven en niet alleen de eerste koper profiteert van een betaalbare koopwoning. De gemeente zal de kopgroep dus voor het vervolg betrekken bij de invulling van het Actieplan.

Een van de voordelen van het verkopen van woningen vanuit een fonds is dat vanuit die positie ook kan worden bepaald aan welke koper de woning wordt verkocht. Hiermee biedt het fonds de mogelijkheid woningen specifiek aan te bieden aan huishoudens met een middeninkomen (of bijvoorbeeld specifiek aan starters). Een kanttekening is dat het opzetten van een fonds complex is en er startkapitaal voor nodig is om het toepassen van verschillende regelingen tot stand te brengen. Ook moeten er in het fonds voldoende reserves opgenomen worden om toekomstige prijsdalingen op te vangen. Daarnaast moet het fonds volgens de juiste condities worden ingericht om het voor marktpartijen en woningcorporaties aantrekkelijk te maken om deel te nemen. Deze aspecten vragen daarom om een nadere uitwerking.

Het toepassen van koopvarianten (vanuit bovengenoemd fonds)

Om het aanbod aan betaalbare koopwoningen maximaal te vergroten zien we ook mogelijkheden om duurdere koopwoningen binnen de financieringsmogelijkheden van middeninkomens te krijgen. Dit kan gedaan worden door deze onder de marktprijs te verkopen in een zogenoemde 'koopvariant'. Hierbij wordt bijvoorbeeld een korting gegeven door de verkopende partij (of gemeente), die bij doorverkoop weer verrekend wordt. (Wijze van verrekening hangt af van de variant die wordt toegepast en de waarde(ontwikkeling) van de woning).

Rebel heeft voor ons in haar rapport een aantal koopvarianten geduid en adviseert ons over de inzetbaarheid daarvan. Volgens Rebel zijn dit in zichzelf interessante constructies om de betaalbaarheid van woningen te vergroten en om woningen langdurig in het betaalbare segment te houden, maar is de inzet vooral kansrijk als de gemeente zelf woningen in eigendom neemt en een terugkooprecht organiseert[3]. Voor ontwikkelaars en woningcorporaties is het volgens Rebel niet altijd interessant dergelijke varianten aan te bieden (Voor ontwikkelaars omdat ze de woning ook zonder deze constructies kunnen verkopen, voor woningcorporaties omdat deze constructies complex zijn en het vaak een vermogensbeslag op de balans betekent).

Bij het nader uitwerken en afwegen van mogelijke voorstellen kijken we daarom vooral naar varianten die door gemeenten zelf worden toegepast, zoals de koopgarantregeling in Ede en 'Betaalbare Koopwoningen Zaanstad'. Belangrijke aandachtspunten zijn de schaalbaarheid van dergelijke regelingen met bijbehorende middelen die hiervoor nodig zijn en het beperken van het vraagstimulerende effect die een dergelijke regeling met zich mee kan brengen (we willen voorkomen

[3] Het ontwikkelen en in beheer nemen van woningen is geen kerntaak van de gemeente. Kansrijke koopvarianten moeten daarom in die context te worden beschouwd.

dat vooral de eerste koper profiteert). Bovendien zijn ook voor een gemeente dergelijke constructies complex en betekent het een vermogensbeslag op de balans.

Wij zien het toepassen van koopvarianten vooral als kansrijk in combinatie met het opzetten van een fonds, omdat vanuit die constructie - afhankelijk van de manier waarop het fonds wordt ingericht - woningen aan- en verkocht kunnen worden of met een terugvloeiende korting weer opnieuw koopvarianten toegepast kunnen worden. Bovendien kunnen de benodigde investeringen en risico's gedeeld worden als in het fonds meerdere partijen deelnemen.

Bestaande corporatiewoningen bij verkoop langjarig betaalbaar houden

Naar aanleiding van Motie 2020/420 Meer betaalbare koopwoningen door erfpacht, verleggen van meerwaardeafdracht kan de gemeente het erfpachtinstrumentarium gericht inzetten om bestaande corporatiewoningen bij verkoop langjarig betaalbaar te houden. De meerwaarde die op de grond ontstaat doordat de functie van de woning verandert van 'sociale huurwoning' naar 'koopwoning' wordt in erfpacht uitgegeven. Door een deel van de grondwaarde in erfpacht uit te geven hebben we als gemeente een instrument in handen om te sturen op de hoogte van de doorverkoopprijs van een koopwoning. Het eigendom van grond plus "opstal" (de woning zelf) is daarmee immers niet volledig in bezit van de eigenaar-bewoner, maar voor een deel van de gemeente. Hierdoor kan de gemeente voorwaarden stellen aan de hoogte van de prijs waarvoor de grond plus opstal wordt doorverkocht binnen een bepaalde termijn (bijvoorbeeld minimaal 20 jaar, naar analogie van de minimale exploitatietermijn voor middenhuurwoningen).

Ook de bovenstaande maatregel vraagt verdere uitwerking en besluitvorming (en nemen we dus mee in het genoemde raadsvoorstel). We kijken daarvoor nadrukkelijk naar de ervaringen die momenteel worden opgedaan bij het project 'de Veiling' in Leidsche Rijn. Een gerichte erfpachtregeling kent namelijk gelijkenis met de regeling 'duokoop' die bij dit project op initiatief van de ontwikkelaar is toegepast. Ook helpen de ervaringen die daar worden opgedaan in de bredere afweging om het gemeentelijke erfpachtinstrumentarium in te zetten voor de borging van betaalbare koopwoningen.

Het voordeel voor de koper – naast het verruimen van de beschikbaarheid aan koopwoningen binnen zijn prijsklasse - is dat er een lagere hypothecaire financiering nodig is, omdat voor een deel van de grond alleen een erfpachtcanon betaald hoeft te worden. Ook is deze regeling fiscaal aftrekbaar. Naar verwachting zijn de maandlasten daarmee lager dan wanneer de grond volledig hypothecair gefinancierd wordt (en waarschijnlijk relatief gunstig ten opzichte van een huurwoning). Een kanttekening is echter dat er voor de koper geen volledige vermogensopbouw mogelijk is.

4 Ontwikkelingen op rijksniveau

Zoals eerder genoemd is één van de conclusies uit het rapport van Rebel dat het instrumentarium voor gemeenten om bij te sturen op de koopwoningmarkt beperkt is en dat er een belangrijke rol is weggelegd voor het Rijk. De gemeente kan vooral wat betekenen in de woningmarkt door het bijbouwen van woningen te faciliteren. Het overgrote deel van de maatregelen (die ook betrekking hebben op de bestaande woningvoorraad) ligt bij het Rijk als systeemverantwoordelijke voor de woningmarkt. We stemmen onze inzet steeds af op de 'brede' lobbyagenda. We vragen het Rijk ons te helpen bij de volgende vraagstukken:

Het uitbreiden van de opkoopbescherming naar duurdere bestaande koopwoningen (in lijn met onze inzet om een zelfbewoningsplicht ook bij duurdere nieuwbouw koopwoningen toe te passen)

Hoewel we blij zijn met de wetswijziging die ons de bevoegdheid geeft om een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare koopwoningen vragen wij het Rijk deze regeling verder uit te breiden naar een groter prijsgebied in bestaande woningvoorraad (verder dan het effectgebied). Gezien de bij maatregel 2.1 genoemde resultaten uit onderzoek van het Kadaster – en onze (toekomstige) inzet op de zelfbewoningsplicht en de opkoopbescherming - verwachten wij namelijk dat buy-to-let aankopen in de toekomst steeds meer plaats zullen vinden in de hogere prijscategorieën van de bestaande koopwoningvoorraad. Net als bij nieuwbouw zien we ook in de bestaande voorraad een indirecte mogelijkheid om betaalbare koopwoningen beschikbaar te krijgen voor middeninkomens, doordat huidige bewoners van een betaalbare koopwoningen door kunnen stromen naar een duurdere bestaande koopwoning. Daarnaast zijn we beducht voor een waterbedeffect. Beleggers schuiven een segment op. Om het beoogde resultaat zo groot mogelijk te maken is het van belang dat we ook deze voorraad maximaal beschermen tegen particulieren die woningen kopen om te verhuren.

Toewijzingsregels voor koopwoningen

Tot 2014 was er in de Huisvestingswet voor gemeenten een bevoegdheid om koopwoningen toe te wijzen. Op basis van de huidige Huisvestingswet is er voor de gemeente Utrecht echter geen wettelijke grondslag meer voor het toewijzen van koopwoningen (dit geldt alleen nog voor de Waddengemeenten). Net als bij middenhuurwoningen kan het bieden van voorrang echter wel helpen om meer woningen beschikbaar te krijgen voor middeninkomens en zorgen voor een verdere versnelling van de doorstroming vanuit sociale huurwoningen. Vooralsnog kunnen we hier als gemeente alleen vrijwillige afspraken over maken (zie maatregel 3.2).

Het Rijk heeft ons onlangs wel de publiekrechtelijke mogelijkheid gegeven om te experimenteren met de bestemmingscategorie sociale koop (door het Rijk is hiervoor de prijsgrens gekoppeld aan de NHG-grens). Hiervoor moet via een doelgroepenverordening de beoogde doelgroep voor deze woningen worden vastgesteld. We onderzoeken of en hoe we dit instrument in kunnen zetten.

Ondersteuning bij fondsvorming voor betaalbare koopwoningen

Zoals bij maatregel 3.3 is benoemd willen we inzetten op een fonds voor betaalbare koopwoningen, in samenwerking met onze partners. Om voldoende volume en slagkracht te kunnen creëren zijn en blijven we in gesprek met het Rijk om te onderzoeken hoe zijn ons daarbij kunnen ondersteunen. We zien niet alleen een rol voor het Rijk op het gebied van financiering, maar bijvoorbeeld ook in de vorm van ondersteuning bij het opzetten en schaalbaar maken van een fonds. We trekken hiervoor nauw samen op met de G4+Eindhoven.

Het onderzoeken van (fiscale) systeemveranderingen die zorgen voor een gelijker speelveld op de koopwoningmarkt

Een van de conclusies van Rebel ten aanzien van de inzet van het Rijk is dat het bijsturen op de koopwoningmarkt om drastische hervormingen vraagt, die politiek deels gevoelig liggen. Hierbij wordt vooral gedacht aan fiscale maatregelen, zoals het zwaarder belasten van inkomsten uit verhuur (voor beleggers) of uit vermogen (voor woningeigenaren) en het afbouwen of aanpassen van de hypotheekrenteaftrek. Specifiek ten aanzien van dat laatste is er nu momentum, vanwege de lage rentestand en daardoor het relatief lage effect op de betalingsmogelijkheden van kopers (fiscale voordeel is laag). Bij veel van deze maatregelen is het overigens, gezien de complexiteit van de woningmarkt, onduidelijk welk effect ze hebben op de prijsstelling. We vragen het Rijk daarom te onderzoeken welke wijzigingen er in het fiscale stelsel doorgevoerd kunnen worden, zodat er een gelijker speelveld ontstaat op de koopwoningmarkt.

Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen

Onderzoek naar geschikt instrumentarium en kansrijke locaties

Springco

Stimuleren nieuwbouw betaalbare koopwoningen

Onderzoek naar geschikt instrumentarium en kansrijke locaties

Team:
Antoinette Kemper (Rebel)
Steven Hamming (Rebel)
Anne-Floor Blonk (Rebel)
Gert Jan Hagen (Springco)
Cyril Crutzen (Springco)

In opdracht van:
Gemeente Utrecht

Plaats, datum:
Rotterdam, 23 juni 2021

Status:
Definitief

Rebel Strategy & Development bv
Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

Managementsamenvatting

De woningmarkt staat onder druk, waaronder met name het aanbod in het middensegment woningen, zowel voor de huur- en koopmarkt. De gemeente heeft Rebel gevraagd een rapport op te leveren met daarin beantwoording van de volgende onderzoeksvragen:

Hoofdvraag: Identificeer mogelijke maatregelen en kansrijke locaties om betaalbare koopwoningen toe te voegen en langjarig te borgen. De vraag is onderverdeeld in drie deelvragen:

1. Analyse van mogelijke maatregelen (kwalitatief): inzicht in het instrumentarium en toelichting op kansen en beperkingen daarvan voor het (langjarig) borgen van prijs en kwaliteit bij de bouw van betaalbare koopwoningen;
2. Inzicht in overige regelingen (kwalitatief): dit bestaat uit twee delen, dit zijn
    a. financieringsvormen om koop langjarig betaalbaar te houden (zoals koopgarant) of de instap voor starters in een (duurdere) koopwoning mogelijk te maken, waar dit mogelijk is en daarmee de langjarige beschikbaarheid van koopwoningen voor deze doelgroep te vergroten (zoals koopstart, huur-koop, duo-koop, etc.) en
    b. “nieuwe” woonvormen, zoals coöperatief wonen, zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen, etc. (hierbij zowel vraag als mogelijkheden in realiseren aanbod betrekken) inclusief inschatting omvang van de doelgroep;
3. Analyse kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen (kwantitatief): inzicht in kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen, zowel geredeneerd vanuit prijs als vanuit kwaliteit.

De belangrijkste bevindingen op basis van het onderzoek zijn als volgt:

- De afgelopen decennia zijn de prijzen van koopwoningen hard gestegen (gemiddeld 6,5% per jaar, veel harder dan de lonen), waardoor er steeds minder betaalbare koopwoningen zijn. In Utrecht is betaalbaar gedefinieerd als koopwoningen onder de NHG-grens (op dit moment € 325.000).
- Op dit moment zijn er ca. 10.000 betaalbare koopwoningen in Utrecht, ongeveer 6% van de totale woningvoorraad. In totaal zijn er 26.500 middeninkomens in Utrecht, die ongeveer gelijk verdeeld wonen in sociale huurwoningen, vrije sectorhuurwoningen en koopwoningen.
- Met de stijgende huur- en koopprijzen is er een grote druk ontstaan op betaalbare woningen voor middeninkomens (zowel huur als koop). Dit onderzoek richt zich op maatregelen in de koopsector. Het Actieplan Middenhuur van de gemeente gaat in op de huursector.
- De meest voor de hand liggende maatregel om in een krappe woningmarkt tot meer betaalbare koopwoningen te komen is het vergroten van het aanbod. Vraagstimulerende maatregelen hebben een prijsopdrijvend effect.
- Binnen de aanbodgestuurde maatregelen is het regulier en marktconform bijbouwen van woningen het meest effectief. Maatregelen in dit cluster hebben het hoogste doelbereik en de

minste neveneffecten. Het regulier en marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen voor kleine huishoudens (1 tot 2 personen) is nu op alle plekken in de stad nog mogelijk. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen voor grote huishoudens (3 of meer personen) is niet overal in Utrecht mogelijk (zie paragraaf 2.3.3).

- Aanvullende maatregelen, zoals andere woon- of ontwikkelvormen (cluster 2) of inzet van grondinstrumentarium (cluster 3) kunnen in aanvulling op het regulier toevoegen van woningen helpen om woningen die anders buiten de prijsklasse betaalbare koop (< € 325.000) vallen toch betaalbaar te maken voor kopers, doordat de aanschafwaarde lager wordt. Daarbij lijken sommige maatregelen meer kansrijk dan andere en is de inzet ervan (met name bij cluster 2 andere woon- en ontwikkelvormen) enkel voor een specifieke doelgroep binnen het middensegment interessant (zie paragraaf 3.4).
- Dé grote beperking van het toevoegen van betaalbare koopwoningen is dat deze woningen op langere termijn mogelijk niet meer betaalbaar zijn. Dat is het geval als de woningprijzen harder blijven stijgen dan de inkomens. Omdat de kans hierop reëel is (zeker over langere termijn), is het belangrijk vooral marktconforme instrumenten toe te passen, zodat er niet publiek geld wordt ingezet waar vooral de eerste koper voordeel van heeft.
- Anders dan de huursector is de koopsector (vrije markt) nauwelijks te reguleren. De gemeente kan namelijk niet eisen van eigenaren dat ze hun woning doorverkopen onder de marktprijs. Indien de gemeente wel wil sturen op het behouden van betaalbare koopwoningen op lange termijn, dan zal ze eventueel samen met andere partijen gedeeltelijk het eigendom van deze woningen op zich kunnen nemen om doorverkoop onder de marktprijs te reguleren. Dat zou betekenen dat er een nieuw gereguleerd koopsegment ontstaat. Eerste ideeën hiervoor zijn uitgewerkt in een Fonds Betaalbare Koop, waarin verschillende instrumenten en regelingen die we hebben onderzocht samenkomen (zie paragraaf 3.5).

De gemeente wenst het aandeel betaalbare woningen (huur en koop) voor middeninkomens fors te laten toenemen. De gemeente Utrecht geeft in haar woonvisie 'Utrecht beter in balans' (2019) aan dat ze streeft voor 2040 naar 25% woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). Het neerleggen van een richting en het identificeren van mogelijke maatregelen en kansrijke locaties zoals in deze rapportage gedaan is een goed begin. We hebben een aantal aanbevelingen voor het vervolg, om zo te zorgen dat betaalbare koopwoningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd en op lange termijn betaalbaar blijven.

1. Expliciteer als gemeente wat je onder betaalbare koop verstaat (inclusief instrumentarium)
2. Wees duidelijk over wat waar marktconform kan worden gebouwd
3. Communiceer je verwachtingen duidelijk naar de markt (bijv. via een Actieplan Koop)
4. Voer het plan ook daadwerkelijk uit (zowel op eigen grond als grond derden)
5. Overweeg lobbytraject richting rijk en fondsvorming om betaalbaarheid te borgen

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting **5**
1. Inleiding **8**
1.1 Aanleiding 8
1.2 Vraag aan Rebel 8
1.3 Definitie middeninkomens en betaalbare koop 9
1.4 Aanpak en leeswijzer 9
2. Analyse woningmarkt Utrecht **10**
2.1 Dynamiek Utrechtse woningmarkt 10
2.1.1 Woningmarkt overspannen, sterk gestegen prijzen 10
2.1.2 Middeninkomens hardst geraakt 11
2.1.3 Niet ingrijpen vergroot probleem 12
2.2 Koopwoningenvoorraad Utrecht 13
2.2.1 Huidige aandeel betaalbare koop is 13% van de koop en 6% van het totaal 14
2.2.2 Betaalbare koop niet gelijk verspreid over de stad 14
2.2.3 Betaalbare kwaliteit (oppervlakte) verschilt per wijk 15
2.3 Waar is nog betaalbare koop in de nieuwbouw mogelijk? 15
2.3.1 Nieuwbouwprijs en kwaliteit verschilt per wijk 16
2.3.2 Gemeente onderzoekt mogelijkheden voor kwaliteitseisen 17
2.3.3 Betaalbare koop marktconform toevoegen is niet overal haalbaar 18
3. Analyse doelgroep middeninkomens **19**
3.1 Huidige aantal middeninkomens is 17% van totaal aantal huishoudens 19
3.2 Niet alle middeninkomens zijn gelijk 19
4. Mogelijke maatregelen **21**
4.1 Twee soorten maatregelen: aanbodgestuurd en vraaggestuurd 21
4.2 Focus op aanbodgestuurde instrumenten: met name toevoegen nieuwbouw 23
4.3 Kansrijke instrumenten: sturen op betaalbare koop in nieuwbouw -regulier 24
4.4 Kansrijke instrumenten: aanvullende maatregelen 25
4.5 Niet alleen betaalbare koop toevoegen, ook langjarig behouden (bijv. via fonds) 27
5. Conclusies en aanbevelingen **30**
5.1 Inleiding 30
5.2 Belangrijkste conclusies 31
5.3 Aanbevelingen voor het vervolg 32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Uit meerdere woonbehoefte-onderzoeken die de gemeente Utrecht heeft gedaan, komt een grote vraag naar betaalbare koopwoningen naar voren. Om in te spelen op deze vraag onderzoekt de gemeente Utrecht de mogelijkheden om het segment betaalbare koopwoningen te vergroten. Een manier om dat te doen is het vergroten van het aandeel betaalbare koopwoningen in het woningbouwprogramma. De gemeente wenst – als de uitkomsten daartoe aanleiding gegeven – een actieprogramma betaalbare koop op te stellen. De gemeente Utrecht pakt zelf een aantal onderwerpen op, maar vraagt ook ondersteuning van Rebel op een aantal onderdelen.

1.2 Vraag aan Rebel

De vraag aan Rebel is om mogelijke maatregelen en kansrijke locaties te identificeren om betaalbare koopwoningen toe te voegen en langjarig te borgen. Daarbij ligt de focus op nieuwbouw en niet op bestaande bouw. De vraag is onderverdeeld in drie deelvragen:

1. Analyse mogelijke maatregelen (kwalitatief): inzicht in het instrumentarium en toelichting op kansen en beperkingen daarvan voor het (langjarig) borgen van prijs en kwaliteit bij de bouw van betaalbare koopwoningen;
2. Inzicht in overige regelingen (kwalitatief): dit bestaat uit twee delen, dit zijn
    a. financieringsvormen om koop langjarig betaalbaar te houden (zoals koopgarant) of de instap voor starters in een (duurdere) koopwoning mogelijk te maken, waar dit mogelijk is en daarmee de langjarige beschikbaarheid van koopwoningen voor deze doelgroep te vergroten (zoals koopstart, huur-koop, duo-koop, etc.) en
    b. “nieuwe” woonvormen, zoals coöperatief wonen, zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen, etc. (hierbij zowel vraag als mogelijkheden in realiseren aanbod betrekken) inclusief inschatting omvang van de doelgroep;
3. Analyse kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen (kwantitatief): inzicht in kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen, zowel geredeneerd vanuit prijs als vanuit kwaliteit.

1.3 Definitie middeninkomens en betaalbare koop

Dit onderzoek focust zich op maatregelen en kansrijke locaties om tot betaalbare koopwoningen te komen. Belangrijk daarbij is wat onder 'betaalbare koopwoningen' wordt verstaan. Met betaalbare koopwoningen worden woningen bedoeld die een marktwaarde hebben onder de €325.000, prijspeil 2021. Deze grens is gebaseerd op de NHG-grens 2021. Ook doen we in dit onderzoek een doelgroepenanalyse naar de doelgroep middeninkomens, waarvoor deze betaalbare koopwoningen gewenst zijn. Middeninkomens definieert de gemeente Utrecht als huishoudens met een jaarinkomen van €40.000 (inkomensgrens sociale huur 2021) tot €60.000 (Woonvisie 2019), ofwel 1,05 tot 1,58 keer het modale jaarinkomen. Onderstaand schema geeft deze definities bondig weer.

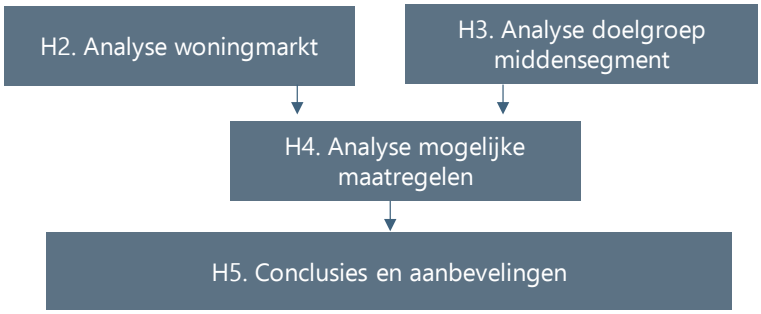
Figuur 1: definities van het middeninkomen en de koopprijzen van het middensegment

	Middeninkomens	Koopprijzen middensegment
1,05 tot 1,58 keer modaal	€ 40.000,- tot € 60.000 (pp 2021)	€ 228.199 tot € 325.000 (pp 2021)

1.4 Aanpak en leeswijzer

In onderstaande figuur staat onze aanpak en leeswijzer voor deze rapportage toegelicht.

Figuur 2: Aanpak en leeswijzer



In hoofdstuk 2 doen we een analyse van de woningmarkt in Utrecht. Daarbij schetsen we het huidige probleem voor middeninkomens, gaan we in op de huidige woningmarkt (in het bijzonder de koopwoningenmarkt) en schetsen we waar nog marktconform betaalbare koop kan worden bijgebouwd. In hoofdstuk 3 doen we een doelgroepenanalyse en geven we inzicht in hoe de huidige doelgroep middeninkomens er uit ziet. In hoofdstuk 4 beschrijven we mogelijke maatregelen om enerzijds betaalbare koopwoningen toe te voegen, anderzijds om die ook voor lange termijn te borgen. Dit doen we aan de hand van een aantal clusters van maatregelen met vergelijkbare werking. We beschrijven ook de neveneffecten daarvan en de kansrijkheid van de instrumenten. Hoofdstuk 5 geeft de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

2. Analyse woningmarkt Utrecht

In dit hoofdstuk gaan we in op de volgende zaken:

- Paragraaf 2.1 beschrijft dynamiek rondom prijsontwikkeling op Utrechtse woningmarkt en de impact daarvan op de betaalbaarheid van koopwoningen.
- Paragraaf 2.2 gaat in op de huidige betaalbare koopvoorraad in Utrecht, inclusief de spreiding over de stad en inzicht in de oppervlaktes van de woningen.
- Paragraaf 2.3 geeft een inventarisatie van kansrijke locaties voor nieuwbouw van marktconforme betaalbare koopwoningen. Dit als afgeleide van de prijzen in de huidige woonvoorraad (paragraaf 2.2) in combinatie met minimum oppervlaktes die de gemeente voorschrijft.

2.1 Dynamiek Utrechtse woningmarkt

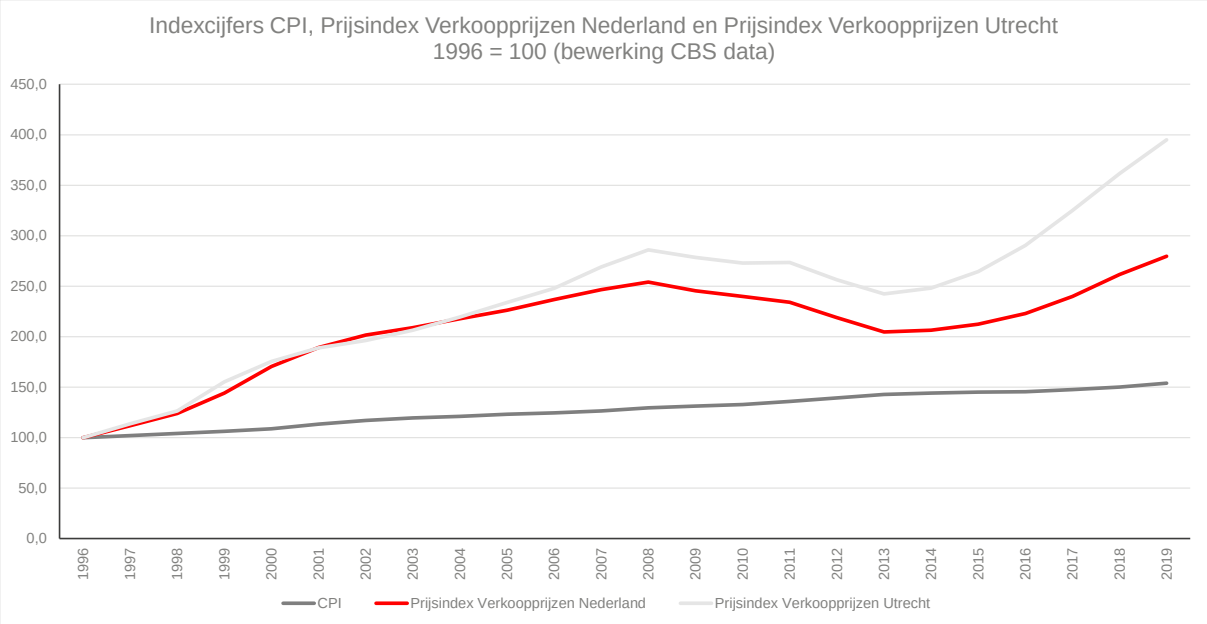
Om de problematiek rondom betaalbare koopwoningen beter te duiden, gaan we in op de prijsontwikkeling op de woningmarkt en wat dit betekent voor middeninkomens.

2.1.1 Woningmarkt overspannen, sterk gestegen prijzen

De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen 24 jaar gemiddeld met 6,5% gestegen in Utrecht, fors hoger dan de gemiddelde inflatie van 1,9% (als proxy van het inkomen). Hierdoor zijn de afgelopen decennia woningen die vroeger betaalbaar waren voor middeninkomens nu uit het middensegment verdwenen. Ook laat figuur 3 zien dat de prijsontwikkeling van woningen in Utrecht (net als veel andere grote steden) sinds 2005, ondanks pieken en dalen, veel harder is gestegen dan het gemiddelde in Nederland.

Figuur 3: prijsstijgingen inflatie en verkoopprijzen woningen tegen elkaar uitgezet.

Woningprijzen stijgen veel harder dan inflatie

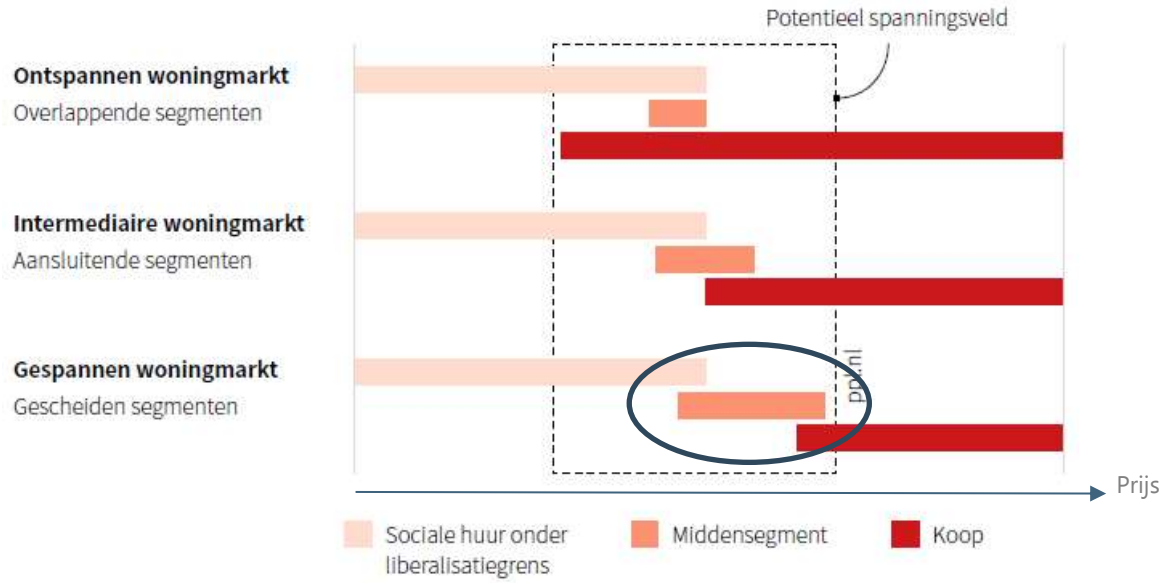


Bron: CBS, bewerking Rebel

2.1.2 Middeninkomens hardst geraakt

Onderstaande grafische weergave van het Planbureau voor de Leefomgeving geeft een aardig beeld van de beperkte toegankelijkheid van de woningmarkt voor middeninkomens in overspannen woningmarkten zoals Utrecht. Door de hoge prijzen zijn koopwoningen voor middeninkomens veel minder bereikbaar, waar dat in ontspannen woningmarktregio's nog wel het geval is. Echter beginnen zich ook daar de eerste tekenen te vertonen dat betaalbare koopwoningen minder bereikbaar voor middeninkomens worden. Door het aanscherpen van de inkomensgrenzen in de gereguleerde huursector hebben middeninkomens evenmin toegang tot betaalbare woningen in het gereguleerde huursegment. Hierdoor zijn middeninkomens vooral aangewezen op de vrije huursector, met vaak hoge huurprijzen. Daar komt bij dat de vrije huursector niet de voordelen kent van de koopmarkt (hypotheekrente-aftrek) of de gereguleerde huursector (huur onder marktprijs).

Figuur 4: rol van middenhuur in de woningmarkt.
De situatie in Utrecht kan gekenmerkt worden door de onderste sectie, 'gespannen woningmarkt'. De positie van de doelgroep is omcirkeld.



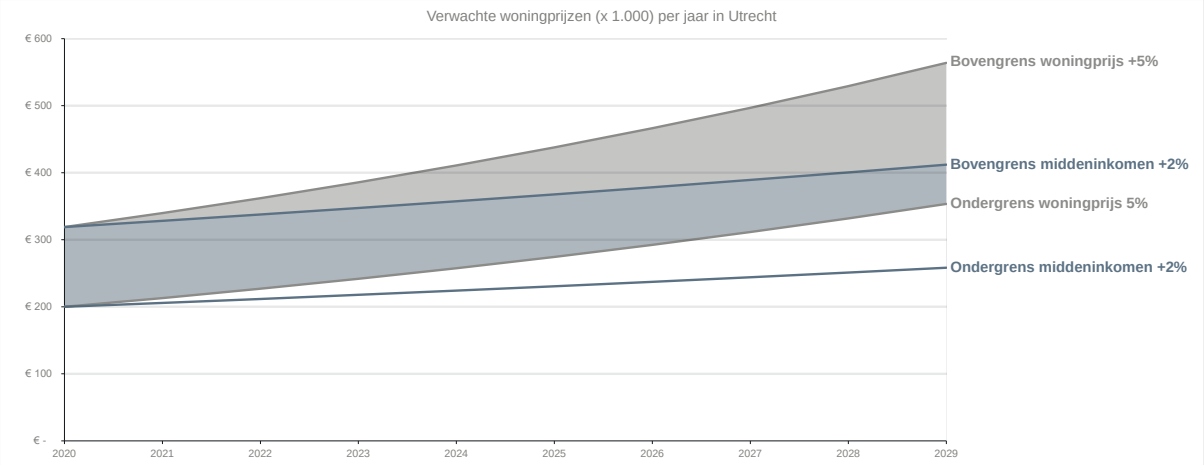
Bron: PBL, bewerking Rebel

2.1.3 Niet ingrijpen vergroot probleem

Zoals in paragraaf 2.1 aangegeven zijn de woningprijzen de afgelopen 24 jaar veel harder gestegen dan inflatie (6,5% versus 1,9%). Indien ook naar de toekomst toe de woningprijzen harder blijven stijgen worden koopwoningen steeds minder betaalbaar en daarmee minder toegankelijk en minder betaalbaar voor middeninkomens. Dat geldt niet alleen voor bestaande woningen die uit het middensegment verdwijnen, ook voor nieuwe woningen die gebouwd worden indien de woningprijzen harder stijgen dan de lonen.

In onderstaande figuur 5 hebben we dit fenomeen geschetst, waarbij we als uitgangspunt hebben genomen dat de woningprijzen met 5% stijgen en de inflatie met 2%. In de figuur is te zien dat van het aandeel betaalbare koopwoningen dat in 2020 beschikbaar is na 10 jaar nog maar de helft beschikbaar is bij woningprijzen die 3% meer stijgen dan inflatie. Uiteraard weten we niet hoe de prijsontwikkeling in de toekomst zal zijn en kan dit effect uiteraard groter of kleiner zijn. In Appendix 1 gaan we hier uitgebreider op in.

Figuur 5: Effect van sterkere stijging woningprijzen dan inflatie voor de betaalbaarheid op termijn



Een verdere nuancering op bovenstaande beeld is dat op dit moment de betaalbare koopwoningen niet gelijkmatig verdeeld zijn over de verschillende prijscategorieën binnen het betaalbare segment, maar reeds aan de bovenkant zitten, zie figuur 6. Ook voor nieuwbouw kan het zijn dat woningen vlak onder de bovengrens van € 325.000 worden gebouwd en dus al sneller uit het betaalbare segment kunnen groeien.

Figuur 6. Verdeling betaalbare koopwoningen in verschillende prijsklasses.

prijsklasse	# Woningen	
< 225k	770	8 %
225-235	237	2 %
235-245	309	3 %
245-255	427	4 %
255-265	520	5 %
265-275	799	8 %
275-285	964	10 %
285-295	1.114	11 %
295-305	1.470	15 %
305-315	1.512	15 %
315-325	1.755	18 %
Totaal betaalbare woningen	9.877	100 %

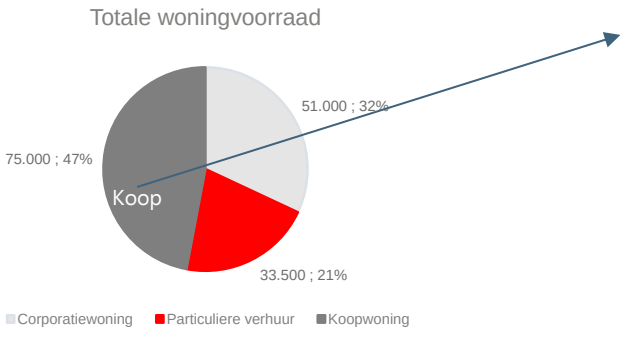
2.2 Koopwoningenvoorraad Utrecht

In dit onderdeel gaan we in op de huidige woningvoorraad van Utrecht, in het bijzonder de betaalbare koop. Daarbij gaan we zowel in op aantallen woningen als geografische spreiding over de stad. De methodiek hoe we komen tot marktprijzen van de huidige koopwoningen in Utrecht staat beschreven in Appendix 2. Daarbij merken we op dat de gemeente Utrecht zelf vaak werkt met WOZ-waarden in plaats van marktwaarden. Deze WOZ-waarden zijn vaak aanmerkelijk lager dan de marktwaarden. Dat betekent onder meer dat bij onze analyse op marktwaarde er minder woningen in het betaalbare segment vallen.

2.2.1 Huidige aandeel betaalbare koop is 13% van de koop en 6% van het totaal

De totale woningvoorraad van Utrecht bedraagt zo'n 160.000 woningen. Binnen deze woningvoorraad kan onderscheid gemaakt worden tussen corporatiewoningen, particuliere verhuurwoningen en koopwoningen. Figuur 7 geeft dit onderscheid weer.

Figuur 7: de totale woningvoorraad van Utrecht, naar sociale huur, particuliere huur en koop.



Bron: EDM Geohuishoudenbestand, bewerking Springco

Figuur 8: koopvoorraad Utrecht, uitgesplitst naar betaalbaar en duur



Bron: EDM Geohuishoudenbestand, bewerking Springco

Uit onze analyse blijkt dat er 75.000 koopwoningen in Utrecht zijn. De koopwoningen vormen 47% van het totaal aantal van 160.000 woningen. Binnen de koopwoningen kan onderscheid worden gemaakt tussen betaalbare koop (<325.000) en dure koop (> 325.000). Figuur 8 laat zien dat er zo'n 10.000 van de 75.000 koopwoningen beschikbaar zijn voor middeninkomens , ofwel ongeveer 13% van de totale hoeveelheid koopwoningen. En circa 6% van het totaal aantal woningen in Utrecht[1].

2.2.2 Betaalbare koop niet gelijk verspreid over de stad

Betaalbare koopwoningen zijn niet overal in Utrecht in gelijke mate aanwezig is. Daarom biedt onderstaande figuur een geografische verdeling van het aantal betaalbare koopwoningen op wijkniveau en subwijkniveau. Daaruit valt af te leiden dat de wijken West, Noordwest en Zuidwest de meeste betaalbare woningen hebben. Om de context te schetsen zijn ook de totale aantallen koopwoningen en totale woningvoorraad gegeven. Daaruit blijkt dat West, Noordwest en Zuidwest, samen met de wijk Overvecht, ook relatief gezien een hoog aandeel betaalbare (koop)woningen hebben.

1 Dit aandeel is kleiner dan wat de Gemeente Utrecht op dit moment heeft opgenomen. Dit komt doordat de Gemeente de WOZ-waardes hanteert. Deze WOZ-waarden zijn lager dan marktwaarden. Dit wordt nog versterkt omdat de WOZ-waarden zijn gebaseerd op een peildatum van een jaar geleden.

Figuur 9: Overzicht voorraad per wijk

Wijk	Betaalbare Koop (<325k)	Koopwoningen	% Betaalbare koop t.o.v. totaal koop	Totaal Aantal woningen	% Betaalbare koop t.o.v. alle woningen
Wijk 01 West	1.485	7.455	20 %	12.746	12 %
Wijk 02 Noordwest	3.269	9.435	35 %	21.334	15 %
Wijk 03 Overvecht	1.012	3.493	29 %	16.643	6 %
Wijk 04 Noordoost	796	10.631	7 %	17.524	5 %
Wijk 05 Oost	584	6.711	9 %	13.935	4 %
Wijk 06 Binnenstad	344	3.979	9 %	11.061	3 %
Wijk 07 Zuid	346	5.760	6 %	13.350	3 %
Wijk 08 Zuidwest	1.535	6.709	23 %	18.620	8 %
Wijk 09 Leidsche Rijn	251	8.394	3 %	16.287	2 %
Wijk 10 Vleuten-De Meern	255	12.381	2 %	17.960	1 %
Totaal	**9.877**	**74.948**	**13 %**	**159.461**	**6 %**

Bron: EDM Geohuishoudensbestand, zie: https://geomarktprofiel.nl/nl

2.2.3 Betaalbare kwaliteit (oppervlakte) verschilt per wijk

De prijs van een woning zegt ook iets over de kwaliteit van de woning. Twee woningen met dezelfde prijs zullen in kwaliteit verschillen als de ene in een gewilde wijk ligt en de ander in een minder gewilde wijk. Dit hebben we in beeld gebracht door de grootte als proxy van kwaliteit te nemen en dit per wijk inzichtelijk te krijgen. Figuur 10 laat zien dat in Noordoost, Oost, Binnenstad vrijwel alle betaalbare woningen onder de 60 m2 zijn, terwijl in er Overvecht en Vleuten-De Meern relatief nog veel woningen van 80-100 m2 te vinden zijn. Betaalbare koopwoningen groter dan 100 m2 zijn in alle wijken schaars, met uitzondering van Zuidwest.

Figuur 10: overzicht frequentie woninggrootte per wijk (per m2 GBO)

Verdeling oppervlakte koopwoningen < 325k	# won < 320K	< 60m2	60 - 80 m2	80 - 100 m2	100 - 120 m2	>120 m2
Wijk 01 West	1.485	43 %	41 %	13 %	2 %	-
Wijk 02 Noordwest	3.269	30 %	50 %	17 %	2 %	-
Wijk 03 Overvecht	1.012	13 %	42 %	43 %	1 %	-
Wijk 04 Noordoost	796	74 %	14 %	11 %	1 %	-
Wijk 05 Oost	584	70 %	27 %	2 %	-	-
Wijk 06 Binnenstad	344	88 %	9 %	2 %	-	-
Wijk 07 Zuid	346	59 %	23 %	16 %	1 %	1 %
Wijk 08 Zuidwest	1.535	37 %	43 %	7 %	12 %	-
Wijk 09 Leidsche Rijn	251	35 %	44 %	20 %	1 %	-
Wijk 10 Vleuten-De Meern	255	9 %	53 %	32 %	4 %	2 %
Totaal	**9.877**	40 %	40 %	16 %	3 %	-

Bron: EDM Geohuishoudensbestand, zie: https://geomarktprofiel.nl/nl

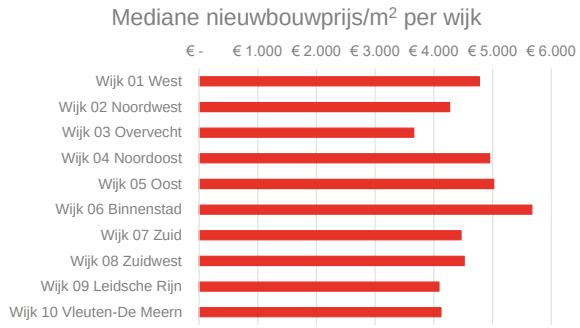
2.3 Waar is nog betaalbare koop in de nieuwbouw mogelijk?

De Gemeente Utrecht wenst inzicht in kansrijke locaties voor het toevoegen van betaalbare koopwoningen, zowel geredeneerd vanuit prijs als vanuit kwaliteit. Met kwaliteit wordt hier de woningoppervlakte bedoeld. De nieuwbouwprijs wordt met een nieuwbouwfactor afgeleid van de koopprijzen in de bestaande voorraad zoals die in zie paragraaf 2.2 is gepresenteerd. Over het algemeen liggen de marktprijzen voor nieuwbouw per m2 net iets hoger dan bestaande bouw, ook omdat de kwaliteit (denk bijvoorbeeld aan duurzaamheid) van nieuwbouw hoger is. Zie voor een toelichting op de methodiek Appendix 2.

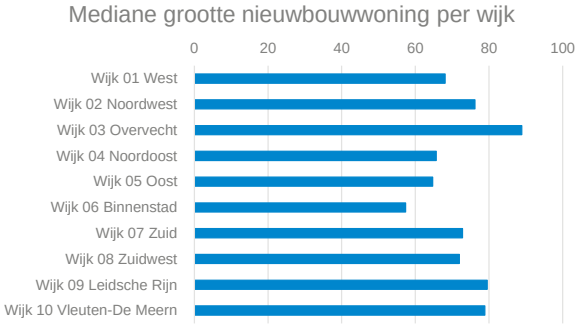
2.3.1 Nieuwbouwprijs en kwaliteit verschilt per wijk

Zoals in onderstaande grafieken zichtbaar is gemaakt, verschillen de nieuwbouwprijzen sterk per wijk. In Overvecht is deze nog geen €4.000 per m2, in de Binnenstad nagenoeg €6.000 per m2: bijna anderhalf keer zo hoog. Dat betekent dat in de binnenstad een veel kleinere betaalbare koopwoning gebouwd kan worden voor € 325.000,- dan in Overvecht, respectievelijk 57 m2 versus 89 m2.

Figuur 11: nieuwbouwprijs per m2 GBO



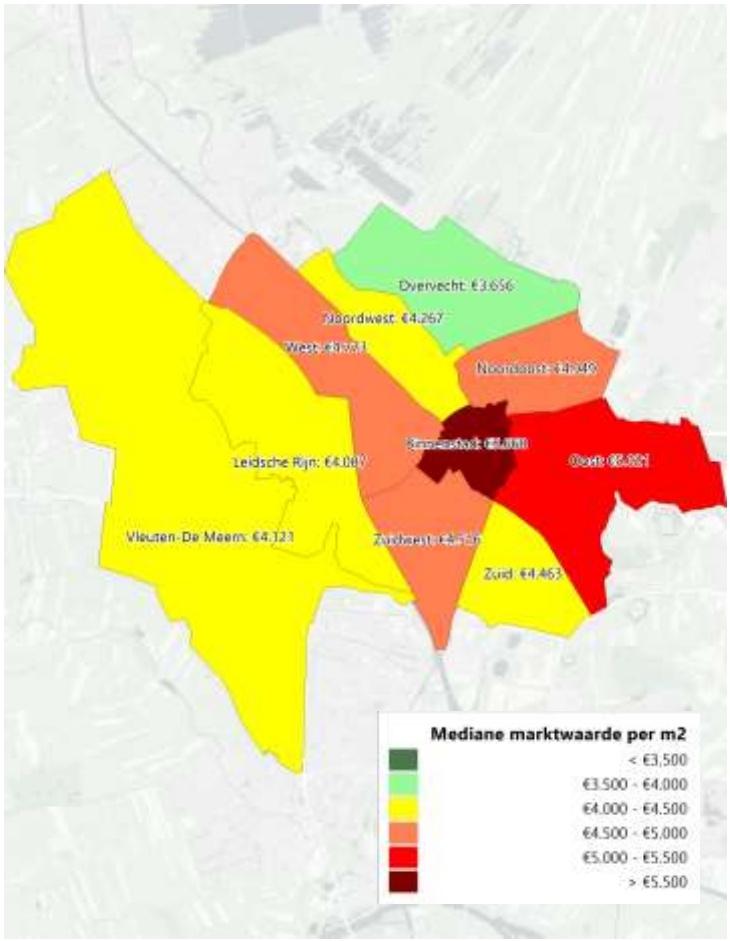
Figuur 12: grootte woning bij € 325.000,0



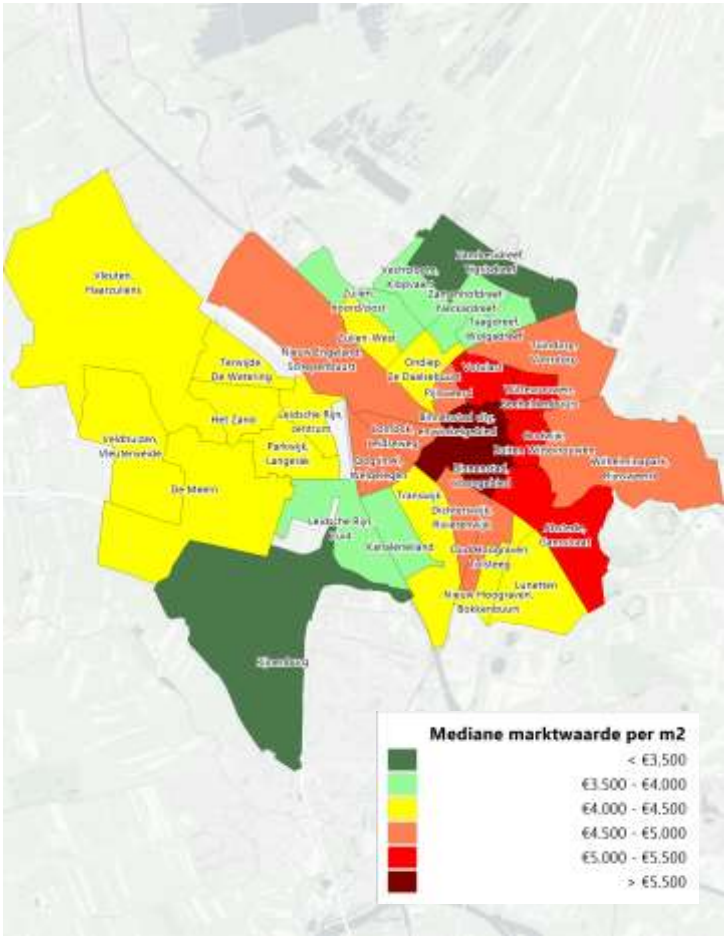
Bron: combinatie van Jumba, Gemeente Utrecht en NVM

In figuur 13 en figuur 14 zijn de marktwaardes per wijk en subwijk ook op kaart in beeld gebracht.

Figuur 13: nieuwbouwprijs/m² per wijk



Figuur 14: nieuwbouwprijs per subwijk



Bron: combinatie van Jumba, Gemeente Utrecht en NVM

2.3.2 Gemeente onderzoekt mogelijkheden voor kwaliteitseisen

De gemeente onderzoekt mogelijke minimale kwaliteitseisen in de vorm van oppervlakte per woning. Het gaat hierbij om een bandbreedte van minimale oppervlakte, waarbij de onderkant bedoeld is voor de kleinere huishoudens en de bovenkant van het minimum voor grotere huishoudens. Daarnaast maakt de gemeente onderscheid tussen verschillende gebieden, waarbij voor de binnenstad en het stationsgebied een kleinere minimum oppervlakte geldt (40-60 m2) dan voor de rest van de stad (50-80 m2. Voor betaalbare koop wordt een vergelijkbare vingeroefening gedaan als dezelfde kwaliteitseisen gelden als voor middenhuur.

Figuur 15: Kwaliteitseisen minimale oppervlakte Actieplan Middenhuur van de Gemeente Utrecht

Binnenstad en Stationsgebied	Rest van de stad
40m2 - 60m2	50m2 - 80m2

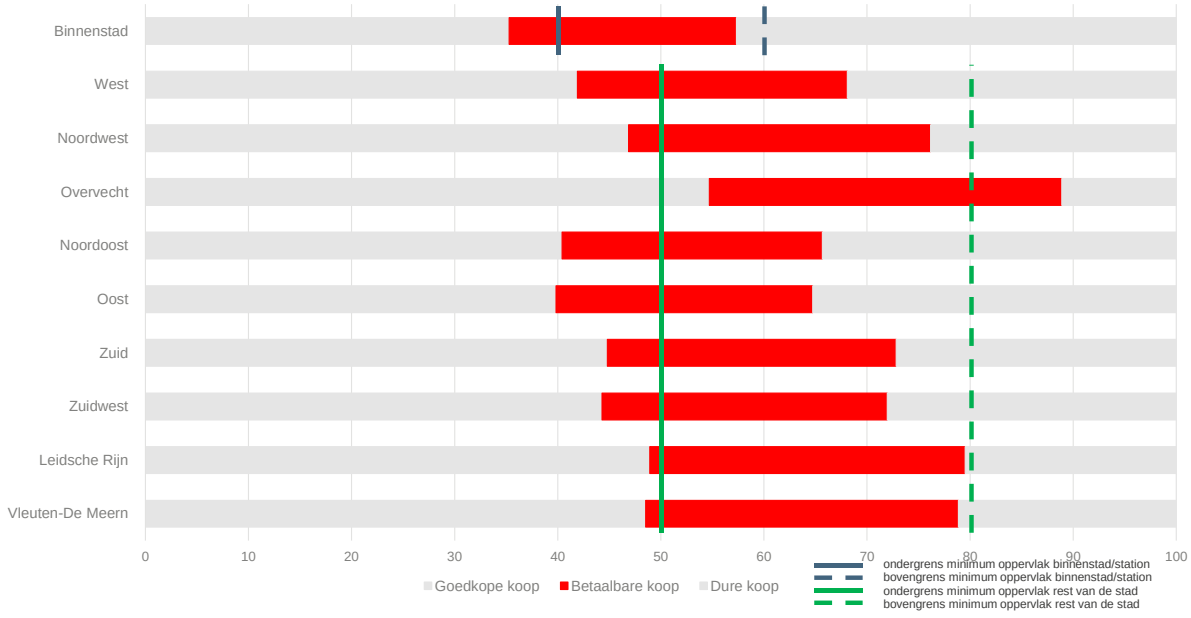
Bron: Gemeente Utrecht

2.3.3 Betaalbare koop marktconform toevoegen is niet overal haalbaar

Wanneer als vingeroefening de nieuwbouwprijzen (paragraaf 2.3.1) worden geconfronteerd met de minimumeisen zoals in paragraaf 2.3.2 verondersteld (waarbij kwaliteit betaalbare koop gelijk wordt gesteld aan middenhuur) blijkt dat in alle wijken betaalbare koopwoningen gebouwd kunnen worden voor kleinere huishoudens. In figuur 15 is dat af te lezen, doordat de marktconforme oppervlakte van betaalbare koop (weergegeven in de rode balken met onder- en bovengrenzen van €200.000 tot € 325.000) groter is dan de onderkant van de minimale oppervlakte van respectievelijk 40 en 50 m2 (weergegeven met de doorgetrokken groene en blauwe lijnen). Niet in alle wijken kunnen betaalbare koopwoningen worden gebouwd voor grotere huishoudens. In ieder geval niet in de binnenstad, omdat daar een betaalbare nieuwbouwwoning van € 325.000 kleiner is dan de minimale oppervlakte van 60 m2. Ook in de rest van Utrecht, behalve voor de wijk Overvecht, is het niet mogelijk om een marktconforme woning van 80 m2 te bouwen.

Figuur 16: bandbreedte van de oppervlakte die een nieuw te ontwikkelen betaalbare koopwoning kan hebben per wijk. Daarvoor is als indicatieve ondergrens voor een betaalbare koopwoning €200.000 aangehouden en als bovengrens € 325.000 (Rebel, op basis van SpringCo)

Voor grootschalige gebiedsontwikkelingen zoals Stationsgebied en Merwede hanteert de gemeente Utrecht naar analogie van de woonvisie maatwerk, waardoor de grenzen zoals hier gesteld voor deze grootschalige gebiedsontwikkelingen niet gelden.



Bron: combinatie van Jumba, Gemeente Utrecht en NVM, bewerking Rebel en Springco

Het marktconform bouwen van woningen voor grotere huishoudens in Utrecht met een bepaalde minimumeis aan oppervlakte kan dus enkel in Overvecht (groter dan 80 m2). Of dit in de toekomst ook zo blijft, is moeilijk in te schatten: de dynamiek zoals geschetst in paragraaf 2.1 kan op termijn zelfs deze locaties wegnemen.

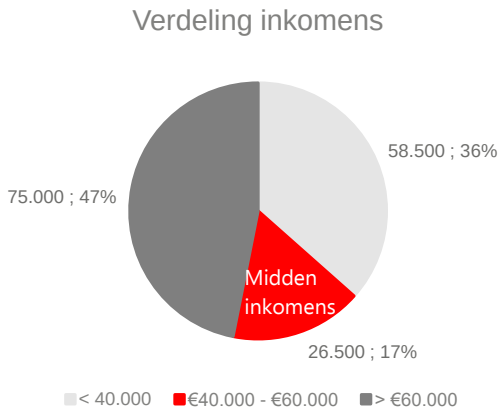
3. Analyse doelgroep middeninkomens

In dit hoofdstuk beschrijven we de kenmerken van de huidige doelgroep middeninkomens. Dit is relevant in het kader van de kansrijke maatregelen (en voor welke doelgroep) die we in hoofdstuk 4 beschrijven. In deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste bevindingen. Voor gedetailleerdere informatie over de doelgroep kan Appendix 3 geraadpleegd worden.

3.1 Huidige aantal middeninkomens is 17% van totaal aantal huishoudens

De middeninkomens zijn gedefinieerd als de groep met een inkomen tussen de €40.000 en €60.000. Het aantal middeninkomens in Utrecht bedraagt 26.000, oftewel 17% van alle huishoudens. Het totaal aantal huishoudens bedraagt 160.000.

Figuur 17: verdeling van de Utrechtse inkomens. In de labels is als eerste het aantal huishoudens genoemd, als tweede de percentuele waarde.



Bron: EDM Geohuishoudenbestand (4de kwartaal 2020), bewerking Springco

3.2 Niet alle middeninkomens zijn gelijk

De samenstelling van de groep middeninkomens verschilt enorm, zowel qua huishoudsamenstelling, leeftijd, huidige woonvorm en. opleidingsniveau, zie appendix 3 voor een gedetailleerde toelichting 2. Enkele relevante punten voor de vervolganalyse staan hieronder weergegeven.

- Huishoudsamenstelling: meer dan driekwart van de huishoudens bestaat uit 1/2-persoonshuishoudens, circa 20% bestaat uit gezinnen (zie figuur 25). Dit is relevante informatie

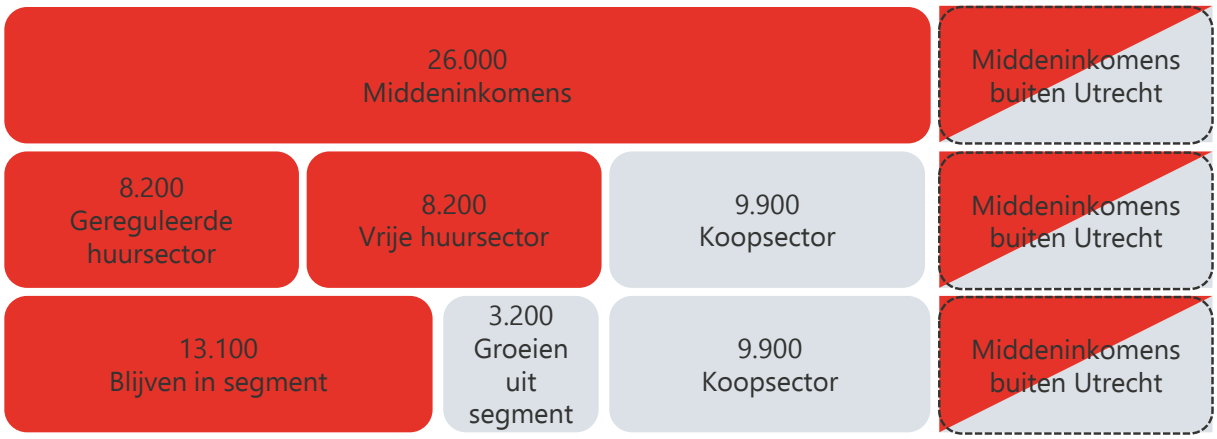
2 Naast een beschrijving van de huidige situatie van middeninkomens gaat de doelgroepenanalyse in Appendix 3 ook in op de wensen van middeninkomens. Wel / of geen verhuiswens (figuur 24), het type woning waarnaar men wil verhuizen (huur of koop), de omvang van de woning (figuur 26), en interesse in specifieke woonvormen CPO en voorzieningen delen (figuur 27 en figuur 28). Deze wensen betrekken we bij onze analyse van kansrijke maatregelen in hoofdstuk 3.

omdat een kleiner huishoudens minder m2 nodig heeft dan een groter huishouden. Terwijl hoe groter de woning hoe duurder de woning.

- Huidige woonvorm: de huidige middeninkomens in Utrecht zijn ongeveer gelijkmatig verdeeld over sociale huurwoning, vrije sector huurwoning en koopwoning (zie figuur 26). Daarnaast beschikken sommige huishoudens al over vermogen. Dit is relevante informatie omdat mensen die al een koopwoning of vermogen hebben, een minder groot probleem hebben dan starters.
- Leeftijd in combinatie met opleidingsniveau: bijna 40% van de middeninkomens zijn jongeren onder de 35 (figuur 27). Van deze jongeren is meer dan de helft hoog opgeleid. Dit is relevant omdat zij naar verwachting snel in salaris stijgen en het middeninkomen ontstijgen. Daarnaast beschikken zij soms al over eventueel aanwezig vermogen.

Niet voor alle middeninkomens is het probleem dus even groot. Voor middeninkomens die al een koopwoning hebben in Utrecht is er geen probleem om toegang te krijgen op de koopmarkt, omdat ze zich al op de koopmarkt begeven. Ook jonge hoog hoogopgeleiden groeien waarschijnlijk vrij snel in hun salaris en ontstijgen het middeninkomen. De problemen bestaan vooral voor middeninkomens die in een huurwoning zitten en willen verhuizen, mensen in een koopwoning die bijvoorbeeld gaan scheiden of baan verliezen en middeninkomens van buiten Utrecht die de koopwoningmarkt willen betreden. Onderstaande grafiek verduidelijkt de doelgroep die nu in de knel zit.

Figuur 18: Schema middeninkomens onderverdeeld naar subdoelgroepen.



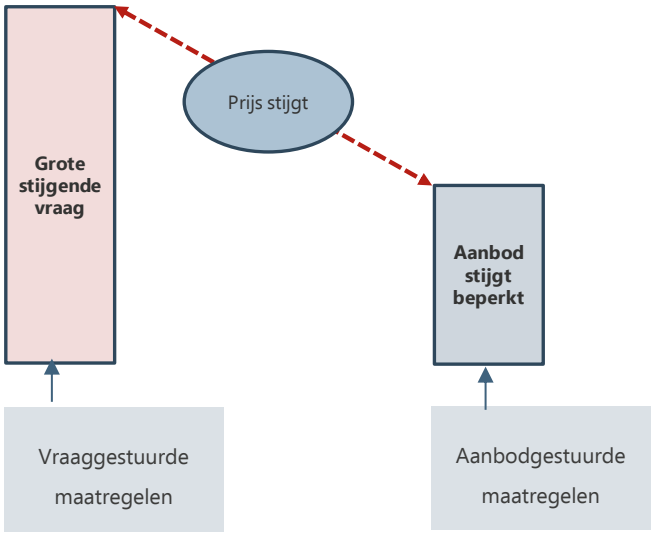
4. Mogelijke maatregelen

In hoofdstuk 2 hebben we de context van de Utrechtse woningmarkt beschreven. Daaruit blijkt dat er de afgelopen decennia veel woningen uit het betaalbare koopsegment zijn verdwenen. Ook is inzichtelijk gemaakt waar nog marktconform betaalbare koopwoningen gerealiseerd kunnen worden en hoe de samenstelling van de doelgroep middeninkomens er uit ziet. In dit hoofdstuk gaan we in op mogelijke maatregelen om meer betaalbare koopwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad en de kansrijkheid daarvan.

4.1 Twee soorten maatregelen: aanbodgestuurd en vraaggestuurd

De maatregelen zijn in hoofdlijnen in te delen in aanbodgestuurde maatregelen (vergroten van het aanbod van koopwoningen middensegment) en vraaggestuurde maatregelen (stimuleren van de doelgroep middeninkomens). Zoals ook al aangeven in paragraaf 2.1 bevindt Utrecht zich in een krappe woningmarkt. Dat betekent dat de vraag veel groter is dan het aanbod met als gevolg een sterk stijgende woningprijs als gevolg van schaarste. Het toevoegen van aanbod helpt om de prijs minder hard te laten stijgen. Het stimuleren van de doelgroep middeninkomens en daarmee de vraag heeft juist een prijsopdrijvend effect. Daarom ligt het in een krappe woningmarkt voor de hand vooral in te zetten op aanbodgestuurde maatregelen.

Figuur 19: Prijs in de koopmarkt wordt sterk bepaald door vraag en aanbod



In figuur 20 is een overzicht weergegeven van aanbod- en vraaggestuurde instrumenten. Bij aanbodgestuurde instrumenten gaat het om het toevoegen van betaalbare koopwoningen. Dit kan enerzijds door nieuwbouw toe te voegen, anderzijds door uit de bestaande voorraad woningen toe te voegen, zoals verkoop van corporatiewoningen of transformatie van vastgoed naar woningen (denk aan scholen, kantoren, winkels etc). Bij het toevoegen van nieuwbouwwoningen zijn verschillende maatregelen denkbaar die we in de volgende paragraaf nader toelichten.

Bij vraaggestuurde instrumenten gaat het om het verruimen van de financiële mogelijkheden voor de doelgroep om de toegang op de koopmarkt te verbeteren. Het kan dan zowel gaan om leningen als om subsidies. In een hoogconjunctuur, zoals waar Utrecht zich in bevindt, is de vraag veel groter is dan het aanbod en werkt het grootschalig inzetten van vraaggestuurde instrumenten averechts en hebben een prijsopdrijvend effect. Ons advies is dan ook om deze vraaggestuurde maatregelen 1) terughoudend toe te passen, 2) voor een gerichte doelgroep en 3) in combinatie met aanbodgerichte maatregelen.

Figuur 20: overzicht aanbod- en vraaggestuurde instrumenten inclusief effecten

	Aanbodstimulering (van betaalbare woningen)		**Vraagstimulering (financiële mogelijkheden doelgroep verruimen)**	
	Uit bestaande voorraad toevoegen	**Betaalbare nieuwbouw toevoegen**	**Aanvullende lening**	**Aanvulling op woonlasten**
Nieuwbouw en / of bestaand	Verkoop huurwoningen Transformatie van vastgoed	Nieuwbouw koop	Nieuwbouw en / of bestaand	Nieuwbouw en / of bestaand
Instrumenten (voorbeelden)	Marktconform verkopen of transformeren Niet marktconform: koopvarianten zoals KoopGarant / MGE, Kopen naar Wens, Koop Goedkoop, BKZ instapmodel	*Marktconform:* 1) regulier: % in plannen opnemen, 2) aan-schafwaarde drukken 3) splitsen grond /opstal *Niet marktconform* 1) koopvarianten, 2) reductie prijs	-Starterslening -AMH - NHG	-Starters Renteregeling -Premiekoop A (icm. nieuwbouw)
Gevolgen Woningmarkt	1.Ontspanning prijs door uitbreiding aanbod koop 2. Reductie sociale huurvoorraad	1. Ontspanning prijs door extra aanbod 2. Aanbod onder marktprijs trekt speculanten. Anti-speculatiebeding nodig	Prijsstijging door extra vraag (afh van omvang programma)	Prijsstijging door extra vraag (afh van omvang programma)
Gevolgen Doorstroming	Winstdeling kan eventueel belemmeren	Wellicht door anti-speculatiebeding	Geen	Geen

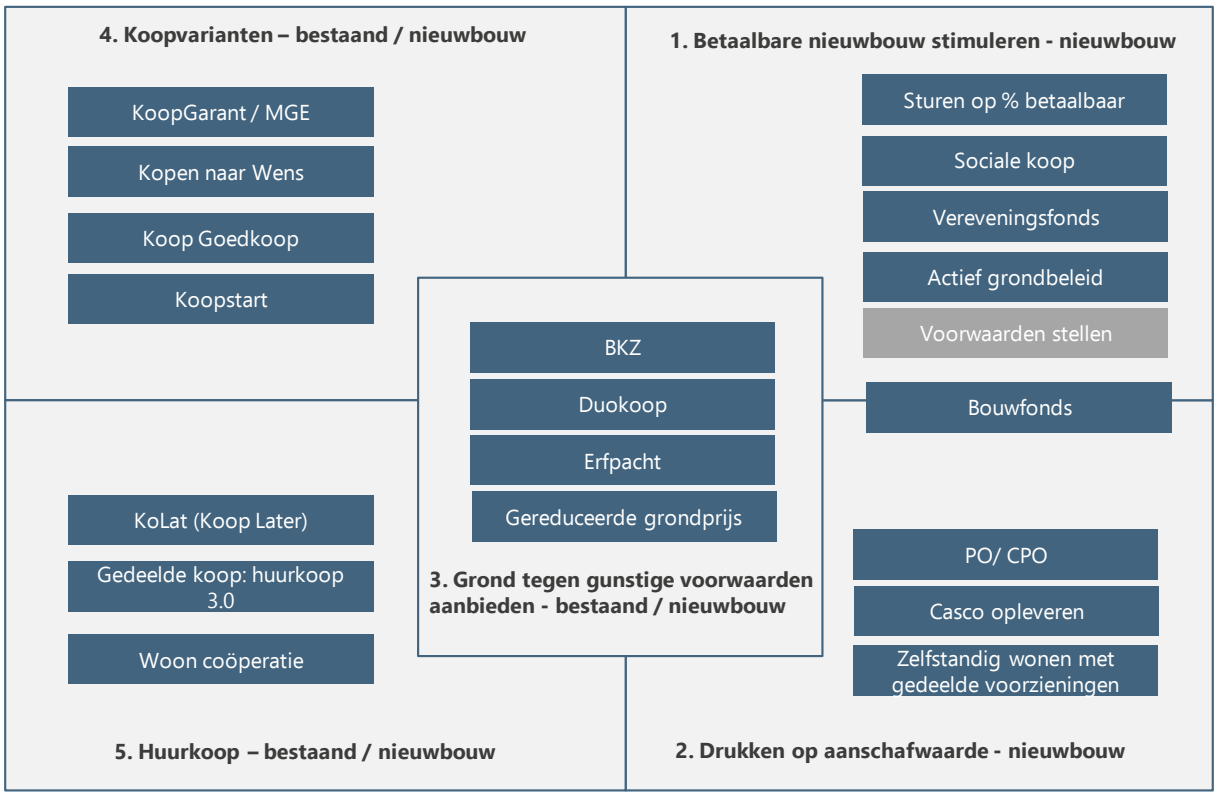
4.2 Focus op aanbodgestuurde instrumenten: met name toevoegen nieuwbouw

Binnen de aanbodgestuurde maatregelen zijn een groot aantal maatregelen denkbaar om betaalbare koopwoningen toe te voegen. Vaak hebben maatregelen namelijk een vergelijkbare werking. Daarom zijn de maatregelen onderverdeeld in een vijftal clusters:

1. Stimuleren van betaalbare koop in nieuwbouw – regulier en marktconform
2. Nieuwbouwvormen die aanschafwaarde drukken – marktconform maar niet regulier
3. Grond tegen gunstige voorwaarden aanbieden – kan marktconform en niet marktconform
4. Koopvarianten - onder marktprijs aanbieden
5. Huur / koopvarianten – marktconform, tussenvorm tussen koop en huurmarkt

In onderstaande figuur zijn deze clusters met voorbeelden van maatregelen weergegeven. De maatregelen zijn niet limitatief. Voortdurend worden in den lande nieuwe varianten toegevoegd. Over het algemeen zijn deze wel onder te brengen in één van de genoemde clusters. In appendix 4 geven we een uitgebreidere beschrijving van de clusters en toelichting op de instrumenten.

Figuur 21: clusters aanbodgestuurde maatregelen voor het middensegment met voorbeelden



4.3 Kansrijke instrumenten: sturen op betaalbare koop in nieuwbouw -regulier

Bijbouwen van betaalbare koopwoningen wordt gezien als meest voor de hand liggende maatregel

Het vergroten van het aanbod betaalbare koopwoningen in een krappe woningmarkt ligt het meest voor de hand. Dit kan door nieuwe betaalbare koopwoningen toe te voegen of door uit de bestaande voorraad woningen toe te voegen, zoals verkoop van corporatiewoningen of transformatie van vastgoed naar woningen (denk aan scholen, kantoren, winkels etc). Verkoop van corporatiewoningen heeft als ongewenst neveneffect dat de bestaande sociale voorraad afneemt terwijl ook daar wachtlijsten zijn en wordt daarom gezien als minder kansrijk en wenselijk. Als al sprake is van verkoop corporatiebezit dan dient dat vooral om meer gemengde wijken te creëren (op plekken waar op dit moment teveel sociaal bezit is) ten behoeve van verbeteren leefbaarheid. Het transformeren van overig bestaand vastgoed (zoals kantoren, zorgvastgoed, winkels) is enkel zinvol als het geen functie meer heeft. **Het bijbouwen van betaalbare koopwoningen** wordt dan ook gezien als de meest voor de hand liggende maatregel zonder al te veel onbedoelde en ongewenste neveneffecten. Het wordt vaak gezien als geen-spijtmaatregel en, zelfs in een woningmarkt waarin de prijzen niet harder stijgen dan inflatie of (tijdelijk) dalen, blijft de doelstelling van meer betaalbare koopwoningen in de stad gehandhaafd.

Ongewenste neveneffecten lijken beperkt

Hoewel de ongewenste neveneffecten hier beperkt lijken, zijn er twee aandachtspunten. Ten eerste kan het zijn door specifiek op het betaalbare segment in te zetten niet de goede woningen worden gebouwd (bijvoorbeeld te klein), waar op lange termijn in de stad geen behoefte aan is, of dat het niet voldoende tot de gewenste doorstroming in de woningmarkt leidt. Uit meerdere woningmarktonderzoeken (WoON, Companen, Stec) blijkt dat een grote opgave voor Utrecht ligt in het toevoegen van woningen in het middensegment, zowel betaalbare koop als (midden)huur en daarmee lijkt het ongewenste neveneffect beperkt.

Belangrijkste beperking is dat niet is geborgd dat woningen op termijn betaalbaar blijven

De belangrijkste beperking in het realiseren van betaalbare koopwoningen is dat ze op het moment van oplevering van de woning wel betaalbaar zijn, maar het risico bestaat dat ze op termijn uit de betaalbare koopsector verdwijnen indien de woningprijzen harder stijgen dan de inkomens. Voor het langjarig borgen van betaalbare koopwoningen zijn weinig instrumenten. De gemeente kan namelijk niet eisen van eigenaren dat zij hun woning doorverkopen onder de marktprijs. Dit is mede een reden waarom het goed is terughoudend te zijn met het niet marktconform op de markt brengen van betaalbare koopwoningen: middelen die daarvoor worden ingezet hebben mogelijk maar een tijdelijk effect en daarmee beperkt doelbereik. En omdat woningen snel stijgen is het ook goed om aan deze betaalbare koopwoningen een **zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding** op doorverkoop in te voeren. Dit is, sinds maart 2020, onderdeel van de standaard anterieure overeenkomsten waarmee de gemeente afspraken met marktpartijen vastlegt[3]. Ook is het lastig kunnen borgen van betaalbaarheid op de langere termijn een reden waarom sommige gemeenten de voorkeur hebben om vooral in te zetten op huurwoningen voor het middensegment in plaats van koopwoningen, omdat het in de huursector gemakkelijker is voorwaarden op te nemen en deze langjarig betaalbaar te houden.

[3] https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/7e69c345-3ae8-44ce-846b-948aa8ef2463

Maatregelen om betaalbaarheid op termijn te borgen zijn verstrekkend

Indien de gemeente wel sturing wil hebben op het behouden van betaalbare koopwoningen in Utrecht, dan zal ze, eventueel samen met andere partijen, gedeeltelijk het eigendom van deze woningen op zich kunnen nemen om de doorverkoop onder marktprijs te reguleren. Dat zou betekenen dat er een nieuw gereguleerd koopsegment ontstaat. Eerste ideeën hiervoor zijn vormgegeven in een 'Fonds betaalbare koop', waarin verschillende 'instrumenten en regelingen' die we hebben onderzocht samenkomen, zie paragraaf 3.5. Hierbij kan ook gecombineerd worden met aanvullende maatregelen uit paragraaf 4.4.

4.4 Kansrijke instrumenten: aanvullende maatregelen

Cluster 1 zoals in paragraaf 3.3 beschreven, betreft het regulier en marktconform bijbouwen van betaalbare koopwoningen. Het is ook mogelijk om aanvullende maatregelen te treffen. Deze aanvullende maatregelen zijn ingedeeld in de overige clusters. Sommige van deze aanvullende regelingen kunnen helpen om meer betaalbare koopwoningen toe te voegen (met soms ook ongewenste neveneffecten), andere helpen minder, maar kunnen wel andere doelen dienen. In appendix 4 zijn per cluster de volgende zaken weergegeven:

- De werking en het soort instrumenten dat onder het cluster valt
- De mate van doelbereik (d.w.z. mate waarin betaalbare woningen worden toegevoegd)
- Ongewenste neveneffecten en aandachtspunten
- Een duiding van de kansrijkheid.

Op basis van deze analyse komen de volgende aanvullende maatregelen naar voren als interessant om aanvullend te overwegen. Grootschalige inzet van deze instrumenten is niet te verwachten. Het is aan te bevelen om deze veeleer als aanvullend instrumentarium te beschouwen: maatregelen die van toegevoegde waarde kunnen zijn bovenop het regulier marktconform bouwen van woningen.

- **Gedeelde voorzieningen** (als onderdeel van cluster 2 nieuwbouwvormen die aanschafwaarde verlagen): door voorzieningen te delen, hebben huishoudens minder oppervlakte in de eigen woning nodig. Minder grote woningen betekent minder bouwkosten waardoor woningen goedkoper worden en eerder binnen het betaalbare segment passen. Uit de doelgroepanalyse volgt dat er bij een aanzienlijk deel van de middeninkomens interesse lijkt te zijn om voorzieningen te delen (zie figuur 28). Daarmee is het een kansrijk instrument om in aanvulling op reguliere woningen verder te onderzoeken. Aandachtspunt is wel dat deze gedeelde voorzieningen uiteindelijk niet via de servicekosten alsnog tot hoge woonlasten leiden.
- **Woning casco opleveren** (als onderdeel van cluster 2 nieuwbouwvormen die aanschafwaarde verlagen): door een woning casco op te leveren en de afwerking door mensen zelf te laten doen, kunnen kosten en daarmee het aankoopbedrag omlaag. Echter het kan er wel voor zorgen dat de extra tijdsinzet en investeringen die kopers zelf in de woning stoppen ertoe leidt dat de woning uiteindelijk niet meer in het middensegment past. Net als bij gedeelde voorzieningen geldt ook voor kluswoningen dat dat dit enkel voor een deel van de doelgroep middeninkomens interessant is (namelijk degenen die handig zijn en tijd en energie in de woning willen stoppen).

- **Grond in erfpacht uitgeven** (als onderdeel van cluster 3 grond tegen gunstige voorwaarden aanbieden): door grond en opstal te splitsen en grond in erfpacht uit te geven zijn de maandlasten bij aanvang lager (geen aflossing op erfpachtcontract, alleen rentevergoeding), waardoor de woning beter betaalbaar is. Een variant binnen deze constructie is het hanteren van een beneden-marktconforme erfpachtcanon en toewijzing van de woning aan specifieke doelgroepen om de betaalbaarheid verder te verbeteren. Dit in combinatie met strenge handhaving van zelfbewoningsplicht en doorverkoopverbod (hoger dan inflatie) om de woningen langdurig in het betaalbare segment te houden. Deze constructie werkt vooral bij woningen die op grond van de gemeente worden gebouwd of bij verkoop van corporatiewoningen 4. Het is de vraag of deze constructie bij ontwikkelaars kan worden opgelegd. De erfpachtconstructie is een effectief instrument, maar wel met uitvoeringskosten bij de gemeente (zowel regulier contractbeheer als meerdere transactiemomenten in de looptijd van het erfpachtcontract).

Minder kansrijk lijken de volgende instrumenten:

- **Koopvarianten** (cluster 4): Koopvarianten (dat wil zeggen verkoop onder marktprijs, met terugkooprecht en winstdeling bij verkoop) zijn in zichzelf interessante constructies om de betaalbaarheid van woningen te vergroten en om woningen langdurig in het betaalbare segment te houden. Deze koopvarianten kunnen door de eigenaar (corporatie) of ontwikkelaar in gang gezet worden, maar is voor hen weinig interessant. Voor ontwikkelaars omdat ze de woning ook zonder deze ingewikkelde constructie kunnen verkopen, voor corporaties omdat deze constructie complex is en vaak een vermogensbeslag op de balans betekent. Omdat de gemeente weinig sturingsmogelijkheden heeft om dit bij corporaties of ontwikkelaars op te leggen, achten we dit cluster weliswaar interessant, maar minder kansrijk. Tenzij de gemeente zelf woningen in eigendom neemt en een terugkooprecht organiseert.
- **CPO /PO** (als onderdeel van cluster 2 drukken van de aanschafwaarde): Het instrument (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap beoogt in eerste instantie vooral meer de vrijheid te geven aan mensen om hun eigen woning / woonvorm te ontwikkelen. In tweede instantie kan dit mogelijk ook tot lagere kosten leiden omdat kopers zelf een deel van de werkzaamheden doen en /of een deel van de bouw uitstellen. De beoogde besparing door het zelf te doen is lang niet altijd aanwezig, doordat toekomstige bewoners het voor de eerste keer doen, er veel maatwerk en afstemming nodig is (minder efficiënt) en fouten worden gemaakt. Verder geldt dat de doelgroep dit zelf (of samen) een woning wil ontwikkelen beperkt is en het forse inzet van de gemeente vraagt. Inzet van dit instrumentarium is daarom vooral wenselijk als de gemeente kopers meer ontwikkelvrijheden willen geven, minder om de betaalbaarheid van woningen te vergroten.

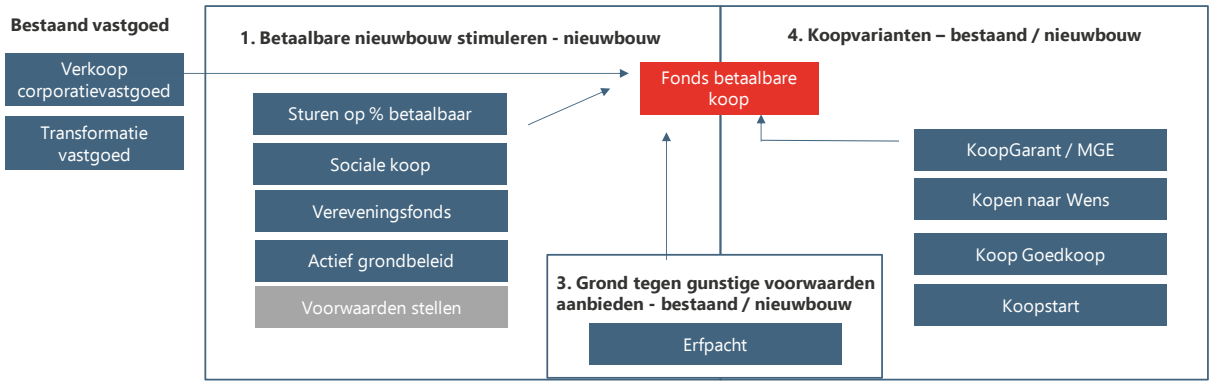
4 Er loopt een motie meerwaarderegeling erfpacht. Idee daarvan is als volgt: De koper betaalt een deel van de koopsom aan de corporatie en voor het resterende deel van de koopsom (de economische meerwaarde a.g.v. de bestemmingswijziging) gaat hij een erfpachtovereenkomst aan met de gemeente. In deze erfpachtovereenkomst worden de volgende afspraken gemaakt:
a. Een canon vergoeding per jaar op basis van de omvang van de verschuldigde economische meerwaarde);
b. Een verplichting om de woning te gebruiken voor eigen bewoning;
c. Optioneel: Een verbod om de woning te verkopen voor een hogere waarde dan de (jaarlijks aan te passen) grens van een betaalbare koopwoning voor een periode van 20 jaar.
Deze gedachte kan ook breder getrokken worden naar nieuwbouwwoningen, zoals hierboven nader toegelicht.

- **Gemeentelijk ontwikkelbedrijf**: Het zelf ontwikkelen en bouwen van woningen door de gemeente (in plaats van de markt) leidt niet tot goedkopere woningen (tenzij de gemeente korting geeft) en levert daardoor niet direct een bijdrage aan extra betaalbare koopwoningen. Bovendien is het de vraag of de gemeente de expertise in huis heeft. Het zelf ter hand nemen kan daarnaast ook zorgen voor extra risico's en hogere apparaatskosten.
- **Koop coöperaties**: Dit is een collectief van bewoners die samen een complex in eigendom hebben. Optioneel is het mogelijk als koop coöperatie een regeling in te bouwen met terugkoopplicht aan de coöperatie onder de marktwaarde. Juist deze optie is interessant in het kader van dit onderzoek, omdat daarmee langjarig woningen in het betaalbare segment gehouden kunnen worden. Het betreft echter een kleine doelgroep met ideële inslag die een woning lager dan marktconform wil doorverkopen, waardoor deze constructie naar verwachting beperkt toegepast zal worden. Tevens is het optuigen van een coöperatie een complex traject waarbij veel initiatief vanuit bewoners nodig is. Ook is het verkrijgen van financiering niet eenvoudig. Daarom achten we deze maatregel minder kansrijk.
- **Huur/Koopconstructies**: Bij huurkoop is sprake van uitgestelde koop. Het helpt huurders om geleidelijk een koopwoning te bemachtigen. Het is dus vooral een instrument om de toegang tot de koopmarkt te vergroten. Vaak zijn de kosten voor een koper uiteindelijke hoger dan een reguliere koopwoning. Ook zijn er weinig aanbieders die deze constructie aanbieden en kan de gemeente hier nauwelijks op sturen. Vanwege de beperkte sturing en omdat de uiteindelijke betaalbaarheid er niet op vooruit gaat, achten we deze maatregel minder kansrijk.
- **Vraagstimulering**: Zoals in paragraaf 3.1 aangegeven is vraagstimulering minder effectief in een krappe woningmarkt dan aanbodstimulering. Het is wel interessant om de betaalbare koopwoningen die worden gebouwd specifiek te koppelen aan de doelgroep middeninkomens en nader te onderzoeken of en hoe dat kan.
- **Verkoop corporatiebezit**: verkoop van corporatiebezit draagt zeker bij aan meer betaalbare koopwoningen. Echter dit gaat ten koste van de sociale huurvoorraad waar ook een grote opgave ligt. Bovendienverkopen corporaties vaak de duurdere woningen, die mogelijk buiten het betaalbare segment vallen. Daarom minder kansrijk om grootschalig als instrument in te zetten. Daar waar in subwijken het bezit van sociale huurwoningen kan afnemen, is het zinvol deze te verkopen aan koopstarters met een middeninkomen.

4.5 Niet alleen betaalbare koop toevoegen, ook langjarig behouden (bijv. via fonds)

Als het lukt voldoende betaalbare koopwoningen te bouwen (regulier of met aanvullende maatregelen), dan nog zijn er weinig instrumenten om langjarig deze betaalbare koopwoningen te borgen. De gemeente kan namelijk niet eisen van eigenaren dat ze haar woning doorverkoopt onder de marktprijs. Indien de gemeente wel sturing wil hebben op het behouden van betaalbare koopwoningen , dan zal ze eventueel samen met andere partijen gedeeltelijk het eigendom van deze woningen in handen moeten nemen om de doorverkoop onder marktprijs te reguleren. Dat zou betekenen dat er een nieuw gereguleerd koopsegment ontstaat. Eerste ideeën hiervoor zijn ontwikkeld in een **Fonds betaalbare koop**, waarin verschillende instrumenten en regelingen die we hebben onderzocht samenkomen.

Figuur 22: Fonds betaalbare koop waar diverse maatregelen samenkomen



Hoe zou het fonds mogelijk kunnen werken?
Publieke partijen zouden een fonds kunnen opzetten dat woningen opkoopt tegen marktwaarde (bestaande voorraad en/of nieuwbouw) en doorverkoopt voor een lagere prijs in een **koopvariant** met een terugkoopoptie voor het fonds om de woning bij verhuizing terug te kopen en de waardstijging (of -daling) te delen. Toewijzing van de woning tegen beneden-marktconforme prijs kan aan specifieke doelgroepen of op basis van loting en altijd in combinatie met zelfbewoningsplicht. Het fonds financiert het verschil tussen marktwaarde en de betaalbare koopprijs voor de duur dat de bewoner in de woning blijft wonen. Na terugkoop zijn er voor het fonds twee opties:

- Opnieuw verkoop tegen betaalbare koopprijs met koopvariant (de woning blijft daarmee langer in het betaalbare segment)
- Verkoop tegen de dan geldende marktwaarde (om daarmee de initiële inleg met eventuele winst terug te betalen aan de investeerders).

Initieel (dus op het moment van aankoop) kunnen woningen die nog in het betaalbare prijssegment vallen ook zonder koopvariant worden aangeboden. Het is dan bijvoorbeeld mogelijk om de **grond in erfpacht uit te geven,** waardoor woonlasten kunnen worden verlaagd en aanvullende voorwaarden voor doorverkoop kunnen worden gesteld. De koopvariant treedt dan pas bij de volgende doorverkoop in werking als de woningprijzen zodanig zijn gestegen dat de woning niet meer in het betaalbare segment valt. Ook kan het fonds direct al onder marktwaarde aanbieden, zoals bij de gezinswoningen, die in bepaalde wijken niet meer marktconform (bij een minimum gewenste oppervlakte) in de markt gezet kunnen worden.

Het doelbereik is groot. Het vergroot de betaalbaarheid van het woningaanbod en borgt langdurig het behoud van woningen in de betaalbare koopsector. Wel zijn ook hier een aantal neveneffecten. Het onttrekken van woningen uit de reguliere woningvoorraad en reserveren voor specifieke inkomensgroepen heeft een prijsopdrijvend effect op de resterende woningen. Ook is het optuigen van deze constructie complex en is er behoorlijk wat kapitaal voor nodig[5]. Het meest effectief is het als de participanten in het Fonds weinig rendement verwachten en het geld zeer lang in het Fonds laten zitten (denk aan gemeente, provincie, rijk, institutionele partijen). Indien financieel rendement een vereiste is dan wordt de effectiviteit snel minder omdat uitponding dan noodzakelijk is op termijn.

We adviseren de gemeente zelf goed na te denken of ze met alle voor- en nadelen het interessant acht deze route verder te onderzoeken.

5 Bij een terugkoop*recht* van het fonds is het kapitaalbeslag beperkt tot het verschil waarmee het fonds de woning koopt (de marktprijs) en de waarde waartegen de woning onder de markprijs wordt verkocht aan een koper die dit middels een hypotheek financiert. Bij een terugkoop*plicht* van het fonds is het kapitaalbeslag hoger, omdat het fonds dan extra middelen op de balans moet aanhouden om er zeker van te zijn dat ze de woningen kan terugkopen. Uiteraard is er ook een risico op waardedaling van de woningen, maar daar staat tegenover dat er ook een kans is dat de woningwaarde stijgt. Zeker als het fonds langjarig wordt ingezet is het minder gevoelig voor de op- en neergaande golfbewegingen van de vastgoedcyclus en telt vooral het structurele langetermijn waarde-effect.

5. Conclusies en aanbevelingen

5.1 Inleiding

De gemeente heeft Rebel gevraagd onderzoek te doen naar mogelijk instrumentarium en kansrijke locaties om meer betaalbare koopwoningen te realiseren (en behouden) en heeft daarbij de volgende onderzoeksvragen gesteld:

1. Analyse van mogelijke maatregelen (kwalitatief): inzicht in het instrumentarium en toelichting op kansen en beperkingen daarvan voor het (langjarig) borgen van prijs en kwaliteit bij de bouw van betaalbare koopwoningen;

Beantwoording = hoofdstuk 4 'mogelijke maatregelen'

2. Inzicht in overige regelingen (kwalitatief): dit bestaat uit twee delen, dit zijn
    a. financieringsvormen om koop langjarig betaalbaar te houden (zoals koopgarant) of de instap voor starters in een (duurdere) koopwoning mogelijk te maken, waar dit mogelijk is en daarmee de langjarige beschikbaarheid van koopwoningen voor deze doelgroep te vergroten (zoals koopstart, huur-koop, duo-koop, etc.) en
    b. "nieuwe" woonvormen, zoals coöperatief wonen, zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen, etc. (hierbij zowel vraag als mogelijkheden in realiseren aanbod betrekken) inclusief inschatting omvang van de doelgroep;

Beantwoording = hoofdstuk 4 'mogelijke maatregelen' in combinatie met hoofdstuk 3 'doelgroepenanalyse'

3. Analyse kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen (kwantitatief): inzicht in kansrijke locaties voor het marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen, zowel geredeneerd vanuit prijs als vanuit kwaliteit.

Beantwoording = hoofdstuk 2 'analyse woningmarkt', paragraaf 2.3

Rebel heeft dit samen met Springco opgepakt door eerste een analyse te doen van de woningmarkt (hoofdstuk 2) en een doelgroepenanalyse (hoofdstuk 3), om vervolgens te komen met een aantal mogelijke maatregelen die meer of minder neveneffecten hebben en meer of minder kansrijk zijn.

5.2 Belangrijkste conclusies

De belangrijkste bevindingen op basis van het onderzoek zijn als volgt:

- De afgelopen decennia zijn de prijzen van koopwoningen hard gestegen (gemiddeld 6,5% per jaar, veel harder dan de lonen), waardoor er steeds minder betaalbare koopwoningen zijn. In Utrecht is betaalbaar gedefinieerd als koopwoningen onder de € 325.000.
- Op dit moment zijn er ca. 10.000 betaalbare koopwoningen in Utrecht, ongeveer 6% van de totale woningvoorraad. In totaal zijn er 26.500 middeninkomens in Utrecht, die ongeveer gelijk verdeeld wonen in sociale huurwoningen, vrije sectorhuurwoningen en koopwoningen.
- Met de stijgende huur- en koopprijzen is er een grote druk ontstaan op betaalbare woningen voor middeninkomens (zowel huur als koop). Dit onderzoek richt zich op maatregelen in de koopsector. Het Actieplan Middenhuur van de gemeente gaat in op de huursector.
- De meest voor de hand liggende maatregel om in een krappe woningmarkt tot meer betaalbare koopwoningen te komen is het vergroten van het aanbod. Vraagstimulerende maatregelen hebben een prijsopdrijvend effect.
- Binnen de aanbodgestuurde maatregelen is het regulier en marktconform bijbouwen van woningen het meest effectief (cluster 1). Maatregelen in dit cluster hebben het hoogste doelbereik en de minste neveneffecten. Het regulier en marktconform toevoegen van betaalbare koopwoningen voor kleine huishoudens (1 tot 2 personen) is nu op alle plekken in de stad nog mogelijk. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen voor grote huishoudens (3 of meer personen) is niet overal in Utrecht mogelijk (zie paragraaf 2.3.3).
- Aanvullende maatregelen, zoals andere woon- of ontwikkelvormen (cluster 2) of inzet van grondinstrumentarium (cluster 3) kunnen in aanvulling op het regulier toevoegen van woningen helpen om woningen die anders buiten de prijsklasse betaalbare koop (< € 325.000) vallen toch betaalbaar te maken voor kopers, doordat de aanschafwaarde lager wordt. Daarbij lijken sommige maatregelen meer kansrijk dan andere en is de inzet ervan (met name bij cluster 2 andere woon- en ontwikkelvormen) enkel voor een specifieke doelgroep binnen het middensegment interessant (zie paragraaf 3.4).
- Dé grote beperking van het toevoegen van betaalbare koopwoningen is dat deze woningen op langere termijn mogelijk niet meer betaalbaar zijn. Dat is het geval als de woningprijzen harder blijven stijgen dan de inkomens. Omdat de kans hierop reëel is (zeker over langere termijn), is het belangrijk vooral marktconforme instrumenten toe te passen, zodat er niet publiek geld wordt ingezet waar vooral de eerste koper voordeel van heeft.
- Anders dan de huursector is de koopsector (vrije markt) lastig te reguleren. De gemeente kan namelijk niet eisen van eigenaren dat ze hun woning doorverkopen onder de marktprijs. Indien de gemeente wel wil sturen op het behouden van betaalbare koopwoningen op lange termijn, dan zal ze eventueel samen met andere partijen gedeeltelijk het eigendom van deze woningen op zich kunnen nemen om doorverkoop onder de marktprijs te reguleren. Dat zou betekenen dat er een nieuw gereguleerd koopsegment ontstaat. Eerste ideeën hiervoor zijn uitgewerkt in een Fonds Betaalbare Koop, waarin verschillende instrumenten en regelingen die we hebben onderzocht samenkomen (zie paragraaf 3.5).

5.3 Aanbevelingen voor het vervolg

De gemeente wenst het aandeel betaalbare woningen (huur en koop) voor middeninkomens fors te laten toenemen. De gemeente Utrecht geeft in haar woonvisie 'Utrecht beter in balans' (2019) aan dat ze streeft voor 2040 naar 25% woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). Het neerleggen van een richting en het identificeren van mogelijke maatregelen en kansrijke locaties zoals in deze rapportage gedaan is een goed begin. We hebben een aantal aanbevelingen voor het vervolg, om zo te zorgen dat betaalbare koopwoningen daadwerkelijk worden gerealiseerd en op lange termijn betaalbaar blijven.

1. Expliciteer als gemeente wat je onder betaalbare koop verstaat (inclusief instrumentarium)
2. Wees duidelijk over wat waar marktconform kan worden gebouwd
3. Communiceer je verwachtingen duidelijk naar de markt (bijv. via een Actieplan Koop)
4. Voer het plan ook daadwerkelijk uit (zowel op eigen grond als grond derden)
5. Overweeg lobbytraject richting rijk en fondsvorming om betaalbaarheid op termijn te borgen

1. Definieer duidelijk wat je onder betaalbare koop verstaat, inclusief instrumentarium

Op dit moment heeft de gemeente nog niet duidelijk, in een samenhangend document, gedefinieerd wat ze onder betaalbare koop verstaat, zowel qua prijsniveau als minimum oppervlaktes. Het prijsniveau is nu gelijk gesteld aan de NHG-grens. Voor de minimum oppervlaktes is in dit onderzoek als vingeroefening gebruik gemaakt van de kwaliteitseisen die worden gesteld aan middenhuurwoningen. De vraag is of voor betaalbare koopwoningen dezelfde oppervlaktes gelden. De zelfbewoningsplicht kan in privaatrechtelijke overeenkomsten geregeld worden, maar is in essentie ook publiekrechtelijk mogelijk. De gemeente is in afwachting van rijksregelgeving voor betere/bredere juridische grondslag. Ook is het wenselijk dat de gemeente zich uitspreekt of ze naast regulier bouwen zich inzet op aanvullend instrumentarium zoals in paragraaf 4.4 uitgewerkt. En of de gemeente binnen betaalbare koop nog wil differentiëren naar verschillende prijscategorieën (bijvoorbeeld betaalbaar laag en betaalbaar hoog), zodat niet alle woningen al bij realisatie aan de bovenkant van het betaalbare koopsegment zitten.

2. Wees duidelijk over wat waar marktconform kan worden gebouwd

Voor 1/2- persoonshuishoudens kan op dit moment nog in alle gebieden in Utrecht marktconform woningen toegevoegd worden (zie paragraaf 2.3.3). Daarbij is de kanttekening dat als de gemeente niet direct alles aan de aan de bovenkant van de prijsklasse (€325.000,-) wil bouwen en/of deels op grotere oppervlaktes dan de minimumoppervlaktes wenst te sturen, ook in de duurdere wijken voor 1/2 persoonshuishoudens kritisch gekeken dient te worden wat marktconform mogelijk is. Voor drie- en meerpersoonshuishoudens is betaalbare koop enkel mogelijk in de wijk Overvecht of in bepaalde goedkopere buurten binnen andere wijken(bij het uitgangspunt van een minimumoppervlakte van 80m2 die voor middenhuurwoningen is gesteld). Keerzijde van juist in die gebieden grotere betaalbare koopwoningen toevoegen is dat dit de wijken zijn waar al relatief veel betaalbare woningen zijn.

Om toch voldoende betaalbare koop te realiseren is het nodig om geografisch te differentiëren in het programma betaalbare koop. Dat wil zeggen in wijken (en buurten) waar nog wel marktconforme (gezins)koopwoningen toegevoegd kunnen worden extra te programmeren, om te compenseren voor wijken en buurten waar dat niet kan. Dit vraagt nog de nodige uitwerking. Ook kan het helpen om in die wijken en buurten waar het regulier marktconform toevoegen van woningen niet mogelijk is, in te zetten op aanvullend instrumentarium (paragraaf 4.4.) die zorgen dat woningen alsnog betaalbaar worden voor specifieke doelgroepen.

Sturen op meer betaalbare koop in de nieuwbouwprojecten is niet alleen afhankelijk van gebieden waar marktconform kan worden gebouwd: ook dienen er nieuwbouwplannen op die plekken te zijn, waar bovendien nog geen harde afspraken zijn gemaakt over programma. Sturing is dus vooral mogelijk in de zachte plannen die op middellange en lange termijn spelen. Uit analyse van de zachte planvoorraad blijkt dat bijna de helft van de woningen landt in Oost en de Binnenstad. Daar kunnen op dit moment prima marktconforme betaalbare koopwoningen voor 1/2- persoonshuishoudens worden gebouwd, maar niet de grotere woningen voor drie- of meerpersoonshuishoudens. Juist op die plekken kan het zinvol zijn te onderzoeken of aanvullende maatregelen zoals gedeelde voorzieningen, kluswoningen of erfpachtconstructies kunnen bijdragen aan extra betaalbare woningen.

Bij de vraag wat waar marktconform gebouwd kan worden spelen onder andere de volgende afwegingen:

- Hoe wenst de gemeente binnen haar streven naar meer betaalbare woningen te komen tot een verhouding tussen huur en koop? Voor middenhuur is betaalbaarheid langjarig beter te borgen, bij koopwoningen kunnen middeninkomens een woon carrière opbouwen (vermogen opbouwen en genieten van fiscale voordelen).
- Als de gemeente meer betaalbare koopwoningen voor gezinnen in een bepaalde wijk programmeert, ten koste van wat gaat dat dan? Bijvoorbeeld minder sociale huur (als in die wijk al veel betaalbare huur is) of minder 1 /2 persoonsappartementen koop om projecten toch rendabel te houden.
- En past de toevoeging van extra betaalbare koopwoningen in deze wijken wel bij de lange termijnbehoefte van die wijk? Keerzijde van juist in die gebieden grotere betaalbare koopwoningen toevoegen is dat dit de wijken zijn waar al relatief veel betaalbare woningen zijn en dit mogelijk minder aansluit bij het gemeentelijke beleid van meer gemengde wijken.
- Hoe omgaan met het feit dat het toevoegen van marktconforme eengezinswoningen financieel misschien wel mogelijk is maar ruimtelijk lastig inpasbar is, gegeven de verdichtings- en verstedelijkingsstrategie van de gemeente? Wellicht bieden gezinsappartementen of beneden- bovenwoningen in complexen een deel van de oplossing.
- Koopwoningen zijn mogelijk op dit moment wel betaalbaar, maar over een aantal jaren mogelijk niet meer. Hoe omgaan met het risico dat betaalbare koopwoningen die op middellange en lange termijn in de planning staan, in de toekomst mogelijk niet meer marktconform in de markt gezet kunnen worden?
- Vindt de gemeente het wenselijk om naast marktconforme reguliere woningen (cluster 1) ook aanvullende maatregelen van toepassing te verklaren (cluster 2 en 3) om de betaalbaarheid verder te vergroten? En zo ja, welke dan? En wenst te gemeente toepassing ervan generiek in alle projecten te stimuleren of juist specifiek in wijken en buurten waar op dit moment of in de toekomst geen betaalbare koopwoningen meer mogelijk zijn?

De gemeente heeft aangegeven dat het solitair stellen van percentages betaalbare koop om naartoe te werken niet passend is bij de werkwijze van de gemeente: er wordt juist gekeken naar maatwerk per project en/of gebied waarin bovenstaande vragen en afwegingen een rol spelen. Desalniettemin werkt de gemeente met ijkpunten, waarmee zij streeft naar een aandeel middencategorie van 25% in 2040.

3. Communiceer je verwachtingen duidelijk naar de markt (bijv. via een Actieplan Koop)

Het kan zinvol zijn om de uitwerking van aanbeveling 1 en 2 integraal in een samenhangend document vast te leggen. Bijvoorbeeld een Actieplan Koop, de volgende woonvisie of in een samenwerkingstafel met marktpartijen. Door helder te communiceren met marktpartijen over het beleid ten aanzien van betaalbare koop en de bijbehorende voorwaarden, kunnen marktpartijen daar rekening mee houden in hun plannen en de aankoop van gronden (voorzienbaarheid) en is de kans dat de woningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd groter.

4. Voer het Actieplan uit (zowel op eigen grond als grond derden)

Zorg ervoor dat op eigen locaties (marktconform) betaalbare koop goed vertegenwoordigd is: Op eigen gronden kan de gemeente gemakkelijker sturen op programma dan op gronden van marktpartijen. Dit kan tevens een overweging zijn om als gemeente strategisch grondbeleid toe te passen om beter te borgen dat er betaalbare koopwoningen worden gebouwd. Wellicht goed om juist op gemeentelijke gronden gezinswoningen toe te voegen, waarbij het uitgangspunt zou moeten zijn dat sprake is van een marktconforme vastgoedexploitatie. Het kan wel tot gevolg hebben dat de grondexploitatie niet sluitend is doordat het grote aandeel betaalbare koopwoningen de grondprijs drukt.

Zorg voor enige vorm van voorzienbaarheid/ afdwingbaarheid bij marktpartijen: Op grond van derden (het overgrote deel van de plannen) zijn diverse mogelijkheden. De eerste keuze is om generiek iets op te leggen of maatwerk toe te passen. Zoals al uit de eerdere analyse blijkt, is maatwerk gewenst, omdat niet overal in dezelfde mate het toevoegen van betaalbare koop mogelijk of wenselijk is. Een tweede keuze is om het aantal betaalbare koopwoningen op te leggen aan een marktpartij of in gezamenlijkheid overeen te komen. Het gezamenlijk overeenkomen kan door het programma met marktpartijen vast te leggen in een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst, waar sinds maart 2020 de zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding onderdeel van uitmaken. Dit is de geprefereerde route. De gemeente heeft ook mogelijkheden om het realiseren van betaalbare koopwoningen af te dwingen via het bestemmingsplan. Dit werkt als volgt. Het is wettelijk mogelijk om de bestemming ‘sociale koop’ in het bestemmingsplan van toepassing te verklaren. Sociale koop is gekoppeld aan de NHG-grens (in 2021 € 325.000, met Energiebesparende voorzieningen € 344.500).) Belangrijk is wel dat in de doelgroepenverordening van de gemeente de categorie “sociale koopwoning” moet zijn beschreven. In de doelgroepenverordening mogen gemeenten zelf kiezen om bij de definitie van sociale koop bepaalde zaken op te nemen, zoals eisen aan de maximale koopprijs, eisen aan de (oppervlakte van de) woning en eisen aan de doelgroep6. Deze wettelijke mogelijkheid kan dienen als achtervang (of preventief werken) als partijen er onderling niet uitkomen. Het nadeel van deze wettelijke mogelijkheid is dat de bestemming sociale koop in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd.

6 Rapport Sociale Koopwoningen in het bestemmingsplan, 2019, Platform 31.

5. Overweeg lobbytraject richting rijk en fondsvorming om betaalbaarheid op termijn te borgen

Er is een reële kans dat de woningprijzen ook in de toekomst harder stijgen dan de inkomens, waardoor woningen die nu betaalbaar zijn uit het betaalbare segment verdwijnen. Het toevoegen van betaalbare koopwoningen is dus niet voldoende om op lange termijn te borgen dat woningen in de stad betaalbaar blijven. In het Actieplan Middenhuur zijn afspraken gemaakt om de huren van nieuwe huurwoningen 20 jaar enkel met inflatie (CPI) plus 1% te laten stijgen. Voor koopwoningen is het niet mogelijk om eigenaren te vragen om bij verkoop hun woning onder de marktwaarde te verkopen. Instrumentarium om te borgen dat koopwoningen langjarig betaalbaar blijven is dus veel lastiger dan in het huursegment. Toch zijn er twee verstrekkende maatregelen om de betaalbaarheid van koopwoningen beter te borgen: 1) Het opzetten van een segment gereguleerde koop, bijvoorbeeld via een Fonds Betaalbare Koop (zie paragraaf 4.5) en 2) en drastische hervorming van de woningmarkt. In beide gevallen is betrokkenheid van het rijk als systeemverantwoordelijke van de woningmarkt gewenst.

Belangrijke rol voor het rijk

Instrumentarium gemeente voor betaalbaar houden van woningen is beperkt

Het bijbouwen van (betaalbare en dure) woningen helpt zeker om de prijzen te drukken, maar is een maatregel die pas op langere termijneffect sorteert. In een onderzoek van de MRA 'spelen we de juiste wedstrijd'7 is gekeken naar aanvullende oorzaken van de stijgende prijzen alsook aanvullende maatregelen dan bijbouwen om de prijzen te drukken. Uit deze analyse volgt dat veel van het instrumentarium hiervoor niet bij gemeenten ligt. De gemeente kan vooral wat betekenen in de woningmarkt door het bijbouwen van woningen te faciliteren. Het overgrote deel van de maatregelen (die ook betrekking hebben op de bestaande woningvoorraad) ligt bij het Rijk als systeemverantwoordelijke voor de woningmarkt. Dit vraagt om drastische hervormingen die politiek erg gevoelig liggen. Denk aan het zwaarder belasten van inkomsten uit verhuur (voor beleggers) of uit vermogen (voor woningeigenaren), het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek of het introduceren van een opkoopbeschermingsprogramma. Onderwerpen die wel op de agenda staan, maar waar lastig besluitvorming over plaatsvindt. Ook is bij veel van de maatregelen, gezien de complexiteit van de woningmarkt, onduidelijk welk effect ze hebben op de prijsstelling. Wel is duidelijk dat de invloed van de gemeente (anders dan lobbyen bij het rijk) hier beperkt is.

7 https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2021/04/Stijgende-woningprijzen-Speelt-de-MRA-de-juiste-wedstrijd.pdf

Appendix 1: Ontwikkeling woningprijzen en impact op betaalbaarheid

In de onderstaande tabellen maken we inzichtelijk wat de impact is van de stijging van de woningprijzen ten opzichte van de stijging van inflatie (als proxy voor inkomen). Daarbij hanteren we twee scenario's. Scenario 1 waarin de woningprijzen en inflatie de komende 10 jaar dezelfde gemiddelde jaarlijkse stijging volgen als de afgelopen 24 jaar (6,5% en 1,9%). En scenario 2 waarin de woningprijzen de komende 10 jaar gemiddeld 1% boven inflatie stijgen (2,9% en 1,9%). Uit deze analyse volgt dat in geval van scenario 1 alle betaalbare koopwoningen uit het betaalbare segment verdwijnen en dat bij scenario 2 40% uit het betaalbare segment verdwijnt. Dit effect wordt mede veroorzaakt omdat op de woningen op dit moment niet gelijk verdeeld zijn over de prijsklasses maar al meer aan de bovenkant van de bandbreedte van betaalbare koop zitten.

Figuur 23: Scenario 1: woningprijzen stijgen met gemiddeld 6,5% komende 10 jaar

Ontwikkeling woningenprijzen middensegment (* 1000)					
	2020			2029	
	# Woningen	Prijs Woning	Inflatie / Inkomen	Prijs Woning	# Woningen
inflatie			1,9 %	6,5 %	
prijsindex		1,00	118 %	177 %	
ondergrens		220	260	389	
bovengrens		320	379	566	
< 225k	770	220	260	389	-
225-235	237	230	272	407	-
235-245	309	240	284	424	-
245-255	427	250	296	442	-
255-265	520	260	308	460	-
265-275	799	270	319	477	-
275-285	964	280	331	495	-
285-295	1.114	290	343	513	-
295-305	1.470	300	355	530	-
305-315	1.512	310	367	548	-
315-325	1.755	320	379	566	-
Totaal	9.877				-
woningen					-

Figuur 24: Scenario 2: woningprijzen stijgen met gemiddeld 2,9% komende 10 jaar

Ontwikkeling woningenprijzen middensegment (* 1000)					
	2.020 # Woningen	Prijs Woningen	Inkomen	2.029 Prijs Woning	# Woningen
inflatie			1,9 %	2,9 %	
prijsindex		1,00	118 %	129 %	
ondergrens		220	260	284	
bovengrens		320	379	413	
< 225k	770	220	260	284	770
225-235	237	230	272	297	237
235-245	309	240	284	310	309
245-255	427	250	296	323	427
255-265	520	260	308	336	520
265-275	799	270	319	349	799
275-285	964	280	331	362	964
285-295	1.114	290	343	375	1114
295-305	1.470	300	355	388	735
305-315	1.512	310	367	400	-
315-325	1.755	320	379	413	-
Totaal woningen	9.877				5.875 59,48 %

Bron Prijsindex inflatie en verkoopprijzen woningen: CBS,

Bron indeling aantal woningen in prijssegmenten: EDM Geohuishoudenbestand, bewerking Springco.

Appendix 2: Toelichting methodiek prijsbepaling woningen

Springco beschikt over een actueel inzicht in de kenmerken en vraagprijzen van de woningen die in Nederland te koop worden aangeboden (bron: Jumba.nl). Deze data worden verwerkt in een Automated Valuation Model (AVM) op basis waarvan alle woningen in de woningvoorraad van een actuele waarde (voorspelde vraagprijs) worden voorzien. Deze voorspelling wordt wekelijks geactualiseerd door het model te trainen op de nieuw op de markt aangeboden koopwoningen. In het model zijn meer dan dertig variabelen opgenomen zoals de exacte locatie, woningtype, bouwjaar, oppervlak, type woonmilieu, aantal bomen in de omgeving, energielabel en eigendom. De voorspelde vraagprijs ligt in de meeste gevallen minder dan 7% van de daadwerkelijke vraagprijs af.

Voor deze studie is een correctie toegepast om van vraagprijs naar transactieprijs te komen. Vanuit NVM data weten we hoe hoog de mediane transactieprijs is voor de woningen van verschillende woningtypes in Utrecht en landelijk. We vergelijken de mediane vraagprijs per segment met de mediane waarde van transactieprijs, om een correctiefactor transactiewaarde te maken voor alle voorspelde vraagprijzen. De vermenigvuldiging van de correctiefactor transactiewaarde met de voorspelde vraagprijs levert een voorspelde transactieprijs op.

Nu hebben we een voorspelde transactieprijs, maar omdat nieuwbouwwoningen in de regel meer waard zijn dan dezelfde oudbouwwoningen, willen we hier ook voor corrigeren. Daarom vergelijken we de mediane voorspelde transactieprijs per type woning, met wat de mediane voorspelde transactieprijs is voor datzelfde type woning in de nieuwbouw (na 2010 gebouwd). De typeringen voor woningen zijn woonmilieu, oppervlakte en EGW/MGW. We krijgen dus per woningtype voor een aantal perioden (<1940, 1940-1970, 1970-1990 en 1990-2010), een nieuwe factor, die het gat tussen de mediane meterprijs in oudbouw en nieuwbouw betreft. Door de voorspelde transactieprijs te vermenigvuldigen met deze nieuwbouwfactoren, krijgen we de voorspelde marktwaarde.

In de vorige alinea's was de basis van de prijsbepaling het AVM-model van Springco. We hebben deze stappen ook toegepast op de aangeleverde WOZ-waarden door de gemeente Utrecht. Hierdoor krijgen wij een voorspelde marktwaarde (Springco) en een voorspelde marktwaarde (WOZ). Door het gemiddelde van deze twee waarden te nemen, hebben we per woning de gedefinieerde voorspelde marktwaarde berekend. Deze is vervolgens in de analyses toegepast.

Voor de doelgroepenanalyse hebben we gebruik gemaakt van de grote omgevingstest. Dit is een grootschalige enquête over provincie Zuid-Holland, die specifieke vragen stelt over hoe men het liefst wil wonen. Omdat de enquête niet over gemeente Utrecht gaat, hebben we enkel de meest vergelijkbare gemeenten in Zuid-Holland meegenomen, in dit geval Den Haag en Rotterdam. Binnen de inwoners van deze twee gemeenten hebben we gekeken naar de inwoners in de inkomenscategorie tussen de (ongeveer) €42.000 en €56.000 bruto per jaar. Deze groep hebben we vervolgens geijkt aan de kenmerken van de doelgroep die zich bevindt in gemeente Utrecht. Bron is De Grote Omgevingstest (of springco | urban analytics).

Appendix 3: Doelgroepanalyse middeninkomens

Als input voor de analyse van kansrijke maatregelen voor betaalbare koopwoningen is een doelgroepanalyse middeninkomens uitgevoerd. Daarbij is eerst gekeken hoe groot deze groep is van het totaal aantal huishoudens (figuur 14), en zijn vervolgens binnen deze groep een aantal vervolganalyses gedaan naar de huidige en gewenste situatie.

Huidige situatie

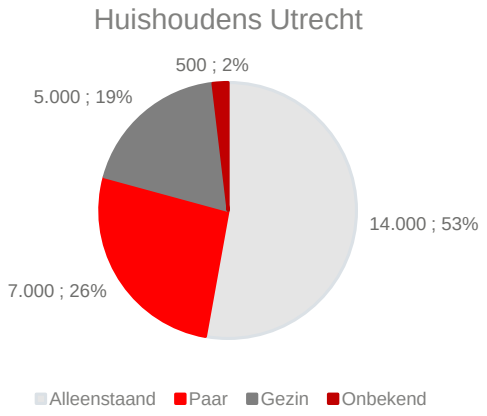
- Huishoudsamenstelling (figuur 20): een kleiner huishouden heeft minder m2 nodig dan een groter huishouden. Terwijl hoe groter de woning hoe duurder de woning.
- hoe wonen deze mensen (figuur 21): mensen met een middeninkomen die al een koopwoning hebben, hebben een minder groot probleem dan starters
- leeftijdsopbouw (figuur 22), ook in combinatie met opleidingsniveau (figuur 23): hoogopgeleide jonge mensen krijgen uiteindelijk een stijging in inkomen en redden zich waarschijnlijk wel op de koopmarkt

Gewenste situatie

- Verhuiswens (figuur 24): mate waarin middeninkomens willen verhuizen naar leeftijd
- Type woning (figuur 25): voorkeur voor type woning (huur of koop) naar leeftijd
- Aantal gewenste kamers (figuur 26): voorkeur voor 2,3,4 of 5+kamers
- Interesse in ontwikkelen eigen woning in CPO-vorm (figuur 27)
- Interesse in het delen van voorzieningen (figuur 28)

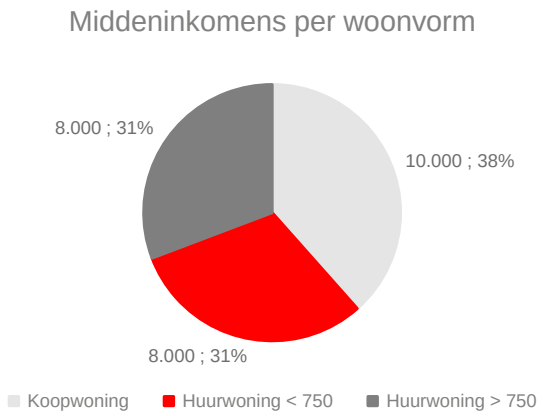
Al deze gegevens zijn een afgeleid uit de Grote Omgevingstest en nadere analyse van Springco Urban Analytics.

Figuur 25: verdeling van de middeninkomens naar type huishouden in Utrecht



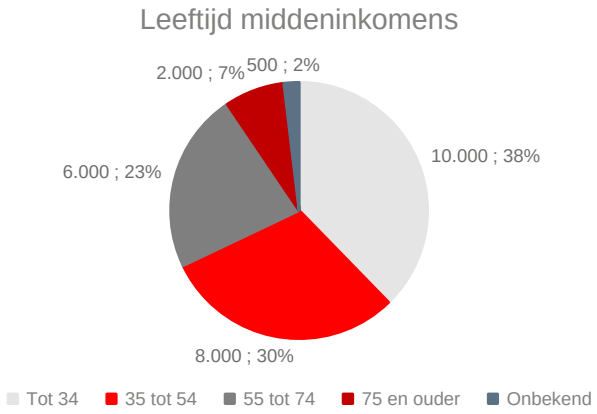
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 26: uitsplitsing van middeninkomens per woonvorm



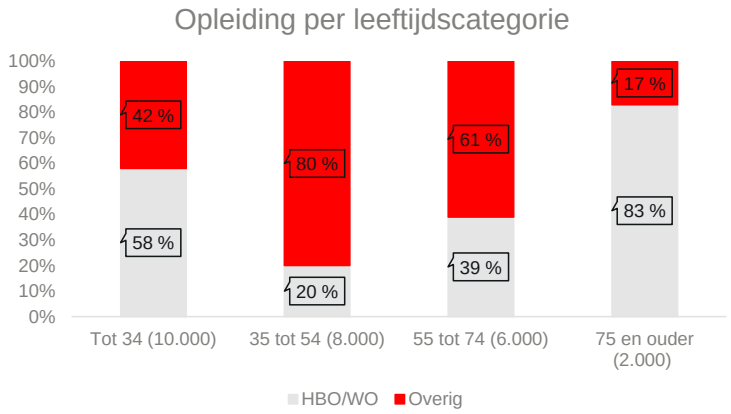
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 27: het aantal middeninkomens, uitgesplitst naar leeftijdscategorie



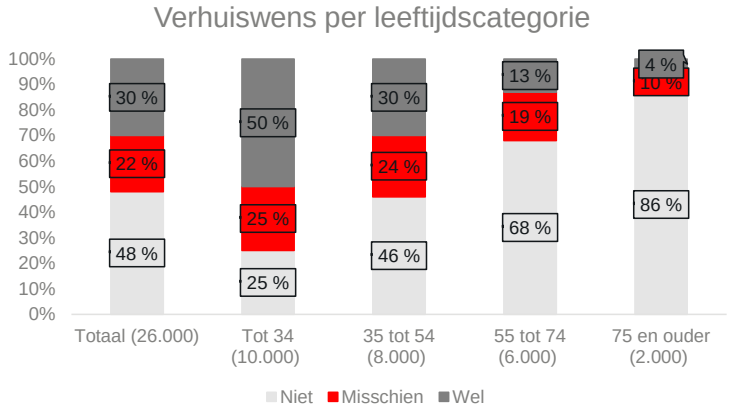
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 28: middeninkomens uitgesplitst naar opleidingsniveau per leeftijdscategorie.
De keus voor de splitsing tussen HBO/WO en overig is gebaseerd op het bepalen welk deel van de huidige middeninkomens tot de 'vlotters' behoort: jonge, hoogopgeleide middeninkomens die snel uit het middensegment zullen groeien.



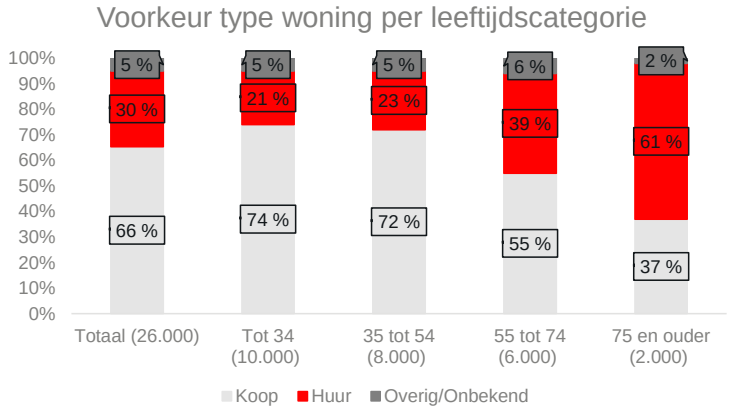
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 29: de verhuiswens van middeninkomens per leeftijdscategorie.
Dit ondersteunt het effect van de 'vlotters': jonge hoogopgeleiden die betrekkelijk snel uit het middensegment verdwijnen.



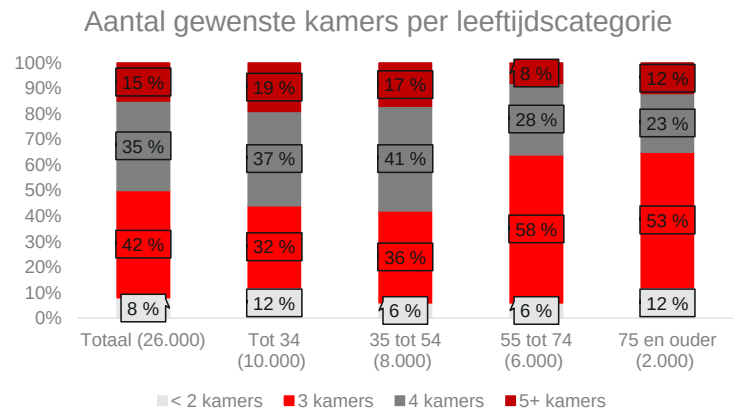
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 30: overzicht van het type woning dat een bepaalde leeftijdscategorie van het middeninkomen zoekt



Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

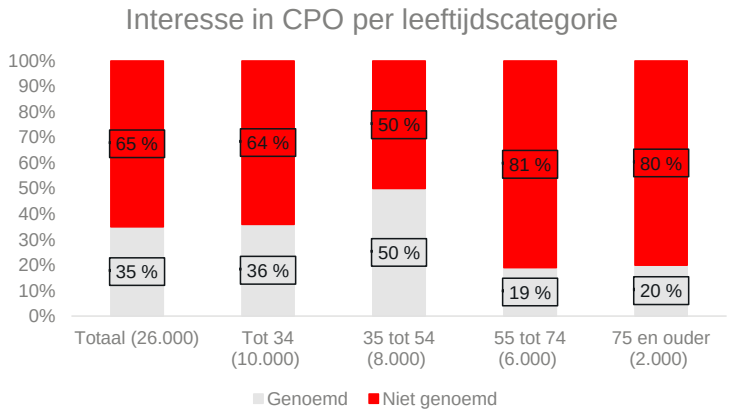
Figuur 31: het aantal gewenste kamers per leeftijdscategorie van de middeninkomens.
Dit geeft een beeld naar de ruimtelijke behoefte die er gevoeld wordt en is relevant met het oog op de kwaliteit waaraan betaalbare woningen zouden moeten voldoen.



es

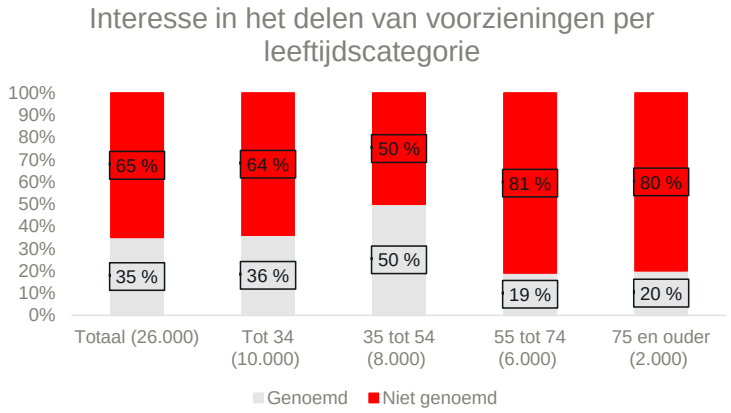
Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 32: overzicht van de interesse in CPO (Collectief Particulier Opdrachtgevers) onder middeninkomens per leeftijdscategorie. Zoals te zien is er wel interesse, maar is deze beperkt. Ook is de vraag in hoeverre interesse leidt tot daadwerkelijke deelname.



Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Figuur 33: interesse in het delen van voorzieningen per leeftijdscategorie van de middeninkomens. Ook hierbij geldt dat er betrekkelijk geringe interesse hierin is en dat het maar zeer de vraag is hoe die interesse zich vertaald in uiteindelijke deelname.



Bron: De Grote Omgevingstest / SpringCo Urban Analytics

Appendix 4: Clusters en maatregelen

Binnen de aanbodgestuurde maatregelen zijn een groot aantal maatregelen denkbaar om betaalbare koopwoningen toe te voegen. Om deze één voor één te behandelen is niet werkbaar en ook niet nodig. Vaak hebben maatregelen namelijk een vergelijkbare werking. Daarom zijn de maatregelen onderverdeeld in een vijftal clusters:

- Stimuleren van betaalbare koop in nieuwbouw – regulier en marktconform
- Nieuwbouwvormen die aanschafwaarde drukken – marktconform maar niet regulier
- Grond tegen gunstige voorwaarden aanbieden – kan marktconform en niet marktconform
- Koopvarianten - onder marktprijs aanbieden
- Huur / koopvarianten – marktconform, tussenvorm tussen koop en huurmarkt

Daarnaast zijn als zesde cluster de vraaggestuurde maatregelen toegevoegd.

In onderstaande figuur zijn per cluster de volgende onderdelen uitgewerkt:

- De werking en het soort instrumenten dat onder het cluster valt
- De mate van doelbereik (d.w.z. mate waarin betaalbare woningen worden toegevoegd)
- Ongewenste neveneffecten en aandachtspunten
- Een duiding van de kansrijkheid.

Met daarachter per cluster een uitwerking van verschillende instrumenten.

Figuur 28: Toelichting werking clusters met mate van doelbereik, neveneffecten en kansrijkheid.

Cluster	Werking	Doelbereik i.r.t. betaalbaarheid	Neveneffecten / aandachtspunten	Kansrijkheid
AANBOD				
Stimulering betaalbare koop bij nieuwbouw – regulier en marktconform	Er zijn verschillende manieren om betaalbare koop bij nieuwbouw te stimuleren: het generiek opleggen van een percentage, het op maat regelen in anterieure overeenkomsten met marktpartijen, een convenant sluiten met de sector, het regelen /afdwingen in bestemmingsplan.	door meer woningen middensegment aan te bieden ontstaan meer betaalbare woningen. Dat betekent echter niet dat de woningen ook voor lange termijn in het middensegment behouden blijven (als woningprijzen harder stijgen dan inflatie / loonstijging)	Draagt dit type betaalbare woning ook bij aan de gewenste voorraad op lange termijn? Blijft er voldoende aandacht voor doorstroming (duurdere woningen)? Blijft een project wel haalbaar (overigens voorziet rijk met WBI ook in een regeling om onrendabel deel deels af te dekken).	No regret maatregel. Bijbouwen werkt in overspannen markt het best om woningprijzen te drukken en ook in betaalbare segment woningen toe te voegen.
Drukken op aanschafwaarde nieuwbouw	Op verschillende manieren kan aanschafwaarde lager worden, zoals zelfbouw (PO / CPO), afbouw casco en gedeelde voorzieningen. *(C)PO =* *(Collectief) Particulier Opdrachtgeversschap*	PO/CPO zijn vormen die vooral als doel hebben dat mensen zelf keuzevrijheid hebben, in de praktijk vaak niet dat het betaalbaarder wordt. Zeker als er geen aanvullende maatregelen (zoals lagere grondprijs) worden ingezet om deze initiatieven mogelijk te maken. Gedeelde voorzieningen (minder oppervlakte) en afbouw casco (minder kosten) lijken wel goede instrumenten om de aanschafprijs te verlagen en daarmee betaalbaarheid te vergroten	De beoogde besparing van PO/CPO door het zelf te doen is lang niet altijd aanwezig, doordat toekomstige bewoners het voor de eerste keer doen, er veel maatwerk en afstemming nodig is (minder efficiënt) en fouten worden gemaakt. Belangrijk om te bezien of voorzieningen delen ook voor de lange termijn voldoende interessante woonvorm is en op welke plekken en voor welke doelgroepen. Bij casco opleveren kan afbouw lang duren / tot problemen leiden.	PO/CPO lijkt minder kansrijk Afbouw casco en gedeelde voorzieningen wel kansrijk, maar is wel enkel geschikt voor specifieke doelgroepen die daar zin in hebben.
Aanbieden woningen in koopvarianten	Door woningen aan te bieden met korting in ruil voor een terugkooprecht/plicht in combinatie met waardedeling, worden woningen eerder bereikbaar en dus betaalbaar voor middeninkomens	Deze vorm kan wel helpen om woningen betaalbaarder te maken voor mensen, maar er zijn weinig aanbieders (corporaties / beleggers) die deze constructie wensen	Weinig interessante optie vanuit de markt. Door ontwikkelaars is deze constructie enkel toegepast in crisistijd. Focus corporaties ligt nu op huur, niet op koop.	Niet kansrijk om te stimuleren, tenzij de gemeente hier zelf actief mee aan de gang gaat samen met andere partijen (zie fonds betaalbare koop)

Grond tegen gunstige voorwaarden aanbieden	Hierbij zijn verschillende vormen denkbaar waarbij grond en opstal van elkaar worden gescheiden. Evt. zit er ook een korting/uitgestelde betaling op de grond	Door grond in erfpacht uit te geven hoeft er over grond geen aflossing te worden betaald en wordt woning meer betaalbaar, zeker als dat ook nog gekoppeld is aan uitgestelde betaling	Nader uit te werken	Nader uit te werken
Cluster	**Werking**	**Doelbereik i.r.t. betaalbaarheid**	**Neveneffecten / aandachtspunten**	**Kansrijkheid**
AANBOD				
Combinatie huur/koop	Bij huurkoop huurt de koper (huurkoper) de woning voor een periode voordat over wordt gegaan op koop. In deze periode blijft het eigendom bij de verkoper en mag de huurkoper reeds gebruik maken van de woning. De huur die wordt betaald wordt deels ingezet om een deel van de koopsom af te lossen. Er zijn verschillende regelingen, waarbij het verschilt of er een verplichting of een recht van koop is.	Dit instrument zorgt ervoor dat huishoudens die met hun huidige inkomen (nog) geen hypotheek kunnen krijgen wel in staat stelt om een woning (uitgesteld) te kopen. Het leidt niet tot meer betaalbare woningen, vergroot wel de toegang tot een koopwoning.	- De eisen voor het verkrijgen van een hypotheek zijn vaak strenger dan voor huur, waarmee nog steeds een huur kan worden gevraagd die hoger ligt dan de maandlasten van een hypotheek. Dit draagt niet bij aan de betaalbaarheid van de woning. - Bij huurkoop is er sprake van uitgestelde koop. Hierdoor zijn de uiteindelijke uitgaven hoger dan bij een reguliere koopwoning.	Minder kansrijk Kleine doelgroep omdat eigenaar bereid moet zijn om deze constructie aan te gaan. Gedeeld eigenaarschap kan complex en verwarrend zijn. Gemeente weinig sturende mogelijkheden.
Verkoop corporatiebezit	Corporatiewoningen hebben vaak een wat lagere marktwaarde. Als deze corporatiewoningen verkocht worden vallen ze vaak in betaalbare segment.	De omvang van het betaalbare koopsegment stijgt (ten koste van de sociale huurvoorraad)	Verkoop corporatiebezit gaat ten koste van de sociale woonvoorraad (waar ook wachtlijsten zijn). Actief stimuleren verkoop corporatiebezit alleen wenselijk als sociale voorraad omlaag moet.	In sommige wijken wellicht een optie.
VRAAG				
Vraagstimulering	In hoofdlijn gaat het hier om een lening of een subsidie aan de doel-groep om beter toegang te krijgen tot een betaalbare koopwoning	Grootschalige vraagstimulering werkt prijsopdrijvend in een krappe woningmarkt.	Vraagstimulering kost geld Vraagstimulering drijft de prijzen nog verder op (vraag wordt nog groter). Voor sommige doelgroepen kan gerichte vraagstimulering interessant zijn	Terughoudendheid gewenst met vraagstimulering, enkel voor gerichte doelgroepen

Toelichting cluster 1: Nieuwbouw betaalbare koop stimuleren

Dit cluster heeft betrekking op nieuwbouw. Er zijn verschillende maatregelen denkbaar om meer betaalbare koop te stimuleren.

Sturen op aandeel betaalbare koop in nieuwbouw	Een mogelijkheid is om binnen de nieuwbouw, net als bij sociale woningbouw vaak gebeurt, een eis neer te leggen van een percentage middeldure koop. Overigens hoef je niet op alle projecten hetzelfde percentage voor te schrijven (zie ook vereveningsmechanisme als maatregel)
Sociale koop	Bestemming 'Sociale koopwoning' opnemen in het bestemmingsplan om bij ontwikkelingen te sturen op een minimum aandeel sociaal koop. Een sociale koopwoning is gekoppeld aan de NHG-kostengrens (2021: maximaal € 325.000).
Vereveningsprincipe / Volkshuisvestingsfonds	Het fonds is gekoppeld aan een door de gemeenteraad nagestreefde (procentuele) differentiatie in de woningbouw. Zo kan de gemeente, ook op plekken waar ze geen grondpositie hebben, ervoor zorgen dat voor de juiste doelgroepen en betaalbaar wordt gebouwd. Ontwikkelaars betalen een 'boete' aan het fonds wanneer ze niet voldoen aan de procentuele differentiatie, of krijgen een bijdrage uit het fonds wanneer ze meer betaalbare woningen bouwen dan de aangegeven differentiatie. De verevening loopt dan niet direct (wel indirect) via de grond**prijs**, maar via de vergoeding door lagere **aantallen**.
Gemeentelijk ontwikkelbedrijf / Actieve grondpolitiek	De gemeente kan zelf een projectontwikkelingstak oprichten voor de non-profit bouw van betaalbare koopwoningen. En daardoor 1) meer betaalbare koop realiseren en 2) de aanschafwaarde drukken
Voorwaarden stellen	Behorend bij bovenstaande instrumenten kan de gemeente voorwaarden stellen bij de aankoop, zoals anti-speculatiebeding of zelfbewoningsplicht die ervoor zorgen dat de woningen langer in het middensegment blijven.

Toelichting cluster 2: Nieuwbouwvormen die aanschafwaarde drukken

Dit cluster heeft betrekking op nieuwbouw. Het zijn specifieke constructies (in ontwikkeling, ontwerp, woonvorm, oplevernniveau) die kunnen leiden tot een lagere aanschafwaarde voor de koper

Woon coöperatie / Kopers coöperatie	De koperscoöperatie is een collectief van bewoners die hun woningen, met een speciale regeling, hebben gekocht. Er is dus sprake van individueel eigendom, maar men kan alleen via deelname aan de coöperatieve vereniging kopen (en in sommige gevallen ook verkopen).
CPO / PO	De zeggenschap voor toekomstige kopers en huurders wordt door deze manier van opdrachtgeverschap groter. Ook voorkomt het de inschakeling van dure tussenpersonen.
Zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen	Door voorzieningen te delen hebben huishoudens minder oppervlakte in de eigen woning nodig. Minder grote woningen betekent minder bouwkosten waardoor woningen goedkoper worden en eerder in het middensegment passen.
Casco opleveren	Door woningen casco op te leveren en kopers zelf de afwerking van de woning te laten doen, kan de aanschafwaarde omlaag.

Toelichting cluster 3: Grond tegen gunstige voorwaarden aanbieden

Dit cluster bevat maatregelen die voornamelijk gaan over het scheiden van grond en opstal en kan betrekking hebben op zowel nieuwbouw als bestaande bouw. Door het scheiden van grond en opstal kan bijvoorbeeld de hypotheek alleen voor de woning aangevraagd worden, wat leidt tot meer besteedbaar vermogen aan de woning.

Duokoop	Je koopt zelf het huis en je pacht de grond van het pensioenfonds achter duokoop die de grond koopt.
BKZ model	'Betaalbaar Kopen Zaanstad' bestaat uit drie verschillende modellen waarbij stenen en grond worden gescheiden. 1. Stenen deels zelf financieren (hypotheek). Overige deel blijft 10 jaar in eigendom BKZ, daarna mogelijkheid om zelf te kopen. Grond in eigendom van BKZ, waarvoor inkomensafhankelijke erfpachtcanon voor wordt gevraagd. 2. Stenen volledig zelf financieren (hypotheek). Grond blijft 10 jaar in eigendom BKZ zonder lasten, na 10 jaar grond kopen of maandelijkse canon betalen. 3. Stenen deels zelf financieren (hypotheek). Overige deel wordt bij inkomensstijging in tranches gekocht. Grond in eigendom BKZ, waarvoor inkomensafhankelijke erfpachtcanon voor wordt gevraagd. Wanneer stenen volledig in bezit zijn kan ook de grond worden gekocht.
Erfpacht economische meerwaarde bestemmingsplan-wijziging	De koper betaalt een deel van de koopsom aan de corporatie en voor het resterende deel van de koopsom (de economische meerwaarde a.g.v. de bestemmingswijziging) gaat hij een erfpachtovereenkomst aan met de Gemeente Utrecht. In deze erfpachtovereenkomst worden de volgende afspraken gemaakt: a. Een canon vergoeding per jaar op basis van de omvang van de verschuldigde economische meerwaarde); b. Een verplichting om de woning te gebruiken voor eigen bewoning; c. Een verbod om de woning te verkopen voor een hogere waarde dan de (jaarlijks aan te passen) grens van een betaalbare koopwoning voor een periode van 20 jaar.

Toelichting cluster 4: Koopvarianten

Koopvarianten zijn ontwikkeld door corporaties en zijn er in tal van 'varianten' . Het basismechanisme is:

1) Dat de koper doorgaans onder de marktwaarde een woning kan kopen (betaalbaarheid),
2) Dat de aanbieder een terugkoopplicht of –recht heeft (korting komt terug bij aanbieder)
3) Dat er (veelal) sprake is van een 'risicodeling' tussen koper en aanbieder van de waardeontwikkeling na aankoop die wordt afgerekend bij doorverkoop aan een derde.

Tijdens de crisis hebben diverse projectontwikkelaars ook koopvarianten aangeboden omdat bepaalde projecten moeilijk verkocht werden, maar het ligt weinig voor de hand dat ze dit ook in een krappe woningmarkt gaan doen.

KoopGarant / MGE	KoopGarant is het voormalige Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Je koopt een woning van een corporatie of ontwikkeling met een korting op de aankoopwaarde. De corporatie of ontwikkelaar geeft het verschil tussen de marktwaarde en de aankoopwaarde (korting) niet uit handen en maakt daarom afspraken over een terugkoopregeling bij de verhuizing van de eigenaar. Op deze wijze kan de aanbieder de woning wederom onder gunstige voorwaarden aanbieden.
Kopen naar Wens	De corporatie of ontwikkelaar rekent met een 'uitgestelde betaling' op een deel van de waarde van de woning. Dit uitgestelde deel moet uiterlijk bij doorverkoop worden betaald. De consument mag de woning op de vrije markt doorverkopen, maar moet deze 'uitgestelde betaling' wel afrekenen met de corporatie of ontwikkelaar.
Koop Goedkoop	Is ontwikkeld in de corporatiesector waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven. De eerste 10 jaar wordt er een korting op de erfpacht gegeven. De erfpachtcanon neemt toe in de tijd. Bij doorverkoop kan een nieuwe koper ook profiteren van de gunstige erfpachtregeling.
Koopstart	Een woning kopen voor een lagere prijs dan de marktwaarde. Doordat de verkopende projectontwikkelaar of woningcorporatie verkoopt met een 'koperskorting'. Bij verkoop van woning wordt de korting betaald aan corporatie of projectontwikkelaar.

Toelichting cluster 5: Huurkoop

Dit cluster omvat maatregelen waarbij er een combinatie van huur en koop optreedt in zowel de bestaande bouw als nieuwbouw.

KoLat (Koop later)	Eerst wordt de woning een periode gehuurd van de ontwikkelaar/ investeerder, later wordt de woning gekocht. Een deel van de huur wordt ingezet ter aflossing van het te kopen deel, het andere deel van de huur is voor de investeerder.
Gedeelde koop: huurkoop 3.0	Gedeeld eigenaarschap tussen huurverkoper en huurkoper. Huurkoper betaalt huur + bedrag om aandelen te kopen (in delen wordt de woning gekocht). Zolang je nog geen 100% eigenaar bent deel je winst en verlies met huurverkoper



Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland
+31 10 275 59 95

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

Transitievisie Warmte deel II

Basisinformatie

Datum	12 oktober 2021
Gespreksleider	Martijn van Dalen
Tijd	19.30-21.30 uur
Zaal	Digitaal
Soort bijeenkomst	Bespreken raadsvoorstel
Werkvorm	Gesprek tussen raadsleden, ambtenaren, externe deskundigen en partnerorganisatie in (1e uur). Daarna in gesprek met bewoners-/buurtcorporaties en de inwoners van de stad.
Portefeuillehouder	wethouder Van Hooijdonk
Bertrokken ambtenaren/presentatoren	drie ambtenaren, GU
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Energie(transitie), Duurzaamheid en Wonen van 4 november. De raad besluit in principe hier over tijdens de eerstvolgende raadsvergadering.
Links naar	Website gemeente en facebook
Deelnemers	Deelnemer, lid wijkplatform Noordoost en oprichter Noordoost Deelnemer, Stedin Deelnemer, bezorgde burger Deelnemer, Overvecht-Noord Deelnemer, STUW Deelnemer, Eneco (Presentatie) Deelnemer Deelnemer, Energie-U

Programma

Welkom en Opening
Blok 1: Gemeente, Eneco, Stedin, STUW (19:35-20:30)
Blok 2: Bewonerscoöperaties (20:30-20:43)
Blok 3: Individuele bewoners, VVE's, en andere betrokkenen (20:43-21:25)
Reflectieronde en afsluiting

Motivatie

Agendeerders; Jelmer Schreuder (D66), Gertjan te Hoonte (VVD), Tessa Sturkenboom (S&S), Henk van Deun (PVV), fractie SBU, Lau Bosse (PvdA), Rachel Heijne (GroenLinks)

Het college heeft het raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel 2 verzonden aan de gemeenteraad.

Hierin wordt de planning gemaakt om de stad voor 2050 aardgasvrij te maken. De agenderende fracties laten zich graag verder informeren over de voorgestelde richting door de gemeente zelf, door externe experts, door betrokken organisaties, door bewoners-/buurtcorporaties en door bewoners van de stad. De fracties willen ook toelichting op de samenhang van deze planning met beschikbaarheid en verkenningen naar warmtebronnen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering, in het bijzonder geothermie. De agenderende fracties inventariseren voorafgaand aan de RIB de vragen.

Bijdragen

Deelnemer Overvecht Noord
Ik wil ingaan op onze ervaringen als buurtinitiatief Nieuwe Energie voor de Vechtzoom
Dit in de context van Overvecht-Noord aardgasvrij.
In deze RIB staat de aanpak Overvecht-Noord aardgasvrij niet centraal.
Dit zou een schat aan leerpunten kunnen opleveren, maar daarvoor is het nu niet het moment.

Ik benoem een paar punten die van belang kunnen zijn het bredere plaatje van de Transitie aanpak warmte.
Met aandachtspunten die de raad zou kunnen meenemen.

TVW 2 benoemt 24 buurten of deelgebieden waar komende jaren gestart wordt om te komen tot een warmte oplossing

- Goed dat dit gebeurt, de stad moet stappen zetten en Overvecht-Noord is te lang de eenzame voortrekker geweest.
- Ook goed dat buurten verschillend zijn in omvang, woningvoorraad, koop/huur, aanwezigheid stadsverwarming, etc..
- Deze buurten mogen blij zijn dat er al een eerste indicatie ligt voor een oplossingsrichting die als kansrijk gezien wordt [warmtenet of anders + niveau van temperatuur].
- In Overvecht-Noord heeft dat ongeveer 2 jaar gekost. Dat leverde veel onduidelijkheid op naar bewoners (vage start)
- Het biedt een wat concreter startpunt voor verdere verkenning, misschien ook discussie (waarom dit voor onze buurt) en zoeken naar alternatieven, kans voor initiatieven (zelf aan de slag) en vinden van draagvlak.

1) inzoomen op het gebied, is nodig om het gesprek aan te gaan. Dat heeft in OVN in het begin veel tijd gekost

- hoe zit het gebied in elkaar, hoeveel en wat voor woningen, eigenaar bewoners? of woningcorporaties / grote verhuurders, VvE's, gespikkeld bezit? is stadsverwarming nabij? Zijn er voor de hand liggende bronnen?
- hoe ziet de opgave er uit: hoeveel welke woningen moeten een warmte alternatief? waar liggen die?
- wees specifiek en concreet! [als voorbeeld: hoe zit dat in Overvecht-Noord en Zuid]

2) benut natuurlijke momenten voor ingrijpen in de woning: renovatie, levensloop, verhuizen / nieuwe bewoner.

- Dat klinkt logisch maar het staat op gespannen voet met deadline 'van het gas af in 2030'
- Vooral grotere partijen als woningcorporaties, hebben investerings en renovatieplanningen, vaak gebaseerd op andere logica en tijdspad dan de beleidsplanning voor aardgasvrij >> speel daar op in en biedt ruimte in de tijd

3) collectief versus individueel: TVW-2 benoemt voor veel gebieden 'warmtenet' als mogelijke oplossing >>

- dat vraagt een collectieve aanpak en collectief draagvlak: maak instap 'aantrekkelijk'
- Ondertussen denken veel (eigenaar)bewoners vooral na over oplossing voor hun eigen woning >>

voorkom dat individuele oplossingen een collectieve oplossing gaan blokkeren. ('lock in' of beter 'lock out')

- En in clusters waar een oplossing per woning' de beste keuze is moet dat (uiteindelijk) kunnen leiden tot een oplossing waar iedereen aan mee doet. Dat vraagt meer dan 'ieder doet voor zichzelf een stap' >> het vraagt een collectieve aanpak om iedereen in die grote beweging mee te krijgen en te faciliteren

4. Warmtenet is (volgens gemeente) een mogelijke oplossing in veel gebieden.

- Voor Overvecht-N werd dat al snel "aansluiting op bestaande stadsverwarming"

Onderzoek Greenvis: 'financieel meest haalbaar'. Dat zal voor OV-Zuid niet anders worden.

- Stadsverwarming heeft in ogen van veel bewoners flinke nadelen: gebruikerskosten, gebrek aan keuzevrijheid en invloed en niet duurzaam ("van het gas, op het gas") >> weinig positief draagvlak of 'negatieve keuze'. Voorbeeld van dat laatste: Bewoners in Overvecht-Noord die een energieadvies voor hun woning kregen schrokken zich rot toen ze zagen wat het zou kosten om hun woning aardgasvrij te maken, met als veelvuldige reactie "doet u mij dan maar stadsverwarming".
- >> hoe komen we tot een oplossing met (meer) positief draagvlak?

4) Buurtinitiatief NEV wil een buurtwarmtenet: niet afwachten waar gemeente mee komt, zelf aan de slag

- beter passend bij buurt, duurzame bron in/nabij buurt, meer invloed en betrokkenheid buurt.
- In nauwe samenwerking met Klopvaartbuurt aardgasvrij, gemeente en een eigen traject met Eneco
- positieve stappen, maakt energie en betrokkenheid los in buurt, leidt tot initiatief en creativiteit.
- Zorg dat dit ook in andere buurten mogelijk wordt. Maar het ontstaat niet vanzelf ....
- >> Expeditie Warmte is goed voorbeeld hoe dit te stimuleren. Omarm en ondersteun bewonersinitiatieven!

5. Buurtwarmtenet: onrendabele top is hoger dan aansluiting stadsverwarming: creëer een gelijk speelveld!

- vooral doordat duurzame bron drukt op de business case. Terwijl verduurzaming stadsverwarming niet is ingeprijsd. >> Is Appels en Peren vergelijken!! Nodig is een gelijk speelveld in kosten.
- Stadsverwarming heeft een gigantische opgave: verduurzaming van het bestaand warmtenet en voor nieuwe aansluitingen. Het is een van de belangrijke Publieke waarden waar gemeente met Eneco over in gesprek gaat!

>> verduurzaming stadsverwarming concreet en verplichtend maken in kosten, stappen en afspraken

6. Decentrale duurzame warmtenetten in de hele stad ontwikkelen i.s.m. buurten en anderen (waaronder Eneco)

- als alternatief voor / aanvulling op de voorlopig niet-duurzame stadsverwarming
- ontwikkel kleinere tot middelgrote decentrale warmtenetten (LT en MT) met duurzame bron als alternatief. Mogelijk ook in combinaties met de stadsverwarming: als back-up of piekwarmte voorziening of voor leveren duurzame warmte
- voor iedere 1.000 (of een ander getal) woningen die aardgasvrij worden door de aansluiting op stadsverwarming moet een gelijke omvang aan duurzaam decentraal warmtenet ontwikkeld worden. Prestatieafspraken hierover

Door tijdgebrek heb ik de punten hieronder niet meer kunnen behandelen in mijn presentatie:

Op te lossen knelpunten voor realisering buurt warmtenet Nieuwe Energie voor de Vechtzoom in tijd, uitwerking en toezegging moeten 3 sporen bij elkaar komen

- Eneco en buurt komen tot een haalbaar plan dat aantrekkelijk is voor bewoners en voldoende kansrijk voor Eneco (haalbare businesscase, techniek, aanbod, etc.). Dit omvat het warmte alternatief plus een goed en kostenneutraal en ontzorgend aanbod voor elektrisch koken (dat nu nog niet in zicht is)
- Dit plan begin 2022 op hoofdlijnen bespreken met de buurt (buurtgesprekken). Is daar voldoende draagvlak voor?
- Onrendabele top wordt gedekt door subsidie (gemeente) hiervoor zijn toezeggingen op basis van haalbaar plan
- Vervanging van gasnet (uiterlijk eind 2024) door Stedin kan worden voorkomen. Stedin biedt voldoende ruimte in haar planning en kan dit doen op basis van een haalbaar plan (buurt + Eneco) en toezegging subsidie gemeente
- Op basis van positieve uitkomst voor deze stappen kan er een Wijkuitvoeringsplan komen voor de NEV buurt (separaat of als onderdeel van een WUP voor geheel Overvecht-Noord) en concrete uitwerking aanbod en uitvoering

Met vriendelijke groet,

Inbreng Energie-U bij RaadsInformatieBijeenkomst over transitievisie warmte Utrecht deel 2, dinsdag 12 oktober 2021

Energie-U is blij dat ook deel 2 van de transitievisie warmte er nu is. Na deel 1 zeiden mensen: oké, helder, bij mij komt een warmtenet, goed dat ik het weet. Alleen wanneer is nog afwachten.
Anderen hadden al langer twijfels bij warmtenetten (de duurzaamheid ervan, de hoogte van het vastrecht, het monopolie) en zien die twijfels versterkt nu er méér warmtenetten aangekondigd worden.
Weer anderen willen gewoon graag aan de slag met hun buurt en hopen dat de gemeente, nu de transitievisie klaar is, daar ook tijd voor heeft.

Wat is al in oprichting aan buurtinitiatieven in de stad en welke ruimte hebben zij nodig, kregen we als vraag mee.

We hebben een mooi gevarieerde verzameling in Utrecht. Naast mensen en groepen die zich met elektriciteitsopwekking bezighouden, zijn er ook groepen die zich met warmte bezighouden. Sinds een jaar of drie. Meestal ontstaan rondom het netwerk van energieactieve Utrechters en er haken ook andere mensen aan.

Met de Expeditie Warmte gaf de gemeente hier vorig jaar een extra impuls aan.

Ook zien we bij een aantal groepen een vorm van stilstand. Ik denk dat het wachten op de transitievisie warmte hiermee te maken heeft: de gemeente heeft deze een aantal jaren aangekondigd, als belangrijk richtinggevend document (en dat is het ook), en intussen gebeurde er niet zoveel.

Behalve daar waar wel veel gebeurde. Met name maar niet alleen in Overvecht-Noord.
En wat daar gebeurt, is hoogst interessant: ondanks dat het aardgasvrij maken van Overvecht-Noord geen bewonersinitiatief is, en dat het op gang krijgen van georganiseerde bewonersgroepen niet in het oorspronkelijke plan van aanpak stond, zijn er daar wél meerdere sterke groepen opgestaan. Die in binding met de buurt, in dichtheid van adressen, in commitment en mandaat, sterker zijn dan wie ook.

Wat hier nodig is, is positie. In het grotere krachtenveld. Die hebben de groepen hier, met wat hulp, zelf verdiend. Ze zíjn gesprekspartner geworden, ze hébben samen met de gemeente onderzoek laten uitvoeren.
We leren hier met z'n allen heel veel.

Mensen die elders in de stad een groep vormen om met warmtetransitie aan de slag te gaan, bewegen zich in een vrijere omgeving. Een andere context. Hier is juist het aangehaakt krijgen van de rest van de buurt een opgave. In Overvecht-Noord staat echt iets op het spel, iets wat mensen voelen. Daar waar de transitie meer een *kans* is, staan mensen er, zeker in de beginfase, gemiddeld losser tegenover. In Oog in Al bijvoorbeeld is een goede groep goed bezig. Vertegenwoordigers ervan zijn hier ook aanwezig om vragen te beantwoorden.

Dus hier kan de gemeente zo'n initiatief goed helpen. De gemeente kan goed brieven versturen die door veel mensen gelezen worden en meer zaken helpen organiseren. Bewonersgroepen hebben persoonlijk contact en hebben een andere vertrouwensband. Zorg dus altijd voor een goede wisselwerking met goed bewustzijn van rol, achtergrond en mogelijkheden. Co-creatie.

Zorg als gemeente dat in een buurt energie ook echt tot leven komt. Met de stap naar aardgasvrij als belangrijk maar niet als enige onderdeel. En voordien informatie over bewustwording, besparing klein en groot, bekendheid met de materie.

En ga ook in andere buurten aan de slag. Mensen uit buurten die niet voor de eerste tien jaar geprogrammeerd staan, willen ook aan de slag. Willen ook aandacht. Geef die ook. Dat hoeft ook echt zo intensief niet te zijn als in Overvecht-Noord.

Daarom is het belangrijk dat in de transitievisie bij Buurtaanpak de principes van co-creatie worden toegepast. Bij de beschrijving van de Buurtaanpak op de site van de transitievisie valt echter juist te lezen dat de geméénte het werk doet en de plannen maakt. Voor andermans verwarming.
Utrechtse energie maken we samen en dat geldt ook voor de vernieuwing van al onze verwarmingen.

Verder leren we uit de buurtinitiatieven dat Invloed een heel belangrijke waarde is. Dáár gaat het vaak om. Invloed op het proces (het je niet laten overkomen, zelf aan de bal zijn) en zoals in Overvecht-Noord, invloed op een warmtenet als dat onderdeel van de uitkomst uitmaakt.

Soms heet het ook zeggenschap. Maar het is dus veel meer dan enkel klant zijn.
Hier kan de gemeente veel uit halen en gebruiken ook voor haar eigen rol bij warmtenetten. Het prettige is dat Eneco hier ook heel open en zoekend in zit.

Van Eneco leren we dan weer dat de hoogste vorm van invloed te krijgen valt als je eigenaar bent. En de makkelijkste manier om eigenaar te worden (van een bron, van een net) is om te investeren. Veel eenvoudiger kan ik het niet schetsen.
In Overvecht-Noord worden door bewonersgroepen met Eneco ook andere vormen van invloed uitgevonden.

Een belangrijk element hierbij is de bron. De duurzame bron. Nabijheid is hier een grote factor. We merken het al jaren met Buurtstroom: energie uit eigen buurt *trekt*. Certificaten van duurzame warmte uit de Rotterdamse haven zijn onvoldoende. Geothermie uit Nieuwegein ergens in de komende tien jaar, als het er komt, hopelijk, is te ver weg als je gevraagd wordt nú over te stappen. Te ver in afstand en in tijd. De grote warmtepomp bij de rioolwaterzuivering in Overvecht is wél dichtbij. Maar die komt er toch al. Die is voor verduurzaming van de huidige stadsverwarming.

Mensen die de vraag voorgelegd krijgen om over te stappen op stadswarmte, en die duurzaamheid belangrijk vinden (wat in Overvecht-Noord blijkens de enquête van de

gemeente massaal het geval is), zien graag dat er voor hen nieuwe duurzame warmte *extra* wordt bijgebouwd.

Dus: gebruik de Routekaart van Eneco voor verduurzaming stadsverwarming bestaande afnemers. En zorg bij nieuwe aansluitingen voor *nieuwe, extra* duurzame warmteproductie.

De mensen die hiermee bezig zijn, of ze nou in een aangewezen buurt wonen of in een vrije, of ze nou bij de gemeente werken, bij Eneco, een corporatie of bij Energie-U of een buurtgroep actief zijn, ze willen allemaal veel Leren. Terecht want we weten met z'n allen nog maar heel weinig. Investeer daarom als gemeente in een Leeromgeving. Dat gaat renderen.
De variatie aan buurten voor de komende jaren helpt daar goed bij. Ook buurten zonder stadsverwarming, buurten zonder corporatiebezit, buurten met huizen van meer dan honderd jaar oud en smalle straten.
Stuur niet op precieze CBS-buurtindelingen of tijdvakken maar kijk naar wat handig is en nodig.

Kortom:

- Investeer in gezamenlijk leren en wees nieuwsgierig
- Hanteer Invloed en Nabijheid als belangrijke factoren
- Zet Co-creatie centraal in de buurtaanpak
- En zorg dat nieuwe warmtenet-aansluitingen gepaard gaan met nieuwe duurzame warmteproductie.

==========

Raadsinformatiebijeenkomst

Dossiernummer	2115
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	12 oktober 2021
Agendapunt	4.1
Omschrijving	Transitievisie Warmte deel II
ID	2279
Behandelend ambtenaar	Annelies den Braber
Telefoon	14030
E-mail	a.den.braber@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Van Hooijdonk
Beleidsveld	Energie
Referendabel	Ja
Raadsadviseur (lijst)	Manon Leenders/Circulaire economie, Energie, Groen, Markten&Havens, Openbare ruimte, Wonen/030-2863710
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Raadsinformatiebijeenkomst	12 oktober 2021

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Transitievisie Warmte deel II

Beleidsveld	Energie
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Annelies den Braber
Kenmerk	9248204
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De Transitievisie Warmte deel II vast te stellen met als belangrijkste onderdeel de buurten waar we als eerste gaan starten (tijdvak 2021-2030) met de buurtgerichte aanpak naar een alternatief voor aardgas.
2. De daadwerkelijke overstap naar aardgasvrije buurten te maken als dit haalbaar en betaalbaar kan, conform de voorwaarden die de VNG heeft gesteld aan het Rijk.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

In juni 2021 is de Transitievisie Warmte deel I vastgesteld in de raad. In deel II hebben we de criteria uit deel I verder uitgewerkt om te komen tot een selectie van buurten waar we in de eerste periode kunnen beginnen om te komen tot een aardgasvrije buurt. Ook is een eerste stappenplan uitgewerkt om via een wijkuitvoeringsplan (dat te zijner tijd aan de raad wordt voorgelegd) daadwerkelijk tot aardgasvrije buurten te komen. Deze visie betreft de planvorming. Daadwerkelijke uitvoering is pas aan de orde als ook aan andere financiële en organisatorische randvoorwaarden is voldaan. Het gaat dan om de voorwaarden die de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft gesteld.

Context

Aanleiding

In het klimaatakkoord is afgesproken dat de warmtevoorziening van gebouwen in Nederland in 2050 volledig CO_2 vrij is. Gevolg daarvan is dat we in 2050 geen aardgas meer gebruiken in onze gebouwen. Elke gemeente stelt een Transitievisie Warmte op. De Transitievisie Warmte geeft voor de bestaande stad op hoofdlijnen aan:

- hoe Utrecht gebiedsgericht het gebruik van aardgas in de gebouwde omgeving de komende 30 jaar gaat uitfaseren;
- wat het beoogde alternatief is voor verwarmen met aardgas, en
- in welke gebieden Utrecht voor 2030 wil beginnen met deze transitie.

We publiceren de Transitievisie Warmte in twee delen. In de Transitievisie deel I zijn de eerste 2 vragen beantwoord. In deel II wordt de laatste vraag beantwoord. De Transitievisie Warmte deel II is daarmee het vervolg op de Transitievisie Warmte deel I, die op 3 juni 2021 is vastgesteld door de raad. De moties **M100 Klein beginnen**, **M101 Uitwerking Broeikasgasreductie, Motie 109 Betrek Bedrijfsleven** zijn verwerkt in de TVW deel II (voor zover ze hier betrekking op hebben). De Transitievisie Warmte deel II kan niet los gezien worden van de Transitievisie Warmte deel I.
In deel I staat:

- Het meest logische alternatief voor aardgas per buurt op basis van de analyses;
- Welke publieke waarden we afspreken met bedrijven die een warmtenet aanleggen;
- Op basis van welke criteria we een volgorde van buurten kiezen:
    - Robuustheid
    - Betaalbaarheid
    - Zo min mogelijk gedoe

In het Nationale Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten *uiterlijk in 2021* de volgorde en het tijdpad vastleggen waarin wijken worden aangepakt. Dit doen wij in deel II de Transitievisie Warmte met de:

- WANNEER-kaart:
- Welke van de 111 buurten in Utrecht gaan wanneer over op een andere manier van verwarmen en koken
- Hiervoor gaan we eerst dieper in op de 3 criteria en hoe we deze gebruiken om tot een volgorde te komen. Uit de analyse komen de buurten waar we de komende jaren gaan starten, maar ook buurten die in de voorlopig niet aan de beurt zijn. We houden daarbij indicatieve tijdsblokken van 10 jaar aan.

Elke vijf jaar wordt de Transitievisie aangepast aan de nieuwste inzichten met een update van de inhoud en de zichtpeiode.

Juridische context

De Transitievisie Warmte (deel I en deel II) bouwt voort op de Visie op de warmtevoorziening van Utrecht die de gemeenteraad in 2017 heeft vastgesteld. In de Transitievisie Warmte (TVW) staat een aantal leidende principes en beleidskaders voor verduurzaming van de warmtevoorziening en een volgorde en tijdpad waarin de wijken worden aangepakt. De TVW doet strategische uitspraken over een deel van de energievoorziening in de stad en sorteert daarmee voor op de Energievisie die later in 2022 zal verschijnen. De Transitievisie Warmte deel I en II passen binnen de instrumenten van de omgevingswet.

Beoogd effect

Met de TVW deel I zijn de kaders vastgesteld om volgende stappen te gaan zetten in de Warmtetransitie en kunnen we aan de slag met de CO2-uitstoot terug te brengen in de gebouwde omgeving. De warmteprofielen per buurt geven duidelijke uitgangspunten/kaders over de verwachte warmtevraag en -aanbod in een buurt. Met deze warmteprofielen per buurt kunnen wij, maar ook andere partijen in de stad, nu al aan de slag.

Met de TVW deel II stellen we vast in welke buurten we beginnen met het aardgasvrij maken. Daar starten we met de gebiedsgerichte aanpak om te komen tot een wijkuitvoeringsplan om in 2030 zoveel als mogelijk van de beoogde 40.000 woningen aardgasvrij te maken. We zullen niet in alle buurten tegelijk starten. Snelheid van uitvoering hangt af van de eerder genoemde randvoorwaarden om te komen tot een goed voorstel voor bewoners en eigenaren in de buurt.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Afgelopen jaren is de raad op verschillende manieren betrokken geweest en/of geïnformeerd over de warmtetransitie:

Juli 2017	Visie op de warmtevoorziening in Utrecht	Startpunt voor de Transitievisie Warmte	iBabs
22 juli 2019	Raadsbrief Voortgang stadsakkoord, Transitievisie warmte en Overvecht-Noord	- Aankondiging Transitievisie Warmte - Eerste planning	iBabs
5 september 2019	College-informatiebijeenkomst Transitievisie warmte, Stadsakkoord aardgasvrij, Overvecht-Noord	- Wat is een Transitievisie Warmte - Het Utrechtse proces om te komen tot een Transitievisie Warmte - Eerste analyses en proces van afwegen	
16 januari 2020	Raadsinformatiebijeenkomst Transitievisie Warmte	- Context van de Transitievisie Warmte - Aanpak - Eerste analyses en komen tot een afweging - Betrekken van de stad (met oa PWE) - Inzicht in de impact van het - afwegingen	
13 maart 2020	Raadsbrief Potentieelonderzoeken Energie	- Potentieel onderzoek Greenvis	iBabs
27 juli 2020	Raadsbrief Transitievisie Warmte	- Participatierapport - Data-rapport - Resultaten Vesta MAIS analyses met per buurt	iBabs
14 november 2020	Raadsbrief Voortgang Overvecht-Noord aardgasvrij	- Voortgang Overvecht-Noord - Resultaten onderzoek naar warmtealternatieven door APPM & CE-Delft	iBabs
11 januari 2021	Raadsbrief Transitievisie Warmte, deel I en II	- Motivatie Transitievisie Warmte deel I en II - Governance warmtenetten	iBabs
20 april 2021	Raadsinformatiebijeenkomst Transitievisie deel I	- Toelichting op de Transitievisie Warmte deel I - Gesprek met belanghebbenden	

20 april 2021	Raadsbrief: Transitievisie warmte: resultaten onderzoek aardgasvrije bedrijventerreinen	- Resultaten van het onderzoek aardgasvrije bedrijven terreinen	iBabs
3 juni 2021	Raadsbesluit Transitievisie Warmte deel I	Visie en strategie	iBabs
Eind 2021	Raadsvoorstel Transitievisie Warmte deel II	Voorstel eerst buurten gebiedsaanpak	

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Transitievisie Warmte deel II vast te stellen met als belangrijkste onderdeel de buurten waar we als eerste gaan starten (tijdvak 2021-2030) met de buurtgerichte aanpak naar een alternatief voor aardgas.
Argumenten	
1.1	Het aantal aansluitingen in de geselecteerde buurten is in lijn met het coalitieakkoord
	De buurten die zijn geselecteerd in deze TVW deel II hebben tezamen ongeveer 40.000 aansluitingen. Daarmee heeft de groep de grootte van het aantal woningen zoals afgesproken in het coalitieakkoord.
1.2	Hiermee geven we een goede invulling aan de criteria zoals vastgesteld in TVW deel I
	In de TVW I zijn de criteria om buurten te selecteren vastgesteld. De criteria zijn verder uitgewerkt en met diverse partijen besproken. Uit de besprekingen concluderen wij dat er begrip en draagvlak is voor de uitwerking van de criteria en de manier waarop deze gewogen zijn. Vervolgens kon op basis hiervan een selectie worden gemaakt.
1.3	Opgehaalde informatie van verschillende partijen heeft geen aanleiding gegeven tot een andere selectie van buurten
	We hebben de eerste selectie van buurten voorgelegd aan onze belangrijkste professionele stakeholders. De opgehaalde input heeft veel extra inzicht opgeleverd in de complexiteit en ingrijpendheid van de aanpak maar heeft niet geleid tot een verandering van de selectie van buurten.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	De TVW (deel I en II) is opgesteld met de kennis van dit moment
	De analyses zijn gebaseerd op huidige inzichten in kosten en prestaties van alternatieven voor besparing en opwek van energie. We weten nog niet hoe de transitie gaat lopen en wat de technische, financiële en juridische mogelijkheden in de toekomst zijn. Dat geldt ook voor de voorkeuren van gebruikers. Het is daarom ook belangrijk om de transitievisie over 5 jaar te actualiseren.
1.2	Er is bij de selectie van de wijken geen rekening gehouden met maatwerk
	Door de criteria te hanteren zijn we gekomen tot een onderbouwde volgorde van buurten. Er is nog geen rekening gehouden met specifieke elementen en ontwikkelingen in een buurt. Er is een eerste aanzet gedaan om specifieke buurtinformatie op te halen bij diverse stakeholders (intern en extern). Dit heeft niet geleid tot een andere selectie van buurten. Bij de start van de wijkuitvoeringsplannen wordt deze informatie verder aangevuld en wordt definitief bepaald waar welke warmteoplossing geldt en waar maatwerk nodig is. Ook wordt dan gekeken hoe we binnen een buurt het beste gebruik kunnen maken van meekoppelmogelijkheden.

1.3	<u>De stakeholders Eneco, Stedin en de corporaties hebben een eigen analyses gemaakt voor de warmtetransitie. Deze zijn anders dan de analyse in deze TVW deel II</u>
	We hebben de corporaties gevraagd aan te geven of er bijzonderheden zijn in de buurten die geselecteerd zijn. De corporaties Mitros, Bo-ex, Portaal en de SSH hebben bezit in de buurten. Van het bezit van de corporaties Mitros, Bo-ex en Portaal ligt bijna de helft in de geselecteerde wijken. Er is voor een groot deel geen match met de renovatieplannen van de corporaties. De corporaties geven aan onvoldoende investeringsruimte te hebben om de planning uit de TVW deel II te realiseren voor 2030. Dit is een erkend knelpunt waar gemeenten en corporaties een gezamenlijk belang hebben Komende tijd onderzoeken gemeente en corporaties de impact van deze buurten op de investeringen van de corporaties, en aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan (zoals betaalbaarheid) om tot uitvoerbare plannen te komen. De corporaties participeren in de buurtaanpak en dragen bij aan het onderzoek naar wat (ook voor hen) nodig is voor om mee te kunnen doen in deze transitie naar een aardgasvrije buurt. Buurten die in de volgende tijdvakken starten kunnen wel in de planningen van de corporaties meegenomen worden. Eneco heeft in enkele gebieden iets andere grenzen gekozen dan de CBS-buurten. Motivatie daarbij komt ófwel voort uit systeemperspectief voor het warmtenet (waar ligt al een net en waar niet) ófwel uit perspectief van gebouwtypologie (zelfde type gebouwen). Eneco geeft aan dat het vanuit die perspectieven soms logischer is een buurt groter te maken of juist te splitsen met oogmerk tot zo laag mogelijke kosten te komen. Stedin geeft aan dat de impact op het elektriciteitsnetwerk voor iedere afzonderlijke buurt beperkt is. Een validatie op het gasnet heeft nog niet plaatsgevonden. We constateren verschillen met het openingsbod van Stedin. Deze laten zich goed verklaren: wij werken met meer gedetailleerde gegevens toegespitst op de Utrechtse situatie. In de vervolgfase zullen we gezamenlijk bovengenoemde verschillen nader onderzoeken.
Beslispunt	
2	De daadwerkelijke overstap naar aardgasvrije buurten te maken als dit haalbaar en betaalbaar kan, conform de voorwaarden die de VNG heeft gesteld aan het Rijk.
Argument	
2.1	<u>Als aan de voorwaarden die gesteld zijn door het VNG wordt voldaan kan een buurt volledige overstappen naar alternatieven voor gas.</u>
	Gemeenten spelen een grote rol in de transitie naar aardgasvrije gebouwen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom een aantal voorwaarden gesteld aan het Rijk om alle doelstellingen uit het Klimaatakkoord goed te kunnen uitvoeren: • gemeenten krijgen de juiste bevoegdheden om hun regierol daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. Het gaat dan om verankeren van deze regierol in de Warmtewet (aanwijzen van gebieden/kavels en een warmtebedrijf), de Energiewet (algemene regels voor netwerkbedrijven) en een mandaatregeling voor gemeenten (vooral m.b.t. beëindiging gaslevering). Deze aanpassingen van wetgeving zijn alle nog in uitvoering bij het Rijk en daarmee een onzekerheid voor de invulling van de gemeentelijke rol; • de energietransitie is haalbaar en betaalbaar voor de samenleving; de overstap moet voor het overgrote deel van de mensen woonlastenneutraal zijn; • gemeenten krijgen een vergoeding voor de toename in uitvoeringslasten.
Kanttekening/Risico	

2.1	Wanneer niet op tijd aan de voorwaarden wordt voldaan door het Rijk betekent dit dat de wenselijke en noodzakelijke warmtetransitie vertraagd wordt
	De wenselijke en noodzakelijke warmtetransitie kan alleen plaatsvinden als voorwaarden door het Rijk worden gecreëerd. Zonder de juiste bevoegdheden voor de Gemeente, een haalbare en betaalbare overstap en een vergoeding van de uitvoeringslasten kan de overstap van gas op een andere warmtebron niet gemaakt worden. Als niet op tijd aan de voorwaarden wordt voldaan zal dit tot ongewenste vertraging leiden.

Financiën

De selectie van buurten op zich levert geen kosten op. Zodra we starten met de planvorming van de buurtgerichte aanpak voor de geselecteerde buurten zal er (meer) personele inzet nodig zijn, zoals ook nu in de lopende aardgasvrij-projecten in Overvecht-Noord en USP al aan de orde is. De minimale kosten die gemeenten moet maken voor deze buurtgerichte aanpak naar aardgasvrije buurten worden door AEF geraamd. In het Klimaatakkoord is een principe-afspraak gemaakt over vergoeding door het rijk. De onderhandelingen met het rijk over vergoeding van deze kosten aan gemeenten lopen nog. Vooralsnog zijn in 2021 alleen alle ad hoc kosten voor de Regionale Energie Strategie (RES) en een deel van de proceskosten en onrendabele top Overvecht-Noord vergoed door het rijk. Zodra planvorming voor de nieuwe buurten van start gaat komen deze kosten voor rekening van het programma Duurzaamheid, onderdeel Uitwerken van de energieambities.
De totale kosten voor het uitvoeren van de wijkuitvoeringsplannen worden geschat op enkele miljoenen. De resultaten van de onderhandelingen met het rijk bepalen, tezamen met de bijdrage die binnen de begroting van de opgave Energietransitie hiervoor wordt vrijgemaakt, het tempo van de uitvoering.

Vervolg

Na vaststelling van de TVW deel II kan gestart worden met de buurtaanpak voor de eerste buurten die in de 2020-2030 moeten zoeken naar een alternatief voor aardgas. We zullen niet in alle 24 buurten gelijk beginnen. In overleg met de verschillende stakeholders wordt bepaald met welke (samenhang van) buurten (van de 24 die geselecteerd zijn) we als eerste gaan beginnen. Voor bedrijventerreinen ontwikkelen we een aparte aanpak in samenwerking met het (georganiseerd) bedrijfsleven.

Participatie

In lijn met de participatieactiviteiten voor de Transitievisie Warmte deel I hebben we ook voor deel II participatiebijeenkomsten georganiseerd. In vier online bijeenkomsten konden bewoners, ondernemers en andere geïnteresseerden meedenken over de criteria op basis waarvan de buurten worden gekozen en hebben we het stappenplan voor de buurtaanpak aardgasvrij voorgelegd. We hebben geleerd wat mensen belangrijk vinden in de weging van de criteria en wanneer ze betrokken willen worden in het vervolgproces. Een volledig verslag van de participatiebijeenkomsten is opgenomen als bijlage in de Transitievisie Warmte deel II. Bij de start van de buurtaanpak in de bepaalde buurt ontvangen alle bewoners, eigenaren en ondernemers een brief en maakt de gemeente met de buurt afspraken over hoe de aanpak zal verlopen. Vervolgens start het onderzoek naar welke warmte-oplossing(en) voor welke woningen haalbaar en betaalbaar zijn. Dit komt te staan in een wijkuitvoeringsplan.

Communicatie

Belangrijkste producten:

- Transitievisie Warmte deel I
- Persbericht
- Mailing aan intermediairs (vertegenwoordiging van groepen bewoners of ondernemers in Utrecht, bijv,de VVE of ondernemersvereniging)
- Update utrecht.nl/aardgasvrij incl. verwijzing naar:
    - Interactieve kaart

Webpagina op omgevingsvisie.utrecht.nl / thema Energie, met o.a.:

- TVW deel I en II
- Publieksvriendelijke samenvatting Transitievisie Warmte deel I en II

        - Podcast Energie030:
            - Aflevering 2: Vragen en antwoorden over het warmtenet
            - Aflevering 3: Buurten zijn bekend, hoe nu verder?
        - Webpagina over de buurtaanpak
    - Nieuwsbrief Energie
    - Nieuwsbericht Jouw Huis Slimmer
    - Aandacht op Social Media

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Transitievisie Warmte deel II

Bijlagen informatief

-

Naar een CO_2-vrije warmtevoorziening in 2050

Transitievisie Warmte deel II



Gemeente Utrecht

utrecht.nl/
aardgasvrij

Samenvatting

1. Context: van wat naar wanneer en hoe

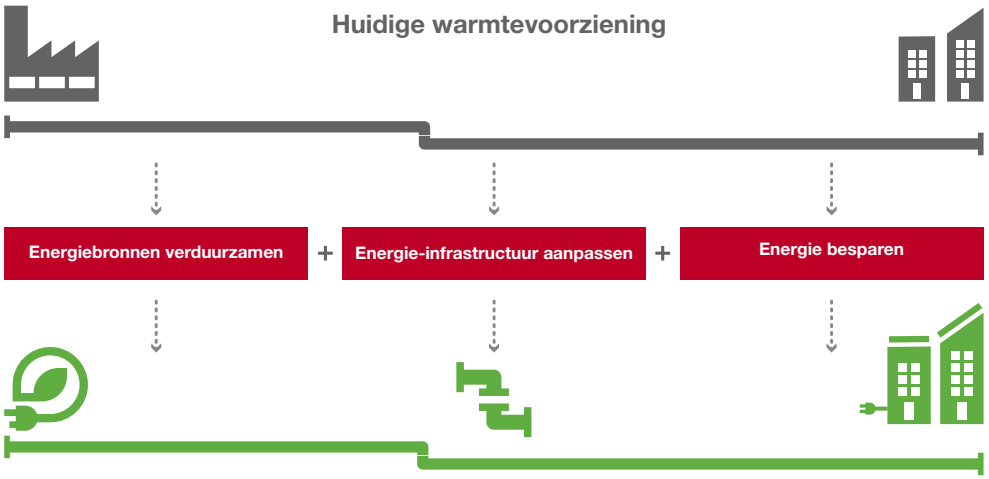
Eén van de afspraken in het Klimaatakkoord is dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 volledig CO_2-vrij is. In Utrecht werken we hier op drie manieren naartoe. 1) We helpen inwoners en ondernemers om woningen en gebouwen te isoleren en energie te besparen. 2) We gaan alle energie duurzaam opwekken, bijvoorbeeld met zonnepanelen, windmolens en energie uit de omgeving. En 3) we stappen buurt voor buurt over op duurzame manieren van koken en verwarmen. De Transitievisie Warmte (deel I en II) gaat over dit laatste punt.

De Transitievisie Warmte deel II is het vervolg op deel I dat in juni 2021 door de raad is vastgesteld. In deel I presenteerden we de WAT-kaarten. Hierop staat wat het meest logische alternatief voor aardgas per buurt is en wat de verwachte warmtevraag is. Ook beschreven we welke publieke waarden we hanteren bij het aanleggen van collectieve warmtenetten. Tot slot bevatte deel I de criteria die we gebruiken voor het kiezen van de volgorde van buurten (robuustheid, betaalbaarheid en zo min mogelijk gedoe).

In Transvisie Warmte deel II zijn de criteria verder uitgewerkt en is er een volgorde van de buurten bepaald. Waar beginnen we met de uitvoering, met het maken van een Wijkuitvoeringsplan? En hoe ziet deze buurtaanpak eruit? Zo gaan we dus van WAT naar WANNEER en HOE.

2. Uitwerking criteria in Transitievisie Warmte deel II

Voor het realiseren van een CO_2-vrije warmtevoorziening zet Utrecht in op drie sporen die onderling met elkaar zijn verbonden:

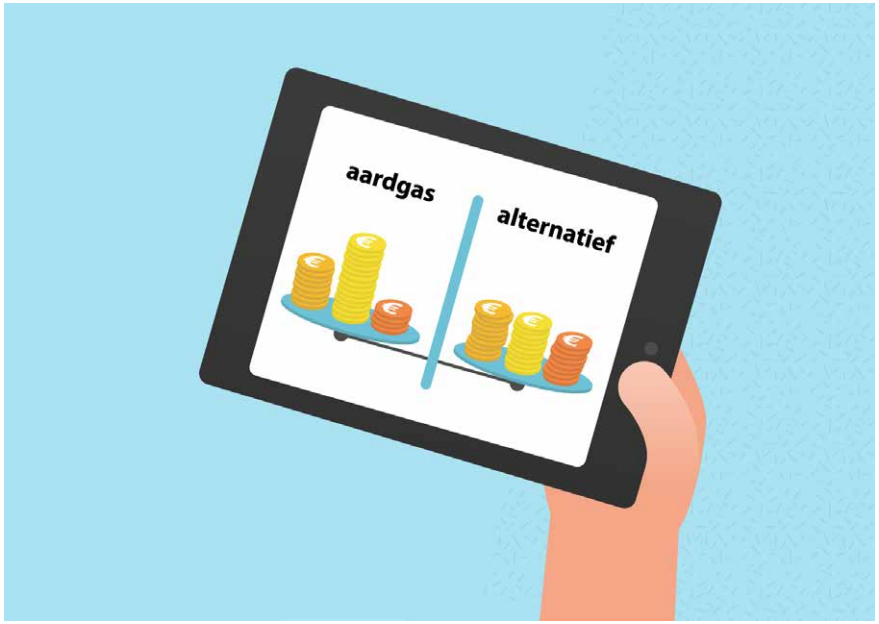


In deel I van de Transitievisie Warmte zijn drie criteria vastgesteld: robuustheid, betaalbaarheid en zo min mogelijk gedoe. In de Transitievisie Warmte deel II werken we deze drie criteria verder uit.

Bij *robuustheid* gaat het erom dat het gekozen alternatief ook op de lange termijn technisch en economisch de beste oplossing is voor het gebied. Om dit te bepalen hebben we negen scenario's met verschillende beschikbaarheid van bronnen geanalyseerd. Hierin kwam naar voren dat voor 72 buurten een warmtenet de oplossing met de laagste maatschappelijke kosten is, rekening houdend met beschikbaarheid van bronnen. Voor de andere buurten was niet één oplossing de goedkoopste. Deze informatie staat op de WAT-kaart 'Verwachte oplossing per buurt' uit deel I.

Voor de 72 buurten die een warmtenet als meest logische oplossing hebben, hebben we vervolgens in Transitievisie Warmte deel II onderzocht wat er gebeurt als iedereen zijn/haar woning naar energielabel B isoleert. Dan is voor 63 buurten een warmtenet nog steeds de oplossing met de laagste maatschappelijke kosten. Dit noemen we de robuuste buurten.

Bij het tweede criterium, *betaalbaarheid*, gaat het erom dat de eindgebruiker niet meer gaat betalen dan hij/zij zou betalen voor aardgas. Wij baseren ons op de maatschappelijke kosten, omdat eindgebruikerskosten erg afhankelijk zijn van belastingen en subsidies. Over het algemeen hebben oplossingen met lage maatschappelijke kosten ook lage eindgebruikerskosten.



Om het criterium betaalbaarheid invulling te geven, ordenen we de buurten op twee manieren (zogenaamde 'rankings'). Als eerste kijken we naar het verschil in kosten tussen het realiseren van een midden tot hoge temperatuur (HT/MT) oplossing en een lage temperatuur (LT) oplossing (ranking 1). Om de kosten voor alle gebruikers in de gemeente Utrecht zo laag mogelijk te houden, moeten we de HT/MT bronnen inzetten waar het erg duur is om LT bronnen in te zetten. Dit zijn de buurten waar het verschil in kosten tussen de realisatie van HT/MT en LT het grootste is.
Daarnaast is het uitgangspunt dat de eindgebruiker niet meer gaat betalen dan hij/zij zou betalen voor aardgas. Hiervoor kijken we waar het verschil in kosten per gasaansluiting tussen de HT/MT oplossing én de voortzetting van de huidige situatie zo klein mogelijk is (ranking 2). Beide ordeningen leveren samen een volgorde op.

Bij het derde en laatste criterium, *zo min mogelijk gedoe*, kijken we welk alternatief voor gebouweigenaren en -gebruikers het minste gedoe of overlast in de woningen, het pand en/of de openbare ruimte oplevert. Hierbij maken we onderscheid tussen gedoe binnenshuis (hoeveel men moet isoleren en welke aanpassingen aan de installatie en leidingen nodig zijn) en gedoe in de openbare ruimte (de ligging van de buurt ten opzichte van het bestaande warmtenet, hoeveel monumenten er zijn en hoeveel hoogbouw).

We nemen de drie criteria mee in een weging. Hierbij is robuustheid een randvoorwaarde. Alleen voor de 63 buurten, die robuust zijn, wegen we vervolgens de criteria betaalbaarheid en gedoe. Deze twee wegen allebei even zwaar, maar binnen betaalbaarheid en gedoe is er wel een verschil:

- Betaalbaarheid: ranking 1 (verschil tussen HT en LT is groot) weegt zwaarder dan ranking 2 (een klein verschil in kosten tussen de nieuwe situatie met HT/MT en de huidige situatie). Daarmee zetten we de schaarse HT/MT-bronnen in waar ze het hardste nodig zijn;
- Gedoe binnenshuis weegt zwaarder dan gedoe buitenshuis (uitkomst participatie, zie bijlage 1);
- Bij gedoe buitenshuis wegen aandeel hoogbouw, aandeel monumenten, en ligging ten opzichte van het bestaande net, even zwaar.

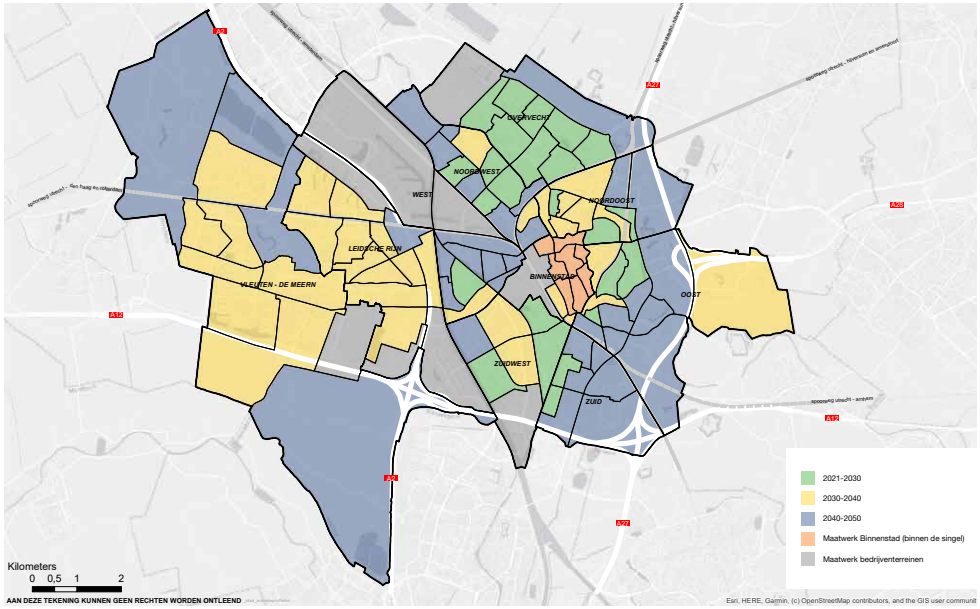
3. Volgorde buurten

In Utrecht zijn in totaal 111 buurten. Om tot een globale planning te komen zijn alle buurten eerst in zes groepen ingedeeld op basis van verschillen in aanpak en robuustheid. Hierbij is gebruik gemaakt van een geleidelijke verdeling in de volgende indicatieve tijdsblokken: 2021-2030, 2030-2040 en 2040-2050:

1) Overvecht-Noord en Utrecht Science Park (USP): daar zijn we al begonnen. Voor Overvecht-Noord is de planning om voor 2030 van het gas af te zijn, voor het USP voor 2040;
2) Maatwerk waar weinig gasaansluitingen zijn: een aantal buurten, vooral aan de rand van de stad, heeft minder dan 100 gebouwen. Voor deze buurten is het Vesta MAIS model (een rekenmodel van het Planbureau voor de Leefomgeving) niet geschikt en moet er dus een aparte analyse gedaan worden wat voor deze buurt de beste oplossing is. Deze buurten zijn later, namelijk in het tijdsblok 2040-2050 geplaatst;
3) Maatwerk bedrijventerreinen: bedrijventerreinen vormen een apart spoor: eigen indeling 2021-2050 (zie ook hoofdstuk 5 Gebiedsgericht aan de slag: bedrijventerreinen);
4) Maatwerk Binnenstad binnen de singel: eigen maatwerkaanpak 2021–2050. De oude binnenstad is namelijk een bijzonder gebied binnen Utrecht met veel historische (monumentale) panden. Vanwege de onzekerheden, onder andere in de ondergrondse infrastructuur en werfkelders, laten we de transitie hier aansluiten op werkzaamheden die toch al plaats moeten vinden;
5) De niet-robuuste buurten zijn gepland in het tijdsblok 2040-2050, omdat het nog onduidelijk is welke oplossing voor die buurten van toepassing wordt;
6) De resterende groep robuuste buurten met 67.228 gasaansluitingen is gewogen met de criteria betaalbaarheid en gedoe. Een deel hiervan komt in het tijdsblok 2021-2030 en een deel in 2030-2040.

De geselecteerde buurten voor het tijdpad 2021-2030 zijn de buurten die op basis van deze weging van de criteria het beste scoren en samen met Overvecht-Noord en een deel van de woningen/gebouwen binnen de singel optellen tot 40.000.

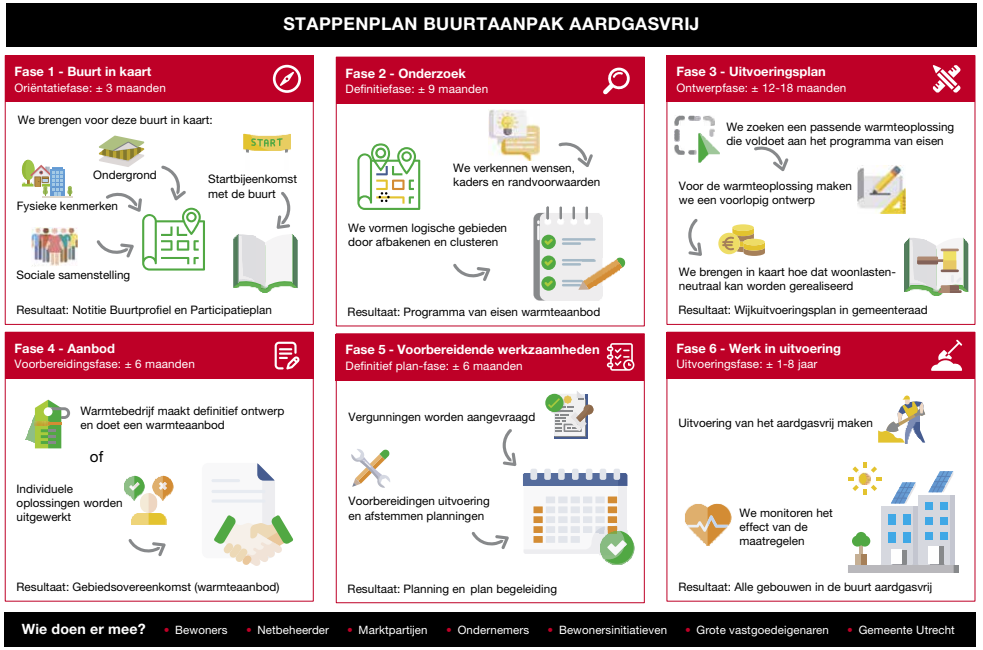
De volgorde van buurten die uit de weging komt, presenteren we in onderstaande WANNEER-kaart.



4. Stappenplan buurtaanpak

We maken de buurten aardgasvrij en doen dit in stappen; het proces loopt van grof naar fijn om uiteindelijk goede keuzes te kunnen maken. Het stappenplan zorgt er ook voor dat het proces van tevoren duidelijk is. Dit helpt bij de verwachtingen. We doorlopen elke keer zes fasen:

1) **Buurt in kaart:** in de eerste fase oriënteren we ons op de buurt. We brengen de fysieke kenmerken, de sociale samenstelling en bestaande opgaven in kaart. Ook stellen we een participatieplan op.
2) **Onderzoek:** we bakenen het gebied af en verkennen de wensen en kaders voor een mogelijk alternatief. Dit doen we samen met bewoners en andere partijen. Op basis hiervan stellen we een eerste programma van eisen op voor het warmteaanbod.
3) **Uitvoeringsplan:** op basis van het programma van eisen werken we een voorlopig ontwerp uit. Dan is duidelijk wat er nodig is om de overstap woonlastenneutraal te kunnen zetten. Dit werken we uit in het Wijkuitvoeringsplan (WUP), dat we voorleggen aan de raad.
4) **Aanbod:** op basis van het Wijkuitvoeringsplan wordt een definitief ontwerp opgesteld en krijgen bewoners een aanbod.
5) **Voorbereidende werkzaamheden:** voorbereidingen voor de daadwerkelijke uitvoering.
6) **Werk in uitvoering:** uitvoering van de werkzaamheden om te komen tot een aardgasvrije buurt.



5. Gebiedsgericht aan de slag

De Transitievisie Warmte deel II gaat over de vraag wanneer we in welke buurten starten met de gebiedsgerichte aanpak. In deze buurten ziet de gemeente voldoende aanleiding om te starten met het opstellen van een haalbaar en betaalbaar wijkuitvoeringsplan en neemt de gemeente het initiatief om te starten.

Naast deze aanpak van geselecteerde buurten zien we ook andere kansen om uiteindelijk tot een CO_2-vrije warmtevoorziening te komen. Als eerste door *meekoppelkansen* te herkennen en verkennen. Bijvoorbeeld wanneer er grote infrastructurele aanpassingen gaan plaatsvinden. Daarnaast gebruiken we de WAT-kaarten bij de integrale advisering door de gebiedsteams. Wanneer we een visie ontwikkelen voor de thematische ambities in een gebied, bijvoorbeeld voor mobiliteit en wonen, onderzoeken we of dit gecombineerd kan worden met een duurzame warmtevoorziening.

Daarnaast faciliteren we *initiatief van onderop*. We zien steeds vaker bewonersinitiatieven die zelf aan de slag willen in de buurt. We ondersteunen op diverse manieren, van subsidies voor bijeenkomsten tot kennissessies over techniek. We helpen bewonersinitiatieven en leren tegelijkertijd zelf hoe dingen werken.

Bedrijventerreinen krijgen een eigen aanpak, ze zijn nu nog ‘grijze’ gebieden in de Transitievisie Warmte. Uit onderzoek van CE Delft blijkt dat voor bedrijventerreinen op dit moment de alternatieven niet robuust zijn (er komt niet één oplossing als beste naar voren). Daarom kunnen we ze nu niet beoordelen aan de hand van de drie eerdergenoemde criteria. Toch zijn bedrijven wel belangrijk voor de transitie. Daarom ontwikkelen we voor bedrijventerreinen een andere aanpak.
We starten in een aantal gebieden met voorbeeldprojecten. Hierin onderzoeken we samen met ondernemers en andere stakeholders hoe bedrijventerreinen kunnen verduurzamen en van het gas af kunnen. Het doel is om, net als voor woonbuurten, een tijdspad, volgorde en technische voorkeursopties te bepalen. Behalve dat de voorbeeldprojecten leiden tot het opstellen van een uitvoeringsplan, krijgen ondernemers en het parkmanagement ook meer inzicht in het verduurzamen van bedrijventerreinen in het algemeen.

Tot slot kan ook *nieuwbouw* van invloed zijn op de warmtetransitie. Hoewel de Transitievisie Warmte gaat over de bestaande stad, kan een nieuwbouwgebied wel een kans zijn voor de bestaande stad eromheen. We onderzoeken de mogelijkheden voor omliggend gebied wanneer er bijvoorbeeld een lage temperatuur systeem voor nieuwbouw wordt aangelegd.



6. Stap voor stap verder

Kenmerkend voor een transitie is dat er stappen worden gezet terwijl er ook veel onduidelijk is. Op basis van ervaringen, nieuwe kennis en nieuwe regels, kunnen we steeds betere en soms andere keuzes maken. De Transitievisie Warmte deel I en II geven ons de kaders en randvoorwaarden hoe en waar we als eerste aan de slag gaan in deze transitie. In het proces richting de Wijkuitvoeringsplannen wordt meer duidelijk en zullen we steeds verdere keuzes maken.

De kaart in deze Transitievisie Warmte is gebaseerd op de buurtindeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze *grenzen liggen niet vast, maar geven richting*. Het kan voorkomen dat een aangrenzende straat of zelfs een overzijde van een straat nu buiten een buurt valt maar waarbij het wel heel logisch is deze bij de aangrenzende buurt mee te nemen in de transitie. Dit zal in de eerste fases van de buurtaanpak duidelijk worden.



Binnen buurten zijn *verschillende warmteoplossingen* mogelijk. Het feit dat een buurt een warmtenet als beoogde oplossing heeft, betekent niet dat elk gebouw in die buurt op een warmtenet wordt aangesloten. Dit voorkeursalternatief is een startpunt voor nader onderzoek.

Het kan zijn dat er (buurt)initiatieven zijn die *vooruitlopen op de fasering* zoals de WANNEER-kaart aangeeft. We vinden het belangrijk om initiatieven in de stad die passen binnen de uitgangspunten van deze transitievisie te stimuleren.

In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over het in wet- en regelgeving verankeren van een *nieuwe regierol* van de gemeente. Deze aanpassingen van wetgeving zijn nog in uitvoering bij het Rijk en daarmee een onzekerheid voor de invulling van de gemeentelijke rol.

De aanpak in de buurten die als eerste aan de beurt zijn, is een enorme klus en vraagt veel *capaciteit* van ons en onze stakeholders. We verwachten dat we een vergoeding krijgen van het Rijk voor de toename in uitvoeringslasten van de benodigde capaciteit.

In de buurtgerichte aanpak onderzoeken we hoe in een buurt de overstap naar andere manieren van verwarmen op een haalbare en betaalbare manier kan worden gemaakt. Buurten gaan pas echt van het aardgas af als duidelijk is hoe de warmtenetten voldoen aan de *publieke waarden* uit deel I.

In het Klimaatakkoord is afgesproken de Transitievisie Warmte minimaal *eens in de vijf jaar te actualiseren*. Dan passen we de visie aan op basis van de laatste inzichten, ontwikkelingen én onze ervaringen. Ook kijken we naar de volgorde van buurten en voegen nieuwe buurten hieraan toe.

Inhoudsopgave

1 Context 9
1.1 Transitievisie Warmte: van deel I naar deel II 9
1.2 Drie sporen 10
1.3 Gebiedsgericht 12
1.4 WAT-kaarten 12
Verwachte warmtevraag per buurt 12
Verwachte warmteoplossing per buurt 14
1.5 Hoe zijn bewoners en ondernemers betrokken? 15

2 Criteria 16
2.1 Robuustheid 16
2.2 Betaalbaarheid 18
2.3 Gedoe 20
Gedoe binnenshuis 21
Gedoe in de buitenruimte 21
2.4 Weging 21

3 Volgorde buurten 23
3.1 Uitkomsten weging 23
3.2 De volgorde in perspectief 28
CO_2-aanpak 28
Overstappen op elektrisch koken 28
Ontwikkelingen in de buurten 28
Onderhoudsplannen en ontwikkelingen bij corporaties 29
Openingsbod Stedin 30
Eneco Cityplan 30
Evaluatie model Eindgebruikerskosten VNG 31
Visie ondergrond 32

4 Stappenplan buurtaanpak 33
Fase 1: Buurt in kaart - ORIËNTATIEFASE 35
Fase 2: Onderzoek - DEFINITIEFASE 35
Fase 3: Uitvoeringsplan – ONTWERPFASE 35
Fase 4: Aanbod – VOORBEREIDINGSFASE 35
Fase 5: Voorbereidende werkzaamheden – DEFINITIEF PLAN-FASE 36
Fase 6: Werk in uitvoering - UITVOERINGSFASE 36

5 Gebiedsgericht aan de slag 37
Op verschillende manieren gebiedsgericht aan de slag 37
Meekoppelkansen 37
Nieuwbouw 37
Bottum-up, faciliteren van initiatief en leren door te doen 38
Bedrijventerreinen 38

6 Stap voor stap verder 40
Grenzen geven richting 40
Binnen buurten zijn verschillende warmteoplossingen mogelijk 40
(Buurt)initiatieven lopen vooruit op de fasering 40
Samenwerking en een nieuwe rol voor de gemeente 40
Capaciteit 41
Invulling Publieke waarden 41
Om de vijf jaar actualiseren 41

Bijlage 1: Participatie Transitievisie Warmte deel II 42
Bijlage 2: Wegingstabel 54
Bijlage 3: Beschrijving per geselecteerde buurt 55

1 Context

1.1 Transitievisie Warmte: van deel I naar deel II

De Transitievisie Warmte deel II is het vervolg op het eerste deel van de Transitievisie Warmte, dat op 3 juni 2021 is vastgesteld door de raad. De Transitievisie Warmte deel II bouwt voort op en kan niet los gezien worden van de Transitievisie Warmte deel I. Veel begrippen uit de Transitievisie Warmte deel I worden in deel II opnieuw gebruikt. Deel II bevat geen actualisatie van deel I. De hele Transitievisie Warmte (deel I en deel II) wordt over 5 jaar geactualiseerd.

In Transitievisie Warmte deel I staat beschreven:

- Wat het meest logische alternatief voor aardgas per buurt is op basis van de analyses; de zogenoemde WAT-kaarten;
- Welke publieke waarden we hanteren bij de aanleg van collectieve warmtenetten;
- Op basis van welke criteria we een volgorde van buurten kiezen:
  - Robuustheid
  - Betaalbaarheid
  - Zo min mogelijk gedoe

In het Nationale Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten uiterlijk in 2021 de volgorde en het tijdpad vastleggen waarin buurten worden aangepakt. Dit doen wij in deel II van de Transitievisie Warmte met twee onderdelen:

- De WANNEER-kaart, waarop staat welke buurten wanneer overgaan op een andere manier van verwarmen en koken. Hiervoor gaan we eerst dieper in op de drie criteria en hoe we deze gebruiken om tot een volgorde te komen. Het resultaat van deze analyse is een overzicht van de buurten waar we de komende jaren gaan starten, maar ook de buurten die voorlopig niet aan de beurt zijn voor een collectieve aanpak. We maken een indeling in drie indicatieve tijdsblokken: 2021-2030, 2030-2040 en 2040-2050.
- Het HOE, het stappenplan voor de buurtaanpak (welke stappen doorloopt een buurt tijdens een gebiedsgerichte aanpak).

Elke vijf jaar wordt het tijdpad herijkt met de nieuwste inzichten.

Voorwaarden voor gemeenten
Gemeenten spelen een grote rol in de transitie naar aardgasvrije gebouwen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom een aantal voorwaarden gesteld aan het Rijk om alle doelstellingen uit het Klimaatakkoord goed te kunnen uitvoeren:

- Gemeenten krijgen de juiste bevoegdheden om hun regierol daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. Het gaat dan om verankeren van deze regierol in de Warmtewet (aanwijzen van gebieden/kavels en een warmtebedrijf), de Energiewet (algemene regels voor netwerkbedrijven) en een mandaatregeling voor gemeenten (vooral m.b.t. beëindiging gaslevering). Deze aanpassingen van wetgeving zijn alle nog in uitvoering bij het Rijk en daarmee een onzekerheid voor de invulling van de gemeentelijke rol;
- De energietransitie is haalbaar en betaalbaar voor de samenleving; de overstap moet voor het overgrote deel van de mensen woonlastenneutraal zijn;
- Gemeenten krijgen een vergoeding voor de toename in uitvoeringslasten.

In de Omgevingswet
De Transitievisie Warmte (deel I en deel II) bouwt voort op de Visie op de warmtevoorziening van Utrecht, die in 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. In de Transitievisie Warmte (deel I en deel II) beschrijven we de kaders voor de verduurzaming van de warmtevoorziening. Ook hebben we een volgorde en tijdpad beschreven waarin buurten worden aangepakt. De Transitievisie Warmte doet strategische uitspraken over een deel van de energievoorziening en sorteert daarmee voor op de Energievisie die later in 2022 verschijnt. De Transitievisie Warmte deel I en II gaan passen binnen de instrumenten van de Omgevingswet.

1.2 Drie sporen

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gebouwde omgeving in Nederland in 2050 volledig CO_2-vrij is. In 2050 gebruiken we daarom geen aardgas meer in onze gebouwen. We gebruiken nu voor de warmtevoorziening nog grotendeels fossiele brandstoffen. Deze warmtetransitie vraagt om verschillende aanpassingen in het huidige systeem van onze warmtevoorziening. We onderscheiden in Utrecht drie verschillende sporen in deze transitie. Deze moeten samen tot het eindresultaat leiden (figuur 1).

Een belangrijke stap is het spoor *energiebesparing* in gebouwen. Dit gaat over isolatie, gedragsverandering en efficiënte installaties, waardoor de warmtevraag en dus de CO_2-uitstoot afneemt.

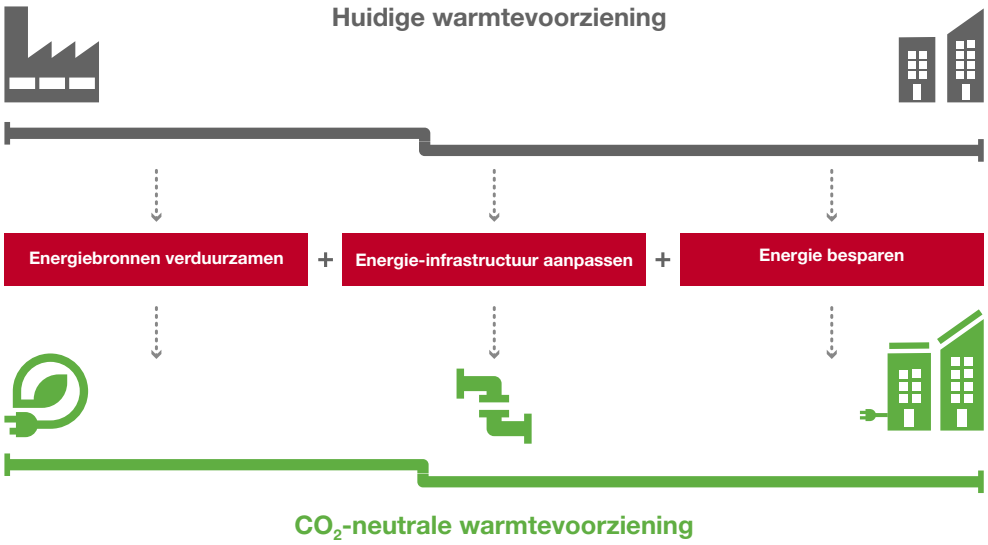
Toelichting op het spoor besparen
Het spoor besparen richt zich met name op ondersteuning van woningeigenaren in hun ‘klantreis’ (een uit de marketing geleende term die de fase aangeeft waarin een woningeigenaar zich bevindt met de verduurzaming van zijn/haar woning) naar een energieneutrale en aardgasvrije woning. Op dit moment werken we aan een intensivering van die aanpak, vastgelegd in het “Actieplan besparen”. Dat plan is naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022 klaar. Kernpunten daarin zijn het verbeteren van het huidig hulpaanbod voor bewoners, het versterken van de aanpak (onder andere met het stimuleren van collectieve acties voor isolatiemaatregelen) en het beter benutten van natuurlijke momenten.

De momenten waarop eigenaren iets willen of moeten met hun woning, vanwege onderhoud of verbouwing zijn slimme momenten om ook te verduurzamen. Hierin adviseren we de bewoners wat ze kunnen doen. We adviseren daarbij uit te gaan van de Spijtvrij standaard/norm (ook wel de standaard- en streefwaarden genoemd). Dit is een door het Rijk opgestelde minimale isolatienorm voor de verschillende onderdelen van de woning (vloer, dak, muren, glas). Het biedt richtlijnen die bewoners helpen in hun keuze om optimaal te isoleren: wat moet ik doen om voorbereid te zijn op de toekomstige warmtebron zodat de woning zeker niet te weinig, maar ook niet onnodig te zwaar geïsoleerd is.

Een belangrijke aanvulling op de Transitievisie Warmte vormt de database referentiewoningen. Dit is een bestand met 300 voor Utrecht representatieve woningen, waarin iedere woningeigenaar zijn eigen woning kan terugvinden. Dit databestand is uiterlijk dit najaar te raadplegen op jouwhuisslimmer.nl.

Er zal altijd energie worden gebruikt, dus hebben we ook duurzame energiebronnen nodig. Daarom werken we, naast het terugbrengen van de energievraag, ook aan *verduurzaming van energiebronnen*. Beide maatregelen zijn nodig om de gewenste CO_2-besparing te realiseren.

Tot slot is het voor de overstap naar nieuwe manieren van verwarmen op veel plekken in de stad nodig om de *energie-infrastructuur aan te passen*. Dit laatste is vooral een logistieke uitdaging. In dit spoor zorgen we ervoor dat de duurzame bronnen ook daadwerkelijk kunnen leveren aan verduurzaamde gebouwen.



Figuur 1: Transitie naar CO_2-vrije warmtevoorziening langs drie sporen

Elk spoor is belangrijk en heeft zijn eigen kenmerken. De Transitievisie Warmte gaat over het laatste spoor: de aanpassing van de infrastructuur. Infrastructuur aanleggen vergt een gezamenlijke aanpak, omdat de gevolgen van de aanleg (ondergrond en werkzaamheden) groot en de investeringen hoog zijn. Het is daarom logisch deze per gebied aan te pakken. Er kan niet overal tegelijkertijd aan de infrastructuur worden gewerkt. Ook daarvoor is een planning per gebied logisch. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat alle gemeenten hiervoor een Transitievisie Warmte opstellen waarin we aangeven:

- Hoe de gemeente de komende 30 jaar per gebied alternatieven gaat vinden voor het gebruik van aardgas;
- In welke gebieden een gemeente voor 2030 wil beginnen met deze omslag;
- Welk alternatief voor deze gebieden de voorkeur heeft.

De afspraak is dat het Rijk en gemeenten, provincies en waterschappen samen verantwoordelijk zijn voor de invulling van wettelijke regelingen en uitvoeringsaspecten. Als vervolg op de Transitievisie Warmte worden per buurt (of gebied) zogenaamde Wijkuitvoeringsplannen opgesteld. In de Wijkuitvoeringsplannen maakt de gemeente samen met alle belanghebbenden de definitieve keuze voor de warmteoplossing voor de buurt. De raad besluit over het Wijkuitvoeringsplan. Daarmee stelt ze vast wat de alternatieven voor aardgas in de buurt zijn en wanneer de buurt van het aardgas af zal gaan. Na het vaststellen van een Wijkuitvoeringsplan is er nog 8 jaar de tijd voor alle aanpassingen en om de eigenaren voldoende tijd te geven om over te stappen. Volgens het Klimaatakkoord krijgt de gemeente pas daarna het mandaat om de aardgaslevering te beëindigen. Ook is afgesproken dat de Transitievisie Warmte eens in de vijf jaar wordt aangepast/geactualiseerd op basis van actuele ontwikkelingen en aangevuld met nieuwe buurten.

1.3 Gebiedsgericht

De Transitievisie Warmte deel II richt zit op de vraag wanneer we in welke buurten starten met de gebiedsgerichte aanpak om te komen tot een Wijkuitvoeringsplan. In deze buurten ziet de gemeente voldoende aanleiding om te starten met het opstellen van een haalbaar en betaalbaar Wijkuitvoeringsplan voor een buurt. Hier neemt de gemeente dus het initiatief vanuit de kansen voor de warmtetransitie.

Naast de aanpak van de geselecteerde buurten zien we in de warmtetransitie ook andere manieren om uiteindelijk tot een duurzame en CO_2-vrije warmtevoorziening te komen:

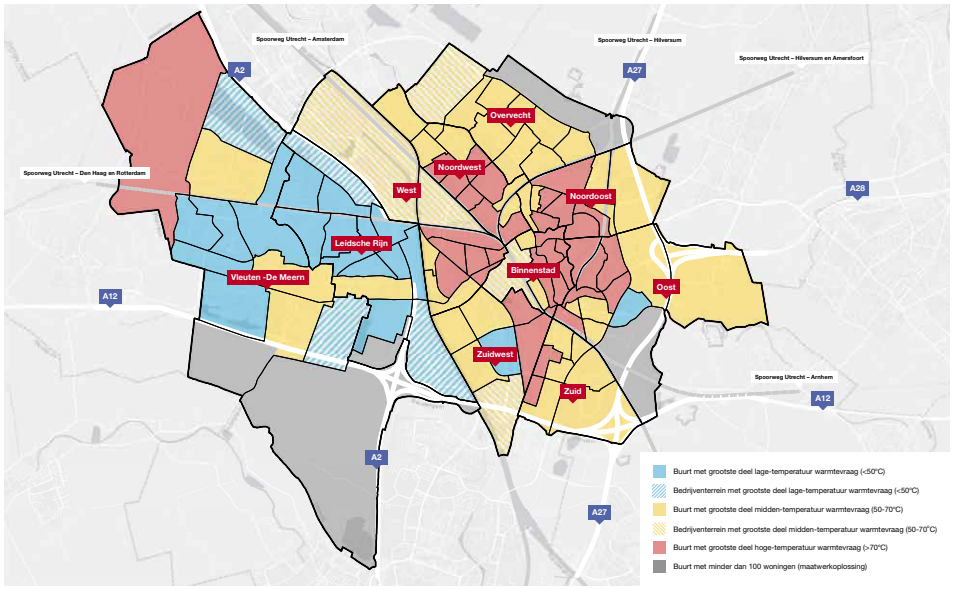
- Meekoppelkansen – Aansluiten bij grootschalige gebiedsontwikkelingen (ook buiten de geselecteerde buurten) en de kansen verkennen en pakken om de opgave aardgasvrij direct mee te nemen.
- Bottum-up, faciliteren van initiatieven en leren door te doen - We leren van deze initiatieven en nemen de ervaringen mee in de andere aanpakken én in de actualisatie. De gemeente faciliteert en beoordeelt de initiatieven. De WAT-kaarten zijn ons kader voor de beoordeling.
- Bedrijventerreinen – Bedrijven op de bedrijventerreinen van Utrecht zijn een belangrijk onderdeel van deze transitie. Door de diversiteit op deze terreinen en de andere warmtevraag, vragen deze terreinen een andere aanpak.

In hoofdstuk 5 gaan we hier nader op in.

1.4 WAT-kaarten

Verwachte warmtevraag per buurt

In de Transitievisie Warmte deel I presenteerden we twee WAT-kaarten. De eerste is de WAT-kaart ‘Verwachte warmtevraag per buurt’ (figuur 2). Om tot een rechtvaardige verdeling van bronnen per buurt te komen, is een inschatting gemaakt van de isolatieniveaus voor het grootste gedeelte van de buurt (uitgaande van bouwjaar en trends in isolatie). Dit leidt tot een verwachte temperatuur van de warmtevraag die de huidige gebouwen in een buurt waarschijnlijk **gemiddeld** nodig hebben (op basis van inschatting van een haalbaar isolatieniveau, gemiddelde trend in energiebesparing van 1% per jaar) om in 2040 comfortabel te worden verwarmd. Dit is dus niet de aanvoertemperatuur van het warmtenet maar de temperatuur die woningen gemiddeld nodig hebben voor een comfortabele warmtevoorziening. Vanwege de diversiteit in de buurten kan een blokje woningen of straat van dit gemiddelde afwijken. Deze verschillen komen in verder onderzoek van de buurt naar boven.



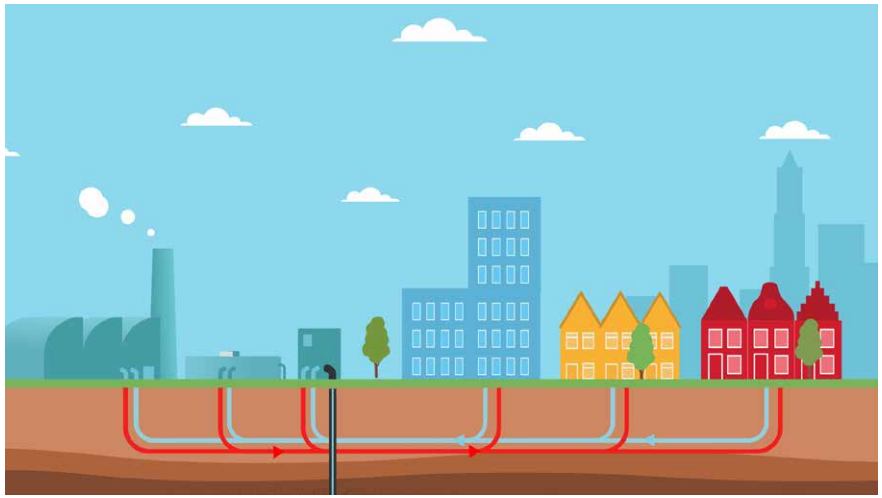
Figuur 2: WAT-kaart ‘Verwachte warmtevraag per buurt’ Bron: Greenvis (2019).

Hoge temperatuur (HT)- Midden temperatuur (MT)- lage temperatuur (LT) warmtenet nader toegelicht
Voor (installaties in) gebouwen is het verschil tussen hoge temperatuur (HT) en midden temperatuur (MT) in de praktijk klein. Het verschil in temperatuur van hoge temperatuurnetten en lage temperatuurnetten is wel groot, vanwege (de consequenties voor) de tapwatervoorziening en omdat het vervangen door lage temperatuurnetten een hoog isolatieniveau vereist.

Het huidige stadsverwarmingsnet heeft een transportleiding en een distributienet met verschillende deelnetten. De transportleiding heeft een temperatuurniveau van 90-110 graden en gaat van de productielocatie (de HT-bronnen) naar de warmteoverdrachtstations voor de deelnetten. In de deelnetten is de temperatuur voor het grootste deel van het jaar tussen 70-75 graden, dit valt nog net onder de definitie HT. Het is hier vandaan geen grote stap om naar 65-70 graden, MT, te komen. Deze temperatuur is vergelijkbaar met de temperatuur van een CV-ketel op gas. Bij een lage temperatuur net wordt een aanvoertemperatuur van onder de 50 graden bedoeld. Deze temperatuur is vergelijkbaar met de temperatuur van een warmtepomp. Een deelnet kan zijn eigen temperatuur hebben die afgestemd is op de woningen die zijn aangesloten.

Door de schaarste aan duurzame bronnen die warmte op hogere temperatuur leveren, is het belangrijk deze hoge temperatuur warmte daar te gebruiken waar het echt nodig is. Dat is bij de gebouwen die slecht of alleen tegen (hele) hoge kosten zijn te isoleren. Deze gebouwen hebben warmte van een hogere temperatuur nodig voor een comfortabel verwarmde woning.

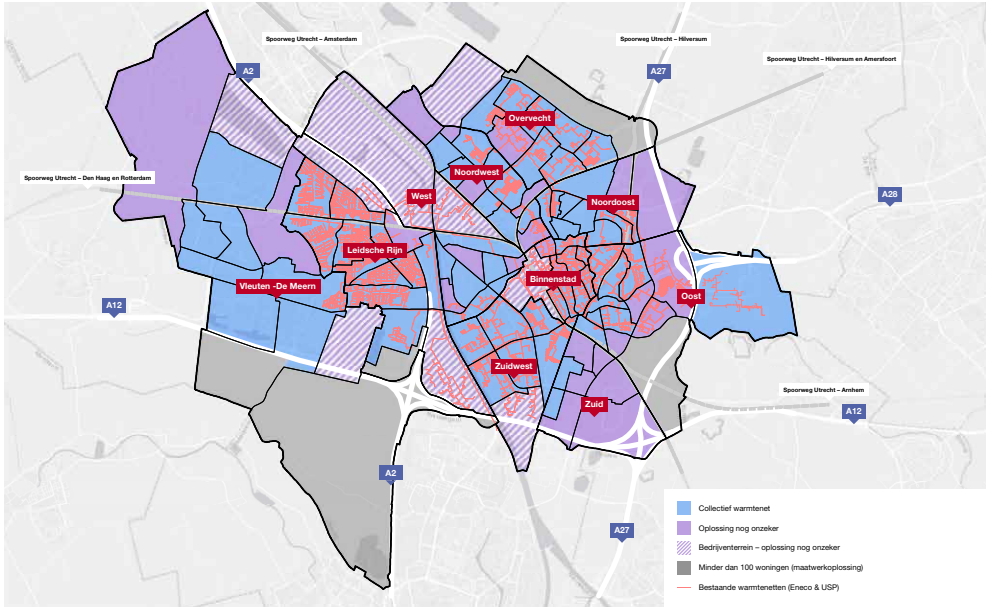
Nieuwbouw moet voldoen aan strenge bouwvoorschriften waardoor deze geen hoge temperatuur nodig heeft. Nieuwbouw kan direct naar lage temperatuur oplossingen, individueel of collectief. Ook andere gebouwen die zeer goed zijn geïsoleerd, kunnen gebruik maken van lage temperatuurverwarming. Deelnetten van de stadsverwarming kunnen gevoed worden met bronnen van lagere temperatuur. Een deelnet kan naar een lage temperatuur als de woningen (die op dit deelnet zijn aangesloten) daarvoor allemaal geschikt zijn. Het verlagen van de temperatuur in bestaande en nieuwe deelnetten is van belang voor de verduurzaming van de stad. Ook voor de aanleg van nieuwe (lokale) warmtenetten (van buurtinitiatieven of warmtebedrijven) streven we dus naar midden temperatuur en waar mogelijk meteen lage temperatuur voor de optimale inzet van schaarse bronnen.



Verwachte warmteoplossing per buurt

Naast de WAT-kaart ‘Verwachte warmtevraag per buurt’ presenteerden we in deel I ook de WAT-kaart ‘Verwachte warmteoplossing per buurt’ (figuur 3). Hiervoor zijn negen verschillende scenario’s op basis van de beschikbaarheid van bronnen op hoge temperatuur (zoals duurzaam gas, restwarmte of geothermie) doorgerekend. Deze analyse laat zien dat de aanleg van grote en kleine warmtenetten in veel Utrechtse buurten telkens de optie met de laagste maatschappelijke kosten is om een CO_2-vrije warmtevoorziening te bereiken. Dit kunnen verschillende warmtenetten zijn:

- Nieuwe lokale warmtenetten op straat-, buurt- of wijkniveau met een plaatselijke lage of midden temperatuurbron;
- Inbreiding van de huidige stadsverwarmingsnetten (uitbreiden in een buurt waar al voor een groot gedeelte warmtenet ligt);
- Aanpassen, verduurzamen en aanleggen of uitbreiden van infrastructuur naar een midden of lage temperatuur net.



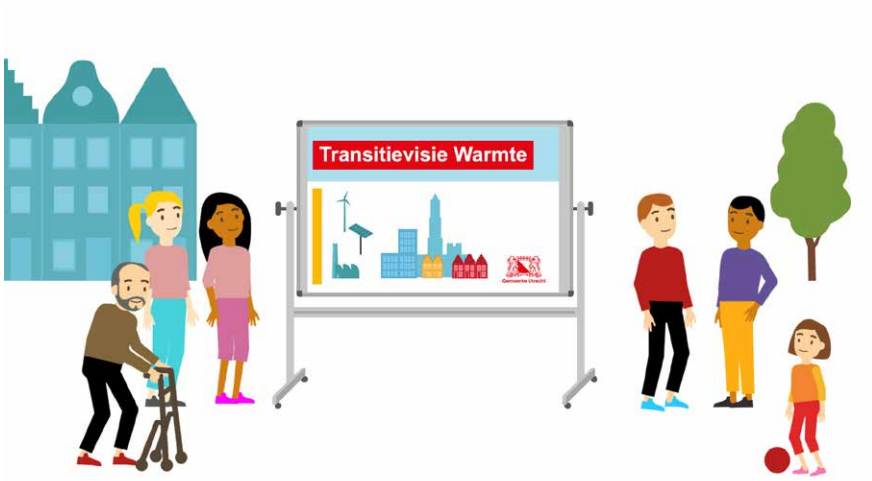
Figuur 3: WAT-kaart ‘Verwachte warmte-oplossing per buurt’

De uitgevoerde berekeningen (zie bijlage 3 van Transitievisie Warmte deel I) leiden tot een voorspelling van de verwachte aangeboden warmte-infrastructuur per buurt:

- In de donkerblauwe buurten komt een warmtenet (van uiteenlopend temperatuurniveau) in alle scenario's als meest logische optie (met de laagste maatschappelijke kosten) naar voren. Dan gaat het om een nieuw aan te leggen net of uitbreiding van het bestaande warmtenet. Het gaat hier meestal om buurten met een hoge gebouwdichtheid.
- In de paarse buurten is na analyse niet één logische oplossing gevonden, maar zijn er meerdere gelijkwaardige mogelijkheden. Afhankelijk van de beschikbaarheid van warmtebronnen kan dit een warmtenet zijn, een individuele elektrische oplossing of duurzaam gas. Aan de randen van de stad, in landelijke gebieden met weinig bebouwing, is een individuele oplossing voor de hand liggend omdat er niet genoeg warmtevraag is voor de aanleg van een warmtenet. Met het inzicht in het beschikbaar komen van nieuwe duurzame warmtebronnen en de ervaring in de warmtetransitie, zal in de toekomst ook hier het alternatief voor aardgas steeds duidelijker worden.
- De gearceerde lichtpaarse buurten zijn bedrijventerreinen waarbij niet één logische warmteoplossing naar voren is gekomen (onderzoek duurzame bedrijventerreinen Utrecht). Afhankelijk van de beschikbaarheid van warmtebronnen en warmte- (en koude-)vraag kan dit een warmtenet zijn (van uiteenlopend temperatuurniveau), een individuele elektrische oplossing of duurzaam gas.
- In grijze buurten staan minder dan 100 woningen en daar zullen maatwerkoplossingen gekozen moeten worden, omdat er geen algemene uitspraken over te doen zijn.

1.5 Hoe zijn bewoners en ondernemers betrokken?

In lijn met de participatieactiviteiten voor de Transitievisie Warmte deel I hebben we ook voor deel II participatiebijeenkomsten georganiseerd. In vier online bijeenkomsten konden bewoners, ondernemers en andere geïnteresseerden meedenken over de invulling van de criteria op basis waarvan de buurten worden gekozen en hebben we het stappenplan voor de buurtaanpak aardgasvrij voorgelegd. We hebben geleerd wat mensen belangrijk vinden in de weging van de criteria en wanneer ze betrokken willen worden in het vervolgproces. Een volledig verslag van de participatiebijeenkomsten staat in bijlage 1.



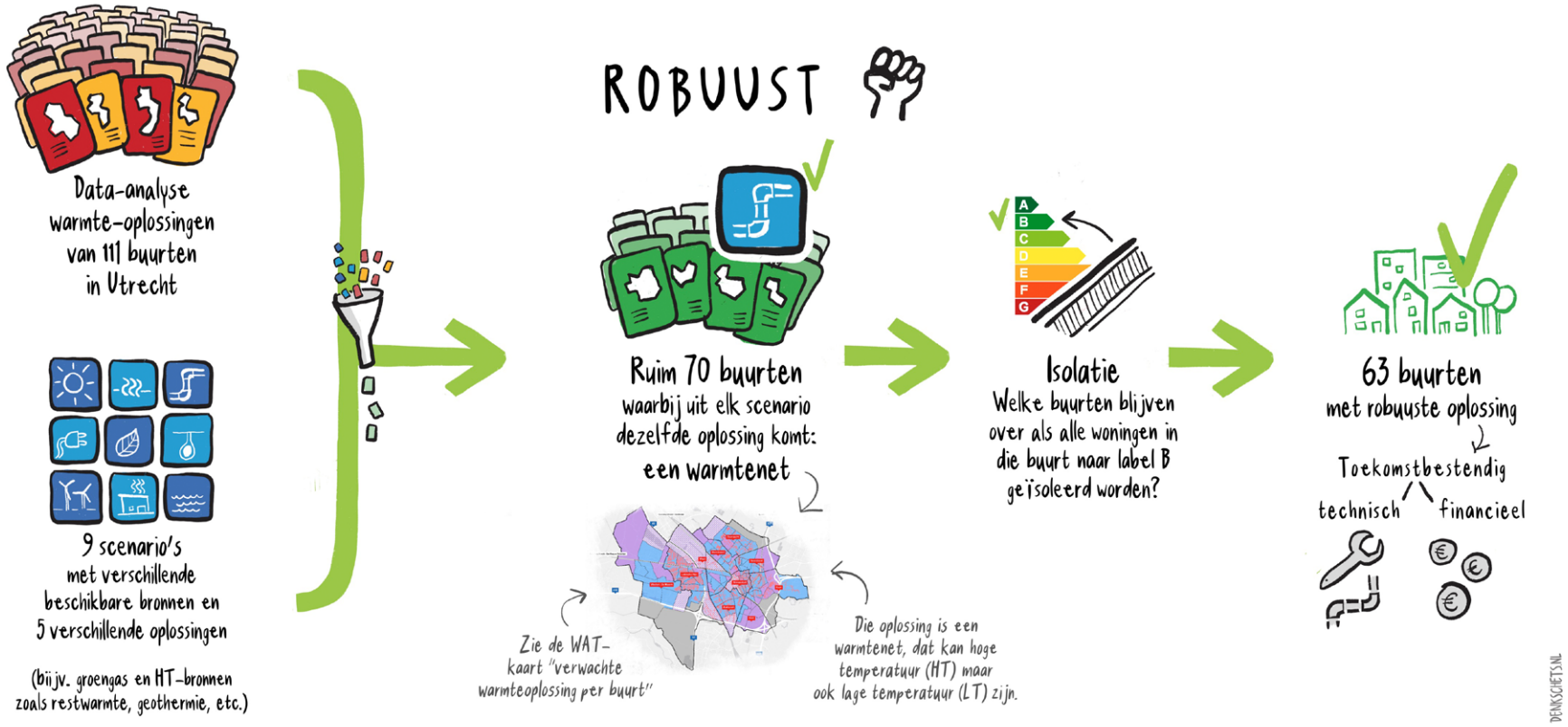
2. Criteria

In de Transitievisie Warmte deel I zijn drie criteria vastgesteld:

- Robuustheid
- Betaalbaarheid
- Zo min mogelijk gedoe

2.1 Robuustheid

Uit Transitievisie Warmte deel I: ***Robuustheid van de beoogde oplossing****: is het gekozen alternatief ook op lange termijn technisch en economisch de beste oplossing voor een gebied? En waar hebben we de meeste zekerheid dat de oplossing die nú als beste uit de bus komt ook in de toekomst de beste is.*



Figuur 4: Het criterium robuustheid.

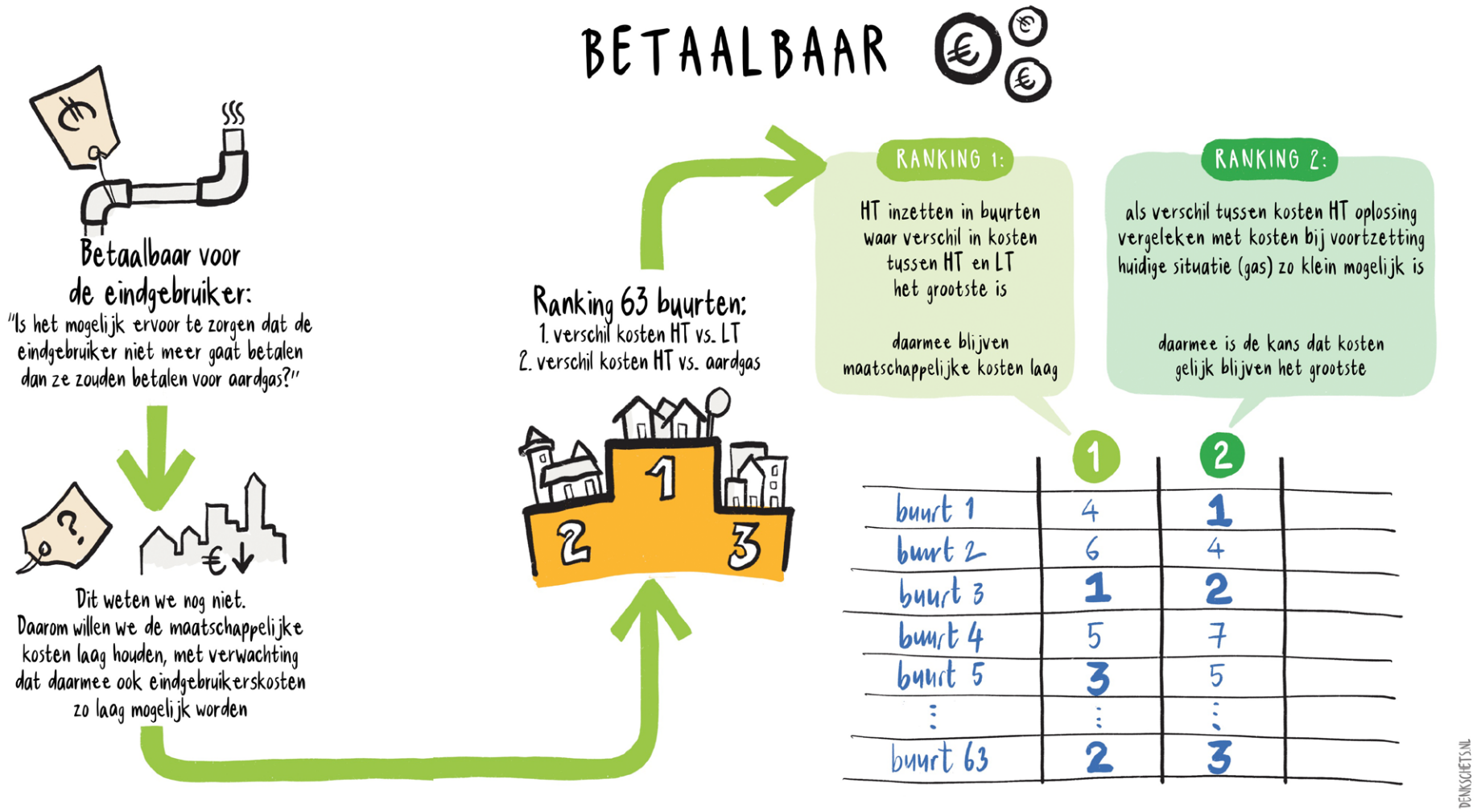
Omdat het beschikbaar komen van duurzame hoge temperatuur warmtebronnen en duurzaam gas onzeker is, hebben we (in de Transitievisie Warmte deel I) negen scenario's geanalyseerd waarbij is gevarieerd met de beschikbaarheid van hoge temperatuur warmte en duurzaam gas. Robuuste buurten zijn buurten waar in alle negen scenario's (verschillende combinatie warmteoplossingen) dezelfde oplossing naar boven komt. De modellen geven altijd een collectief warmtenet als oplossing, soms op hoge temperatuur, soms op lage temperatuur, maar wel altijd een warmtenet. Dit is het geval in 72 buurten. Dit zijn de buurten die op de 'WAT-kaart 'Verwachte warmteoplossing per buurt' blauw kleuren.
Omdat isoleren een belangrijk spoor is in deze transitie, hebben we onderzocht wat er gebeurt in de analyses als de woningen in de buurten, ongeacht maatschappelijke kosten, naar label B worden geïsoleerd. Van de oorspronkelijk 72 robuuste buurten hebben 63 buurten nog steeds in alle scenario's een collectief warmtenet als beste oplossing. Voor de overige 9 buurten kwam er in minimaal één van de scenario's een andere oplossing uit. De 63 buurten noemen we nu de robuuste buurten. Robuustheid is in de afweging een randvoorwaarde. De robuuste buurten zijn vervolgens aan de volgende criteria onderworpen: betaalbaarheid en gedoe.

Meer partijen hebben scenario's gemaakt. In het openingsbod van Stedin (zie paragraaf 3.2) is met een optimaal isolatieniveau van panden gerekend. Dit was mede aanleiding om het effect van versnelde isolatie van panden ook in dit criterium mee te nemen en de extra robuustheidscheck uit te voeren.



2.2 Betaalbaarheid

Uit Transitievisie Warmte deel I: ***Betaalbaarheid voor de eindgebruiker****: is het mogelijk ervoor te zorgen dat de eindgebruiker niet meer gaat betalen dan ze zouden betalen voor aardgas.*



Figuur 5: Het criterium betaalbaarheid.

Volgens het Klimaatakkoord moeten de kosten voor alle partijen in Nederland (de maatschappelijke kosten) zo laag mogelijk zijn én de kosten voor de eindgebruiker mogen niet hoger zijn dan wanneer ze aardgas zouden gebruiken (woonlastenneutraal). In de maatschappelijke kosten benadering wordt op nationaal niveau zonder belastingen en subsidies gerekend om financiële herverdelingseffecten uit de vergelijking te halen. De analyse op eindgebruikerskosten laat de daadwerkelijke effecten van alternatieven voor aardgas zien voor de bewoners en bedrijven en voor de andere partijen in de leveringsketen. De uitkomsten van deze benaderingen kunnen verschillen en met name de Rijksoverheid kan met belastingen en subsidies beïnvloeden hoe de kosten en de baten in de keten verdeeld zijn. Over het algemeen hebben oplossingen met lage maatschappelijke kosten ook de laagste eindgebruikerskosten.

Om te komen tot een volgorde voor het criterium betaalbaarheid, ordenen we de buurten op twee manieren, waarbij we zo goed mogelijk rekening houden met de onzekerheid rondom het beschikbaar komen van bronnen.

1. Als eerste kijken we waar het verschil in kosten tussen het realiseren van HT/MT en LT het grootste is. Om de kosten voor alle gebruikers in de gemeente Utrecht zo laag mogelijk te houden, moeten we de HT/MT bronnen inzetten waar het erg duur is om LT bronnen in te zetten. Dit zijn de buurten waar het verschil in kosten tussen de realisatie van HT/MT en LT het grootste is. Dit is ranking 1 (zie figuur 5).

De initiële kosten voor een LT-oplossing aan een woning zijn hoog. Voor een LT-oplossing is een bepaald isolatieniveau nodig en moet de gebouweigenaar de installatie voor tapwater en radiatoren afstemmen op lagere temperatuur. Nu weten we nog niet hoeveel HT/MT er precies beschikbaar komt voor Utrecht, maar we weten al wel dat deze bronnen schaars zijn. We moeten dit dus op de juiste plekken inzetten. Als er weinig HT/MT bronnen (bv. aardwarmte) beschikbaar komen zal er meer gebruik gemaakt moeten worden van LT bronnen, al dan niet opgewaardeerd naar MT.

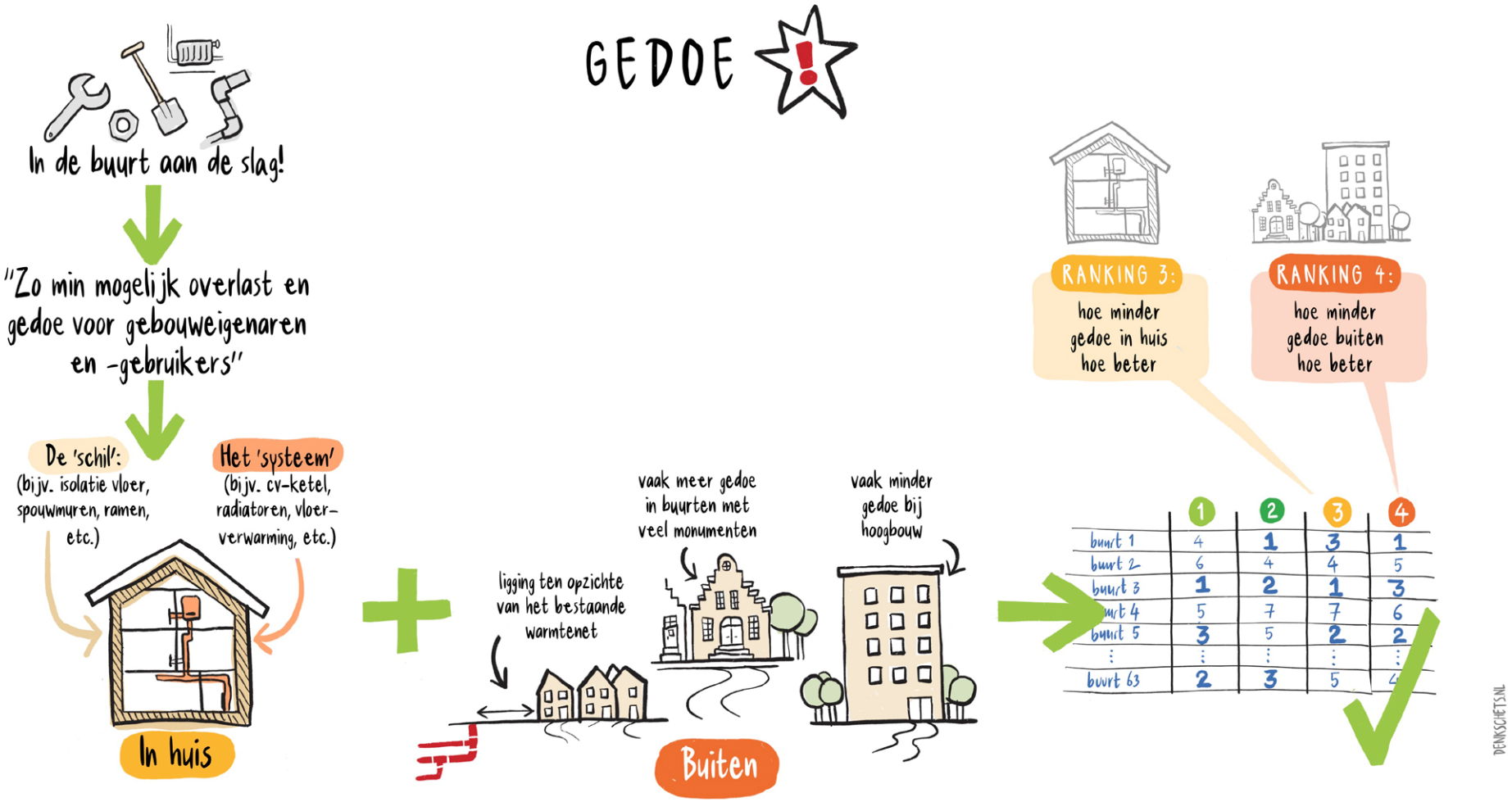
Een HT of MT warmtenet is in bijna alle gevallen de goedkoopste oplossing om in te zetten voor een buurt. Bij het inbreiden van het warmtenet (uitbreiden in een buurt waar al voor een groot gedeelte warmtenet ligt) zijn de kosten per aan te sluiten woning laag. Redenen daarvoor zijn dat de infrastructuur grotendeels al in de wijk ligt en dat woningen niet direct grote aanpassingen hoeven te doen om op dit systeem aan te sluiten (geen andere radiatoren/afgiftesystemen). Ook kan isolatie/energiebesparing gefaseerd na aansluiten gebeuren; dit is geen vereiste om aan te sluiten op het warmtenet. Zelfs als de infrastructuur niet in de buurt aanwezig is, is uitbreiding van het warmtenet naar (naastgelegen) buurten per woning een alternatief met lagere kosten volgens de berekening van het model.

2. Daarnaast is het doel/ons uitgangspunt dat de eindgebruiker niet meer gaat betalen dan hij/zij zou gaan betalen voor aardgas. Om die kans zo groot mogelijk te maken selecteren we buurten waar het verschil in kosten per gasaansluiting tussen de HT/MT oplossing én de voortzetting van de huidige situatie zo klein mogelijk is. Dit is ranking 2 (zie figuur 5).

Beide ordeningen leveren tezamen een volgorde op. Dit alles is globaal: gebaseerd op aannames en gemiddelden voor een hele buurt. In het Wijkuitvoeringsplan wordt het verder uitgewerkt en vindt de daadwerkelijke toets op betaalbaarheid voor de eindgebruiker plaats.

2.3 Gedoe

Uit Transitievisie Warmte deel I: ***Zo min mogelijk overlast en gedoe voor gebouweigenaren en -gebruikers****: welk alternatief levert gebouweigenaren en -gebruikers het minste gedoe of overlast in de woningen, het pand en/of de openbare ruimte bij benodigde aanpassingen.*



Figuur 6: Het criterium zo min mogelijk gedoe.

Gedoe onderscheiden we in gedoe binnenshuis en gedoe in de buitenruimte.

Gedoe binnenshuis

Dit is het gedoe dat mensen in een gebouw ervaren bij de overstap naar een andere warmtevoorziening. Het heeft twee onderdelen:

1. De schil, dus hoeveel je moet isoleren aan een woning of gebouw. Uiteindelijk willen we dat iedereen zijn/haar woning isoleert. Bij een HT of MT oplossing hoeft dat niet meteen (voordat de overstap wordt gemaakt) maar kan isoleren in eigen tempo (bijvoorbeeld op een moment dat je toch al aan de slag gaat). In buurten waar LT de oplossing is, is een goede isolatie direct noodzakelijk. Waar dat nog niet het geval is willen we hier liever meer tijd voor geven. Daarom schatten we in dat bij buurten waar HT of MT warmtenet wordt aangelegd het gedoe lager is.

2. Het systeem, dus de installatie en leidingen. De aanleg van een HT en/of MT warmtenet levert voor de aansluiting het minste gedoe op aan het systeem in huis omdat de radiatoren en de tapwaterinstallatie niet vervangen hoeven worden. Bij de overstap gaat het om het plaatsen van een afleverset voor het warmtenet. Bij LT moeten naast de afleverset misschien ook het afgiftesysteem (de radiatoren) vervangen worden en er moet mogelijk een extra booster voor tapwater komen. Dit geldt ook voor goed geïsoleerde woningen. Buurten met een HT/MT-warmtevraag hebben dus minder gedoe dan buurten met een LT-warmtevraag.

Gedoe in de buitenruimte

Dit is het gedoe dat wordt ervaren in de straat of buurt. Hier zien we drie onderdelen:

1. De ligging ten opzichte van het bestaande warmtenet: Het levert meer gedoe op als het warmtenet verder weg ligt (eigen straat open maar ook omliggende straten). Als het warmtenet bijvoorbeeld al in de straat ligt hoeft alleen de woning aangesloten te worden en alleen de stoep opgebroken worden, dat levert minder gedoe op.

2. Gedoe bij monumenten is groter: Binnenshuis is dit ongeveer hetzelfde als bij gewone woningen maar de straten rondom monumenten zijn ook vaak oud en vaak smal. Daarmee is er beperkte ruimte in de ondergrond voor de infrastructuur en levert het meer gedoe in de openbare ruimte op.

3. Gedoe bij hoogbouw is kleiner: Bij hoogbouw is er minder gedoe omdat de energievraag geconcentreerd is. De leidingen kunnen naar één centraal punt worden aangelegd in plaats van naar verschillende woningen. Collectieve ketels in hoogbouw zijn makkelijker te vervangen voor een warmtenetaansluiting (dit is niet zozeer gedoe in de buitenruimte maar vindt dan wel plaats in collectieve ruimtes van een gebouw en dus niet in de woning zelf).

2.4 Weging

Robuustheid is een randvoorwaarde: voor niet robuuste buurten is er een grote afhankelijkheid van nieuwe onzekere bronnen, waarvan de eventuele beschikbaarheid komende jaren duidelijker wordt. Niet robuuste buurten worden daarom gepland in het laatste tijdsblok (2040-2050). Betaalbaarheid en gedoe zijn wegingscriteria voor de eerste twee tijdsblokken.
Voor de robuuste buurten wordt de volgende weging gehanteerd:

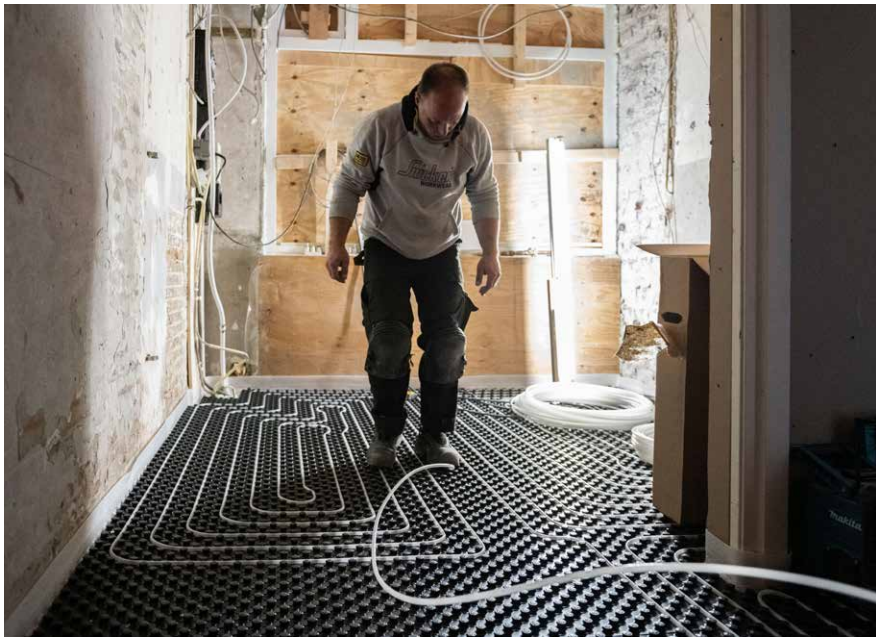
- ‘Betaalbaarheid’ en ‘zo min mogelijk gedoe’ wegen even zwaar;
- Betaalbaarheid: ranking 1 (verschil tussen HT en LT is groot) weegt zwaarder dan ranking 2. We verwachten schaarste aan hoge temperatuurbronnen, door die in te zetten in buurten die hoog scoren in ranking 1 voorkomen we dat de buurten die later aan bod komen hele hoge kosten hebben omdat ze naar LT moeten. Deze invulling vinden we belangrijker dan ranking 2 waarbij de businesscase makkelijker is en het makkelijker is om de overstap te maken);

- Gedoe binnenshuis weegt zwaarder dan gedoe buitenshuis (uitkomst participatie, zie bijlage 1). Tijdens de participatie bleek dat de aanwezigen gedoe buitenshuis minder belangrijk vonden. Er is dan nog steeds een veilige haven binnenshuis waar men naar toe kan;
- Bij gedoe buitenshuis wegen aandeel hoogbouw, aandeel monumenten en ligging ten opzichte van het bestaande net even zwaar.

Hoe deze weging precies is toegepast hebben we beschreven in de wegingstabel in bijlage 2.

De criteria zijn, naast de participatie, ook met diverse interne en externe stakeholders (Eneco, STUW, Energie U, Stedin) besproken. Het algemeen beeld is dat de criteria goed navolgbaar zijn. Weinig gedoe en betaalbaarheid worden beide als even belangrijk gezien. Stedin, Eneco en de STUW hebben gevraagd ook te kijken naar hun onderhoudsplannen. Daarnaast is het belangrijk goed te kijken naar de grenzen van de buurten. Soms maken twee buurten gebruik van dezelfde infrastructuur en kunnen ze beter gelijktijdig aangepakt worden, soms zijn er ontwikkelingen gaande waarin je de energietransitie nu meteen mee kunt nemen.

Bij de eerste stappen naar een wijkuitvoeringsplan zal hier zeker aandacht voor zijn. Zie ook Volgorde buurten (hoofdstuk 3) en Stappenplan (hoofdstuk 4).



3. Volgorde buurten

3.1 Uitkomsten weging

In het coalitieakkoord ‘Utrecht ruimte voor iedereen’ is vastgelegd dat het aantal aansluitingen op het aardgasnet in 2030 met minimaal 40.000 moet zijn afgenomen. Het gaat hier om een derde van alle aardgasaansluitingen in de stad Utrecht. Voor de bepaling van de volgorde, hebben we gebruik gemaakt van een geleidelijke verdeling in de volgende indicatieve tijdsblokken: 2021-2030, 2030-2040 en 2040-2050. In de uitvoering verwachten we een minder strakke indeling. Echter de volgorde is hiermee wel bepaald.

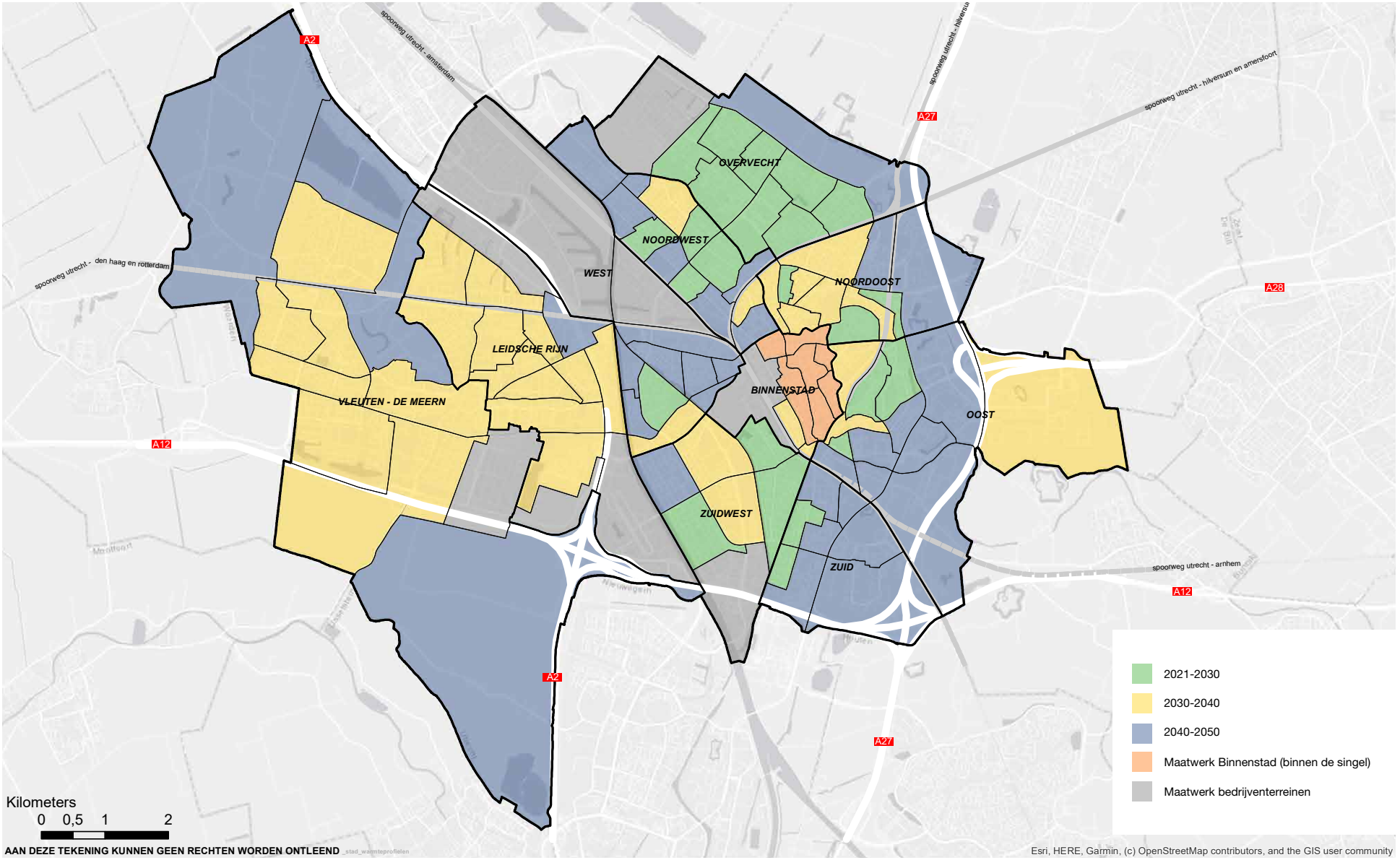
Om tot een globale planning van de meest kansrijke buurten te komen hebben we de buurten van Utrecht opgedeeld in 6 groepen op basis van verschillen in aanpak en op basis van het criterium robuustheid. Dat geeft het volgende overzicht:

1) Overvecht-Noord en Utrecht Science Park (USP): daar zijn we al begonnen. Voor Overvecht-Noord is de planning om voor 2030 van het gas af te zijn, voor het USP voor 2040 (gebaseerd op bestuurlijke afspraken tussen de grootste gebiedspartijen), dus het USP is in het tijdsblok 2030-2040 geplaatst.
2) Maatwerk waar weinig gasaansluitingen zijn: aantal buurten heeft minder dan 100 gebouwen. Voor deze buurten is het Vesta MAIS model niet geschikt en moet dus een aparte analyse gedaan worden wat voor deze buurt de beste oplossing is. Deze buurten zijn als niet robuust aangemerkt en in het tijdsblok 2040-2050 geplaatst.
3) Maatwerk bedrijventerreinen: bedrijventerreinen vormen een apart spoor: eigen indeling 2021- 2050. Hoe deze indeling uitwerkt naar de tijdsblokken is nog niet bekend (zie ook hoofdstuk 5 Gebiedsgericht aan de slag: bedrijventerreinen).
4) Maatwerk Binnenstad binnen de singel: eigen maatwerkaanpak 2021 – 2050. De binnenstad is een bijzonder gebied binnen Utrecht met veel historische (monumentale) panden. Er zijn veel onzekerheden over de ondergrondse infrastructuur, zoals het aantal en type aansluitingen, maar ook het aantal werfkelders en de locaties daarvan. Ook is er een stapeling van ambities in de Binnenstad. Voor de transitie in de oude binnenstad sluiten we daarom aan op werkzaamheden die al plaats moeten vinden (bijvoorbeeld autovrij maken, vergroenen, klimaatadaptatie en andere herinrichtingen). De betekenis hiervan ook in relatie tot de “redelijke termijn” én een eventueel Wijkuitvoeringsplan wordt nog uitgezocht.
5) De niet-robuuste buurten plannen we in het tijdblok 2040-2050, omdat het nog onduidelijk is welke oplossing voor die buurten van toepassing wordt. Dat hangt af van hoeveel hoge temperatuur warmte en/of duurzame gasvormige energiedragers (duurzaam gas) er beschikbaar komen. Daar verwachten we de komende jaren meer inzicht in te krijgen. In deze groep zijn ook die buurten meegenomen die niet robuust zijn als alle woningen naar label B worden geïsoleerd.
6) De resterende groep robuuste buurten met 67.228 aansluitingen is vervolgens gewogen met de criteria betaalbaarheid en gedoe zoals we beschreven in hoofdstuk 2 (zie ook bijlage 2).

De geselecteerde buurten voor het tijdpad 2021-2030 zijn de buurten die op basis van deze weging van de criteria het beste scoren en samen met Overvecht-Noord en een deel van de buurten binnen de singel optellen tot 40.000 gebouwen.

De uitkomsten van de weging laten we zien in de WANNEER-kaart (figuur 7).

WANNEER-kaart



Figuur 7: de WANNEER-kaart

Buurten	Aantal buurten	Totaal aantal gasaan-sluitingen	Waarvan enkel kookgas	Totaal aantal woning-equivalent (WEQ)*	Ton CO_2 (100.000 kg)
2021-2030	**24**	**39.432**	**11.919**	**52.834**	**69.400**
Dichterswijk	1	1.590	8	2.526	3.772
Egelantierstraat, Mariën-daalstraat e.o.	1	1.386	1	1.575	3.541
Elinkwijk en omgeving	1	2.156	-	2.251	4.935
Geuzenwijk	1	1.553	-	1.944	3.281
Huizingalaan, K. Doorman-laan en omgeving	1	396	322	913	283
Kanaleneiland-Zuid	1	3.146	1.806	4.310	3.214
Neckardreef en omgeving	1	1.680	1.227	2.617	1.223
Ondiep	1	1.780	126	2.680	4.022
Oog in Al	1	1.465	-	1.656	4.848
Oud Hoograven-Noord	1	1.206	-	1.264	2.943
Oud Hoograven-Zuid	1	1.007	-	1.058	2.271
Oudwijk	1	2.349	151	2.681	5.440
Rivierenwijk	1	3.493	141	4.796	7.932
Staatsliedenbuurt	1	546	188	870	869
Sterrenwijk	1	375	-	420	883
Taag- en Rubicondreef en omgeving	1	1.722	907	2.650	1.687
Tigrisdreef en omgeving	1	1.805	1.516	2.037	1.379
Vechtzoom-noord, Klopvaart	1	1.345	201	1.603	2.188
Vechtzoom-zuid	1	1.917	1.432	2.944	1.473
Wilhelminapark en omgeving	1	870	256	1.095	2.950
Wittevrouwen	1	2.982	85	3.306	7.003
Wolga- en Donaudreef en omgeving	1	1.570	968	2.630	1.522
Zambesidreef en omgeving	1	1.864	1.469	2.417	959
Zamenhofdreef en omgeving	1	1.229	1.115	2.591	782

Tabel 1: Buurten in het eerste tijdsblok (2021-2030)

* Woningequivalent (weq): een weq is gelijk aan 130m² bruto vloeroppervlak (bvo) van een bedrijfsgebouw in de utiliteitssector. Met deze maat kunnen woningen en bedrijfsgebouwen op een zinvolle manier bij elkaar worden opgeteld.

Buurten	Aantal buurten	Totaal aantal gasaan-sluitingen	Waarvan enkel kookgas	Totaal aantal woning-equivalent (WEQ)*	Ton CO_2 (100.000 kg)
2030-2040	**34**	**34.764**	**1.794**	**79.698**	**79.818**
Abstede, Tolsteegsingel e.o.	1	931	54	1.157	2.025
Bleekstraat en omgeving	1	269	15	301	588
Buiten Wittevrouwen	1	1.943	474	3.208	4.354
De Meern-Noord	1	1.647	12	2.510	4.567
De Meern-Zuid	1	2.773	-	3.057	7.782
Grauwaart	1	3	-	682	-
Het Zand-Oost	1	113	2	1.856	692
Het Zand-West	1	149	2	2.675	368
Hoge Weide	1	2	-	1.186	-
Hooch Boulandt	1	300	56	1.976	691
Langerak	1	128	12	2.196	543
Lauwerecht	1	1.032	57	2.452	2.382
Leeuwesteyn	1	1	-	1.733	-
Parkwijk-Noord	1	5	-	1.352	-
Parkwijk-Zuid	1	13	-	1.651	-
Pijlsweerd-Noord	1	903	73	1.263	1.986
Rijnvliet	1	59	-	492	603
Schaakbuurt en omgeving	1	1.295	-	2.250	2.838
Terwijde-Oost	1	-	-	2.922	-
Terwijde-West	1	37	11	2.071	40
Transwijk-Noord	1	1.744	603	3.170	2.315
Transwijk-Zuid	1	254	2	3.050	538
Tuindorp en Van Liefland-laan-West	1	2.348	1	4.195	5.760
Tuinwijk-Oost	1	1.308	-	1.320	3.016
Tuinwijk-West	1	1.100	-	1.148	2.716
Utrecht Science Park	1	37	-	10.509	76
Veldhuizen	1	3.433	-	3.534	7.077
Vleuten	1	3.059	-	3.651	8.037
Vleuterweide-Noord/Oost/ Centrum	1	2.811	-	3.196	4.860
Vleuterweide-West	1	2.015	-	2.118	4.454
Vleuterweide-Zuid	1	1.577	-	1.749	3.293
Vogelenbuurt	1	1.808	-	1.971	4.491
Welgelegen, Den Hommel	1	445	230	1.429	730
Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat en omgeving	1	1.222	190	1.668	2.997

Tabel 2: Buurten in het tweede tijdsblok (2030-2040)

* Woningequivalent (weq): een weq is gelijk aan 130m² bruto vloeroppervlak (bvo) van een bedrijfsgebouw in de utiliteitssector. Met deze maat kunnen woningen en bedrijfsgebouwen op een zinvolle manier bij elkaar worden opgeteld.

Buurten	Aantal buurten	Totaal aantal gasaan-sluitingen	Waarvan enkel kookgas	Totaal aantal woning-equivalent (WEQ)*	Ton CO_2 (100.000 kg)
2040-2050	**36**	**42.251**	**1.074**	**65.844**	**87.974**
2e Daalsebuurt en omgeving	1	1.494	2	2.151	4.151
Bokkenbuurt	1	415	-	433	569
Galgenwaard en omgeving	1	31	18	2.239	33
Haarrijn	1	31	-	128	312
Haarzuilens en omgeving	1	233	-	258	1.184
Halve Maan-Noord	1	852	-	888	1.579
Halve Maan-Zuid	1	456	6	686	1.090
Julianapark en omgeving	1	1.408	-	1.455	3.151
Kanaleneiland-Noord	1	2.697	393	4.999	4.104
L. Napoleonplantsoen en omgeving	1	535	-	629	1.261
Laan van Nieuw Guinea-Spinozaplantsoen	1	2.132	-	2.390	4.233
Leidsche Rijn-Centrum	1	-	-	2.442	-
Leidseweg en omgeving	1	595	-	732	1.093
Lombok-Oost	1	1.099	-	1.258	2.488
Lombok-West	1	2.356	-	2.695	5.428
Lunetten-Noord	1	2.274	-	2.866	4.170
Lunetten-Zuid	1	3.296	-	4.113	6.363
Maarschalkerweerd en Mereveld	1	88	-	268	707
Máximapark	1	309	-	460	1.436
Nieuw Engeland, Th. a. Kempisplantsoen en omgeving	1	2.725	-	3.299	6.072
Nieuw Hoograven-Noord	1	1.173	-	1.320	2.195
Nieuw Hoograven-Zuid	1	1.514	-	1.969	2.700
Nijenoord, Hoogstraat en omgeving	1	793	1	1.450	1.600
Pijlsweerd-Zuid	1	1.504	78	2.999	3.421
Poldergebied Overvecht	1	117	-	216	527
Prins Bernhardplein en omgeving	1	1.768	-	2.035	4.089
Queeckhovenplein en omgeving	1	448	-	650	925
Rijnenburg	1	89	-	88	502
Rijnsweerd	1	178	8	3.910	1.031
Rubenslaan en omgeving	1	830	362	3.495	878
Schildersbuurt	1	1.622	206	1.955	3.919
Tolsteeg en Rotsoord	1	2.655	-	3.352	3.698
Tuindorp-Oost	1	1.610	-	2.330	2.581
Voordorp en Voorveldsepolder	1	2.161	-	2.511	3.885
Watervogelbuurt	1	1.060	-	1.313	2.594
Zuilen-Noord	1	1.703	-	1.862	4.009

Tabel 3: Buurten in het derde tijdsblok (2040-2050)

* Woningequivalent (weq): een weq is gelijk aan 130m² bruto vloeroppervlak (bvo) van een bedrijfsgebouw in de utiliteitssector. Met deze maat kunnen woningen en bedrijfsgebouwen op een zinvolle manier bij elkaar worden opgeteld.

3.2 De volgorde in perspectief

CO_2-aanpak

CO_2-winst is geen criterium voor het bepalen van de volgorde van buurten. Dit is in deel I toegelicht. Het doel van de warmtetransitie is wel om te komen tot een CO_2-neutrale warmtevoorziening. Daarom brengen we wel de maximale CO_2-besparing van de buurtvolgorde in beeld. Van de CO_2-uitstoot kunnen we alleen de uitstoot van kleinverbruikersaansluitingen uitrekenen per buurt. Dit doen we aan de hand van het gasverbruik met een omrekeningsfactor. De kleingebruikers in de hele stad stoten tezamen 286.707 ton CO_2 uit.
Van de grootverbruikers is het gasgebruik niet openbaar en is het niet opgenomen in de uitstoot per buurt. We weten wel het totaal voor de hele stad. Volgens het meest recente duurzaamheidsverslag hadden de bedrijven voor het gasverbruik een CO_2-uitstoot van 168.042 ton.
We zien dat met de buurten in het eerste tijdsblok, met 31% van de aansluitingen, in potentie 26% CO_2 wordt bespaard van de stedelijke uitstoot (exclusief de grootverbruikers). Doordat in deze buurten veel gebouwen met kookgasaansluitingen staan en kookgas naar verhouding weinig verbruik per aansluiting heeft, ligt de potentie van besparing iets lager dan 31% . In de buurten met veel kookgasaansluitingen ligt al een warmtenet en deze buurten komen in de analyses vaak naar voren als robuuste buurten. Ook is het relatief weinig gedoe om enkel van het kookgas af te gaan, vergeleken met de overstap op een ander verwarmingssysteem. Daarom zitten deze buurten in het eerste tijdsblok en heeft deze groep dus een lagere CO_2-uitstoot dan de andere tijdsblokken.

Overstappen op elektrisch koken

In Utrecht zijn er ruim 16.000 woningen die alleen aardgas gebruiken om te koken. Van het gas afgaan is voor deze woningen relatief makkelijk. Het lijkt dan ook logisch te starten met de woningen die alleen gas gebruiken voor het koken. Het blijkt dat de woningen die alleen kookgas gebruiken hoofdzakelijk in de buurten liggen die als eerste aan de beurt zijn (bijna 12.000 in de eerste buurten en in Overvecht-Noord en USP, waar al begonnen is met de transitie). Dit valt dus mooi samen. Daarnaast zien we dat bewoners steeds vaker kiezen voor elektrisch koken en adviseren we om op natuurlijke momenten, bijvoorbeeld bij de aanschaf van een nieuwe keuken, nu al deze overstap te maken. We verwachten dat het aantal kookgasaansluitingen ook in de andere buurten komend jaar zal dalen.

Ontwikkelingen in de buurten

Van de 24 buurten die geselecteerd zijn, is voor de periode 2021-2030 in een snelle ronde informatie opgehaald over de ontwikkelingen in deze buurten. Dit levert inzicht op in de meekoppelkansen met rioolwerkzaamheden en wegwerkzaamheden maar geeft ook beeld van het corporatiebezit in de buurt en de reeds geplande (en niet geplande) renovaties van corporaties waarbij aardgasvrij het uitgangspunt is. Deze inventarisatie is met nadruk een eerste inventarisatie en wordt in de eerste stappen van de buurtaanpak verder uitgediept en aangevuld. Een korte omschrijving van de ontwikkelingen in de 24 buurten is te vinden in bijlage 3.

Onderhoudsplannen en ontwikkelingen bij corporaties

In de 24 buurten die geselecteerd zijn ligt circa 50% van het bezit van de grote corporaties. Voor een efficiënte aanpak willen de corporaties de aanpassingen die nodig zijn in de warmtetransitie zoveel mogelijk op laten lopen met hun meerjarenplanning voor groot onderhoud. Soms loopt deze meerjarenplanning niet gelijk met de fasering van de buurten die volgt uit de drie criteria. Corporaties geven aan onvoldoende investeringsruimte te hebben om de planning in deze visie te realiseren voor 2030. Dit is een erkend knelpunt waar gemeenten en corporaties een gezamenlijk belang hebben in een landelijke aanpassing van onder andere de verhuurdersheffing.



Bijna de helft van het bezit van Mitros in Utrecht staat in de buurten die in de eerste periode aan de beurt komen. Voor 45% daarvan heeft Mitros in deze periode (tot 2030) geen investering gepland staan. Ook bij de reeds geplande investeringen staat het aardgasvrij maken van de woning niet altijd op de planning. Zij voorzien een grote impact op hun investeringscapaciteit in de komende jaren.

Ook voor Portaal geldt dat bijna de helft van hun bezit in de geselecteerde buurten in het eerste tijdsblok staat. Dit zal grote impact hebben op hun investeringscapaciteit. Uit hun inventarisatie blijkt dat voor een groot deel van de buurten geplande investeringen naar voren gehaald moeten worden. Uit de inventarisatie blijkt ook dat er in het eerste tijdsblok verschillende buurten zijn waarbij het “gedoe” voor de corporatie wat minder groot lijkt. Verder zien ze buurten waarbij de woningen, gezien de bouwperiode, geschikt lijken voor aansluiting op stadswarmte. Ten slotte wijzen ze erop dat een deel van de complexen VvE’s zijn waarbij de uitgangsituatie anders is wat betreft hun aandeel in de planvorming.

Bo-Ex heeft eveneens bijna de helft van hun bezit in de buurten die in de eerst periode gepland zijn. In twee van de buurten zijn hun woningen al aardgasvrij, de Neckardreef e.o en Taag- en Rubicondreef e.o. De woningen in de buurten die vallen in Overvecht-Noord zijn al aangesloten op het warmtenet. Het grootste deel van de woningen van Bo-Ex bevindt zich in Kanaleneiland waar recent bewoners geen akkoord gaven voor plannen om het complex aardgasvrij te maken.

De SSH heeft beperkt bezit in de voorgestelde buurten. Momenteel wordt een onderzoek uitgevoerd naar de verduurzamingsopgave van de eenheden van de SSH. Aan de hand van de uitkomsten van dit onderzoek bekijken ze hoe ze de verduurzaming van de bestaande voorraad de komende jaren verder vorm gaan geven. De SSH ziet nog een aantal meekoppelkansen: bij sloop nieuwbouw van het IBB-complex en de renovatie van Tuindorp-West. Ook heeft de SSH veel bezit binnen de singels. Ze denken graag mee over de aanpak daar.

GroenWest heeft geen bezit in de 24 eerste buurten.

De corporaties hebben aangeven, ondanks de hierboven genoemde bezwaren, te begrijpen dat we aan de slag moeten en willen graag meedenken over hoe we elkaar daarin kunnen helpen. De eerder genoemde randvoorwaarden van VNG zijn ook voor deze partijen van groot belang.

Openingsbod Stedin

Stedin heeft voor hun leveringsgebied, waar Utrecht deel van uitmaakt, ook een eigen analyse uitgevoerd voor de warmtetransitie in de gebouwde omgeving. Stedin noemt dit het Openingsbod. Hierin is per CBS-buurt een mogelijke warmteoplossing bepaald op basis van een aantal scenario's die in drie verschillende modellen is doorgerekend. Het Openingsbod van Stedin wijkt, in de opzet met drie rekenmodellen, af van de aanpak in de Transitievisie Warmte en maakt zich daarmee moeilijk te vergelijken met de Utrechtse aanpak.

Wanneer in het Openingsbod een buurt in alle scenario's met de verschillende rekenmodellen eenzelfde uitkomst oplevert, dan wordt een oplossing door Stedin als robuust geclassificeerd. Deze analyse is gebaseerd op meer generieke data dan onze eigen analyses en levert voor Utrecht slechts voor 14 van de 111 CBS-buurten een eenduidig resultaat. Dit is een andere definitie van robuustheid dan we in onze eigen analyse hanteren. Toch hebben we de uitkomsten vergeleken. De verschillende uitkomsten laten zich goed verklaren.

Het belangrijkste verschil in de analyse is dat wij gebruik maken van gedetailleerde gegevens toegespitst op de Utrechtse situatie. Zo zijn in het Openingsbod alleen buurten waar minimaal 70% is aangesloten op het warmtenet aangeduid als "Bestaand warmtenet". In onze analyses zijn daadwerkelijke aansluitpercentages in de berekening van de initiële investeringskosten meegenomen. Dit maakt uitbreiding van het bestaande warmtenet in de Transitievisie Warmte gunstiger dan in het Openingsbod.

Eneco Cityplan

Eneco heeft een eigen analyse voor de kansen voor warmtenetten gemaakt. Hierin hebben zij vooral vanuit het systeemperspectief van het warmtenet hun reactie op de buurtvolgorde gekeken (iets wat met Vesta MAIS niet mogelijk is).

Eneco heeft in enkele gebieden iets andere grenzen gekozen dan de CBS-buurten. Motivatie daarbij komt ófwel voort uit systeemperspectief (waar ligt al een net en waar niet) ófwel vanuit het perspectief van gebouwtypologie (zelfde type gebouwen). Eneco geeft aan dat het vanuit die perspectieven soms logischer is een buurt groter te maken of juist te splitsen met oogmerk tot zo laag mogelijke kosten te komen.

Vooralsnog heeft de analyse van Eneco niet tot een wijziging van de volgorde van buurten geleid. Bij de start van de buurtaanpak moet wel heel goed gekeken worden of de aanpak niet beter per cluster van buurten gedaan kan worden waarbij bovenstaande overwegingen meegenomen moeten worden.

Evaluatie model Eindgebruikerskosten VNG

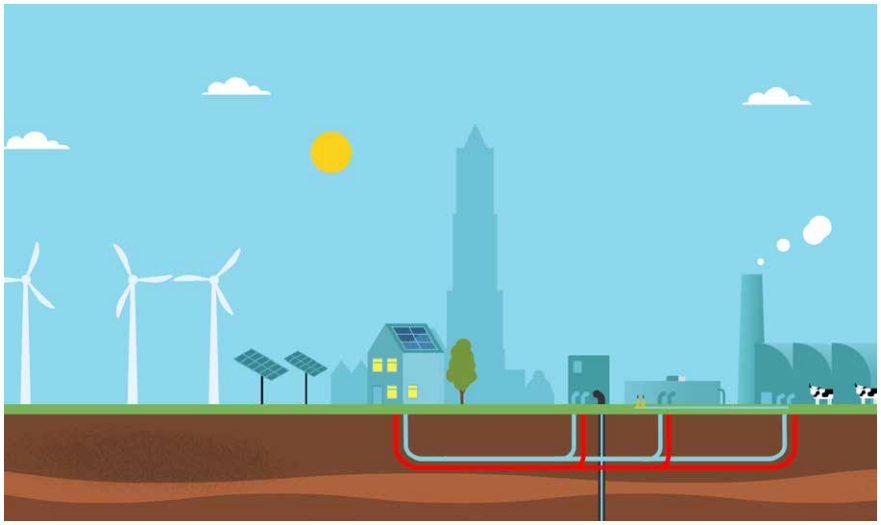
In opdracht van de VNG heeft TNO een model ontwikkeld om de effecten van de energietransitie op de eindgebruikerskosten inzichtelijk te maken. Dit is een andere benadering dan met het Vesta MAIS model waar naar de maatschappelijke kosten wordt gekeken. De resultaten van het VNG-model kwamen beschikbaar toen wij onze analyses al hadden afgerond. We hebben de resultaten wel nog vergeleken.

Het VNG-model berekent de relatieve eindgebruikerskosten ten opzichte van de kosten van aardgas voor verschillende individuele en collectieve warmteoplossingen voor de zichtjaren 2020 en 2030. Bij de eindgebruikerskosten wordt onderscheid gemaakt tussen woningeigenaren, huurders en verhuurders. Bij huurders en verhuurders wordt nog onderscheid gemaakt tussen particuliere en corporatiehuur.

Het model berekent de eindgebruikerskosten voor vijf woningtypes en zeven isolatielabels per woningtype. De uitkomsten zijn gebaseerd op landelijke gemiddelden en zijn indicatief voor de eindgebruikerskosten. Dit betekent dat de uitkomsten niet gebruikt kunnen worden om individuele casussen door te rekenen maar wel kunnen worden gebruikt om de effecten van verschillende warmtestrategieën voor de actoren te bepalen.

Wanneer naar de buurten wordt gekeken die in het Vesta MAIS model een robuuste collectieve warmteoplossing opleveren, dan blijkt ook in het VNG-model voor meer dan 80% van de woningen per buurt in zichtjaar 2030 de gunstigste oplossing op te leveren. Uitzondering hierop zijn de buurten Vleuterweide (Noord/oost/centrum, West, Zuid) en Veldhuizen. In deze buurten staan veel goed geïsoleerde woningen van particuliere eigenaren en dit levert in het VNG model bij meer dan 50% van de woningen een individuele oplossing als gunstigste resultaat op. Deze buurten zijn ingedeeld in het tweede tijdsblok.





Visie ondergrond

Een zorg die leeft, is de vraag of met de aanleg van een warmtenet en bijbehorende bronnen niet te veel ruimte in de ondergrond geclaimd wordt, waardoor het niet meer mogelijk is om andere ambities en opgaven te realiseren. De gemeente Utrecht werkt daarom aan de Visie Ondergrond. Deze Visie Ondergrond wordt het strategisch beleidsdocument voor de ondergrond, waarin het belang van de ondergrond voor de ontwikkeling en leefbaarheid van de stad wordt vastgelegd. De visie brengt het huidige en toekomstige gebruik van de ondergrond in beeld en biedt handvatten om - daar waar het nodig is na vaststelling van de visie – in de praktijk onderbouwde beleidskeuzes te maken voor het gebruik van de ondergrond en mogelijke afwenteling en overlast te voorkomen. Naar verwachting wordt deze visie vastgesteld in 2022. Met de Transitievisie Warmte kunnen we niet wachten op deze visie maar bij de Wijkuitvoeringsplannen zal deze visie helpen om op een integrale en eenduidige wijze te sturen op een efficiënte ordening van de ondergrond.

4. Stappenplan buurtaanpak

Er zijn in Nederland nog weinig bestaande buurten die het traject naar aardgasvrij hebben doorlopen. In Nederland lopen momenteel ruim veertig pilotwijken aardgasvrij. In Utrecht is in Overvecht-Noord gestart en de ervaring van betrokken partijen is dat dit een uitdagend proces is. Alle partijen gingen voor het eerst met deze opdracht aan de slag en er is nog veel te ontdekken. Er is nog geen beproefd proces dat kan worden gevolgd voor het aardgasvrij maken van de wijk. Ook de wet- en regelgeving waarmee de nieuwe taken van de gemeente worden geregeld, is nog niet op orde en er zijn nog geen middelen vanuit het Rijk voor deze procesaanpak. De buurtaanpak heeft dus nog te maken met veel onzekerheden. Om voortgang te houden, gaan we toch aan de slag en starten we vanaf 2022 in meer buurten met de buurtaanpak.

Voor houvast in het proces en om een standaard in de buurtaanpak te krijgen hebben we een stappenplan opgesteld. Dit hebben we gedaan aan de hand van gesprekken met uiteenlopende stakeholders die ook betrokken worden in de buurtaanpak. Een standaard aanpak helpt bij de verwachtingen vooraf en maakt (gemeentebreed) monitoren en leren onderling (tussen de verschillende buurten) mogelijk. Bij het opstellen van het stappenplan hebben we de ervaringen van zowel de gemeente als andere partijen in Overvecht-Noord meegenomen.

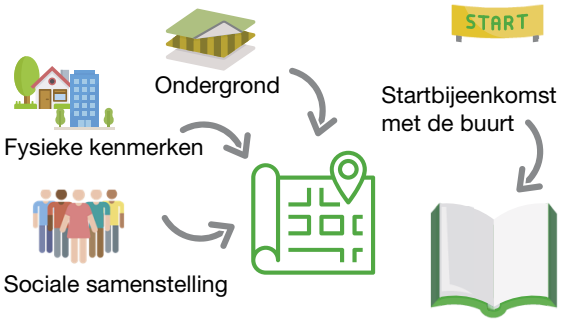
Overstappen op een andere manier van verwarmen en koken gaat niet van het ene op het andere moment. Het stappenplan werkt daarom in verschillende fasen, van grof naar fijn, toe naar een Wijkuitvoeringsplan. Als dit Wijkuitvoeringsplan is vastgesteld door de raad, volgt een warmteaanbod aan gebouweigenaren en volgen de voorbereidingen voor de uiteindelijke uitvoering. Het stappenplan wordt gebruikt zodra de gemeente een definitieve start maakt met de buurtaanpak.

Doorontwikkeling van het stappenplan
Zoals eerder beschreven, moeten er op rijksniveau nog besluiten worden genomen over aanpassing van wet- en regelgeving die van grote invloed is op de haalbaarheid en betaalbaarheid van de warmtetransitie voor burgers en bedrijven en de regierol van de gemeente in het gebiedsgericht aardgasvrij maken van woningen en andere gebouwen. Dit stappenplan is opgesteld met de kennis van nu en de huidige gezamenlijke inzichten van gemeenten. Meerdere wetgevingstrajecten lopen nog (Warmtewet, de nieuwe Energiewet, mandatering beëindiging aardgasgebruik).
De doorlooptijd per fase is een schatting en zeer afhankelijk van factoren in een buurt. Met het proces in de fases 4 t/m 6 van het stappenplan (figuur 8) is (landelijk) heel weinig ervaring. Deze zijn daarom globaler beschreven. Door met het stappenplan aan de slag te gaan wordt de komende jaren steeds meer duidelijk over het proces dat we moeten doorlopen. Daarom wordt het stappenplan regelmatig geüpdatet.

STAPPENPLAN BUURTAANPAK AARDGASVRIJ

Fase 1 - Buurt in kaart
Oriëntatiefase: ± 3 maanden

We brengen voor deze buurt in kaart:



Resultaat: Notitie Buurtprofiel en Participatieplan

Fase 2 - Onderzoek
Definitiefase: ± 9 maanden



Resultaat: Programma van eisen warmteaanbod

Fase 3 - Uitvoeringsplan
Ontwerpfase: ± 12-18 maanden



Resultaat: Wijkuitvoeringsplan in gemeenteraad

Fase 4 - Aanbod
Voorbereidingsfase: ± 6 maanden



Resultaat: Gebiedsovereenkomst (warmteaanbod)

Fase 5 - Voorbereidende werkzaamheden
Definitief plan-fase: ± 6 maanden



Resultaat: Planning en plan begeleiding

Fase 6 - Werk in uitvoering
Uitvoeringsfase: ± 1-8 jaar



Resultaat: Alle gebouwen in de buurt aardgasvrij

Wie doen er mee? • Bewoners • Netbeheerder • Marktpartijen • Ondernemers • Bewonersinitiatieven • Grote vastgoedeigenaren • Gemeente Utrecht

Figuur 8: Stappenplan voor de buurtaanpak aardgasvrij.

Fase 1: Buurt in kaart - ORIËNTATIEFASE

In deze fase wordt een definitieve start gemaakt met de buurtaanpak aardgasvrij. Het initiatief voor de buurtaanpak ligt bij de gemeente. Om een goed beeld te krijgen van de buurt, maakt de gemeente een buurtprofiel. Hierin komen zowel fysieke als sociale aspecten terug en stemmen we af met andere opgaven in de buurt. Iedereen in de buurt wordt, bijvoorbeeld met een brief en een informatiebijeenkomst, geïnformeerd over deze start. We maken in deze fase ook een participatieplan, zodat duidelijk is wanneer bewoners, ondernemers en andere geïnteresseerden betrokken worden en op welke manier we dat het beste kunnen doen. Hiervoor worden eerste gesprekken gevoerd met onder andere bewonersinitiatieven en de grote vastgoedeigenaren.

Na deze fase ligt er een notitie met het buurtprofiel en een participatieplan. Ook is helder wie (intern en extern) er deelnemen in het team dat in de volgende fasen aan de slag gaat met de buurtaanpak aardgasvrij. Deze fase bepaalt de context van de volgende fasen.

Fase 2: Onderzoek - DEFINITIEFASE

Nu er een buurtprofiel is, zoomen we verder in op de buurt. Het is belangrijk goed af te bakenen welk gebied en welke gebouwen onderdeel zijn van de buurtaanpak en waar de grenzen liggen. Aan de hand van nader onderzoek (het rekenen en tekenen) bepalen we logische gebieden/clusters voor het vervolg. Daarnaast worden in deze fase de wensen uit de buurt verkend. De publieke waarden die in de Transitievisie Warmte deel I zijn vastgesteld vormen de randvoorwaarden voor het alternatief.

Na deze fase ligt er een eerste programma van eisen dat is opgesteld door de gemeente met partijen uit de buurt. Hierin staat aan welke voorwaarden het warmteaanbod moet voldoen.

Fase 3: Uitvoeringsplan – ONTWERPFASE*

Op basis van het eerste programma van eisen zoeken we passende warmteoplossingen en we selecteren de beste voor de clusters in de buurt. Hiervoor werken we een voorlopig ontwerp uit en wordt duidelijk hoe dit woonlastenneutraal kan worden gerealiseerd voor de verschillende doelgroepen. In deze fase wordt ook duidelijk welke rol collectieve oplossingen van bewonersinitiatieven in de buurt krijgen.

Met de uitkomsten van deze onderzoeken stellen we een Wijkuitvoeringsplan (WUP) op en deze wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Fase 4: Aanbod – VOORBEREIDINGSFASE*

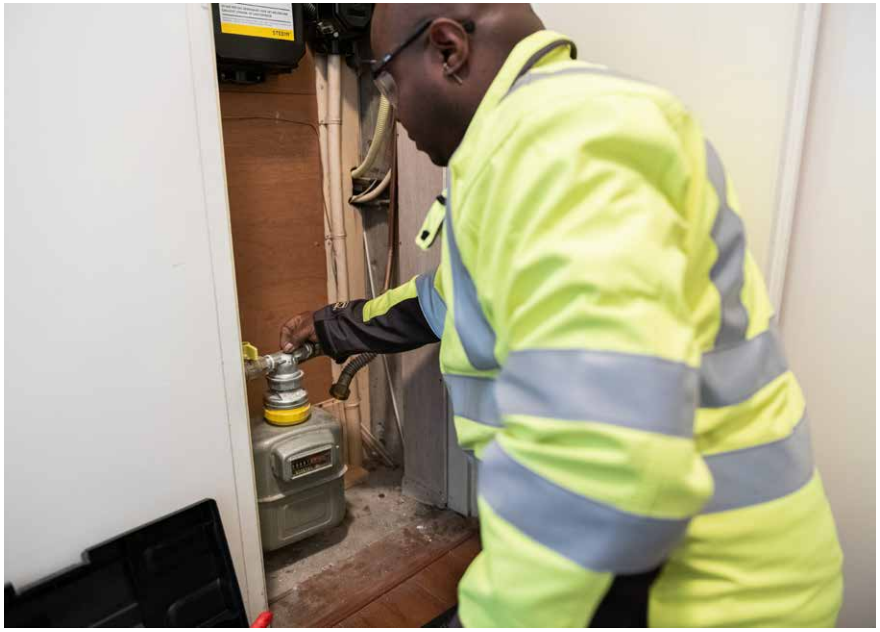
In fase 4 werken we samen met marktpartijen de laatste (technische) details verder uit in een definitief ontwerp. Bij individuele oplossingen zorgen we dat voor eigenaren duidelijk is wat nodig is in de overstap naar het alternatief. Bij collectieve oplossingen krijgen eigenaren/bewoners een passend warmteaanbod. Eigenaren/bewoners die niet meedoen, kunnen voor een eigen alternatief kiezen. Dat alternatief moet minstens voldoen aan de randvoorwaarden zoals beschreven in het programma van eisen.

---

* In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over het in wet- en regelgeving verankeren van een sterkere regierol van de gemeente in de warmtetransitie in de gebouwde omgeving. Deze aanpassingen betreffen de Warmtewet (aanwijzen van gebieden/kavels en een warmtebedrijf), de Energiewet (algemene regels voor netwerkbedrijven) en een mandaatregeling voor gemeenten (vooral m.b.t. beëindiging gaslevering). Deze aanpassingen van wetgeving zijn alle nog in uitvoering bij het Rijk en daarmee een onzekerheid voor de invulling van de gemeentelijke rol. Deze wetgeving bepaalt mede welke stappen we in deze fasen (kunnen) zetten.

Fase 5: Voorbereidende werkzaamheden – DEFINITIEF PLAN-FASE
In deze fase worden de laatste voorbereidingen gedaan voor de daadwerkelijke uitvoering. We stemmen af met andere ingrepen in de openbare ruimte. Ook vindt de voorbereiding van eventuele inpandige aanpassingen plaats.

Fase 6: Werk in uitvoering - UITVOERINGSFASE
In de laatste fase van het stappenplan vindt de uitvoering van het aardgasvrij maken plaats. In deze fase is de begeleiding in de buurt belangrijk. Er zijn afspraken gemaakt hoe de begeleiding eruitziet. Na deze fase is de uitvoering voltooid en zijn alle gebouwen in de buurt aardgasvrij.



5. Gebiedsgericht aan de slag

Op verschillende manieren gebiedsgericht aan de slag

De Transitievisie Warmte deel II richt zich op de vraag wanneer we in welke buurten starten met de gebiedsgerichte aanpak om te komen tot een wijkuitvoeringsplan. In deze buurten ziet de gemeente voldoende aanleiding om te starten met het opstellen van een haalbaar en betaalbaar Wijkuitvoeringsplan. Hier neemt de gemeente dus het initiatief vanuit de kansen voor de warmtetransitie.
Naast de aanpak van de geselecteerde buurten zien we in de warmtetransitie ook andere kansen om uiteindelijk tot een duurzame en CO_2-vrije warmtevoorziening te komen:

- Meekoppelkansen
- Bottum-up, faciliteren van initiatief
- Bedrijventerreinen

Meekoppelkansen

Utrecht is een stad die komende jaren enorm groeit en in ontwikkeling is. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) is gekozen om binnen de contouren van de stad te groeien. Binnenstedelijk ontwikkelen is complex en vraagt om een integrale benadering en regie. Op basis van de stedelijke koers ontwikkelt de gemeente Utrecht een visie op de gebieden in Utrecht en zorgt dat thematische ambities zoals mobiliteit, wonen en energie hun uitwerking krijgen in de gebieden. Dit soort ontwikkelingen grijpen we aan om ook naar een duurzame warmtevoorziening te kijken. De WAT-kaart ‘Verwachte warmteoplossing per buurt’ uit deel I maakt het mogelijk om te onderzoeken of de gekozen warmteoplossing voor het nieuwe gebied een kans biedt voor het bestaande gebied eromheen.

Ook willen we (meekoppel)kansen herkennen/verkennen op het moment dat grote infrastructurele aanpassingen gaan plaatsvinden. Bijvoorbeeld in een buurt waar op grote schaal de riolering, warmtenet of elektriciteitsnet vervangen moet worden: is het mogelijk om meteen (een deel van) een warmtenet aan te leggen of kan er al ruimte worden gehouden in de ondergrond voor een warmtenet in de toekomst.

In de integrale benadering van de gebieden, gebruiken we de WAT-kaarten bij de advisering door de gebiedsteams.

Nieuwbouw

De Transitievisie Warmte gaat over de bestaande stad; hoe maken we bestaande bebouwing stap voor stap aardgasvrij. Omdat nieuwbouw al aardgasvrij moet worden gebouwd, hoeven die (aardgasvrij)stappen niet doorlopen te worden. Toch is het wel van belang (ook) nieuwbouw daarbij in het oog te houden. We streven namelijk naar het aanleggen van toekomstbestendige infrastructuur bij nieuwbouw. Dat betekent dat nieuwbouw wordt aangesloten op lage temperatuursystemen (individueel of collectief). Nieuwbouw wordt dus niet aangesloten op hoge temperatuur bronnen. Hiermee blijven deze schaarse bronnen beschikbaar voor waar ze wel nodig zijn: de bestaande bouw. In de groei van de stad onderzoeken we hoe de nieuwbouw een kans kan zijn voor de bestaande bouw eromheen.

Bottum-up, faciliteren van initiatief en leren door te doen

We merken in de samenleving een steeds grotere bewustwording van de opgave van de warmtetransitie. Voor vragen rondom besparen hebben we het digitale platform JouwHuisSlimmer. Steeds vaker zien we bewonersinitiatieven die zelf in hun buurt aan de slag gaan. We leren van deze initiatieven en ondersteunen hen in hun ambities om zelf aan de slag te gaan om een alternatief voor aardgas in hun buurt te organiseren. Het aanbod voor deze initiatieven breiden we komende tijd uit. Hiervoor ontwikkelen we een aanbod dat past bij de fase waarin het initiatief zit. Ons aanbod varieert van subsidie voor bijeenkomsten, communicatie en communitybuilding (via het initiatievenfonds), kennis(uitwisselings)sessies over bijvoorbeeld techniek tot een bijdrage voor haalbaarheidsonderzoek. Uitganspunt is dat we een aanbod hebben dat past bij de fase waarin het initiatief is. De WAT-kaarten en de publieke waarden zoals vastgesteld in de Transitievisie Warmte deel I, zijn ook voor de buurtinitiatieven ons uitgangspunt.

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen in Transitievisie Warmte deel I

In opdracht van de gemeente heeft het adviesbureau CE Delft onderzoek gedaan naar de bebouwing op bedrijventerreinen, het energiegebruik, potentie voor warmtebesparing door isolatie en de kosten van duurzame warmteoplossingen. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het eerste deel van de Transitievisie Warmte. Aan de hand van dit onderzoeksrapport concluderen we dat:

- De maatschappelijke kosten van de verschillende oplossingen zo dicht bij elkaar liggen dat er voor geen enkel bedrijventerrein één logische, robuuste warmteoplossing naar voren komt.
- Het verschil in maatschappelijke kosten tussen de verschillende bedrijventerreinen zeer beperkt is, waardoor we met de huidige gegevens ook niet kunnen bepalen waar we het beste kunnen starten en waar niet.

De combinatie van deze onzekerheden zorgt ervoor dat we op basis van huidige informatie geen onderbouwde keuze kunnen maken over de verwachte warmteoplossing en de volgorde voor het aardgasvrij maken van bedrijventerreinen in Transitievisie Warmte deel II. Ook bedrijventerreinen moeten aan de slag. We werken daarom verder aan het verzamelen van informatie zodat we ook voor bedrijventerreinen een goed onderbouwd besluit kunnen nemen over geschikte warmteoplossingen, het tijdspad waarbinnen bedrijvengebieden kunnen verduurzamen naar aardgasvrij en een passende aanpak.





Stappen naar aardgasvrije bedrijventerreinen
In samenwerking met parkmanagement en het bedrijfsleven werken we in drie gebieden uit hoe bedrijventerreinen kunnen verduurzamen en van het aardgas kunnen. Door deze voorbeeldprojecten leren we welke warmteoplossing het meest geschikt is voor bedrijventerreinen; een collectieve oplossing zoals een warmtenet of individuele oplossingen zoals de warmtepomp. We weten straks welke aanpassingen er nodig zijn aan de gebouwen, de kosten van aanpassingen aan infrastructuur, gebouwen en installaties en betaalbaarheid voor de eindgebruiker. Bovendien krijgen we een goed inzicht in factoren die randvoorwaardelijk zijn voor de transitie, welke belemmeringen er zijn, hoe we deze belemmeringen op kunnen lossen en met wie we daarvoor moeten samenwerken. Om kennisontwikkeling te bevorderen zorgen we voor diversiteit tussen de gebieden, bedrijven en hun energiegebruik.

Deze aanpak moet leiden tot keuzes over het aardgasvrij maken van alle bedrijfsgebieden in de stad. Na het afronden van de voorbeeldprojecten moeten we ook voor de bedrijfsgebieden een goed onderbouwde keuze kunnen maken over de technische voorkeursoplossing en het tempo waarop bedrijven tot 2050 kunnen verduurzamen naar aardgasvrij. Tot slot leiden de resultaten tot een aanpak en stappenplan voor het verduurzamen van bedrijfsgebieden.

Een ander doel van de voorbeeldprojecten is concrete stappen te zetten in het verduurzamen van bedrijventerreinen. Ondernemers en parkmanagementverenigingen krijgen door deze aanpak meer inzicht in hun energiegebruik en handelingsperspectief voor verduurzaming. De gemeente biedt hiervoor nu al hulpinstrumenten aan zoals het ondersteuningsaanbod voor zon op dak, het Energieloket voor advies op specifieke maatregelen en het Utrechts Energiefonds.

6. Stap voor stap verder

Met dit tweede deel van de Transitievisie Warmte ronden we de eerste Transitievisie Warmte van de gemeente Utrecht af en zetten we weer een stap richting een duurzame warmtevoorziening. Kenmerkend voor een transitie is dat er stappen worden gezet terwijl er ook veel onduidelijk is, en dat er op basis van ervaringen en nieuwe kennis steeds betere en soms andere keuzes gemaakt kunnen worden. Dat geldt zowel voor de prestaties van technieken, kosten, innovaties en ook voor de aansluiting bij wensen en voorkeuren van inwoners en bedrijven. Deel I en II geven ons de kaders en randvoorwaarden hoe en waar we als eerste aan de slag gaan in deze transitie. In het proces richting de Wijkuitvoeringsplannen kunnen en zullen we steeds verdere keuzes maken.

Grenzen geven richting

De kaarten in deze Transitievisie Warmte zijn gebaseerd op de 111 CBS-buurten van Utrecht. Deze indeling is gebruikt in de (landelijke) analyses. Dit betekent alleen niet dat een aardgasvrije buurtaanpak exact de CBS-grenzen volgt. De grenzen zijn niet beperkend. Ze helpen om richting te geven. Het kan daardoor voorkomen dat een aangrenzende straat of zelfs een overzijde van een straat nu buiten een buurt valt maar waarbij het wel heel logisch is deze bij de aangrenzende buurt mee te nemen in de transitie. Dit zal in de eerste fases van de buurtaanpak duidelijk worden.

Binnen buurten zijn verschillende warmteoplossingen mogelijk

Het feit dat een buurt een warmtenet als beoogde oplossing heeft, betekent niet dat elk gebouw in die buurt op een warmtenet wordt aangesloten. Buurten zijn niet altijd homogeen en het kan dus zijn dat in delen van een buurt andere oplossingen kostenefficiënter zijn. Zo kunnen binnen een buurt oudere en nieuwere gebouwen staan en zijn er vaak verschillende soorten eigenaren in een buurt aanwezig. Ook kan het zijn dat er al een (buurt)initiatief is dat gebruik wil maken van een eigen oplossing.

De WAT-kaart 'Verwachte warmteoplossing per buurt' geeft wel een duidelijk voorkeursalternatief aan voor de buurt als geheel, waar we als gemeente met beleid op zullen sturen en dat startpunt is voor nader onderzoek. Dat doen we omdat we de totale maatschappelijke kosten zo laag mogelijk willen houden.

(Buurt)initiatieven lopen vooruit op de fasering

We vinden het belangrijk om initiatieven in de stad die passen binnen de uitgangspunten van deze transitievisie te stimuleren. Het kan dus zijn dat er in buurten die nu nog niet zijn aangegeven in het eerste tijdsblok, toch al stappen worden gezet richting aardgasvrij omdat anderen daarvoor het initiatief nemen. Natuurlijk gelden in deze buurten dezelfde kaders en randvoorwaarden.

Samenwerking en een nieuwe rol voor de gemeente

De samenwerking met alle stakeholders in dit proces is erg belangrijk. Deze gaat steeds beter en we hebben meer en meer inzicht in elkaars belangen. Om als gemeenten de nieuwe regierol in deze samenwerking goed te kunnen pakken, is het belangrijk dat we als gemeenten de juiste bevoegdheden krijgen om onze regierol daadwerkelijk te kunnen uitvoeren.

In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over het in wet- en regelgeving verankeren van een sterkere regierol van de gemeente. Deze aanpassingen betreffen de Warmtewet (aanwijzen van gebieden/kavels en een warmtebedrijf), de Energiewet (algemene regels voor netwerkbedrijven) en een mandaatregeling voor gemeenten (vooral m.b.t. beëindiging gaslevering). Deze aanpassingen van wetgeving zijn alle nog in uitvoering bij het Rijk en daarmee een onzekerheid voor de invulling van de gemeentelijke rol.

Capaciteit

De aanpak in de buurten die als eerste aan de beurt zijn, is een enorme klus en vraagt veel capaciteit van ons en onze stakeholders. We kunnen niet meteen morgen in alle 24 buurten tegelijk beginnen. Daarom gaan we met onze partners op zoek naar een slimme manier om deze 24 buurten aan te pakken en waar we starten met de buurtaanpak. We verwachten dat we een vergoeding krijgen van het Rijk voor de toename in uitvoeringslasten van de capaciteit die daarvoor nodig is. De VNG zet zich met ons hier voor in. Adviesbureau AEF helpt ons met het in kaart brengen van deze uitvoeringslasten en waar deze van afhankelijk zijn.

Invulling publieke waarden

In de buurtgerichte aanpak onderzoeken we hoe in een buurt de overstap naar andere manieren van verwarmen op een haalbare en betaalbare manier kan worden gemaakt. Buurten gaan pas echt van het gas af als de warmtenetten in ieder geval voldoen aan de 4 randvoorwaardelijke publieke waarden uit deel I.

1. Duurzaamheid: De bron voor het warmtenet is (op termijn) CO_2-vrij en zonder andere nadelige effecten op de leefomgeving.
2. Betaalbaarheid: Iedereen in Utrecht kan beschikken over een comfortabel en duurzaam verwarmd gebouw en zal niet meer gaan betalen dan bij het gebruik van aardgas.
3. Betrouwbaarheid: De warmtevoorziening biedt een hoge mate van leveringszekerheid en is toekomstbestendig.
4. Transparantie: Warmtebedrijven geven openheid over de opbouw van hun tarieven en hun investeringen.

Ook moet duidelijk zijn hoe de aanvullende publieke waarden Keuzevrijheid en Open net een invulling krijgen.

Om de vijf jaar actualiseren

In het Klimaatakkoord is afgesproken de Transitievisie Warmte minimaal eens in de vijf jaar te actualiseren. Dan passen we het plan aan op basis van de laatste inzichten, ontwikkelingen én onze ervaringen. Ook wordt hierbij telkens de volgorde van de buurten herijkt en worden nieuwe buurten toegevoegd waar een buurtaanpak start.



Bijlage 1: Participatie Transitievisie Warmte deel II

In lijn met de participatieactiviteiten voor de Transitievisie Warmte deel I hebben we ook voor deel II participatiebijeenkomsten georganiseerd. Deze bijlage kan gelezen worden als een aanvulling op het participatierapport: Participatieactiviteiten in het kader van de Transitievisie Warmte van gemeente Utrecht 2019 – 2020.

In juni 2021 hebben we vier online participatiebijeenkomsten georganiseerd voor deel II van de Transitievisie Warmte. We bespraken de criteria die we gebruiken in het kiezen van de volgorde van buurten. In de Transitievisie Warmte deel I is vastgesteld dat we deze volgorde kiezen op basis van *betaalbaarheid*, *robuustheid* en *zo min mogelijk gedoe*. We hebben voorgelegd hoe we invulling geven aan deze criteria en gevraagd wat deelnemers van deze invulling vinden. Daarnaast zijn we in gesprek gegaan over het Wijkuitvoeringsplan (WUP) en zijn we met de deelnemers in kleine groepjes uiteen gegaan over de vraag wanneer bewoners betrokken willen worden bij het opstellen hiervan.

Deelnemers

Iedere bijeenkomst had een andere doelgroep. De eerste bijeenkomst organiseerden we voor bewonersinitiatieven en energieambassadeurs. Dit zijn mensen die vaak al meer van het onderwerp afweten en/of zelf in hun buurt bezig zijn met de mogelijkheden voor energie besparen of een andere warmtevoorziening. Voor de tweede bijeenkomst nodigden we mensen uit die eerder betrokken zijn geweest bij de Transitievisie Warmte, bijvoorbeeld omdat ze voor deel I hebben deelgenomen aan een participatiebijeenkomst. Aan de laatste twee bijeenkomsten kon iedereen deelnemen. Mensen konden zich aanmelden via de website. We hebben hiervoor onder andere geadverteerd op sociale media en in de huis-aan-huisbladen. Ook zijn de wijkbureaus en wijkplatforms benaderd om de uitnodiging voor deze bijeenkomsten te delen in hun netwerk en is de uitnodiging gestuurd naar ondernemers- en winkeliersverenigingen in de stad. Tot slot is er ook een oproep gedaan in de digitale nieuwsbrief van de gemeente Utrecht.

De meeste deelnemers hebben een koopwoning en/of zijn lid van een VvE. Een enkeling huurt een woning (bij een corporatie of particulier). Er hebben weinig ondernemers deelgenomen aan de participatiebijeenkomsten. Een paar deelnemers met een koopwoning waren ook ondernemer.

Opzet bijeenkomsten

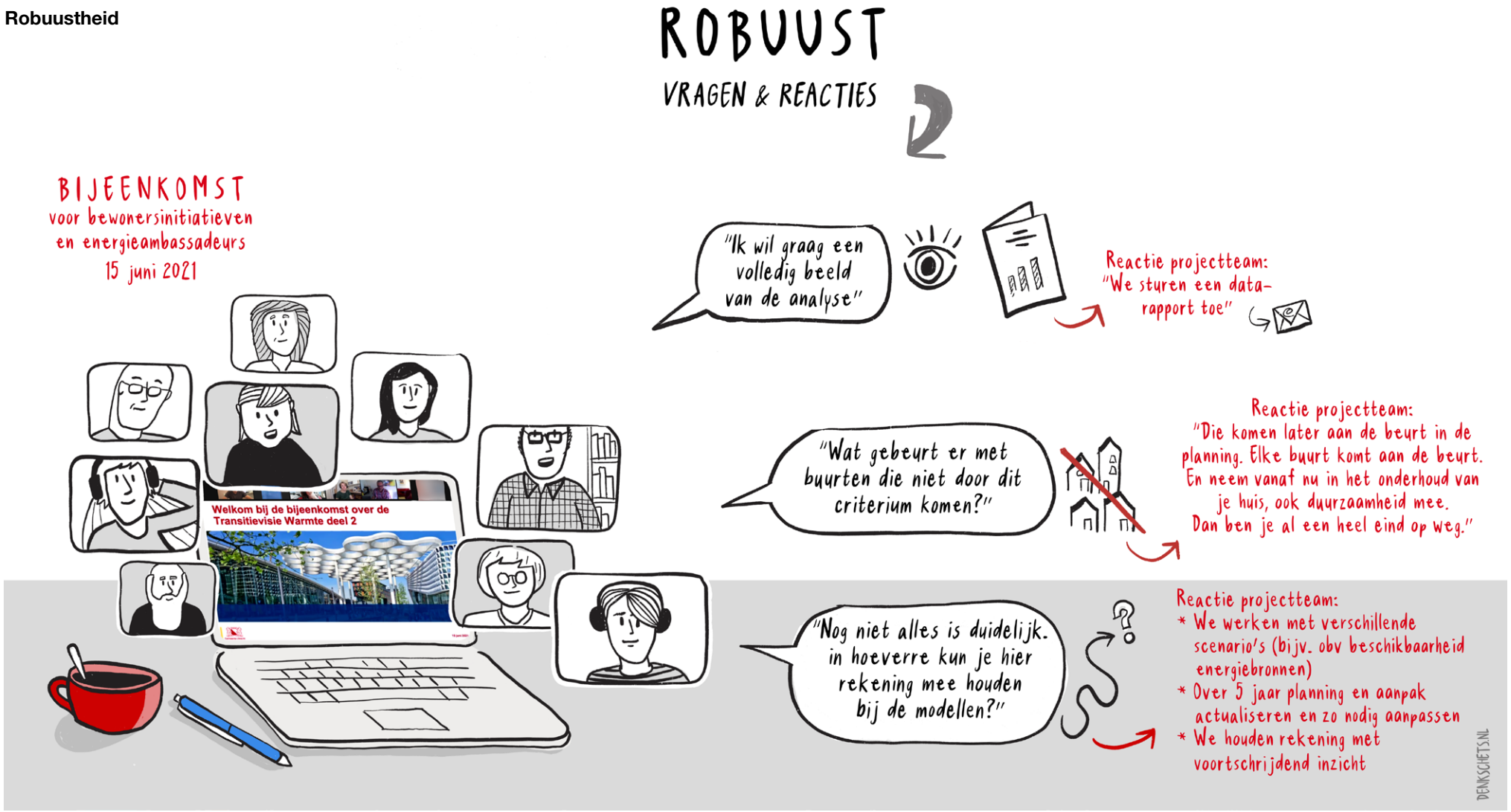
In de bijeenkomsten vertelden we eerst kort over deel I en deel II van de Transitievisie Warmte. Vervolgens behandelden we ieder criterium. Aan de hand van een tekening (zie hoofdstuk 2) legden we uit hoe we het criterium gebruiken in het bepalen van de volgorde van buurten. Vervolgens gingen we hierover in gesprek met deelnemers, bijvoorbeeld aan de hand van een pollvraag of in een ‘breakout room’:

- Voor het criterium *robuustheid* vroegen we of de uitleg duidelijk is en of mensen nog vragen hadden.
- Bij het criterium *betaalbaarheid* vroegen we hoe belangrijk dat criterium voor mensen is.
- Op het criterium zo *min mogelijk gedoe* zijn we uitgebreider ingegaan. We gingen in kleinere groepjes in gesprek over wat mensen ervaren als gedoe, zowel binnenshuis als buitenshuis. Na afloop daarvan vroegen we mensen aan te geven hoe belangrijk gedoe binnenshuis en buitenshuis is.
- Na de criteria lichtten we kort toe hoe we deze zouden wegen en hadden deelnemers de mogelijkheid om hier vragen over te stellen.
- Tot slot gingen we in gesprek over het *stappenplan voor de buurtaanpak*. We lieten het stappenplan zien dat hiervoor wordt opgesteld. In kleinere groepen vroegen we deelnemers vervolgens in welke fase ze betrokken willen worden en wat ze hiervoor nodig hebben.

Van de eerste bijeenkomst, met bewonersinitiatieven en energieambassadeurs, is een getekend verslag gemaakt. Dit geeft een sfeerbeeld van de bijeenkomst en de reacties die we kregen.

Resultaten

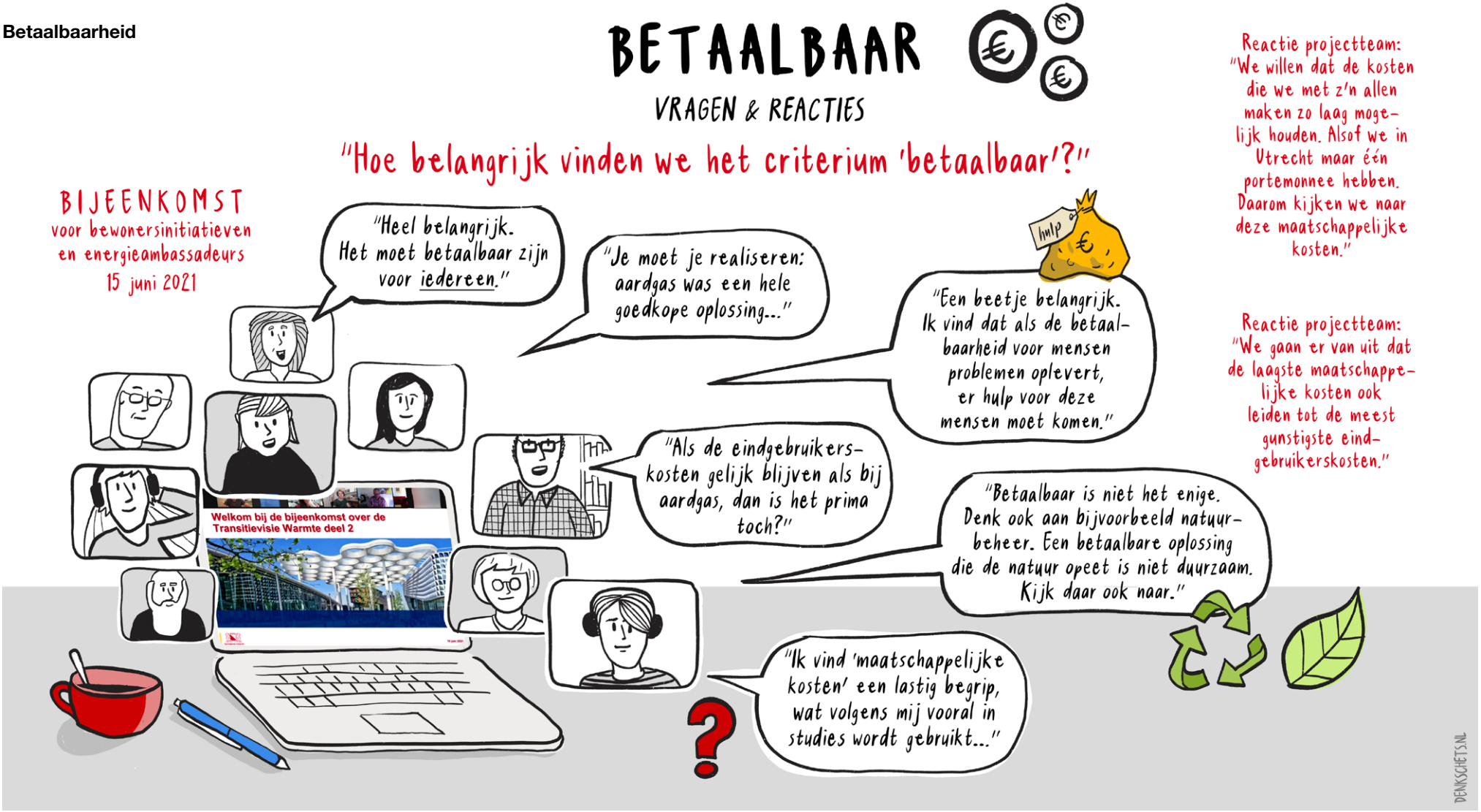
Robuustheid



Figuur 1: Getekend verslag van de eerste bijeenkomst.

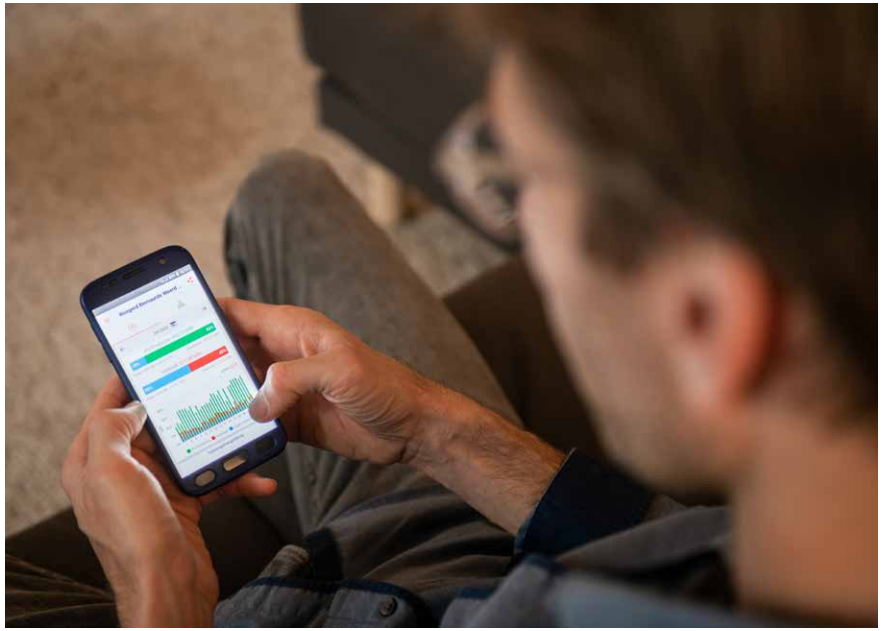
Over het algemeen begrepen de meeste deelnemers wat we met robuust bedoelen en hoe we dat criterium inzetten in het selecteren van de buurten. Er waren wel nog vragen over hoe we de berekeningen hebben gedaan en welke buurten daar dan wel en niet uit komen. Ook uitten mensen hun zorgen over de kosten van het aardgasvrij maken van de stad in het algemeen en over de (bronnen van) warmtenetten.





Figuur 2: Getekend verslag van de eerste bijeenkomst.

Betaalbaarheid is een lastig begrip. De meeste mensen vinden betaalbaarheid (heel) belangrijk, maar doelen daarmee vooral op eindgebruikerskosten. Dat de eindgebruiker niet meer gaat betalen dan hij/zij zou betalen voor aardgas is een randvoorwaarde en niet een criterium om buurten aan te wijzen.
Wij hebben het op dit moment over de maatschappelijke kosten omdat we nog geen uitsluitsel kunnen geven over de eindgebruikers kosten. Door de maatschappelijke kosten laag te houden verwachten we ook dat de eindgebruikerskosten laag zijn.



Wij zien dat het voor bewoners vooral belangrijk is dat het voor hen betaalbaar blijft. Mensen die het niet kunnen betalen, moeten daarbij hulp krijgen. Ze willen inzicht in de kosten en dat duidelijk is hoe dit betaald gaat worden. De belofte dat het niet meer gaat kosten dan bij het gebruik van aardgas is daarin niet voor iedereen een geruststelling. Sommigen vinden het ook niet reëel, omdat gas duurder wordt en de prijs voor warmte nu nog daaraan gekoppeld is. Een aantal deelnemers merkt op dat de maatschappelijke kosten uiteindelijk ook door ons allemaal betaald worden, omdat ze mogelijk worden doorberekend in belastingen of prijzen.

Een enkeling stelt de vraag waarom het altijd maar goedkoper zou moeten. Gas is heel goedkoop in Nederland en daarmee is het lastig een duurzaam alternatief goedkoper, of in ieder geval niet duurder, te maken. Het is het belangrijkste dat het duurzaam wordt.

Een andere opmerking die werd gemaakt rond betaalbaarheid, is dat het uitmaakt hoe hoog je energierekening nu is. Mensen met een hoge energierekening zullen snel baat hebben bij energie besparen en de overstap naar een andere warmtevoorziening. Mensen die al een lage energierekening hebben, zullen niet meer zoveel besparen en daarmee ook moeilijker de investering terugverdienen.

Zo min mogelijk gedoe



Figuur 3: Getekend verslag van de eerste bijeenkomst.

Verschillende deelnemers zijn blij dat we gedoe meenemen als criterium. Ze geven aan dat zo min mogelijk gedoe belangrijk is voor hen. Wat als gedoe wordt ervaren, verschilt per persoon. Veel mensen zien vooral op tegen het gedoe binnenshuis door de kosten en het ongemak. In oude huizen of straatjes speelt dat nog meer. Buitenshuis is er al vaker gedoe, bijvoorbeeld als de bestrating wordt vernieuwd. Dat is vervelend, maar zijn we ook gewend. In je huis kan je je terugtrekken. Als daar ook werkzaamheden gaan plaatsvinden, levert dat het meeste gedoe op. Een enkeling ziet niet zo op tegen het gedoe: het is tijdelijk en het moet gebeuren.

Behalve het onderscheid dat wij maken, tussen binnenhuis en buitenshuis, zijn er ook nog andere dingen die deelnemers bestempelen als gedoe. Het eerste is het gebrek aan informatie en de onduidelijkheid rond het onderwerp. Hierdoor weten mensen niet waar ze aan toe zijn en wat ze nu al kunnen doen, bijvoorbeeld als de cv-ketel stukgaat. Meer informeren, ook over het proces: wanneer kunnen mensen wat verwachten, kan hierbij helpen.

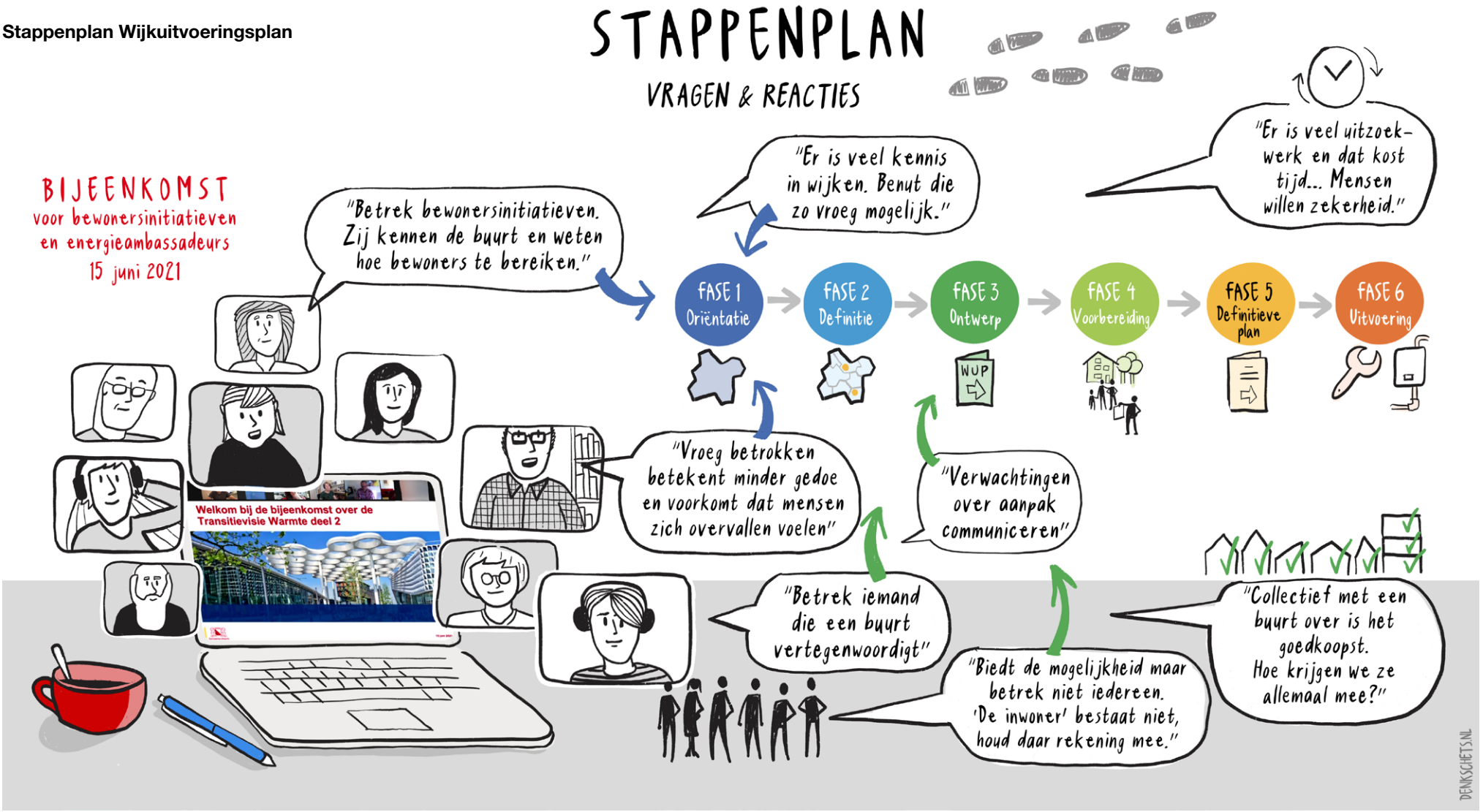
Een ander punt van gedoe is verduurzamen binnen een VvE (Vereniging van Eigenaren). Hier moet een bepaald deel van de leden mee gaan voordat er iets gebeurt. Ook moet er op tijd geld beschikbaar zijn, bijvoorbeeld door hiervoor te sparen. Dit vraagt veel afstemming en is daarom complexer dan voor eigenaar-bewoners die geen onderdeel zijn van een VvE.

Tot slot merken verschillende mensen op dat gedoe door verschillende mensen (groepen) anders wordt ervaren. Een deelnemer noemde dit ‘gedoedruk’: voor de een zal gedoe zwaarder zijn dan voor de ander. Zeker voor mensen die al kwetsbaar zijn, bijvoorbeeld omdat ze andere problemen hebben, kan het verduurzamen een extra last zijn. Het is belangrijk hier oog voor te hebben en waar nodig mensen te kunnen ontzorgen.

Als we kijken naar onze criteria, vinden de meeste mensen gedoe binnenshuis belangrijker dan gedoe buitenshuis. Daarnaast zijn er ook nog andere vormen van gedoe. Deze spelen niet zozeer een rol in het selecteren van buurten, maar zijn wel belangrijk om aandacht voor te hebben en bijvoorbeeld mee te nemen in het stappenplan voor het Wijkuitvoeringsplan.

Weging
Over de weging kwamen weinig vragen. In één groep werd opgemerkt dat betaalbaarheid lastig te wegen is, omdat maatschappelijke kosten een abstract begrip is. Betaalbaarheid voor de eindgebruiker is al vastgelegd als randvoorwaarde en wordt daarmee gewaarborgd.

Stappenplan Wijkuitvoeringsplan



Figuur 4: Getekend verslag van de eerste bijeenkomst.

In het laatste deel presenteerden we de zes stappen uit de buurtaanpak. Wanneer bewoners betrokken willen worden bij in de buurtaanpak is heel verschillend. Dé bewoner bestaat niet, sommige mensen willen vroeg betrokken worden, anderen hebben daar helemaal geen behoefte aan. Het is dus belangrijk de communicatie en het participatieproces zo in te richten dat die tegemoet komen aan de verschillen in informatie- en meepraatbehoefte bij bewoners en lokale ondernemers. Deelnemers vinden het sowieso belangrijk dat de gemeente in ieder stadium en op ieder kennisniveau bewoners informeert. Ook moet informatie zowel op huiseigenaren, huurders als op lokale ondernemers gericht worden. Iemand vindt dat de nadruk in de informatie nu nog teveel op huiseigenaren ligt, terwijl er voor huurders ook dingen gaan veranderen.

De meeste bewonersinitiatieven willen vroeg betrokken worden, liefst vanaf fase 1. Zij hebben kennis van het onderwerp en de buurt. Het is goed die zo vroeg mogelijk in te zetten. In een vroeg stadium hebben ze nog de mogelijkheid om mee te denken over de oplossingen en uitgangspunten. Een enkeling vindt dat voor zichzelf nog te vroeg en wordt liever in fase 3 betrokken. Dan ligt er al iets om over te kunnen meepraten. Over het algemeen is het belangrijk om de buurt zo vroeg mogelijk te informeren. Initiatieven zien voor zichzelf een rol in meepraten over het wijkuitvoeringsplan en het betrekken van bewoners.

Ook gaven enkele bewoners aan in fase 1 betrokken te willen worden. De meeste bewoners willen iets later betrokken worden, vanaf fase 2 of 3. Dan is al concreter wat er gaat gebeuren. Deelnemers verwachten dat in fase 3 de meeste onderzoeken zijn gedaan, maar dat er nog geen besluiten zijn genomen. Ze willen dan betrokken worden en denken graag mee over de uitvoering. Daarvoor is dat nog te vaag en hebben mensen ‘know how’ nodig om mee te kunnen praten. Volgens één deelnemer kan met te vroeg betrekken juist ook onduidelijkheid, en daarmee onzekerheid, ontstaan. Aan de andere kant is er ook een aantal deelnemers dat juist wel vroeg betrokken wil worden, omdat ze dan nog invloed kan uitoefenen op de uitgangspunten.

In alle gevallen is verwachtingsmanagement belangrijk. Mensen moeten weten waar ze aan toe zijn en wat de beïnvloedingsruimte is. Ook geven de deelnemers aan dat ze kennis en informatie nodig hebben om een goede afweging te kunnen maken. Deelnemers zien verschillende manieren om te informeren. In ieder geval moet er een website zijn met actuele informatie en beschikbare documenten. Daarnaast is een nieuwsbrief (al dan niet huis-aan-huis) een goede manier. Ook wijkkranten worden gezien als een bron van informatie. In een later stadium kunnen informatiebijeenkomsten goed werken. Deelnemers hebben dan wel informatie nodig over wat er is gebeurd in de fasen ervoor, welke onderzoeken er zijn gedaan en welke besluiten zijn genomen.

Aantal deelnemers

In totaal hebben ongeveer 75 mensen deelgenomen aan de bijeenkomsten, verdeeld over de volgende groepen:

	Datum	Doelgroep	Aantal aanmeldingen	Aantal deelnemers
1	15 juni	Bewonersinitiatieven en EnergieAmbassadeurs	14	14
2	22 juni	Eerder betrokken bewoners en ondernemers	48	25
3	28 juni	Geïnteresseerde bewoners en ondernemers	37	20
4	30 juni	Geïnteresseerde bewoners en ondernemers	24	15

Gezien het bereik van de advertenties en uitnodigingen is de opkomst laag. Op Instagram en Facebook zijn ruim 30.000 mensen bereikt met de advertenties. De huis-aan-huisbladen hebben een papieren oplage van ongeveer 200.000. Op de nieuwsbrief zijn ruim 6.000 Utrechters geabonneerd.

Het vervolg



Figuur 5: Getekend verslag van de eerste bijeenkomst.

Alle opgehaalde informatie over de criteria en de weging daarvan hebben we meegenomen in het vervolg van de Transitievisie Warmte deel II.
In het selecteren van buurten is robuustheid een randvoorwaarde, dit werd door de deelnemers als logisch ervaren. Op basis van de gesprekken en polls over de criteria betaalbaarheid en gedoe, zien we dat betaalbaarheid en gedoe ongeveer even zwaar wegen voor mensen. Tussen deze twee maken we daarom geen onderscheid in de weging. Wel is duidelijk dat mensen gedoe binnenshuis belangrijker vinden dan gedoe buitenshuis. Daarom zal die eerste in de weging zwaarder meetellen.

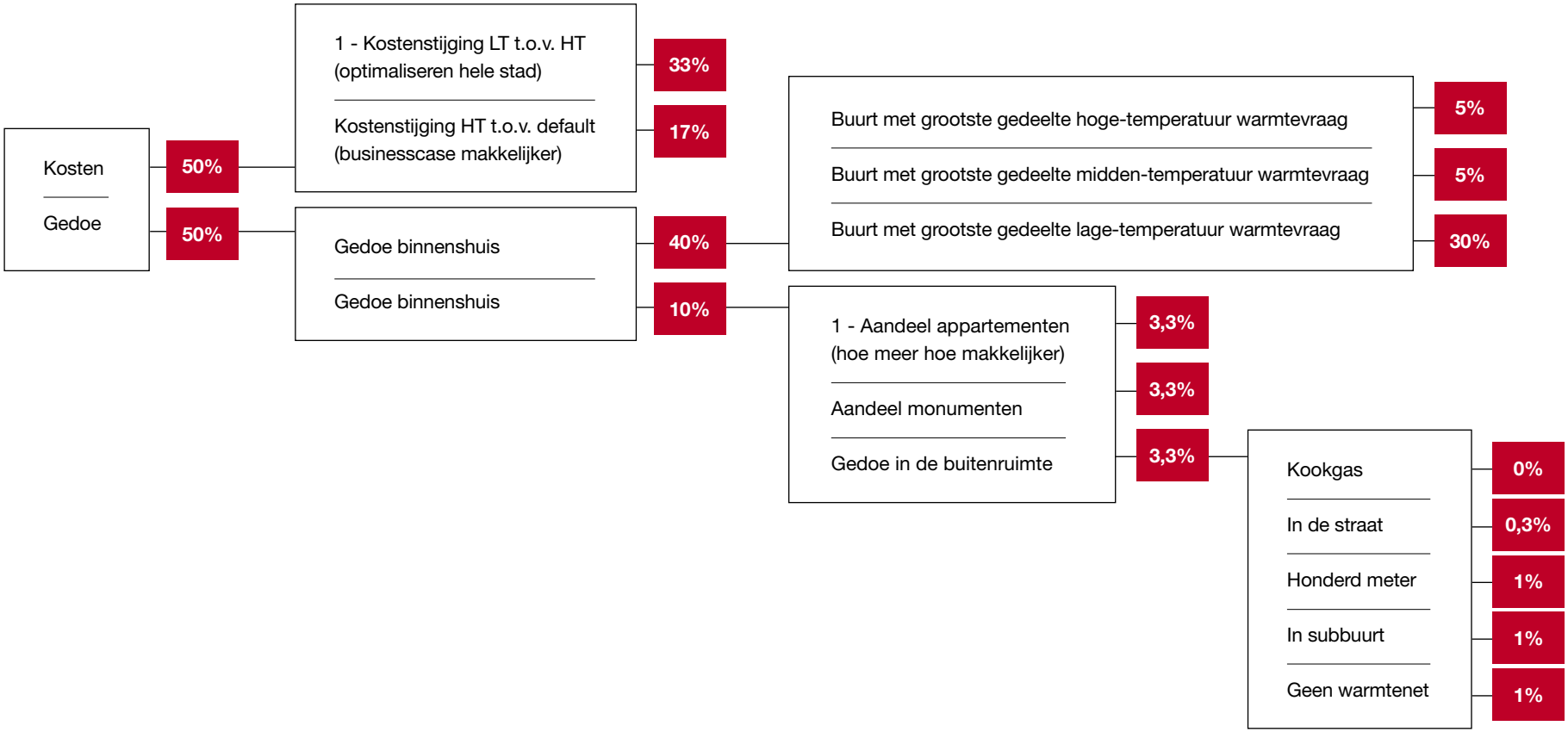
De input van de deelnemers voor de buurtaanpak nemen we mee in het stappenplan. Voor het stappenplan is duidelijk geworden dat het per persoon verschilt wanneer mensen betrokken willen worden. Het is daarom belangrijk dat mensen de mogelijkheid krijgen in een vroeg stadium mee te doen. Als ze willen kan het ook later, maar in ieder geval wanneer bewoners een aanbod krijgen. Ook is het belangrijk dat bewoners in alle fasen en op verschillende manieren geïnformeerd worden. Dit moet aansluiten bij verschillende doelgroepen.



Bijlage 2: Wegingstabel

De resterende groep robuuste buurten met 67.228 aansluitingen zijn gewogen met de criteria betaalbaarheid en gedoe op de volgende wijze:

In rood het percentage van het totaal hoe het meetelt



Bijlage 3: Beschrijving per geselecteerde buurt

Inleiding
Van de 24 buurten die geselecteerd zijn, is voor de periode 2021-2030 informatie opgehaald over de ontwikkelingen in deze buurten. Hieronder staat een korte omschrijving van deze inventarisatie. De informatie levert inzicht op in de meekoppelkansen met rioolwerkzaamheden en wegwerkzaamheden maar geeft ook beeld van het corporatiebezit in de buurt en de reeds geplande (en niet geplande) renovaties van corporaties waarbij aardgasvrij het uitgangspunt is. Deze inventarisatie is met nadruk een eerste inventarisatie en wordt in de eerste stappen van de buurtaanpak verder uitgediept en aangevuld.

Dichterswijk:
In Dichterswijk wordt binnen 5 jaar nieuwbouw ontwikkeld aan de Kruisvaartkade. Dit biedt mogelijk kansen om mee te koppelen. Er zijn rioolwerkzaamheden van enkele straten gepland in 2040-2050.
Wegenonderhoud gaat plaatsvinden in de periode van 2040-2050. Een paar straten gaan eerder op de schop (2025-2030). Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt. Mitros en Portaal hebben bezit in deze buurt. Woningen worden verwarmd op gas en staan niet opgenomen in MJIP (meerjareninvesteringsplanning).

Egelantierstraat, Mariëndaalstraat e.o.:
In deze buurt zijn geen grote ruimtelijke ontwikkelingen bekend waar we rekening mee moeten houden. Rioolwerkzaamheden van enkele straten en groot onderhoud van de wegen zijn gepland in 2040-2050. Ook het wegenonderhoud staat voor het grote deel gepland in 2040-2050 of zelfs 2050-2060. Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt.
Mitros en Portaal hebben bezit in deze buurt, deels verwarmd op gas. De woningen staan niet opgenomen in MJIP. Portaal renoveert zijn woningen daar nu, maar nog niet aardgasvrij.



Elinkwijk en omgeving:
In deze buurt zijn geen grote ruimtelijke ontwikkelingen bekend. In enkele straten in de buurt vinden rioolwerkzaamheden plaats in 2027-2030. Het geplande wegenonderhoud vindt plaats na 2040.
Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt.
Mitros en Portaal hebben bezit in deze buurt. Mitros heeft geen investering gepland voor een groot deel van de woningen. Portaal heeft wel renovatieplannen maar die zijn nog niet concreet.

Geuzenwijk:
In Geuzenwijk zijn geen grote ruimtelijke ontwikkelingen bekend waar we rekening mee moeten houden. In enkele straten in de buurt vinden rioolwerkzaamheden plaats in 2027-2030.
Het geplande wegenonderhoud vindt plaats na 2040. Eneco vervangt transportleidingen in een aantal straten.
Alleen Mitros heeft hier bezit. Voor 2/3 van de woningen zijn geen plannen. Voor de overige woningen wel. Een aantal woningen heeft al warmtenet.

Huizingalaan, K. Doormanlaan en omgeving:
In deze buurt zijn geen grote ruimtelijke ontwikkelingen bekend waar we rekening mee moeten houden. In de Huizingalaan vinden rioolwerkzaamheden plaats in de periode 2031-2035. Er staat geen wegenonderhoud gepland.
Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt.
Van de corporaties heeft alleen Portaal heeft hier een klein aantal woningen. Deze zitten al op stadsverwarming. In deze buurt is het bewonersinitiatief KDL Duurzaam actief.

Kanaleneiland-Zuid:
In Kanaleneiland-Zuid is op dit moment veel ontwikkeling. In enkele straten zijn rioolwerkzaamheden gepland in de periode 2024/2025 en 2027-2030. Het meeste wegenonderhoud is gepland voor 2030-2040 en 2040-2050. In enkele straten is het gepland voor 2025-2030. Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt. Eneco vervangt in een aantal straten transportleidingen.
Portaal, Bo-Ex en Mitros hebben hier veel woningen. Een deel van de woningen zit al op Stadsverwarming. Er zijn geen investeringen gepland voor aardgasvrij. Recent hebben huurders van Bo-Ex in de buurt niet ingestemd met het aardgasvrij maken van de woningen. Binnenkort zijn grootschalige renovaties van corporatiebezit gepland waarbij meekoppelen niet meer mogelijk lijkt.

Neckardreef en omgeving:
In deze buurt zijn geen grote ruimtelijke ontwikkelingen gepland.
Rioolwerkzaamheden staan gepland voor 2031-2035. Grootste deel van het wegenonderhoud staat gepland voor de periode 2030-2040 of nog later. Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt. Portaal, Mitros en Bo-Ex hebben hier bezit. De woningen van Bo-Ex zijn al aardgasvrij. Een deel van de woningen van Mitros ook. Het deel dat nog op gas is aangesloten, is niet opgenomen in de investeringen. Portaal geeft aan dat in 2030 de meeste van hun woningen aardgasvrij zijn. Verder hebben ze hier bezit in VvE's, waar ze weinig grip op hebben.

Ondiep:
Er zijn in Ondiep geen grote ruimtelijke ontwikkelingen gepland.
Rioolwerkzaamheden staan gepland na 2040. Ook het meeste wegenonderhoud staat gepland voor na 2040. Een enkele straat voor 2025-2030.
Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt.
Mitros, Portaal en de SSH hebben hier bezit. Een deel van de woningen van Mitros zit al op het warmtenet. Voor het grootste deel van de woningen zijn geen renovaties gepland. Portaal heeft hier bezit in een VvE. Dit maakt het besluitvormingsproces complexer.

Oog in Al:
Er zijn in Oog in Al geen grote ruimtelijke ontwikkelingen en geen rioolwerkzaamheden gepland.
Het meeste wegenonderhoud staat gepland voor 2040. Een enkele straat voor 2025-2030. Mogelijk biedt dat meekoppelkansen. Er is in Oog in Al weinig bezit van corporaties. Mitros heeft hier 20 woningen en de SSH 1.
In Oog in Al is het initiatief Oog voor Warmte actief.

Oud Hoograven-Noord:
Er zijn in deze buurt geen grote ruimtelijke ontwikkelingen. Rioolwerkzaamheden staan gepland voor de periode 2022-2030. Voor een aantal straten is wegenonderhoud gepland in 2022. Voor andere straten is het onderhoud gepland na 2030 en enkele na 2040.
Bo-Ex, Mitros en Portaal bezitten hier een kleine aantal woningen. Bo-Ex geeft aan dat hun woningen in de verkoop zitten.
In Hoograven zijn het initiatief Hoograven Duurzaam en Warm Waterlinie actief.

Oud Hoograven-Zuid:
Er zijn in deze buurt geen grote ruimtelijke ontwikkelingen. Rioolwerkzaamheden staan gepland voor de periode 2022-2030. Wegenonderhoud staat gepland voor na 2050. Alleen Portaal heeft hier woningen die op aardgas worden verwarmd. Er zijn geen renovatiewerkzaamheden gepland.
In Hoograven is het initiatief Hoograven Duurzaam (en Warm Waterlinie actief).

Oudwijk:
In Oudwijk zijn geen grote ruimtelijke ontwikkelingen gepland. Rioolwerkzaamheden zijn gepland voor na 2040 en voor een paar straten in 2021-2026. Wegbeheer staat gepland in verschillende tijdsblokken, waaronder 2025-2030. Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt.
Eneco vervangt in een aantal straten de transportleiding. Portaal, Bo-Ex, Mitros en de SSH hebben hier woningen. Mitros en Portaal hebben voor een klein deel renovaties gepland. Klein deel van de woningen zit al op Stadsverwarming. Bo-Ex geeft aan dat het in deze buurt om meerdere redenen lastig is om de overstap nu al te maken.

Rivierenwijk:
Er spelen veel ontwikkelingen in Rivierenwijk: er loopt onder andere een vergroeningsprogramma en de ontwikkelingen in het aangrenzende Merwedekanaalzone hebben veel impact in de buurt. Het is de moeite waard om de koppeling met een WKO in de Merwedekanaalzone te onderzoeken.
Voor een aantal straten zijn rioolwerkzaamheden gepland in de periode tot 2026. Voor een ander deel is het gepland in 2040-2050.
Het geplande wegenonderhoud vindt voor het grootste deel plaats in de periode na 2030.
Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt.
Bo-Ex, Mitros en Portaal hebben hier veel woningen. Mitros en Portaal hebben voor een deel grote renovaties gepland gericht op isolatie, niet op de installatie. Bo-Ex geeft aan dat het in deze wijk om meerdere redenen lastig is om de overstap nu al te maken.

Staatsliedenbuurt:
In de Staatsliedenbuurt zijn plannen voor sloop/nieuwbouw van een complex van Mitros. Deze woningen worden aardgasvrij gebouwd en zijn naar verwachting klaar in 2024. Dat is te snel om mee te koppelen. Er zijn in een deel van één straat rioolwerkzaamheden gepland. Er staat wegenonderhoud gepland in de periode na 2040.
Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt.
In deze buurt hebben Mitros en Portaal bezit. Deels zitten de woningen al op het warmtenet. Er zijn geen investeringen gepland voor de woningen die nog op het gas zitten. Portaal heeft bezit in twee VvE's, wat de besluitvorming complexer maakt.

Sterrenwijk:
Er zijn in Sterrenwijk geen grote ruimtelijke ontwikkelingen gepland. Rioolwerkzaamheden en wegenonderhoud staat gepland voor na 2040. Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt.
Met name Bo-Ex en Portaal hebben hier bezit. Portaal heeft voor een deel van de woningen renovatieplannen rond 2030.

Taag- en Rubicondreef en omgeving:
In deze buurt vindt binnenkort een grootschalige herinrichting plaats bij de Taagdreef. Er zijn rioleringswerkzaamheden en wegenonderhoud gepland voor de periode 2022-2030. Een deel van het wegenonderhoud is gepland voor na 2030. Bezit van Bo-Ex is al aardgasvrij. Mitros en Portaal hebben hier ook veel bezit. Grootste deel zit op stadsverwarming. Er zijn nu geen investeringen gepland om dit aardgasvrij te maken.

Tigrisdreef en omgeving:
Deze buurt is onderdeel van Overvecht-Noord. Hier is al gestart met de buurtaanpak.

Vechtzoom-Noord, Klopvaart:
Deze buurt is onderdeel van Overvecht-Noord. Hier is al gestart met de buurtaanpak.

Vechtzoom-Zuid:
Deze buurt is onderdeel van Overvecht-Noord. Hier is al gestart met de buurtaanpak.

Wilhelminapark en omgeving:
In deze buurt zijn geen grote ontwikkelingen gepland. Riool- en wegenonderhoud is gepland voor de periode na 2040. Er zijn veel werkzaamheden gepland door Stedin voor de sanering van brosse leidingen en Eneco vervangt transportleidingen. Alleen de SSH heeft hier bezit. Er zijn geen renovatieplannen bekend.

Wittevrouwen:
Er zijn in Wittevrouwen geen grote ruimtelijke ontwikkelingen gepland.
In enkele straten zijn rioolwerkzaamheden gepland, maar de periode waarin dat gebeurt is nog flexibel. Het wegenonderhoud staat gepland voor de periode na 2040.
Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt.
Eneco vervangt leidingen in de Biltstraat. Bo-Ex en de SSH hebben hier woningen.
Er zijn geen investeringen gepland. Bo-Ex geeft aan dat het in deze wijk om meerdere redenen lastig is om de overstap nu al te maken.

Wolga- en Donaudreef en omgeving:
In deze buurt zijn geen grote ontwikkelingen gepland.
Er zijn rioolwerkzaamheden gepland voor de periode 2031-2035. In een aantal straten is wegenonderhoud gepland in de periode 2025-2030, het meeste onderhoud is gepland in 2030-2040. Een paar straten liggen veel later in de planning. Hier bezit met name Mitros veel woningen. Deze woningen zitten deels op het warmtenet of zijn al aardgasvrij. Er zijn geen investeringen gepland om woningen aardgasvrij te maken.

Zambesidreef en omgeving:
Deze buurt is onderdeel van Overvecht-Noord. Hier is al gestart met de buurtaanpak.

Zamenhofdreef en omgeving:
Er vinden grote ontwikkelingen plaats rond winkelcentrum Overvecht.
Vervanging van de riolering staat gepland voor de periode 2023-2030. De planningen voor wegenonderhoud zijn op korte termijn gepland (2021-2022).
Stedin gaat aan de slag met de sanering van brosse leidingen in een aantal straten in de buurt.
Bo-Ex, Mitros en Portaal hebben hier bezit. Is deels aardgasvrij of op warmtenet (met kookgas). Er zijn deels investeringen gepland voor aardgasvrij. Bo-Ex geeft aan dat dat het in deze buurt om meerdere redenen lastig is om de overstap nu al te maken.



Colofon

Uitgave
Gemeente Utrecht, opgave Energietransitie

Ontwerp
Utregse ontwerpers i.s.m. Lawine visuele communicatie

Beeldmateriaal
Rebecca Brockbernd
Orion Daalhuizen
Renzo Gerritsen
Robert Oosterbroek
Denkschets.nl

Informatie en vragen
energie@utrecht.nl

Internet
https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/duurzame-stad/energie/utrecht-aardgasvrij
@energie030

Datum
September 2021

Technische bijeenkomst Begroting 2022 | 2e Berap 2021

Financiële ontwikkelingen sinds Voorjaarsnota toegelicht



12 oktober 2021

Financiën, Inkoop, Juridische Zaken

Gemeente Utrecht

Aanleiding, doel en opzet bijeenkomst

Aanleiding

- De gemeentelijke financiën zijn volatiel. Met de Voorjaarsnota 2021 heeft de raad de integrale afweging gemaakt.
- Sinds de VJN 2021 zijn er ontwikkelingen op het gebied van financiën die we verwerken in de begroting en die tot uiting komen in de 2e berap.

Doel

Raadsleden hebben inzicht in de belangrijkste ontwikkelingen en de keuzes die het college voorstelt met de Begroting 2022 en de 2e Berap 2021.

Opzet

- Ambtelijke toelichting
- In gesprek over vragen en opmerkingen

Toelichting
Programmabegroting 2022

Gemeente Utrecht

1. Terugblik Voorjaarsnota 2021

Strategische keuzes

VJN is het integrale afwegingsmoment: in VJN gekozen om 1) meer risico te nemen, 2) OZB te verhogen, 3) beperkt te bezuinigen.

1. Risico:

- Inboeken toename accres bij nieuw kabinet (+ 8 miljoen euro)
- Inboeken verwachte corona compensatie van het Rijk
- Knelpunten sociaal domein (jeugdzorg, WMO en integratie & asiel) niet opgelost in afwachting van compensatie door het Rijk
- Inzetten op ‘knaken bij taken’: lasten Omgevingswet en Wet Kwaliteitsboring Bouw nog niet inboeken
- Aanvullen Algemene Dekkingsreserve uit VA-reserve en afromen reserve Riolering
- Spelregels herstelplan weerstandsvermogen

2. OZB:

- Benutten lokale belastingcapaciteit, verwachting is dat negatieve verdeelmaatstaf groter wordt bij herijkt gemeentefonds
- +12,1% (+ 15,4% inclusief inflatie)

3. Beperkte bezuiniging:

- alleen daar waar het de partners en bewoners niet raakt

2. Financiële ontwikkelingen

Sinds VJN 2021 zijn er belangrijke financiële ontwikkelingen:

1. BUIG: Incidentele bate BUIG ter compensatie voor de jaren 2015 en 2016.
2. Meicirculaire: op 31 mei verschenen. Deze moet in de begroting worden verwerkt (eis van de toezichthouder).
3. Jeugd: In twee tranches zijn extra middelen toegezegd.
    1. De tranche 2021 is deels uitgekeerd via de meicirculaire en deels via een SPUK.
    2. Tranche 2022 moet nog worden verdeeld. In VJN is afgesproken de knelpunten jeugdzorg, WMO en integratie & asiel nog niet op te nemen in afwachting van deze extra middelen.

2.1 BUIG
incidentele meevaller

- Uitspraak rechtszaak/arbitrage BUIG: + 14,7 miljoen euro incidenteel voor de jaren 2015 en 2016.
- Raad is hierover al geïnformeerd.
- Voor de jaren 2017 en 2018 moet nog uitspraak worden gedaan.

Voorstel college

toe te voegen aan de algemene reserve. Meenemen in volgende integrale afweging (VJN 2022) zoals gebruikelijk is.

2.2 Meicirculaire 2021 (1/3)

Effect op het financieel beeld is positief in eerste jaren

Meicirculaire:

- Verwerken we in de Begroting 2022
- Stijging accres in 2022, daling 2023-2025 jaren, stijging in 2026. Belangrijkste oorzaken:
  - Lagere loon- en prijsontwikkeling.
  - Minder rentelasten Rijk
  - Lagere afdrachten EU
  - Geen beleidsintensiveringen demissionair kabinet
- Positieve herverdeeleffecten:
  - Bijstand: LT-effect werkloosheid fors bijgesteld. Utrecht nu voordeel. Voorspellingen CPB blijven volatiel.
  - Bevolkingsgroei Nederland komt lager uit: Utrecht heeft relatief hogere groei dan rest van Nederland

Gevolgen uitkering gemeentefonds	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Accres	-84	4.911	-2.027	-6.892	-8.513	1.216
Ontwikkeling uitkeringsbasis	4.718	8.707	9.029	9.028	8.217	4.567
Compensatie corona	128	0	0	0	0	0
Corresponderende posten	0	0	0	0	0	0
Totaal	**4.762**	**13.618**	**7.002**	**2.136**	**-296**	**5.783**

Bedragen x 1.000 euro

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
stand septembercirculaire 2020	425.097	450.853	468.093	474.051	469.243	-
stand deze circulaire	396.312	401.997	414.687	421.054	422.451	423.363

Gemeente Utrecht

2.2 Meicirculaire 2021 (2/3)

Effect op het financieel beeld is positief in eerste jaren

Voorstel college

1. Genomen risico's af te dekken, want de baten doen zich voor cf. verwachting.
   - Deel gebruiken voor afdekken genomen risico toename accres nieuw Kabinet
     - VJN '21: 8 miljoen euro structureel
     - PB '22: 8 miljoen euro in 2022; 7 miljoen in 2023.
2. Onze buffers weer verder aan te vullen.
   - Weerstandsvermogen aan te vullen in lijn met "spelregels aanvullen Weerstandsvermogen" in VJN 2021. Betreft 8 miljoen in totaal:
     - 4,7 miljoen euro in 2021 (via raadsvoorstel 2e Berap '21)
     - 3,3 miljoen euro in 2022 (via raadsvoorstel Programmabegroting '22)

2.2 Meicirculaire 2021 (3/3)
Resterende risico's in meerjarenraming

Genomen risico	2022	2023	2024	2025
VJN	8.000	8.000	8.000	8.000
Meicirculaire	- 8.000	- 7.000	- 1.840	0
Resteert	**0**	**1.000**	**6.160**	**8.000**

Gemeente Utrecht

2.3 Jeugd (1/3)
Context

- Problematiek verergert (o.a. oplopende wachttijden), verschillen in de stad worden scherper.
- Fors structureel knelpunt jeugd en totale programma Ondersteuning op Maat (zoals al vermeld in VJN), tot nu toe opgelost met incidentele middelen
- Bij de VJN ‘winstwaarschuwing’ afgegeven.
- Toekomstig structureel financieel beeld met name afhankelijk van uitkomsten verdeelmodellen, macrobudget jeugd, abonnementstarief wmo, middelen LVV.
- Duidelijk dat we incidenteel middelen krijgen; structurele karakter onduidelijk.
- Baten en lasten onduidelijk:
  - Omvang incidentele middelen nog niet duidelijk bij opstellen begroting (septembercirculaire)
  - Met incidentele middelen komt hervormingsagenda om beheersbaarheid financiën te vergroten. Opzet en kosten hervormingsagenda ook nog niet duidelijk (najaar 2021).

2.3 Jeugd (2/3)
Opbouw knelpunt

Onderdeel	Omvang
Knelpunt aanvullende zorg en basiszorg • Overnemen ca 900 cliënten aanvullende zorg • Opdracht Rijk buurtteams (uitbreiding Huisartsenpraktijk met gezinswerkers)	2,5-3,5 mln euro in ‘22-’23
Knelpunt aanvullende zorg Continuïteit, impact corona, inzet extra personeel, extra onderaannemers, meer verblijf, meerzorg complexe casuïstiek	5,5-6,5 mln euro in ‘22 en ’23
Knelpunt sociale basis Jongerenwerkers in de wijk, jongerenhuiskamers, ketenaanpak primair onderwijs, inzet informele zorg	2,5 mln euro in ‘22-’23
Opdracht Rijk Jeugd- en gezinsbescherming Blijven voldoen aan norm tijdige en passende hulp binnen jeugdbeschermingsketen	1 mln euro* in ‘22-’23
Totaal	**11,5-13,5 mln euro in ‘22-’23**

* Mogelijk nog bijdrage van het Rijk

2.3 Jeugd (3/3)
Wat we willen doen

Voorstel college

- Stad heeft behoefte aan betrouwbare overheid en zekerheid op korte termijn.
- Geen structurele wijzigingen met incidentele middelen, wel bouwen aan duurzame oplossingen.
- Voldoen aan opdracht Rijk: inhoudelijke opdracht die meekomt met middelen, toewerken naar hervormingsagenda per 1/1/2022.
- Nu het broodnodige doen om knelpunten op te lossen en voldoen opdracht hervormingsagenda. Goed monitoren. Eventueel “restant” betrekken bij de integrale afweging.
- Volledig blijven inzetten op lobby voor voldoende structurele middelen. En daarom structureel (vanaf 2024) nog steeds een tekort accepteren.
- Verwachtte 26 miljoen aan incidentele middelen uitsmeren over meerdere jaren voor stabiliteit en kunnen opvangen hoogste nood (ten minste 2022-2023):
  - 11,5 miljoen voor 2022
  - 11,5 miljoen voor 2023
  - Goed monitoren. Eventueel “restant” betrekken bij de integrale afweging.

Samenvatting
Het geheel overziend

- De ramingen van de rijksbudgetten blijven volatiel.
- De onzekerheden over de rijksbudgetten zijn nog net steeds zo groot als bij de integrale afweging bij de VJN.
- De voordelen die nu ontstaan hebben een incidenteel karakter.
- Waar in Septembercirculaire 2020 in de min, nu door Meicirculaire 2021 in de plus door herverdeeleffecten.
- Handelen van het Rijk bevestigt pad dat Utrecht is ingeslagen:
  - slim geweest om niet te bezuinigen en voorzieningen in de stad af te breken (want nu weer een +).
  - in aanloop naar herijking gemeentefonds wel belastingcapaciteit benutten (want verevening met GF wordt hoogstwaarschijnlijk groter)

3. OZB-fonds

ondersteuning kwetsbare ondernemers

- Incidenteel 0,750 miljoen euro om kleine kwetsbare ondernemers tegemoet te komen voor stijging OZB (niet-woningen)
- 2000—3000 ondernemers helpen met tegemoetkoming tot maximaal 500 euro.
- Vorm:
  - subsidie
  - per maart 2022, want verreweg grootste deel doelgroep krijgt in februari aanslag van BghU.
    - grotere organisaties met grotere objecten later in het jaar want meer tijd nodig voor waardering
  - bij aanslag wordt informatie bijgevoegd over subsidieregeling

Toelichting
Tweede Bestuursrapportage 2021

Gemeente Utrecht

Tweede Bestuursrapportage op hoofdlijnen

- Bij de 2e berap sturen we zoveel mogelijk op scherpe prognose jaarresultaat. Sturen op budgetten, Rijksbijdrage, reserves
- 2e Berap laat positief saldo zien van bijna 30 miljoen. Grote onderdelen:
  - 14 miljoen compensatie BUIG
  - 4,7 miljoen extra middelen meicirculaire
  - 8 miljoen euro middelen corresponderende posten
- Aandacht voor voortgang maatregelenpakketten corona
  - Karakter pakketten verschilt. Besteding per pakket verschilt

Bijzonderheden 1/3: stavaza maatregelenpakketten corona

- Cf afspraken in de bestuursrapportages aandacht voor de voortgang in de vier pakketten
- Ieder pakket heeft eigen aard

Samengevat:

- Economisch herstel sneller en krachtiger dan verwacht; onzekerheid verloop pandemie blijft: verschuiving in de aard van de crisis dit najaar verkennen
- Herstel komt niet voor iedereen vanzelf, bijv. jongeren/jong-volwassenen, mensen/gezinnen met stapeling van problemen, ondernemers in de culturele en evenementensector
- Pakketten nog altijd passend antwoord op de crisis, uitvoering komt nu op stoom (maar wel onderbesteding)
- Uitvoering voortzetten; omvang bestemmingsreserve beoordelen bij integrale afweging 2022

Pakket 1. Essentiële voorzieningen

- Cultuur, sport, welzijn en evenementen

	Stand van zaken per 1 juli 2021	**Bereik / resultaat**
sport & welzijn	- Noodsteun sportaanbieders - Sportclubs duurzaam uit de crisis - Noodsteun buurthuizen, speeltuinen en scouting	5 sportaanbieders 50 sportaanbieders 6 organisaties en gederfde huurinkomsten buurthuizen
cultuur & erfgoed	- Noodsteun - Herstel & innovatie voor culturele en erfgoedinstellingen, organisatoren en zzp'ers (open voor aanvragers vanaf mei/juni 2021)	27 instellingen noodsteun 200 organisaties, makers en ZZP'ers 14 evenementen
evenementenfonds	- Behoud reguliere capaciteit	5 evenementen

- Tweede halfjaar spannend: activiteiten mogelijk met beperkingen; minder inkomsten; vervallen rijkssteun per 1 oktober; terugkeer vrijwilligers?
- Beschikbare budget wordt naar verwachting niet volledig besteed, dankzij meer steun van het Rijk voor herstelmaatregelen. Onzekerheden zijn nog wel steeds groot.

Pakket 2. Versterken bestaanszekerheid

- Versneld vernieuwen
- Kansrijke start
- Schulden voorkomen en versneld oplossen
- Voorkomen toename overlast en (ondermijnende) criminaliteit

- Activiteiten ingezet met maatschappelijke partners
- Extra aanbod wordt gebruikt: daling wachttijd jeugd, opvoedondersteuning, vroegsignalering schulden
- Nog te vroeg om maatschappelijke effecten te beoordelen (Verwey Jonker)
- 0,8 miljoen euro minder t.l.v. bestemmingsreserve

Pakket 3. Werken opleiden en begeleiden

- Werken: steun ROM, verbeteren werklocaties, retail (binnenstad)
- Opleiden: stimuleringsregelingen opengesteld, focusaanpak kwetsbare jongeren (390 jongeren begeleid)
- Begeleiden: pilot HalloWerk positief geëvalueerd, uitzendbureaus, extra instroom bijstand opgevangen (lager dan verwacht), maar nog 2.085 zelfstandigen maken gebruik van Tozo
- Voorstel om ondersteuning van deze ondernemers te intensiveren

- 1,5 miljoen euro minder t.l.v. bestemmingsreserve

Pakket 4. Investeren met maatschappelijk rendement

- Nu: voorbereidende werkzaamheden voor de projecten openbare ruimte en mobiliteit
- Dit jaar al eerste zichtbare ingrepen in de stad
- Meer duurzaamheidsleningen
- Inzet woningproductie en thuis voor iedereen

- Uitgaven voor projecten openbare ruimte en mobiliteit geraamd voor 2021, maar uitgaven zijn er ook in 2022.

Bijzonderheden 2/3: systeembesluit grex

- Resultaat GREX steeds een belangrijke factor afwijking begroting/realisatie
- Via systeembesluit kunnen we specifiek benoemde saldi in het lopende begrotingsjaar financieel technisch verrekenen met een bestemmingsreserve
  - Afwijking begroot en resultaat wordt verkleind
  - Saldi niet langer afzonderlijk bij de resultaatbestemming voorgelegd aan raad ter besluitvorming
- Besluitvorming benodigde omvang en inzet reserve GREX blijft –onveranderd- onderdeel integrale afweging Voorjaarsnota

Bijzonderheden 3/3: opvolging motie Vastgoed (Utrecht Standaard Toegankelijk)

- Bij Voorjaarsnota 2021 unaniem motie aangenomen:
  - werk te maken van Utrecht Standaard Toegankelijk
  - Oproep aan college om hier middelen voor te vinden.
- Extra last opgenomen in Tweede Bestuursrapportage 2021 voor kosten eerste jaar: ruim 0,7 miljoen euro.
- Dekking latere jaarschijven via integrale afweging Voorjaarsnota 2022

Bredere context
Septembercirculaire 2021

Gemeente Utrecht

2.4 Septembercirculaire

- Accres neemt toe door extra uitgaven bij het Rijk en stijgende lonen en prijzen
- Opschalingskorting wordt nog een jaar bevroren
- Ruimte is waarschijnlijk grotendeels nodig om effecten herijking en stijgende lonen en prijzen op te vangen
- Extra middelen voor jeugd in 2022 bedragen 25,5 miljoen euro
- Extra middelen voor uitvoering klimaatakkoord en landelijke voorziening vreemdelingen worden nog verdeeld
- Discussie met kabinet over doorwerking van extra 2 miljard euro van de rijksbegroting naar accres

- Deze ontwikkelingen worden, samen met andere ontwikkelingen met financiële impact, meegenomen bij het eerstvolgende integrale afwegingsmoment, behalve voor de spcifieke rijksmiddelen.