Gemeente Utrecht

Meerjaren Perspectief Ruimte 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding

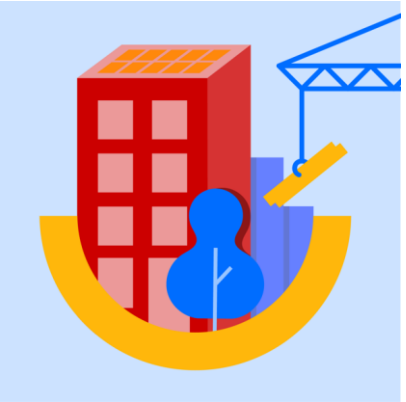
We beschrijven de doelen van het MPR en geven aan wat de relatie is tussen het MPR en de P&C-cyclus.

>

2. Ruimtelijke koers

In de ruimtelijke koers geven we aan hoe we ervoor staan en welke keuzes we maken.

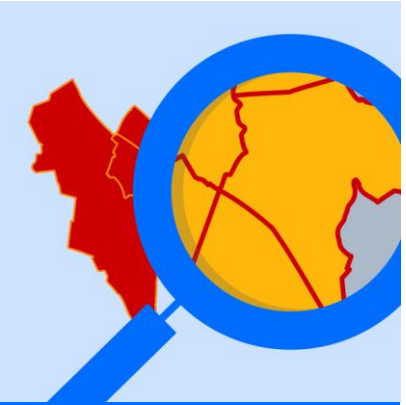
>



3. Doelstellingen

Per doelstelling kijken we naar de opgave tot 2040, geven we de actuele ontwikkelingen weer en geven we inzicht in de ruimtelijke programmering.

>



4. Ruimtelijke ontwikkelingen per gebied

Per gebied kijken we naar de opgave tot 2040, geven we de actuele ontwikkelingen weer en geven we inzicht in de gebiedsontwikkelingen en de ruimtelijke investeringen per gebied.

>

5. Grondexploitaties

We rapporteren over de actualisatie van grondexploitaties.

>

Inleiding

Inleiding

De doelen van het MPR

Utrecht heeft haar ruimtelijke koers t/m 2040 vastgelegd in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040) en de oplegger bij de RSU. Het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) is het monitoring en uitvoeringsprogramma van de RSU. In het MPR laten we jaarlijks de voortgang van de uitvoering van de ambities uit de RSU2040 zien. In het MPR komen de verschillende ruimtelijke doelstellingen samen. Per doelstelling geven we aan hoe ver we daarmee zijn en wat onze concrete plannen voor de komende jaren zijn. Ook biedt het MPR inzicht in relevante financiële ontwikkelingen. Zo laten we zien hoeveel geld ingezet kan worden voor het bereiken van onze ruimtelijke doelstellingen. Daartoe bieden we actueel inzicht in de ontwikkeling van de parkeerinkomsten, de inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling en geven we inzicht in de bijbehorende reserves en voorzieningen.

MPR als instrument voor stedelijke sturing ruimtelijke domein

In de oplegger bij de RSU zijn *“Groei in balans”* en *“Kwaliteit en leefbaarheid van de stad leidend in de ontwikkeling van de bestaande en groeiende stad”* opgenomen als extra uitgangspunten in de RSU2040. Bij de groei van de stad gaat het niet alleen om de groei van het aantal woningen en arbeidsplaatsen. Het gaat ook om noodzakelijke groei van bijvoorbeeld groen, duurzame mobiliteit en maatschappelijke voorzieningen. In de oplegger is, in lijn met het coalitieakkoord, het tegengaan van ongelijkheid in de stad als uitgangspunt opgenomen.

Ieder jaar maken wij in het MPR de balans op waar wij staan ten opzichte van onze koers. We bouwen aan een gezonde stad voor al onze bewoners nu en in de toekomst. Tegelijkertijd kunnen we niet op elke plek en op elk moment alle ambities en doelstellingen realiseren.

Integraal programmeren

Door de ontwikkelingen vanuit de gebieden, de verschillende doelstellingen en monitoring te combineren, kunnen we beter onderbouwd toekomstige investeringen programmeren en keuzes maken. Dit doen wij integraal en in samenhang. 'In samenhang' betekent gezamenlijk programmeren met de verschillende doelstellingen van Openbare ruimte, klimaat en groen, Duurzame mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen, Gebiedsontwikkelingen, Water en riolering en Beheer openbare ruimte en waar mogelijk werk met werk maken.

Relatie MPR en de Begrotingscyclus

Met de Voorjaarsnota actualiseren we het financiële beeld en leggen we op basis van integrale afweging wijzigingen van financiële kaders ter besluitvorming voor. Besluitvorming in de begrotingscyclus (Voorjaarsnota, Programmabegroting, Bestuursrapportages) over de ruimtelijke doelstellingen vindt plaats op basis van het MPR. In een regulier jaar wordt het MPR gelijktijdig met de Voorjaarsnota aan de raad voorgelegd. Vanwege de verkiezingen die 18 maart 2026 hebben plaatsgevonden, is dit jaar het MPR 2026 als meelopend stuk aan de raad voorgelegd bij de Eerste Bestuursrapportage.

Het MPR is het uitvoeringsprogramma voor Duurzame mobiliteit, Openbare ruimte, klimaat en groen, Cultuur, Sport en Welzijn, reserve betaalbaar wonen en de reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. In het hoofdstuk Grondexploitaties lichten wij de in de jaarstukken verantwoorde actuele resultaten per grondexploitatie, de actuele risico- en scenarioanalyses en de doorwerking daarvan op de reserve Grondexploitatie toe.

Leeswijzer

Het MPR is opgedeeld in vier onderdelen:

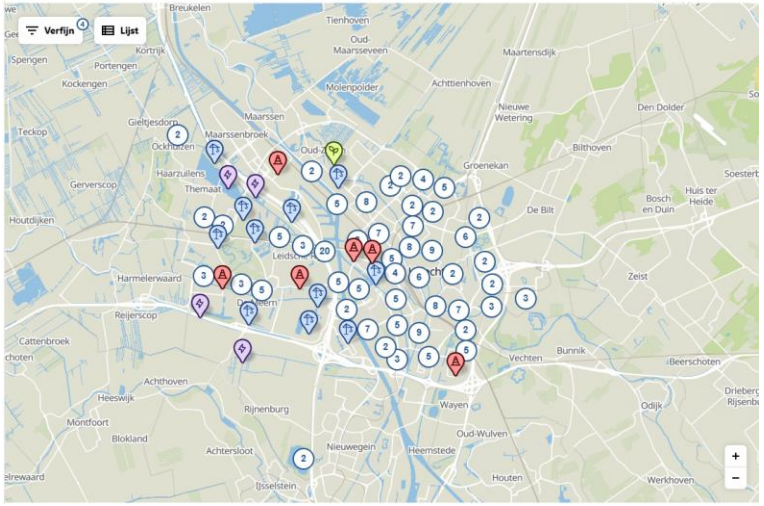
- De Ruimtelijke koers
- Doelstellingen
- Ruimtelijke ontwikkelingen per gebied
- Grondexploitaties

We gaan eerst in op de hoofdlijn van de ruimtelijke koers en de keuzes die we maken. Daarna gaan we per doelstelling en gebied in op de stand van zaken in relatie tot de doelen uit de RSU en op de programmering van de ruimtelijke investeringen. In hoofdstuk 5 gaan we in op de stand van zaken van de grondexploitaties.

Projecten op de kaart

In dit MPR hebben we per gebied de ruimtelijke investeringen uit het MPR op de kaart weergegeven (zie hoofdstuk gebieden). Daarnaast zijn via de website alle bouwprojecten op de kaart weergegeven.

Bouwprojecten op de kaart



Overzicht Bijlagen MPR

- Projectenlijst woningbouwprojecten 100+
- Overzicht Sociale huurprojecten en Middenhuurprojecten
- 6e tranche maatregelen op gang houden woningbouw
- Programmering Meerjaren Perspectief Ruimte (geheime bijlage)
- Overzicht voorstellen betaalbaar wonen (geheime bijlage)
- Mandaat mer-beoordelingsbeslissing 2025
- Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht (geheime bijlage)

Ruimtelijke koers

Hoofdlijn Ruimtelijke koers

MPR in verkiezingsjaar

Op woensdag 18 maart 2026 waren de verkiezingen. Hiermee is het MPR 2026 het laatste MPR verbonden aan het coalitieakkoord 2022-2026. Vanwege deze overgangsperiode naar een nieuwe raad, een nieuw coalitieakkoord en een nieuw college van burgemeester en wethouders, is het MPR 2026 beleidsarm. Er worden geen nieuwe investeringsvoorstellen gedaan, met uitzondering van nieuwe projecten betaalbaar wonen en enkele voorbereidingskredieten verbonden aan gebiedsontwikkelingen. Wel worden de verschillende investeringsprogrammeringen geactualiseerd en stellen we in dit MPR voor een aantal onvermijdelijke knelpunten op lopende projecten op te lossen.

Onzekere tijden

We staan in Nederland voor grote opgaven op het gebied van verstedelijking, energie, wonen, leefomgeving, economische transities en klimaat. Macro-economische ontwikkelingen zijn onlosmakelijk verbonden met de (on)mogelijkheden die wij als stad hebben om koers te houden. Ook hebben de geopolitieke ontwikkelingen impact op nationaal-, regionaal- en lokaal niveau. De onrust op de wereldmarkt houdt aan. De oorlog in Oekraïne heeft nog steeds een grote impact, terwijl de oorlog in het Midden-Oosten verder is geëscaleerd. Op het moment van schrijven zijn olie- en energieprijzen fors gestegen. Dit zorgt voor kostenstijgingen en onzekerheid in de financiële markten. Dit heeft effect op bijvoorbeeld rentestanden en de inflatie. Op landelijk niveau is het coalitieakkoord op 30 januari 2026 gepresenteerd en zal de komende periode steeds duidelijker worden wat dit betekent op regionaal- en lokaal niveau. Wel is zeker dat de eerdere kortingen op het gemeentefonds niet worden hersteld door het nieuwe kabinet dat in februari 2026 is aangetreden.

Ook in dit MPR staan de hoofddoelen wonen, klimaat en kansengelijkheid centraal. We zien dat de druk op de woningmarkt continu hoog blijft. Met name voor kwetsbare doelgroepen is dit probleem urgent; er zijn onvoldoende woningen beschikbaar. Het tegengaan van kansenongelijkheid in onze stad is belangrijk om de groeiende kloof in de maatschappij te dichten. De inzet op klimaat en de noodzaak om ons voor te bereiden op klimaatverandering zijn essentieel voor een gezonde groei van onze stad.

In de huidige marktomstandigheden blijft het uitdagend om in nieuwe plannen voldoende sociale- en middeldure huur woningen te programmeren. Met de Utrechtse Aanpak en met behulp van overheidssubsidies slagen wij erin om woningbouwprojecten toch door te laten gaan. Ook het realiseren van een (betaalbaar) werkprogramma staat onder druk. Voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen zitten de uitdagingen in het waarborgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van passende voorzieningen voor een diversiteit aan doelgroepen.

Ondanks de onzekere tijden laten we ons niet afleiden van datgene waar het echt om gaat: de huidige en toekomstige inwoners en ondernemers van Utrecht. Voor hen werken we samen met alle collega's iedere dag aan een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad.

Groei in balans

In het MPR staan ruimtelijke investeringen centraal. Met ons investeringsprogramma dragen we bij aan “groei in balans”, inclusief de collegeprioriteiten voor klimaat, wonen en kansengelijkheid. De basis voor het ruimtelijke investeringsprogramma is de RSU2040. Die laat zien op welke wijze we verschillende ambities voor ontwikkeling van de stad met elkaar combineren. De “Utrechtse barcode” staat daarin centraal. Deze toont aan dat een groeiende stad niet alleen behoefte heeft aan meer woningen, maar ook aan extra werkplekken, groen, maatschappelijke voorzieningen, mobiliteitsmaatregelen en energie-infrastructuur. Groei in balans staat gezien de onzekere tijden en schaarste onder druk, en toch doen we er alles aan dit zoveel mogelijk te bereiken.

Grip op investeringen

De gemeente Utrecht heeft grote investeringsambities en beperkte middelen om deze te realiseren, terwijl veranderingen in de wereld om ons heen voortdurend voor nieuwe uitdagingen zorgen. Deze situatie vraagt om zorgvuldige sturing, met aandacht voor planningsoptimisme, betaalbaarheid, financierbaarheid én uitvoerbaarheid van investeringsopgaven. Daar horen goed ontwikkelde sturingsinstrumenten bij, die raad, college en ambtelijke organisatie in staat stellen met inzicht en overzicht bij te sturen op de korte, middellange en lange termijn. Onderdeel hiervan is de programmering en bekostiging van uitbreidingsinvesteringen die verband houden met de groei van de stad, waaronder maatschappelijke voorzieningen. We willen de ruimtelijke investeringen meer in samenhang en verder vooruit programmeren, door een meerjarige doorkijk op te nemen die tien jaar vooruit kijkt. Bovendien is het streven om vanaf de Voorjaarsnota 2027 te gaan werken met spelregels voor overprogrammering.

Doordat wij bijna geen nieuwe investeringen programmeren in dit MPR, leggen wij in 2026 de focus op uitvoering van reeds geplande investeringen. Dit jaar wordt gestart met de uitwerking van een methode om jaarlijks te toetsen of voorgestelde toevoegingen aan de investeringsprogrammering uitvoerbaar zijn, met inachtneming van beschikbare capaciteit en reeds geplande werkzaamheden.

Hoofdlijn Ruimtelijke koers

Dit is onlosmakelijk verbonden met realistisch plannen en reëel ramen. In voorbereiding hierop, zijn dit MPR alle investeringen op eindwaarde geraamd. Alle verbeteringen vanuit de nieuwe investeringsstrategie zullen hun weerslag vinden in toekomstige MPR's.

Woningmarkt trekt aan

Mede dankzij de Utrechtse Aanpak, waarmee we maatregelen hebben genomen om de woningbouw op gang te houden, zien we een herstel in het aantal woningen dat we in aanbouw kunnen nemen. We verwachten de komende jaren jaarlijks circa 3.000 woningen in aanbouw te kunnen nemen. In 2025 zijn er 4.195 woningen in aanbouw genomen. Tegelijkertijd zien we verschillende risico's - zoals netcongestie - urgenter worden en staan business cases nog steeds onder druk. De 6e tranche van de Utrechtse aanpak loopt mee met het MPR 2026, hiermee nemen we gerichte maatregelen om de woningbouw op gang te houden.

Werkwijze programmering

In het MPR kijken we naar het huidige jaar en vier jaar vooruit en we voegen jaarlijks een nieuwe jaarschijf (nu 2030) toe aan de investeringsprogrammeringen. Een deel van deze investeringen wordt gedekt vanuit gelden van derden (met name subsidies). Met het beschikbare meerjarige investeringsbudget programmeren we projecten over de jaarschijven. We maken onderscheid tussen knelpunten en aanvullende noodzakelijke investeringen. Een knelpunt betekent extra kosten bij een lopend project, die niet kunnen worden opgevangen binnen het bestaande projectbudget. Een knelpunt niet programmeren, houdt in dat we een project niet kunnen voortzetten. Aanvullende noodzakelijke investeringen zijn investeringen waarvan we het noodzakelijk vinden dat deze plaatsvinden. Dit MPR 2026 is beleidsarm en bevat geen nieuwe noodzakelijke investeringen, met uitzondering van projecten verbonden aan de reserve betaalbaar wonen (6e tranche Utrechtse Aanpak). Ook is het voorstel enkele voorbereidingskredieten voor gebiedsontwikkelingen te verlenen.

Netcongestie

Op 21 april 2026 is een aansluitstop afgekondigd voor de provincie Utrecht voor nieuwe aansluitingen. Dit betekent dat een deel van de nieuwbouwprojecten niet zonder noodmaatregelen aangesloten kan worden. In de raadsbief impactanalyse aansluitstop staat meer informatie over de huidige situatie inclusief de impactanalyse netcongestie. Ten tijden van het opstellen van dit MPR is nog niet volledig in beeld wat de gevolgen zijn van de aangekondigde aansluitstop. Per plan onderzoeken we wat de mogelijke oplossingen zijn. Netcongestie heeft een negatieve impact op de ontwikkeling van de stad en ons investeringsklimaat. De onvoorspelbaarheid van deze belangrijke randvoorwaarde voor de groei van onze stad maakt dat we ruim in moeten zetten op alle mogelijkheden die we tot onze beschikking hebben. Vertraging als gevolg van netcongestie leidt tot een vertraging in woningen die in aanbouw worden genomen, inclusief een financieel risico in de projecten waar de gemeente op dit moment actief mee bezig is (grondexploitaties, anterieure projecten en projecten met Rijkssubsidies). Mitigerende maatregelen leveren geen sluitende oplossing. Naast maatregelen die wij zelf treffen, is vooral urgent en daadkrachtig ingrijpen nodig door Rijksoverheid en netbeheerders om vertraging van de bouwproductie te verminderen.

Financiële ontwikkelingen

De ruimtelijke investeringen betalen we vanuit verschillende dekkingsbronnen:

- Het investeringsdeel van het groeikader;
- De parkeerinkomsten;
- Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling;
- Middelen voor projecten van Duurzame mobiliteit en Openbare ruimte, klimaat en groen;

Investeringsdeel van het groeikader

Bij de Voorjaarsnota 2025 is besloten dat de groei-investeringen een zelfstandig onderdeel worden van de integrale afweging bij de Voorjaarsnota. Voorheen werden uitbreidingsinvesteringen Cultuur, Sport en Welzijn gedekt vanuit het investeringsdeel van het groeikader, inclusief knelpunten in de lopende programmering. Daarom zijn de knelpunten vanuit de actualisatie van deze investeringen opgelost bij de Voorjaarsnota 2026.

Parkeerinkomsten

De herijking van de parkeerinkomsten laat tegenvallers zien, die voor een groot deel kunnen worden opgelost door middelen te onttrekken aan de parkeerreserve. Twee resterende knelpunten (garage- en straatparkeren) zijn opgelost in de Voorjaarsnota 2026.

Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling

We houden nu geen rekening met extra inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling die nu ingezet kunnen worden voor nieuwe investeringen. Dat kan komende jaren veranderen. Behalve met specifieke subsidies, bevordert de rijksoverheid woningbouw ook met de Realisatiestimulans. Met deze regeling ontvangen gemeenten een vaste bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025 tot en met 2029. In de loop van 2026 verwachten we hieruit voor het eerst inkomsten te ontvangen. Er wordt geen bijdrage toegekend voor woningen die reeds een andere subsidie van het ministerie van VRO hebben ontvangen. Een ander aandachtspunt is dat voor twee gebieden (Groot-Merwede en Overvecht) geldt dat via bestuurlijke afspraken de te ontvangen realisatiestimulans reeds is bestemd voor investeringen in die gebieden. Als er daarna nog middelen overblijven, zouden we deze vanaf volgend jaar kunnen betrekken bij de integrale afweging over de gemeentelijke investeringsstrategie.

Hoofdlijn Ruimtelijke koers

De actualisatie van onze 14 actieve grondexploitaties laat zien dat het overall risicoprofiel is toegenomen en toont per 1 januari 2026 op hoofdlijnen een lichte verslechtering. De reserve grondexploitaties heeft een licht positief meerjarig beeld van 2,45 miljoen euro in jaarsnede 2030. We zien dat de budgetten voor specifieke civieltechnische kostenramingen onder druk staan en dat inpassings- en bijsturingsmaatregelen nodig zijn. De onzekerheid in de wereldmarkt houdt aan. Netcongestie heeft invloed op de fasering, contractvorming en uitgifte, vooral in projecten die zich in de voorbereidingsfase bevinden. Het risicoprofiel is toegenomen doordat de omvang van de verwachte opbrengsten en kosten in de lopende grondexploitaties zijn toegenomen. De benodigde risicoreservering binnen de reserve grondexploitaties neemt daarom toe met €2,7 miljoen. Vanuit onze grondexploitaties vindt jaarlijks een structurele afdracht plaats aan de algemene middelen. Bestaande winstgevende grondexploitaties lopen af en er worden geen nieuwe winstgevende grondexploitaties verwacht. Daarom is deze afdracht vanaf 2030 niet meer mogelijk: dit knelpunt is opgelost in de Voorjaarsnota 2026.

Duurzame mobiliteit en Openbare ruimte, klimaat en groen
De middelen voor projecten van Duurzame mobiliteit en Openbare ruimte, klimaat en groen worden ingezet voor de programmering van investeringen in deze domeinen. Ieder jaar wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd. De middelen in de nieuwe jaarschijf zijn noodzakelijk om eerder geprogrammeerde projecten voort te zetten en knelpunten op te lossen. Voor Openbare ruimte, klimaat en groen is het voorstel om drie knelpunten op te lossen in het Meerjarengroenprogramma, worden ontvangen subsidies verwerkt en wordt voorgesteld bij de Eerste Bestuursrapportage twee kredieten voor lopende projecten te autoriseren. Ook actualiseren we de investeringsprogrammering Spelen, Sporten en Bewegen. Bij Duurzame mobiliteit is het voorstel knelpunten op te lossen bij acht projecten voor een bedrag van 17,84 miljoen euro, en voor enkele onderdelen de inzet van geprogrammeerde middelen te wijzigen.

Voorbeeld van systematiek Grip op investeringen: Merwedelijn
De voorgenomen investering in de Merwedelijn laat zien hoe de huidige werkwijze van het MPR zich verhoudt tot de verbetervoorstellen van Grip op investeringen. Het MPR is conform de Utrechtse Standaard een Uitvoeringsprogramma en vertaalt de ambities in de RSU naar concrete projecten die we willen realiseren. Momenteel kijken we – analoog aan de Voorjaarsnota en Begroting - naar welke investeringen we doen in het huidige jaar en de komende vier jaar. Voor de ruimtelijke investeringen in het MPR 2026 is dit tot en met 2030. Alleen voor de grondexploitaties kijken we verder vooruit. Er is geen overzicht in het MPR van voorgenomen investeringen na 2030, ook niet in die gevallen waar we wel al voorbereidings- of plankosten maken voor die investeringen. De voorgenomen investering in de Merwedelijn valt qua verwacht investeringsbesluit en verwachte uitvoering buiten de tijdshorizon van het MPR 2026 en is daarom nu niet opgenomen in de investeringslijsten. Tegelijkertijd kan het onverstandig zijn om een dergelijke omvangrijke toekomstige investering niet mee te nemen in onze afwegingen nu: de investering zal naar verwachting namelijk een groot beslag leggen op de inzet van onze middelen na 2030. Eén van de verbeteringen van Grip op investeringen is om in de toekomst duidelijker inzicht te geven in alle investeringsopgaven, de fasering en de prioritering, inclusief de financiële doorvertaling op de langere termijn. De investeringsplanning die in de raadsbrief over Grip op investeringen is aangekondigd, zal een doorkijk geven voor de komende tien jaar. In een volgend MPR is daarom te verwachten dat de Merwedelijn wel als voorgenomen investering is terug te vinden in die tienjarige investeringsplanning. In de tussentijd hebben wij ervoor gekozen alvast jaarlijks te sparen voor de voorgenomen investering in de Merwedelijn. Dit is opgenomen in het MPR.

Barcode als instrument voor ruimtelijke planning

De Utrechtse Barcode en afwegingen in ruimtelijke plannen

De Barcode is ontwikkeld als een stedelijke hulpmiddel bij de RSU 2040 om te sturen op groei in balans, door de ruimteclaim van verschillende functies in beeld te brengen. De stad groeit, en dit vraagt voldoende voorzieningen, groen en andere benodigde functies.

De gestelde ambities in de RSU 2040 zijn hoog. We proberen zoveel mogelijk van onze ambities te realiseren bij het ontwikkelen van onze stad, maar de beschikbare middelen, capaciteit en ruimte zijn beperkt. Daarom moeten we voortdurend afwegingen maken, zowel binnen projecten, tussen gebieden als op stedelijk niveau. Niet alle ambities kunnen een plek krijgen. Daarom kijken we naar wat er nodig is op een plek, welke voorzieningen er al aanwezig zijn en welke tekorten er zijn. Zo moeten onze gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke investeringen leiden tot een fijne stad waarin mensen prettig kunnen wonen, werken en verblijven.

Barcode als hulpmiddel

De Barcode is niet bedoeld als blauwdruk in projecten maar als hulpmiddel om het gesprek te voeren over welke functies we nodig hebben bij het toevoegen van woningen (zie ook Barcode animatie). Het gaat dus om het totaal van projecten die samen moeten bijdragen aan groei in balans. Het ontwikkelen van de stad gaat niet alleen over de optelling van ambities of een mathematische berekening van wat we realiseren. Het gaat vooral over het toevoegen van kwaliteit en het ontwikkelen van plekken waar mensen op een prettige manier kunnen wonen, werken en recreëren. Dit kan je niet uit een barcode halen, maar is wel van belang voor de leefbaarheid van de stad.

Barcode Nulmeting

We hebben in 2023 een barcode nulmeting uitgevoerd om te zien hoe de stad er voor staat. We zullen deze nulmeting om de paar jaar herhalen om de ontwikkeling van de stad langdurig te volgen. De nulmeting gaat met name over wat er in het verleden is gerealiseerd. De huidige plannen moeten nog worden gerealiseerd en zijn pas over enkele jaren terug te zien in de barcodemeting.

Barcode Methodiek

Met de toezegging tijdens de behandeling van de programmabegroting 2026 hebben wij aangegeven dat we in beeld brengen hoe de stad zich ontwikkelt op de barcode in het MPR. Het uitgangspunt is dat we een grove inschatting maken van de ontwikkeling met de ruimtelijke ingrepen die gepland staan. Niet alle data die wij hierbij nodig hebben, zijn op dit moment beschikbaar. Soms moeten we inschattingen maken. We proberen dit jaarlijks te verfijnen en beter in beeld te krijgen. Hierbij zijn een aantal kanttekeningen van belang:

- De barcode gaat alleen over kwantitatieve toevoegingen in de stad. Niet over kwaliteit die we toevoegen met projecten.
- De barcode is een inschatting op basis van de data die we hebben. Zo moet het dus ook geïnterpreteerd worden. We hebben niet over alles data in de stad. Reeds beschikbare gegevens zijn soms niet volledig en/of niet gedetailleerd genoeg en sommige data hebben we niet.
- In deze analyse kijken we naar de jaren 2026 t/m 2030, hierdoor kan het zijn dat voorzieningen zoals groen en sport net in een periode daarvoor of daarna vallen, volgend op woon/werk ontwikkeling.

We hebben in beeld gebracht wat de theoretische opgave is per 3.000 toe te voegen woningen. Deze theoretische opgave is de ambitie die we na streven. Daarnaast hebben we in beeld gebracht wat er daadwerkelijk gerealiseerd wordt in de komende vier jaar op basis van de projecten die geprogrammeerd zijn.

Let op: de theoretische barcode is gebaseerd op 10.000 woningen in een weiland. De meeste (gebieds-)ontwikkelingen vinden plaats in de bestaande stad. Dit vraagt om weloverwogen keuzes op welke bestaande functies geleund kan worden, zie hiervoor hoofdstuk 5.1.1 en 5.3 van de RSU 2040.

Hoe staan we er nu voor?

Zowel de fysieke als de financiële ruimte in de stad is beperkt, daarom moeten we constant afwegingen maken wat haalbaar is. Er zijn op alle onderdelen van de barcode ambities die we niet waarmaken. Desondanks realiseren we veel in de stad en voegen we op veel plekken kwaliteit toe in de stad, bijvoorbeeld in gebiedsontwikkelingen. Maar ook elders in de openbare ruimte, zoals Park Paardenveld of door herinrichtingen integraal aan te pakken en extra groen toe te voegen. Of, door groen beter toegankelijk te maken, zoals in het Kromme Rijn Linie landschap. Deze elementen komen niet één op één terug in de barcode monitor. Door alleen naar de barcode te kijken vertellen we dus niet het volledige verhaal over hoe we onze ambities in de stad realiseren.

Wonen

Onze ambitie is om 3.000 woningen per jaar te realiseren. We liggen op koers om in de komende jaren deze ambitie te halen. Met name in de Merwedekanaalzone, de Cartesiusdriehoek, Beurskwartier, Groenewoud en Leidsche Rijn Centrum realiseren we in de komende jaren veel woningen.

Voor de Barcode monitor is de realisatie van de projecten uit het MPR vertaald naar onze ambitie van 3.000 woningen per jaar.

Groen

We liggen met onze programmering volgens de theoretische barcode voor groen nog niet op koers om de volledige barcode ambitie te realiseren. We voegen groen toe in de stad met de volgende type projecten:

- Gebiedsontwikkelingen.
- Integrale herinrichtingen van straten.
- Vergroening van straten.
- Groenblauwe Routes zoals het Rondje Stadseiland.
- Parkgebieden zoals Tuinen van Moreelse.
- Scheggen zoals Natuurgebied Zuilen.
- Groen Rondom de stad zoals Kromme Rijn Linie Landschap.

We werken niet alleen aan het kwantitatief toevoegen van groen, maar ook aan het kwalitatief verbeteren en beter toegankelijk maken van bestaand groen, zoals bij de Johan Wagenaarkade en Lunettenpark.

Nu maar ook richting de toekomst blijft het lastig de ambitieuze groenopgave te realiseren. De beschikbare ruimte en de financiële middelen zijn hierin bepalend. Er liggen kansen in het toevoegen van groen in de straten, plantsoenen en pleinen van de bestaande stad, maar dat vraagt om scherpe keuzes (tussen bijvoorbeeld groen en parkeren). Veel gebiedsontwikkelingen bouwen we binnenstedelijk in hoge dichtheid zoals de Merwedekanaalzone en Cartesiusdriehoek. Op deze voormalige bedrijventerreinen zetten we in op zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve verbetering van het groen. Het lukt niet om daarbinnen de hele groenopgave te realiseren. Een uitleglocatie als Rijnenburg vraagt weer om een andere benadering, maar we verwachten sowieso vele concurrerende ruimteclaims.

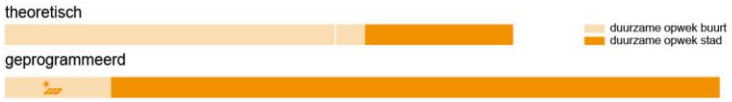
Maatschappelijke Voorzieningen

Let op: het roze vlak geprogrammeerd bevat zowel onderwijs als zorg (onderverdeling m2 onbekend).
We voegen op verschillende plekken maatschappelijke voorzieningen toe in de stad. Echter qua sport en spelen blijven we achter.

- *Sport:* Uitbreiding van sportvoorzieningen zoals bijvoorbeeld het Zwembad Maximapark en sporthallen bij Cartesius en Merwede en de uitbreiding van sportvelden.
- *Welzijn*: We realiseren buurcentra in Overvecht en een jongerenhuiskamer in de Merwedekanaalzone.
- *Cultuur: we* realiseren een wijkcultuurhuis in de Merwedekanaalzone en jongerencultuurhuizen op het Berlijnplein en in Vleuten de Meern. Daarnaast reserveren we in gebiedsontwikkelingen ruimte voor cultuur.

We hebben stappen gezet richting de gewenste programmering. De ambitie is hoger dan we op dit moment waar kunnen maken en is groter dan de beschikbare fysieke ruimte. Voor sportvelden is veel ruimte nodig in de stad en er zijn veel kosten mee gemoeid om deze sportvelden in te passen in de bestande stad.

Energie



We liggen voor de komende vier jaar op koers met het realiseren van duurzame opwek in de stad. In gebiedsontwikkelingen met een hoge dichtheid is het lastig om te voorzien in de eigen energie behoefte, maar komende jaren staan een aantal grote opweklocaties op de planning zoals windmolens in Rijnenburg, Zonnepark Ockhuizen en Nedereindseplas.

Voor de periode daarna verwachten we dat het lastiger wordt de ambitie waar te maken vanwege de beperkt beschikbare ruimte, beperkingen vanwege cultureel erfgoed en conflicterende ruimteclaims in en met name om de stad. Er is nog een aantal locaties in de zogenoemde focusgebieden waar kansen liggen. In de periode daarna kennen de zoekgebieden die in beeld zijn forse uitdagingen. Ook de opwek binnen gebiedsontwikkelingen zal door de dichtheid weinig kansen bieden. De vraag is wat de verwachting is qua toename van duurzame opwek door het beter benutten van grote daken en particuliere opwek. Dit is niet meegenomen in deze berekening.

Werken

Qua kantoren en detailhandel liggen we op koers. Qua bedrijventerreinen komen er geen nieuwe locaties bij in deze periode. De groei en/of transformatie van m2 op bestaande bedrijventerreinen is niet bekend en niet meegenomen in deze berekening, maar zal na verwachting geen grote verschillen opleveren.
Vanaf 2030 start de bouw van circulair bedrijvenpark Strijkviertel. Hierdoor zal een periode een toename zijn van het areaal bedrijventerrein, maar de grote gebiedsontwikkelingen in de stad kunnen juist een negatief effect hebben op het bestaande areaal aangezien deze deels gepland staan op bestaande bedrijventerreinen zoals Westraven.

Mobiliteit
We hebben op dit moment geen barcode voor mobiliteit, omdat het niet mogelijk is investeringen in mobiliteit in m2 uit te drukken. We richten ons op in welke mate projecten bijdragen aan de mobiliteitstransitie, verkeersveiligheid en een goede bereikbaarheid. Deze data is terug te vinden in de Voortgangsrapportage Duurzame Mobiliteit 2025.

Binnen gebiedsontwikkelingen zien we een afname van het areaal verkeer (verhard terrein) ten gunste van het langzaam verkeer en groen. Circa ¼ van het plangebied van gebiedsontwikkelingen is gereserveerd voor mobiliteit.

Doelstellingen

Wonen

Werken

Maatschappelijke voorzieningen

Duurzame mobiliteit

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

Integrale aanpak openbare ruimte

Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

Energie

Doelstellingen

Wonen

Ambitie van de opgave

De Utrechtse woningmarkt is steeds moeilijker bereikbaar voor veel woningzoekenden, en het is lastiger voor mensen die het wel lukt, om een woning te vinden die aansluit bij hun wensen. Met name veel mensen met een kleine portemonnee, mensen in een kwetsbare positie, spoedzoekers en starters komen nog steeds moeilijk aan een woning. Ons doel is een betaalbare woning voor iedereen die in Utrecht wil (blijven) wonen. We willen dat woningzoekenden een passende woning kunnen vinden, zowel qua prijs, kwaliteit als qua grootte. We willen de Utrechtse woningvoorraad in de periode tot 2040 met ongeveer 60.000 woningen laten toenemen. Hierbij streven we naar een woningvoorraad in 2040 die bestaat uit 35% sociale huur, 25% middencategorie (middenhuur en betaalbare koop) en 40% vrije sector (huur en koop).

In 2025 hebben we de beleidsnota Wonen vastgesteld. Doelstelling 1 van deze nota is: **In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.** Dit doen we onder andere door het bouwtempo van 3.000 zelfstandige woningen per jaar op peil te houden. We streven naar een bouwprogramma dat voor 75% uit betaalbare woningen bestaat. Waarvan 40% sociale huur, minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop. In het coalitieakkoord is afgesproken om 30% van de nieuwbouw van sociale huurwoningen door corporaties toe te wijzen aan mensen in een kwetsbare positie. Daarnaast wordt sinds 2024 jaarlijks een verdeelbesluit gemaakt (over het vrijkomende woningaanbod) wat aan deze doelgroep wordt toegewezen.

Actuele ontwikkelingen

Vanaf 2020 hebben we gemiddeld 2.850 woningen per jaar toegevoegd. Dit ligt onder de ambitie van 3.000 woningen per jaar om aan de woningbehoefte te voldoen. Het afgelopen jaar zijn 3.103 woningen toegevoegd, daarmee hebben we onze doelstelling gerealiseerd. Daarnaast zijn er in 2025 4.195 woningen in aanbouw genomen. Ook in de komende jaren verwachten we dat we meer dan 3.000 woningen per jaar in aanbouw kunnen nemen.

Met de Utrechtse Aanpak en subsidies van het Rijk stimuleren we de woningbouw. Mede door de Utrechtse Aanpak zien we dat we de bouwproductie op peil houden. Desondanks zien we dat de financiële haalbaarheid van projecten blijvend onder druk staat. Ook zien we dat besluitvormingsprocessen in combinatie met de complexiteit van de integrale opgaven bij een aantal projecten meer tijd en aandacht vergt. Daarom blijven we inzetten op het versnellen van de woningbouw.

Netcongestie zorgt voor een steeds groter risico in gebiedsontwikkelingen. Op 21 april is een aansluitstop afgekondigd voor kleinverbruik. De bouwproductie kan stagneren als woningen niet meer kunnen worden aangesloten op het net. In de raadsbrief impactanalyse aansluitstop staat meer informatie over de huidige situatie inclusief de impactanalyse netcongestie. Ten tijden van het opstellen van dit MPR is nog niet volledig in beeld wat de gevolgen zijn van de aangekondigde aansluitstop. Per plan onderzoeken we wat de mogelijke oplossingen zijn.

Op koers?

Om de ambities waar te maken, moet extra worden ingezet op het sociale huursegment en het middensegment. Met de huidige verdeling in de plannen redden we de beoogde verdeling (naar segmentatie zoals in de RSU vastgelegd) niet.

De druk om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen neemt toe. Dit komt doordat het aantal actief woningzoekenden harder toeneemt dan het aantal beschikbare woningen. Ook het aantal te huisvesten kwetsbare groepen neemt toe. De sociale huurvoorraad in bezit van corporaties groeit in aantal, maar blijft procentueel ten opzichte van de totale voorraad gelijk. Het aantal en aandeel sociale huurwoningen van particulieren neemt af. Tegelijkertijd constateren we dat de corporaties onvoldoende leencapaciteit richting 2030-2035 hebben om het gewenste aantal woningen te realiseren zoals vastgelegd in de Woondeal. Ook loopt het verduurzamen van woningen mogelijk vertraging op.

In het middensegment zien we dat als gevolg van prijsstijgingen het aandeel betaalbare koop afneemt. In 2019 bestond 19% van de woningvoorraad uit een betaalbare koopwoning. Dit is in 2024 afgenomen tot 9%. In dezelfde periode is het aandeel middenhuurwoningen met 3% toegenomen tot 14%. De nieuwbouwproductie van middenhuurwoningen en betaalbare koop kan de vraag niet bijbenen. Het realiseren van middenhuurwoningen wordt steeds lastiger. Het is voor ontwikkelaars onaantrekkelijk om in dit segment te investeren. We constateren dat we het minimale aandeel van 25% in de nieuwbouwproductie niet halen. Betaalbare koopwoningen bieden op de langere termijn geen alternatief voor de doelgroep. Deze woningen verdwijnen uit het bereik van deze doelgroep bij doorverkoop. Als dit doorgaat, leidt dit tot een onevenwichtige samenstelling van de samenleving in de stad. Op dit moment onderzoeken we verder hoe we betaalbare koopwoningen langer in het betaalbare segment vast kunnen houden.

Wonen

Maatregelen om woningmarkt op gang te houden

Met oog op de urgente vraag aan woningen op de (zeer) korte termijn, is komende jaren extra aandacht en inzet nodig voor het op tempo houden van de bouwproductie. Hiervoor zetten we in op vier manieren:

1. Permanente woningbouw
2. Samenwerking in de regio
3. Optimaliseren van de bestaande voorraad
4. Inzet van eigen vastgoed / aankoop van vastgoed

In het MPR rapporteren we over de permanente woningbouw. De uitvoering vindt plaats door continu aandacht te vragen en het plegen van interventies om de planvorming, besluitvorming en uitvoering van de woningbouwprojecten (in samenhang met andere opgaven) te optimaliseren, opdat vertragingen worden voorkomen en versnellingen worden gerealiseerd middels de Utrechtse Aanpak. Dit alles om de woningbouw op gang te houden

Utrechtse Aanpak om woningbouw op gang te houden

Om de Utrechtse woningmarkt op gang te houden, hebben we in het MPR 2023 de Utrechtse aanpak geïntroduceerd met als doel om permanente woningbouwprojecten die stilliggen of vertragen toch doorgang te laten vinden. Deze maatregelen zijn aanvullend aan maatregelen van het Rijk en de provincie die met de startbouwimpuls (SBI) en woningbouwimpuls (WBI) subsidieregelingen in het leven hebben geroepen om woningbouwontwikkelingen vlot te trekken.

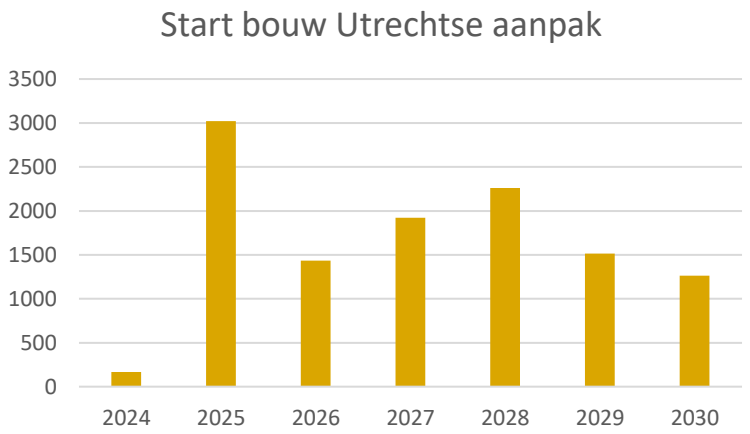
Met de Utrechtse aanpak nemen we specifieke maatregelen om een aantal projecten die binnen afzienbare termijn starten met bouwen, vlot te trekken. De Utrechtse aanpak gaat uit van versnelling van woningbouw door:

- Maatwerk
- Projectspecifieke maatregelen (wijziging ambities, beleid, programmatisch of financieel)
- Op korte termijn starten met bouwen
- Transparant (open boeken)
- Op basis van wederkerigheid
- Gericht op betaalbare woningbouw

Dit doen we in verschillende tranches. Met dit MPR leggen we de zesde tranche aan de Raad voor (zie bijlage 6e tranche maatregelen op gang houden woningbouw).

Met de Utrechtse aanpak stellen we onze ambities zorgvuldig bij. We zorgen hierbij voor een afgewogen pakket. Dit vergt altijd een stedelijke- en projectspecifieke afweging tussen het op gang houden van projecten en bovenwettelijke, door ons gewenste eisen zo veel mogelijk overeind houden.

De grafiek toont een stand van zaken en prognose van de start bouw van de projecten uit de vijf tranches van de Utrechtse aanpak. In 2025 betaalde de inzet zich uit en zijn bijna 3.000 woningen uit de Utrechtse aanpak in aanbouw gegaan. Dit was boven verwachting, maar leidt ook tot een lager aantal in 2026. De projecten zijn deels naar voren gehaald, maar dit is niet voor alle projecten mogelijk. De laatste projecten zijn projecten met complexe uitgangspunten zoals het Krachtstation en de latere fasen van grote ontwikkelingen zoals Archimedes, Hoogbouwkavel MARK of Hojel 1 uit de 5e tranche.



Wonen

Met de Utrechtse aanpak hebben we voor bijna 11.500 woningen maatregelen op het gebied van woonprogramma (segmentering/typologie, oppervlakte, prijs), energie (stadswarmte) en stedenbouw (volume) genomen om projecten financieel haalbaar te maken. Over de gehele aanpak is de segmentering van de wooncategorieën slechts beperkt gewijzigd. Dit komt doordat bij een aantal projecten het betaalbare programma significant is vergroot door financiële bijdragen. Onderstaande tabel toont de segmentering voor- en na de Utrechtse aanpak. Het aantal woningen in het sociale en middensegment is licht toegenomen en het aantal woningen in de vrije sector licht afgenomen.

	Sociaal	Midden	Vrije sector	Totaal
Voor	4.842	2.958	3.571	11.371
Na	4.923	3.067	3.466	11.456
Verschil	**80**	**109**	**-105**	**85**

6e tranche Utrechtse Aanpak

Met dit MPR bieden we een zesde tranche maatregelen op gang houden woningbouw aan. Er blijft noodzaak om de woningbouw te stimuleren. Ondanks een aantrekkende markt voor bestaande koopwoningen, staat de haalbaarheid van nieuwbouwontwikkelingen onder druk door de combinatie van hoge bouwkosten, rente en complexiteit bij verdichting van de stad.

De zesde tranche bestaat uit de volgende projecten, waarbij per project een projectbeschrijving met de maatregelen zijn opgenomen in de bijlage ‘6e tranche maatregelen op gang houden woningbouw’:

- P+R Aïdadreef.
- Herontwikkeling Rosendael Indusdreef.

Beide projecten hebben te maken met een tekort en hebben voor verdere planuitwerking zicht nodig op een sluitende business case. In totaal is er ruimte voor circa 385 woningen. De huidige plannen houden rekening met 135 woningen op de locatie van de P+R en 250 woningen bij de herontwikkeling Rosendael. Op deze locaties zetten we in op een minimaal 75% betaalbaar programma. Dit ligt hoger dan in Overvecht vereist is, maar dit hangt samen met de voorgenomen verkleuringsstrategie van de bestaande sociale voorraad.

Verkleuringsstrategie Overvecht

In Overvecht zoeken we ruimte voor tenminste 5.000 woningen. Deze woningen moeten bijdrage aan de doelstelling om meer variatie aan het woningaanbod toe te voegen: voor Overvechters om door te stromen en om andere woningzoekenden een plek te bieden. Dit doen we door het aantal sociale huurwoningen gelijk te houden maar het aandeel in het totaal naar beneden te brengen.
De ontwikkeling naar een meer gemengde wijk bereiken we door het realiseren van nieuwbouw waarin ook voldoende ruimte is voor nieuwe sociale huurwoningen. Dit biedt corporaties ruimte om in hun bestaande voorraad woningen in het middensegment te verhuren of om binnen de sociale huur een ander prijsbeleid te hanteren. Op dit moment wordt werken gemeente en corporaties aan een actieagenda Volkshuisvesting voor Overvecht. Als uitwerking van die actieagenda maken we nadere afspraken over deze verkleuringsstrategie.

Fast Track

We zetten in op de realisatie van meer sociale huurwoningen. Voor aandachtsgroepen is het van groot belang dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar komen, bijvoorbeeld om de doorstroom vanuit opvang en andere voorzieningen te verbeteren. In het coalitieakkoord is afgesproken om 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan aandachtsgroepen. Met de fast track proberen we projecten met sociale woningbouw gericht te versnellen. Bij snellere realisatie komen woningen eerder beschikbaar voor woningzoekenden, waaronder aandachtsgroepen. Het eerste project in de Fast Track is Papendorp Valck, waarin Woonin 215 sociale huurwoningen en 50 middenhuurwoningen zal realiseren.

Overige subsidies

De Startbouwimpuls regeling (SBI) van het Rijk heeft ook bijgedragen aan het continueren van de woningbouwproductie. Dit heeft geresulteerd in de geplande startbouw in 2024 en 2025 van ca. 1.856 woningen. Inmiddels zijn zes van de acht projecten in aanbouw en wordt verwacht dat later in 2025 de laatste projecten in aanbouw gaan. In 2025 heeft het Rijk een Woningbouwimpuls-subsidie van € 2,3 miljoen toegekend voor de ontwikkeling van het voormalig Pieter Baan Centrum en de toekomstige herontwikkeling van de Koningsweg 2. Voor verschillende projecten is een Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)-subsidie verkregen en de provincie verstrekt naast een subsidie van circa €1,5 miljoen voor de Ivoordreef die vorig jaar al bekend was ook een subsidie van €3 miljoen voor Merwede. De komende jaren blijven er mogelijkheden om subsidies voor woningbouw en bijbehorende voorzieningen en infrastructuur aan te vragen.

Inzet op tijdelijke woonruimte

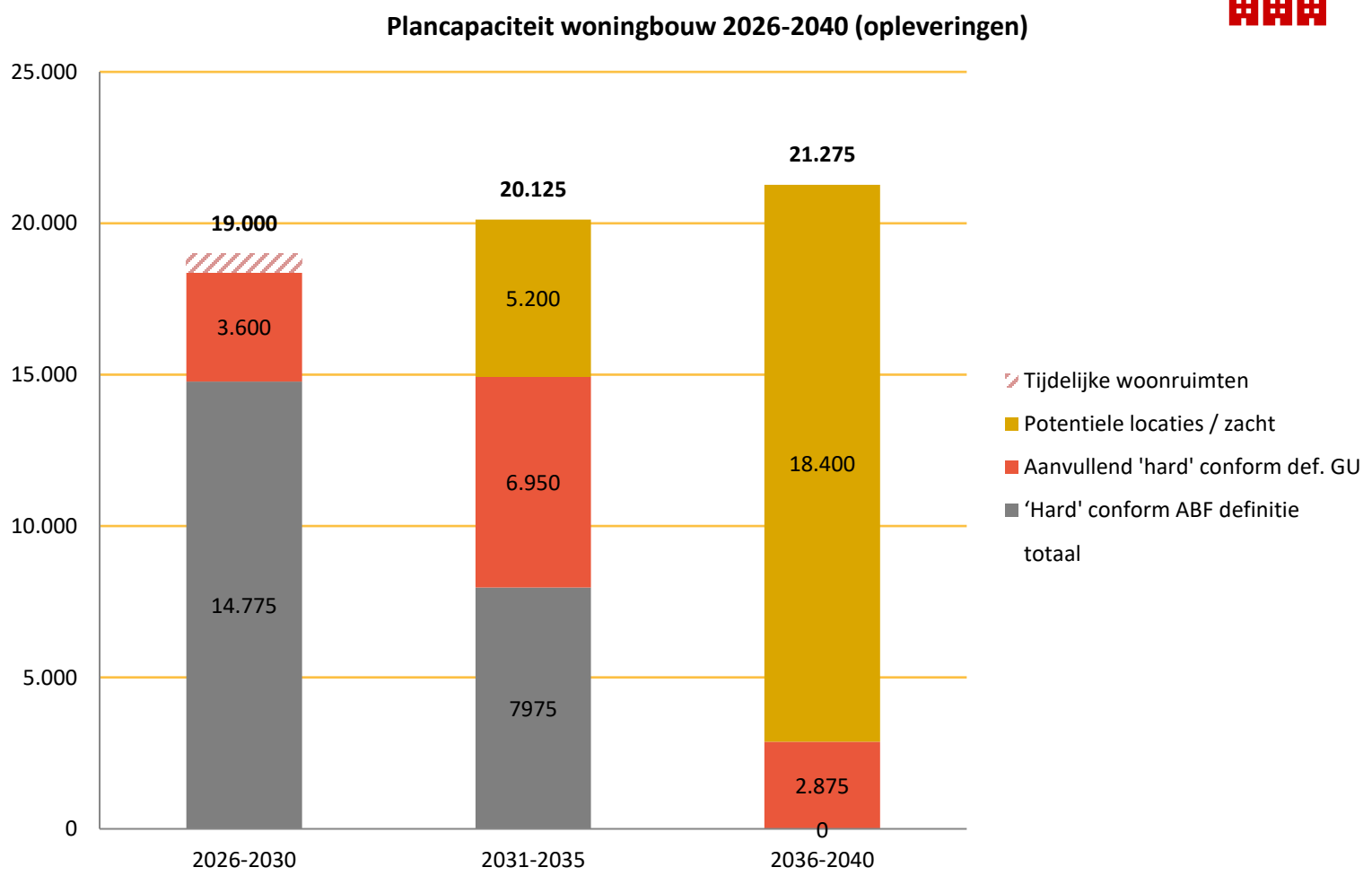
We hebben de afgelopen jaren ingezet op de realisatie van tijdelijke woonruimte. Er wordt geen extra inzet meer op geleverd, mede omdat de realisatie door verschillende factoren weerbarstiger blijkt dan voorzien. Desondanks hebben we in 2024 315 woningen (Pagelaan en Befu) opgeleverd en zorgen we voor de randvoorwaarden voor oplevering van 162 woningen in 2026 (Wetering-Zuid) en 460 woningen in 2026-2027 (“tussen de rails” in Lunetten). Conform het Uitvoeringsprogramma Realisatie Sociale Huisvesting worden in 2027 de laatste tijdelijke woningen opgeleverd. Het betreft de projecten Wetering Zuid en Tussen de Rails. In totaal zijn dan 1.093 tijdelijke woningen gerealiseerd.

Wonen: planvoorraad

De actuele plancapaciteit woningbouw 2026 - 2040 is circa 60.000. Naarmate projecten verder in de tijd liggen, neemt de onzekerheid toe. Om de plancapaciteit op middellange- en lange termijn op orde te houden, is het zaak om de ‘zachte’ plannen te concretiseren. Jaarlijks brengen we in het MPR drie categorieën plancapaciteit in beeld:

1. Harde plancapaciteit. 22.000 woningen vallen onder de door het Rijk (ABF Research) gehanteerde strikte definitie van harde plancapaciteit (minimaal vastgesteld of onherroepelijk planologisch juridisch kader). De harde plancapaciteit is met zo'n 2.000 woningen toegenomen ten opzichte van het aantal woningen in de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling (peildatum juli 2025). De aangekondigde aansluitstop kan van invloed zijn op planning van projecten. Per plan onderzoeken we wat de mogelijke oplossingen zijn.

2. Aanvullende harde plancapaciteit. De gemeente hanteert een ruimere definitie van harde plancapaciteit[1]. Deze gemeentelijke definitie resulteert in een ‘aanvullende harde’ plancapaciteit van ruim 13.000 woningen. Dit aantal is afgenomen ten gevolge van een toename van de harde plancapaciteit. Onder deze categorie vallen ook projecten die zich in een vroeg planstadium bevinden en waarbij we de intentie hebben uitgesproken om mee te werken of (bij eigen initiatief) te realiseren. Daadwerkelijke realisatie is echter afhankelijk van vele voorwaarden op het gebied van mobiliteit, overeenkomsten met ontwikkelende partijen, grondeigenaren, etc.



*Afronding op 25 tallen

[1]De gemeente Utrecht hanteert een ruimere definitie en definieert projecten die aan een van onderstaande criteria voldoen als harde plancapaciteit:

- Bestuurlijke wenselijkheid bepaald
- onderdeel gemeentelijke grondexploitaties;

Wonen: planvoorraad

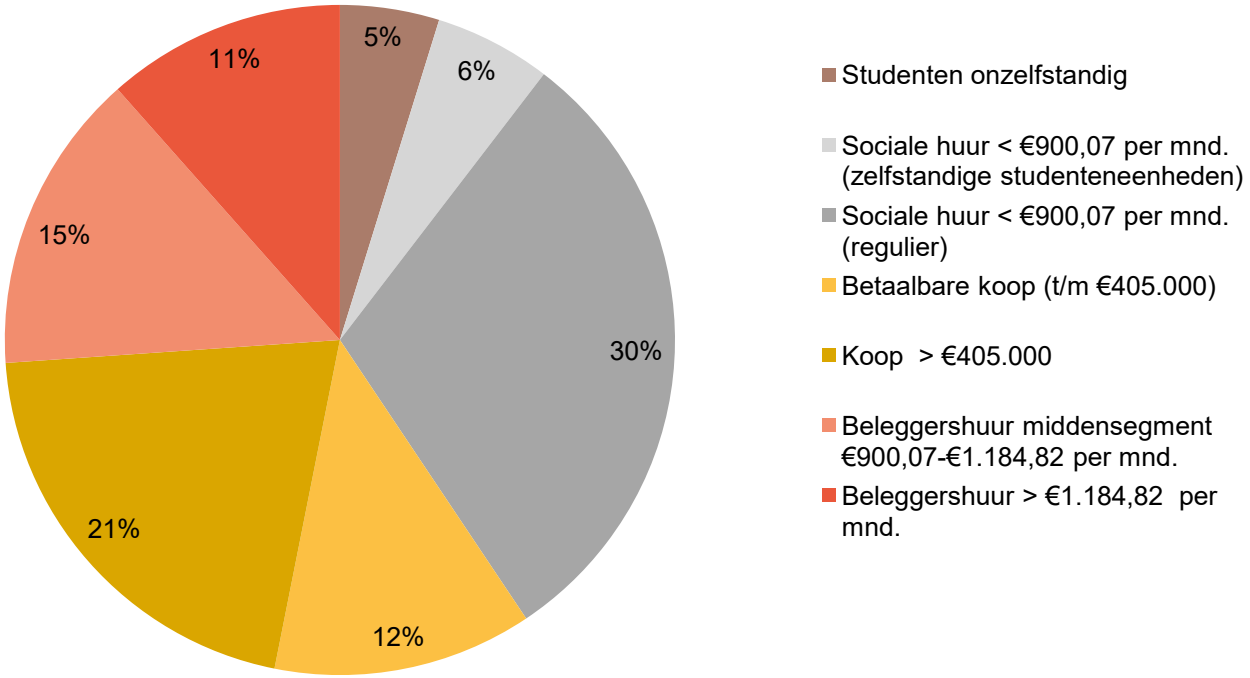
3. Zachte plancapaciteit. Aanvullend onderscheiden we nog een zachte potentiële plancapaciteit van ongeveer 20.000 - 25.000 woningen. Dit aantal is eveneens nagenoeg gelijk aan de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling 2025.

Verdeling plancapaciteit

Door bij te sturen op de verdeling van de wooncategorieën in projecten proberen wij onze ambitie bij de verdeling van de woningvoorraad in 2040 te realiseren. De verdeling in het figuur hiernaast laat zien dat de harde plancapaciteit voor 36% bestaat uit zelfstandige sociale huurwoningen waarvan 6% zelfstandige studenteneenheden en 30% reguliere sociale huurwoningen. Op dit moment is het aandeel onzelfstandige studenteneenheden 5% van de harde plancapaciteit. Hiermee liggen we op koers op het gewenste aantal studentenwoningen te realiseren. Deze percentages zijn gelijk aan het MPR 2025 en de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling (peildatum 1 juli 2025). Hierbij moet worden opgemerkt dat onzelfstandige eenheden in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) -en daarmee in de woningvoorraad- niet worden geregistreerd.

Van de totale plancapaciteit valt 27% in het middensegment (koop en huur). Dit valt uiteen in 15% middenhuur en 12% betaalbare koop. In de Woonvisie wordt gestreefd naar een woningvoorraad in 2040 in het middensegment van 25%. Doordat woningen duurder worden, verschuiven betaalbare koopwoningen steeds meer naar de vrije sector. Het gevolg is dat er in het middensegment steeds meer woningen verschuiven naar het dure segment. Om in 2040 de gewenste samenstelling van de woningvoorraad te bereiken, is extra inspanning nodig. Daarom is in de Beleidsnota Wonen opgenomen dat bij nieuwe projecten een prijsklasseverdeling van 40% sociale huurwoningen en 35% uit de middensegment (huur en koop) wordt gehanteerd.

Verdeling 'harde' plancapaciteit 2026-2040 (definitie gemeente Utrecht)



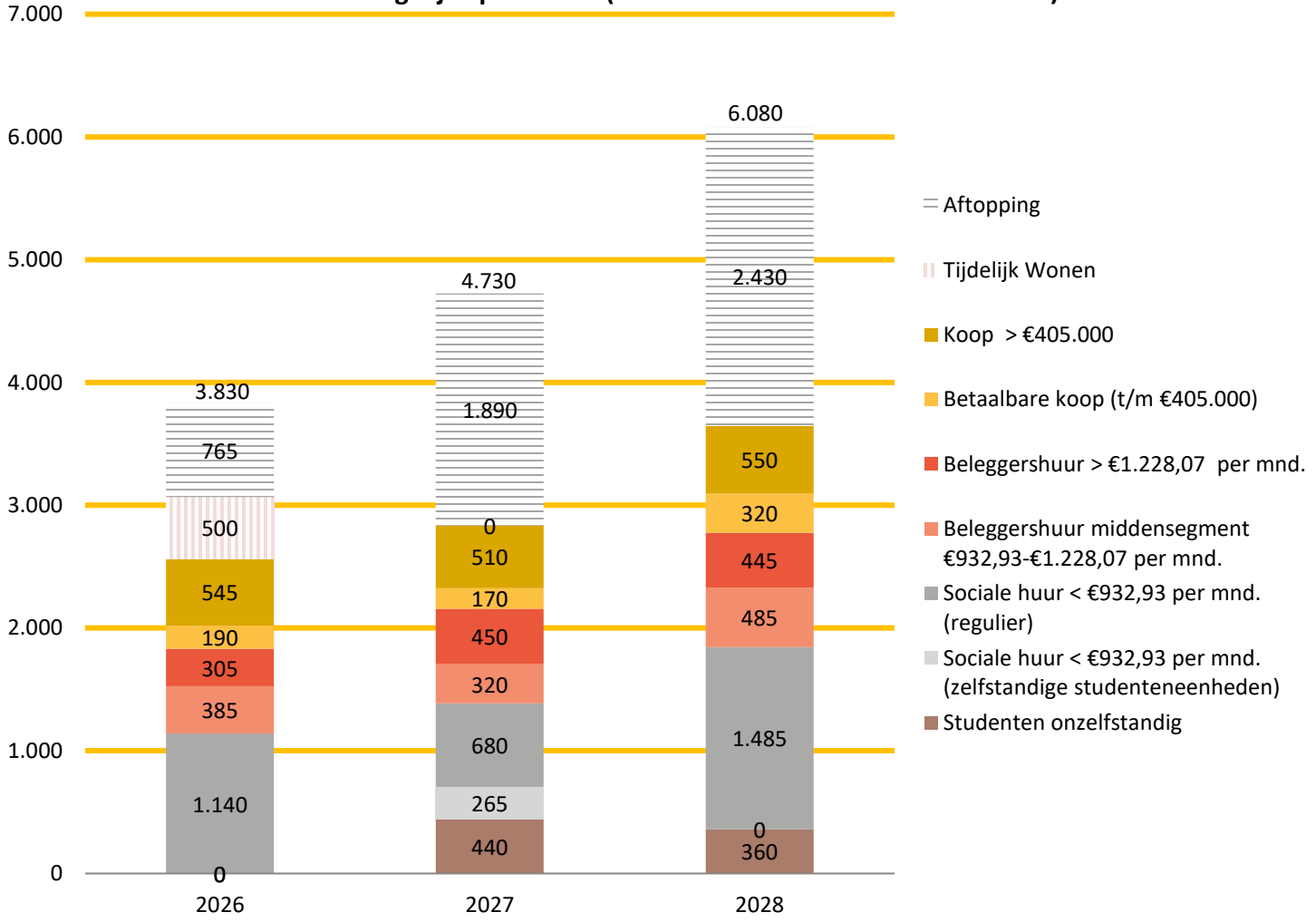
Wonen: planvoorraad

Start bouw productie

Met het MPR en de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling wordt twee keer paar jaar een prognose start bouw voor de korte termijn (3 jaar) gepresenteerd. Daarbij is per project de stand van zaken beoordeeld en vertaald in de planning. Op basis van ervaringscijfers en een analyse per jaarschijf is een aftoppingspercentage voor mogelijke planuitval en vertraging bepaald van 20% voor 2026 en van 40% voor 2027 en 2028. Er zijn veel factoren die invloed hebben op de planning van woningbouwontwikkelingen. Daarom is het vanuit behoedzaamheid wenselijk om een bandbreedte te hanteren. We stellen uiteraard als doel dat de uiteindelijke realisatie van het aantal woningen aan de bovenkant van bandbreedte ligt. De omvang en verdeling van de plancapaciteit zijn dynamisch en worden jaarlijks bijgesteld op basis van de actuele projectinformatie. Netcongestie zorgt voor een steeds groter risico in gebiedsontwikkelingen. De bouwproductie kan stagneren als woningen niet meer kunnen worden aangesloten op het net. De impact per project moet nog nader onderzocht worden.

In 2025 zijn 4.195 woningen in aanbouw genomen. Dit ligt ruim boven onze voorgenomen doelstelling. Op dit moment, rekening houdend met planuitval, verwachten we ongeveer 3.000 woningen in 2026 in aanbouw te nemen. Zonder rekening te houden met planuitval kunnen ruim 3.800 woningen in aanbouw worden genomen.

Stedelijke prognose woningbouw (start bouw) per hoofdcategorie incl aftopping voor mogelijke planuitval (20% in 2026 en 40% in 2027 en 2028)



*Afronding op 5 tallen

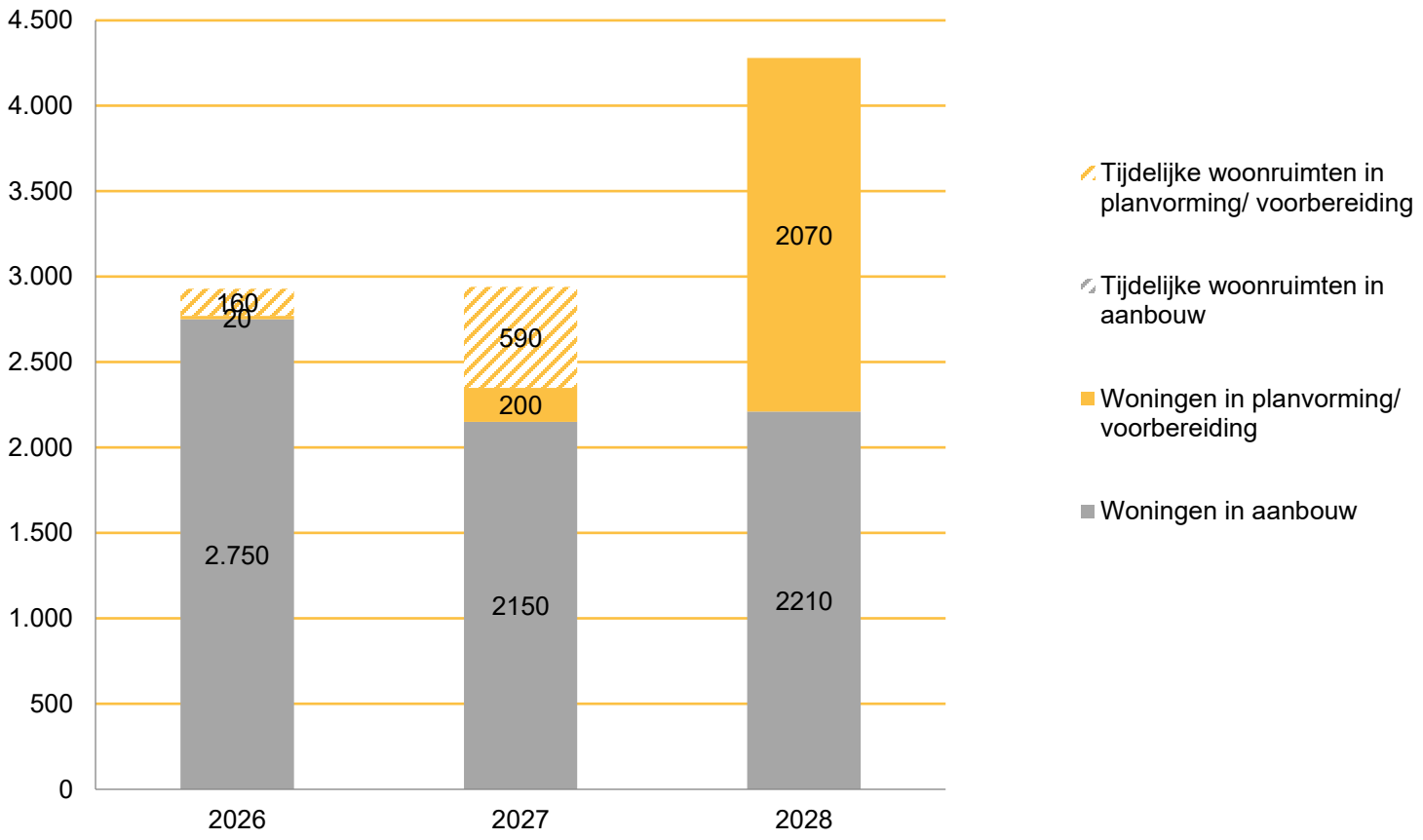
Wonen: planvoorraad

Opleveringen

We zien we het aantal opleveringen dit jaar toenemen tot bijna 3.000 woningen. De afgelopen 3 jaar zagen we bij verschillende projecten vertraging ontstaan als het gevolg van lastigere marktomstandigheden. Dit was enerzijds te zien in het aantal woningen wat in aanbouw werd genomen, logischerwijs had dit ook gevolgen voor het aantal opleveringen. Voor 2026 is de verwachting dat we wederom de jaarlijkse doelstelling van 3.000 te halen. Een aantal grotere projecten is geprognotiseerd voor oplevering in 2026, waaronder High Five op het Utrecht Science Park en woningen in verschillende deelfasen van zowel Leidsche Rijn Centrum als Wisselspoor.

Het aantal opleveringen is een inschatting op basis van start bouw datum en bouwtijd. De bouwtijd kan uitlopen of juist sneller gaan dan verwacht. In onze inschatting rekenen we onzelfstandige studentenwoningen mee als aparte woningen. De inschatting kan dus afwijken van het uiteindelijke gerealiseerde aantal woningen.

Stedelijke prognose opleveringen woningen per jaar (inclusief onzelfstandige studenten woningen)



*Afronding op 10 tallen

Wonen

Woningbouw ontwikkeling in de afgelopen 5 jaar

Onderstaand overzicht laat voor verschillende indicatoren het verloop door de jaren heen zien. Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een indicatie van het aantal woningen dat in de nabije toekomst in aanbouw wordt genomen. Het aantal in aanbouw genomen woningen is een indicator voor wanneer woningen worden opgeleverd. Het aantal opgeleverde woningen bestaat uit nieuwbouw en overige toevoegingen zoals transformatie en splitsing. De uiteindelijke toename van de woningvoorraad is het aantal opgeleverde woningen minus de afname door sloop en overige onttrekkingen door bijvoorbeeld samenvoegingen.

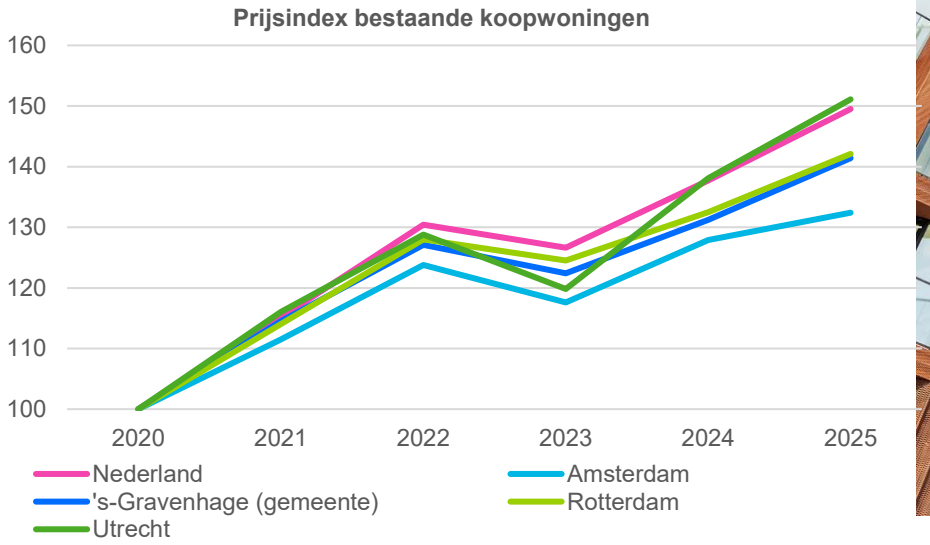
	2021	2022	2023	2024	2025
Verleende bouwvergunningen*	1.202	2.531	3.932	2.472	2.203
Woning in aanbouw genomen**	2.900	1.032	3.870	1.620	4.195
Opgeleverde woningen*	3.020	3.337	2.156	2.048	3.103
Toename woningvoorraad*/***	2.780	2.949	1.724	1.589	2.721

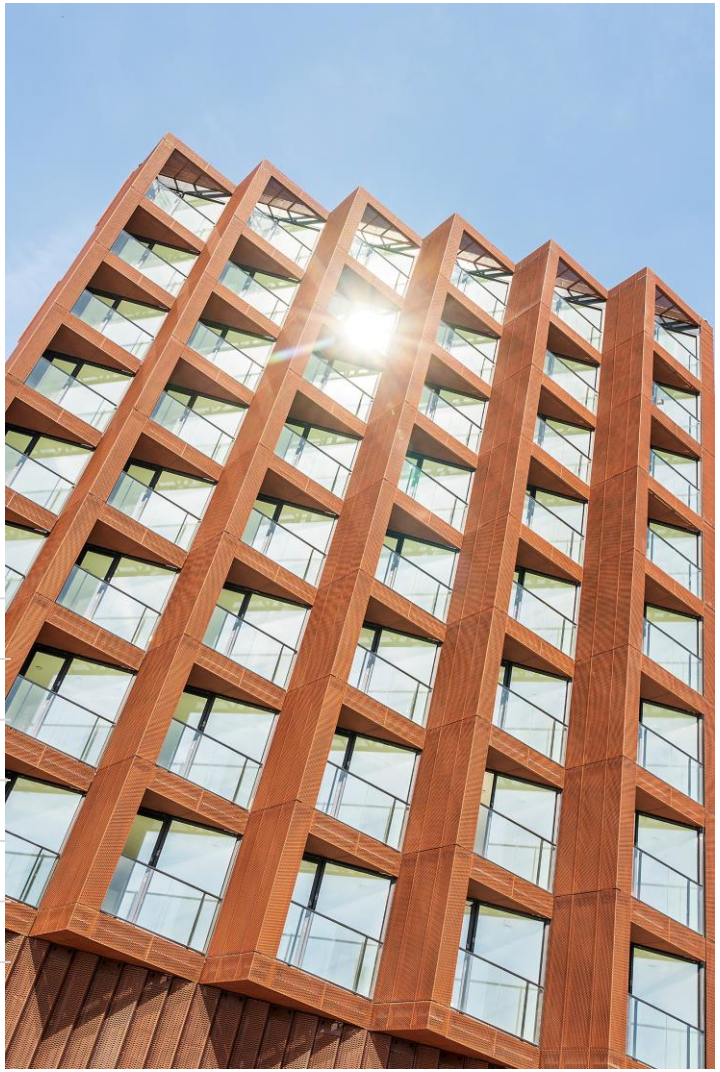
*Bron: CBS
**Bron: MPR
*** Sloop, samenvoeging, verbouw en transformatie gebruiksfunctie, overig.

Trends & marktontwikkelingen

Tot de oorlog in Oekraïne hadden we te maken met oververhitting op de woningmarkt en snel stijgende prijzen. Vanwege de gestegen rente en inflatie zien we vanaf 2022 een kentering op de woningmarkt, met dalende prijzen tot gevolg. Vanaf 2023 zien we een snel herstel op woningmarkt en liggen de prijzen inmiddels weer boven het niveau van 2022. De betaalbaarheid van koopwoningen is hierdoor verder afgenomen, ook door de gestegen rente. In aanvulling op het beperkte aanbod in de sociale sector en de midden huur sector, is hierdoor het vinden van een geschikte woning in Utrecht extra moeilijk.

Waar in 2023 het prijsniveau van bestaande koopwoningen in Utrecht harder daalde dan andere grote gemeenten en het Nederlands gemiddelde, is in 2024 en 2025 de toename in Utrecht juist het sterkst. In 2025 was de gemiddelde transactieprijs voor een bestaande woning in Utrecht €549.113. Ter vergelijking: het landelijk gemiddelde bedroeg vorig jaar €479.527. De gemiddelde prijs per m2 voor een bestaande woning in Utrecht bedraagt €5.569. Dit betekent dat het huishoudensinkomen ongeveer €108.000 moet bedragen om de gemiddelde Utrechtse transactieprijs te kunnen financieren. Voor nieuwbouw ligt de gemiddelde verkoopprijs en daarmee ook de gemiddelde prijs per m2 hoger.





Actualisatie reserve Betaalbaar wonen

Toelichting op de reserve Betaalbaar wonen

Bij de Voorjaarsnota 2023 is besloten om het bestedingsdoel voor deze reserve te verbreden van betaalbaar wonen naar betaalbaar wonen en het op gang houden van woningbouwprojecten.

De reserve wordt gevoed met de opbrengsten uit de Conversieregeling Erfpacht 2017. Motie 191/2017 draagt het college op om de opbrengst uit deze conversieregeling jaarlijks te oormerken voor het toevoegen van meer betaalbare woningen. Via de resultaatbestemming 2025 worden de in 2025 gerealiseerde opbrengsten toegevoegd aan de reserve. Tevens wordt de in 2023 gerealiseerde meerwaardeafdracht uit sociale huurwoningen overgeheveld.

In de reserve is 12,03 miljoen euro reeds bestemd. In dit MPR stellen wij voor om 2,05 miljoen euro te bestemmen voor de P+R Aïdadreef en 3,5 miljoen euro voor de herontwikkeling van het complex Rosendael aan de Indusdreef. In deze projecten is in totaal ruimte voor circa 385 woningen. Op dit moment zit er op beide projecten een tekort. Het reserveren van de middelen voor deze projecten maakt verdere planuitwerking mogelijk met een sluitende business case.

De geheime bijlage Overzicht voorstellen betaalbaar wonen (opbrengsten conversieregeling Erfpacht 2017) geeft de geïnventariseerde projecten weer als richtinggevend kader voor het nog te bestemmen bedrag. De daadwerkelijke inzet wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd bij voorstellen over de financiële kaders van projecten. Conform motie 2023/291 zetten we in op projecten met een aandeel van minimaal 75% betaalbaar programma en conform motie 2021/197 kunnen de middelen ook worden ingezet voor het realiseren van extra onzelfstandige studenteneenheden.

Reserve betaalbaar wonen	
Saldo begin 2026	12.847
Toevoeging 2026	
- Resultaatbestemming 2025	5.933
- Meerwaardeafdracht sociale huurwoningen 2023	2.497
Subtotaal	**21.277**
Reeds bestemd	
Overvecht Centrum (cofinanciering WBI)	4.010
Maatregelen continuering woningbouw	800
Hindersteinlocatie (maatregelen Utrechtse aanpak 3e tranche):	2.300
Transformatie en aankoop vastgoed (kantoren en woningen)	4.500
Volkshuisvestingsfonds Overvecht (cofinanciering)	420
Totaal reeds bestemd	**12.030**
Voorstel MPR 2026 te bestemmen	**5.550**
Nog te bestemmen	**3.697**

Voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties	
Saldo begin 2026	5.990
Reeds bestemd	5.990
Nog te bestemmen	**-**

Toelichting op de voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties

Op basis van de Stedelijke afspraken 2020-2022 met woningcorporaties en huurdersorganisaties is in die periode 2/3e deel van de meerwaardeafdracht bij bestemmingswijziging van sociale huurwoningen gestort in de voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties. Op basis van voorstellen van de woningcorporaties zijn bestedingsvoorstellen (verduurzamingsprojecten) vastgesteld voor dit deel van de afgedragen meerwaarde. In het coalitieakkoord 2022-2026 is een stop op de verkoop van sociale huurwoningen opgenomen. Daarmee zijn de stortingen in de voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties vervallen.

Werken

Ambitie van de opgave

In Utrecht streven we naar een economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad, met werk voor iedereen.
Een gezonde economie, waarin werkgelegenheid en ondernemerschap samengaat met zorg voor onze leefomgeving en inwoners.
Een economie die bijdraagt aan grote maatschappelijke opgaven en transities waar we voor staan (circulaire economie, energietransitie, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit) én aan gezond stedelijk leven. Dat betekent een groei van 70.000 arbeidsplaatsen in 2040 ten opzichte van 2021. Deze opgave is opgedeeld in vijf segmenten: kantoren, bedrijven-terreinen, detailhandel, wetenschap (m.n. het Utrecht Science Park (USP)) en wijkeconomie.

Actuele ontwikkelingen

Het aantal banen in Utrecht groeit snel. Er zijn tussen 2021 – 2024 al ruim 40.000 extra banen bijgekomen. Maar wie inzoomt op de cijfers ziet dat niet elke Utrechter hiervan profiteert. Utrecht is aantrekkelijk voor werkgevers in de snelgroeiende sectoren financiën en overheid, dankzij de centrale ligging en het steeds groter aandeel theoretisch geschoolde inwoners. Ruim de helft van de extra banen zijn dan ook kantoorbanen voor met name theoretisch opgeleiden, die veelal worden ingevuld door mensen die buiten onze stad wonen. We zien ook een stijgend aandeel Utrechters dat vanuit huis werkt, veelal zzp'ers die digitaal kunnen werken. De groei zit slechts voor een klein deel (ca 20%) bij praktische banen op bedrijventerreinen. De werk-gelegeheid in de maakindustrie en de bouw verdwijnt langzaam uit de stad.

Ruimte voor werken, oftewel een goed en gevarieerd aanbod van werklocaties is dus essentieel om ervoor te zorgen dat we in balans blijven groeien. Om onze ambitie te behalen, kiezen we ervoor om op een aantal vlakken bij te sturen. Hoe we dat willen doen staat beschreven in de Beleidsnota Werklocaties 2035. Dit jaar werken we aan een Uitvoeringsprogramma bij deze beleidsnota.

De opgave heeft daarnaast de ambitie om de groeiende mismatch op de arbeidsmarkt tegen te gaan door het stimuleren van kwalitatieve banen en werklocaties. De krapte op de arbeidsmarkt is een risico voor zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve economische ambities. Dit vraagt om het maken van keuzes over welke bedrijvigheid we wel en niet in onze stad willen.

De ambitie om werk voor iedereen te bieden, raakt daarmee buiten beeld. Ook banen bij commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zoals huisartsen, zien we niet meegroeien met de bevolkingsgroei. Dat heeft invloed op het voorzieningenniveau, het zorgaanbod en daarmee op de leefbaarheid van wijken.

De groei van het aantal banen vindt vooral plaats in de zorg en kantoorhoudende sectoren zoals zakelijke- en financiële dienstverlening en (semi-)overheid, in het topsegment kantoren in de stad; en veel minder op de typische bedrijventerrein-sectoren zoals bouw, maakindustrie, etc.
De krapte op zowel de kantorenmarkt als de bedrijfsruimtemarkt is groot. Voor ondernemers, bedrijven en organisaties is het steeds moeilijker om in de wijken, op bedrijventerreinen en op kantoorlocaties een goede (en betaalbare) plek te vinden om zich te vestigen of uit te breiden. Bovendien zetten netcongestie, stijgende prijzen en de druk op de ruimte voor werken steeds meer een rem op de groei. Dit zorgt ervoor dat met name de ambitie om diverse werkgelegenheid (werk voor iedereen) te bieden, onder druk staat. Op termijn kan het ook betekenen dat de functies die een stad nodig heeft om goed te kunnen functioneren, onvoldoende een plek kunnen krijgen. Denk aan ruimte voor stadslogistiek, installateurs, circulaire verwerking van reststoffen, loodgieters en aannemers. Nu al zien we dat nieuwe werkgevers die gewenst zijn (gezond, duurzaam, sociaal, innoverend, verzorgend) naar elders moeten uitwijken. Daarmee neemt de diversiteit van het werken in Utrecht af. We worden als stad daarmee kwetsbaarder, minder inclusief en bieden geen werk meer voor iedereen.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben invloed op alle segmenten. Per segment zien we nog de volgende aandachtspunten:

- Kantoren: de leegstand van kantoren ligt onder frictieniveau. Dit drijft de prijzen op. Het onderste segment kantoren, erg belangrijk voor maatschappelijke instellingen, start- en scale-ups en creatieven die we als stad graag rijk zijn, staat sterk onder druk van de woningbouwopgave. Tegelijkertijd staan er aan de randen van Lage Weide en Oudenrijn kantoren die nauwelijks meer marktconform zijn en die we graag transformeren naar bedrijfsruimte. Dit hebben we opgenomen in de Beleidsnota Werklocaties 2035.

Werken

- Bedrijventerreinen: ook op bedrijventerreinen ligt de leegstand onder frictieniveau. Daardoor is er te weinig schuifruimte, waardoor ondernemers niet kunnen (door)groeien of verhuizen en de markt op slot zit. We ontwikkelen één nieuw bedrijventerrein: Strijkviertel. Ook in Rijnenburg moet straks voldoende ruimte voor bedrijvigheid zijn. Beter benutten van bestaande terreinen is uiteraard ook van belang, onder andere door te verdichten. Maar hiervoor moeten ook een aantal randvoorwaarden op orde zijn, zoals bereikbaarheid en netcapaciteit. Een aantal bedrijventerreinen staat onder druk van de woningbouwopgave, zoals Stadseiland-Zuid. Of door de grote vraag uit de logistieke markt, dat een prijsopdrijvend effect heeft waardoor MKB'ers in de knel komen. Met ons nieuwe beleid voor werklocaties willen we zorgen voor een divers en complementair palet bedrijventerreinen, de beschikbare ruimte optimaal benutten, en (regionaal) werken aan de planning en uitgifte van nieuwe terreinen.
- Winkelgebieden: binnen de detailhandel is een groot verschil tussen de ontwikkelingen van non-food en food: zo is het aantal (fysieke) kleding- en schoenenwinkels (niet-dagelijks) de afgelopen jaren fors teruggelopen. Supermarkten en speciaalzaken (dagelijks) doen het daarentegen onverminderd goed, hoewel daar de stijgende kosten voor onder andere personeel de marges verder onder druk zetten. Vrijkomende panden worden vaak ingevuld met andere functies, zoals horeca of andere publieksgerichte voorzieningen. Dit geeft winkelstraten een andere uitstraling en beleving. De groei van het aantal inwoners van de stad zorgt voor meer vraag naar retail. Waardoor de afnemende algemene trend in de vraag naar vierkante meters winkelruimte voor een groot deel wordt gecompenseerd.
- Innovatielocaties: (vastgoed-)ontwikkelingen in en rond het USP laten een grote vraag naar ruimte zien. De activiteiten van de bedrijven en kennisinstellingen zijn cruciaal om onze economische ambities op gebied van Heart of Health te behalen. Specifiek op het USP zijn aanvullende, grootschalige maatregelen (vooral bereikbaarheidsmaatregelen) nodig om de groei te faciliteren. Dit jaar is er naar verwachting één grote ontwikkelingen op het USP op het gebied van werkgelegenheid: oplevering van de huisvesting van het RIVM. We werken daarnaast aan een regionale ontwikkelstrategie innovatielocaties, en aan de lokale uitwerking daarvan.
- Wijkeconomie: we zijn in het kader van de regiodeal in Overvecht gestart met een traject om meer en passende ruimte voor werk in de wijk toe te voegen.

Programmering

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van voldoende en goede bedrijfsruimtes en kantoren is een belangrijk thema voor de komende jaren. Met de Beleidsnota Werklocaties 2035 hebben we ons beleid hierop aangescherpt. De komende jaren investeren we (verder) in:

- Kantoren: de vraag naar kantoren is onverminderd hoog. Naast de aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van kantoren in het lagere segment, werken we mee aan het toevoegen van kantoren op de knooppunten Stationsgebied en Leidsche Rijn.
- Bedrijventerreinen:
    - Ontwikkeling circulair bedrijvenpark Strijkviertel: efficiënt en meerlaags, met een hoge dichtheid en focus op circulaire MKB-werkgelegenheid. Het omgevingsplan is vastgesteld. In 2026 volgt de tenderuitvraag.
    - Lage Weide: verschillende maatregelen en ambities werken we uit in de Deelomgevingsvisie Lage Weide, die in 2026 wordt aangeboden aan de raad. We continueren onze inzet op verdichting van het terrein en werken aan de lobby voor investeringen in de brug(gen) die het terrein ontsluit(en). We willen de Deelomgevingsvisie vervolgens uitwerken in een Uitvoeringsprogramma voor Lage Weide.
    - Inzetten op verdichting op andere werklocaties, in samenwerking met de OMU, zoals Werkspoorkwartier, Oudenrijn, Overvecht.
    - Onderzoek provincie Utrecht voor een nieuw regionaal bedrijventerrein, waardoor de druk op de Utrechtse markt enigszins afneemt.
- Winkelgebieden: verwachting is dat de hoeveelheid vierkante meters retail dankzij de bevolkingsgroei redelijk stabiel blijft. Nieuwe ontwikkelingen vinden plaats bij de grote gebiedsontwikkelingen, zoals de MWKZ.
- Innovatielocaties: het benutten van de ontwikkelruimte op het USP en de omliggende gebieden. We werken het regionale programma voor innovatielocaties lokaal uit.
- Wijkeconomie: we werken de verdere inzet voor wijkeconomie uit in het Uitvoeringsprogramma Werklocaties

Maatschappelijke voorzieningen

Ambitie van de Opgave

Groei in balans en Ongelijk investeren voor gelijke kansen
De groei van de stad dient samen te gaan met een toename in de maatschappelijke voorzieningen, vanwege hun belang voor de ontwikkeling, beleving, ontmoeting en ondersteuning van alle inwoners. Het gaat om scholen, sportaccommodaties, buurtcentra, culturele voorzieningen en speelruimte. Uitgangspunt is om kwaliteit en leefbaarheid centraal te laten staan bij de verdere ontwikkeling van de stad: we willen groeien in balans. Voor een gezonde groei van de stad groeien de voorzieningen mee met de bevolking. Dit doen we onder andere door vooral te investeren in buurten en inwoners die dat het hardste nodig hebben.

Onze ambities staan beschreven in de Sociale Visie Utrecht, de Ruimelijke Strategie Utrecht 2040, het Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen en de thematische huisvestingsnota's. Dit leidt tot een programmering op hoofdlijnen voor de langere termijn en meer concrete programmering voor de eerstkomende jaren. Netcongestie zorgt ervoor dat nieuwe voorzieningen voorlopig geen grootverbruik aansluiting kunnen krijgen, voor kleinverbruik dreigt een wachtlijst. We werken samen met het Rijk, de regio en netbeheerders aan oplossingen voor netcongestie.

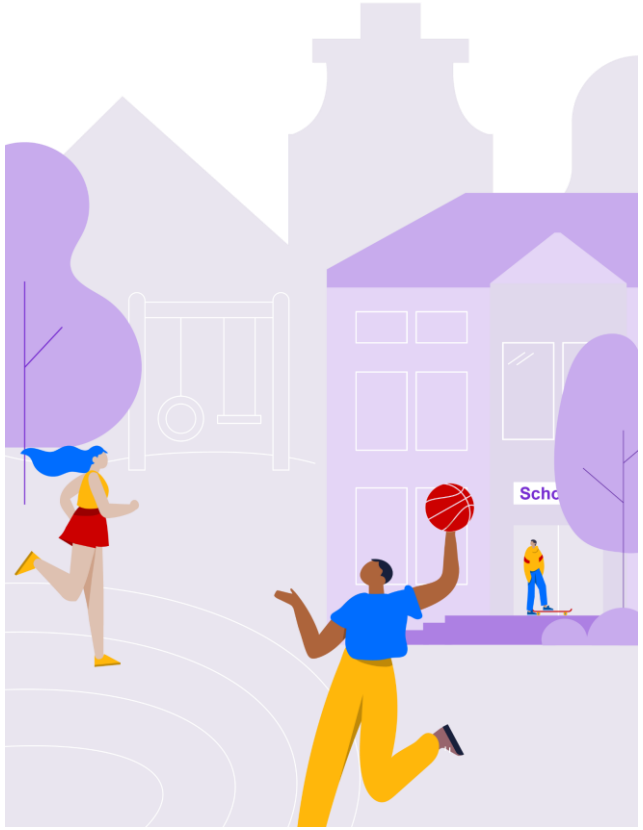
Beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's en rapportages

Per opgave in het maatschappelijk domein zijn ambities en doelstellingen vastgesteld. Het gaat om de volgende nota's:

- Voor Cultuur is het Uitvoeringsprogramma cultuurparticipatie 2024-2028 en het Uitvoeringsprogramma Huisvesting Culturele en Creatieve Sector 2025-2028 leidend. Hierin zijn de kwantitatieve kaders vanuit de RSU2040 inhoudelijk aangescherpt. Ook is de Nachtvisie 2030 vastgesteld.
- Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad de nieuwe Beleidsnota Onderwijshuisvesting vastgesteld. In dezelfde periode heeft B&W het Uitvoeringsprogramma Onderwijshuisvesting 2026-2041 vastgesteld. Beleidsnota en uitvoeringsprogramma vormen samen het IHP (Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorziening). Besluitvorming over investeringen in onderwijshuisvesting loopt hierin mee.
- De Beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032 is begin 2025 vastgesteld door de raad. Hoe we de ambities en doelstellingen uit de nota bereiken, werken we in afstemming met de stad uit in vier uitvoeringsprogramma's.
- Welzijn werkt vanuit de kadernota Meerjarig perspectief buurtcentra in buurten en wijken voor de periode 2022–2032.

Maatschappelijke voorzieningen blijven achter

Met het huidige groeitempo en de schaarse middelen voor nieuwe investeringen lukt het niet om het voorzieningenniveau evenredig te laten meegroeien met het aantal inwoners, zoals beoogd is in de RSU. Daarvoor is onvoldoende geld en ruimte beschikbaar. Investeringen die nu niet worden gedaan, kunnen in sommige gevallen niet meer worden ingehaald. Bijvoorbeeld als het gaat om de bouw van sporthallen in plaats van gymzalen. Als de gymzalen eenmaal zijn gerealiseerd, kan er later niet alsnog een sporthal worden ingepast.



Maatschappelijke voorzieningen

Actuele ontwikkelingen

Sport

Sport- en beweegaccommodaties zijn een basisvoorziening voor alle Utrechters. Tot en met 2030 investeren we daarom in nieuwe sportvelden, sporthallen en een nieuw zwembad. Door het ontbreken van middelen hebben we in voorgaande jaren geplande sportvoorzieningen moeten uitstellen of afstellen. We zien dat de investeringen die we doen tot en met 2030 niet genoeg zijn om de sportvoorzieningen in de stad voldoende (snel) mee te laten groeien met de groei van het aantal woningen. Daarmee lopen we achter op onze doelstellingen. We constateren dat op basis van de ontwikkelingen in de bestaande stad tot en met 2040 de tekorten verder oplopen. Voor sporthallen betekent dit dat we in 2030 één extra sporthal nodig hebben en in 2040 5,5 sporthallen. Voor voetbal geldt dat we in 2040 7 velden op de zaterdag tekort komen, voor hockey 8 velden, voor rugby 1 veld en voor tennis 62 banen. We blijven daarvoor zoeken naar geschikte locaties en middelen voor realisatie. Aanvullend daarop zorgen grote gebiedsontwikkelingen in de stad, waaronder Rijnenburg, voor een extra vraag naar sportvoorzieningen.

Cultuur

Onze ambitie is om 25 culturele wijkvoorzieningen in 10 wijken (15.625 m²) te realiseren voor 2040. Daarnaast willen we tegen die tijd zowel een grotere als een kleinere stedelijke culturele voorziening toevoegen aan de stad. Vanwege schaarse middelen hebben we er eerder voor gekozen om de realisatie van wijkcultuurhuizen en stedelijke voorzieningen te temporiseren. Projecten zonder vastgestelde locatie schuiven door. Tegelijkertijd werken we de komende periode aan de realisatie van vier nieuwe culturele wijkvoorzieningen.

Voor de realisatie van 80.000 m² extra werkruimte voor de culturele en creatieve sector is in de RSU2040 reeds 30.000 m² als ambitie opgenomen, waaronder in het Werkspoorkwartier, Nieuw-Overvecht , Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. Dit vertalen we naar concrete projecten. In de programmatische verkenning van Rijnenburg is aanvullend 7.000 tot 14.000 m² opgenomen. Voor de resterende 45.000 m² zoeken we naar geschikte locaties. Door veranderde marktomstandigheden en het stoppen van locaties hebben we in de afgelopen periode circa 5.000 m² gerealiseerd. Daarmee blijven we achter op onze ambitie, maar de ontwikkeling van nieuwe locaties loopt door. Zo voegen we de komende tijd locaties toe, bijvoorbeeld in de Vlampijpateliers, in tijdelijke panden zoals Parkeergarage Paardenveld en het Attleeplantsoen en nieuwe gebiedsontwikkelingen zoals Tussen de Rails.

Welzijn

Tot 2030 zijn buurtcentra, buurtkamers en jongerenhuiskamers geprogrammeerd. Tussen 2030 en 2040 zijn er op basis van de actuele bevolkingsprognose stadsbreed nog vier buurtcentra inclusief jongerenhuiskamer nodig. De locaties zijn nog niet bepaald. We onderzoeken de komende jaren de behoefte aan overige welzijnsaccommodaties (beheerde speeltuinen, scouting en volkstuinen). De welzijnsaccommodaties groeien mee volgens de in beleid vastgestelde normen per type wijk.

Onderwijshuisvesting

Onderwijshuisvesting inclusief programmering komt aan bod in het IHP (Beleidsnota en uitvoeringsprogramma onderwijshuisvesting). Omdat onderwijshuisvesting een wettelijke taak van de gemeente is met vastgestelde normen met betrekking tot capaciteit voor huisvesting, is het uitgangspunt dat we zodanig programmeren dat het aantal schoolgebouwen automatisch meegroeit bij de ontwikkeling van nieuwe wijken. In het uitvoeringsprogramma van het IHP hebben we voorzien in nieuwbouw en renovaties ten behoeve van voldoende en kwalitatief goede gebouwen. Er is echter geen geld vrij gemaakt voor aanvullende beleidsambities op het gebied van bijvoorbeeld klimaatadaptatie, circulair bouwen of inclusieve onderwijshuisvesting. Bovendien zijn nog niet alle investeringen in het IHP op lange termijn (na 20235) financieel gedekt. Dit brengt het risico met zich mee dat we op lange termijn onvoldoende middelen hebben om aan onze wettelijke taak op het gebied van onderwijshuisvesting te voldoen. Ook blijft een aandachtspunt de financiële ontwikkelingen rond het bouwen van nieuwe scholen in nieuwe wijken waar wordt verdicht binnen de bestaande stad, zoals de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier. Tenslotte is de betaalbaarheid van kinderopvangruimte bij diverse schoolgebouwen een uitdaging. We onderzoeken hoe hiermee om te gaan.

Maatschappelijke voorzieningen

Programmering

Sport

- De realisatie van het zwembad Maximapark staat gepland in 2030.
- Voorbereidingen lopen voor de sporthallen Cartesiusdriehoek (ingebruikname 2027), Merwedekanaalzone (2028) en de en sporthal Overvecht (2030).
- We zetten de komende twee jaar nog twee natuurgrasvelden om in kunstgras (de Dreef en Voordorp).
- Uitbreiding/inpassing sportvelden: Nieuw Welgelegen eerste fase (twee sportvelden 2030) en 5e hockeyveld Rijnvliet (2025/2026 variantenstudie Strijkviertel, realisatie 2028).
- Sporthallen Voordorp, Vleuten en de uitbreiding met velden van Maarschalkerweerd Noord en Nieuw Welgelegen 2e fase zijn uitgesteld vanwege ontbrekende middelen.

Onderwijshuisvesting

In lijn met het Uitvoeringsprogramma Onderwijshuisvesting 2026-2041 gaan wij de komende jaren een aanzienlijke uitbreiding realiseren van het primair- en voortgezet onderwijs.

- Er komen lagere scholen bij in de buurten Leeuwesteyn en Groenewoud (Leidsche Rijn), Merwedekanaalzone, Cartesiusdriehoek en het Beurskwartier.
- Het voortgezet onderwijs breidt uit in Merwedekanaalzone, Leidsche Rijn, Overvecht en Vleuten-De Meern en in het Utrecht Science Park/Rijnsweerd.

Welzijn

- We realiseren een nieuw buurtcentrum en jongerenhuiskamer in de Merwedekanaalzone en twee kleinere buurtcentra in Overvecht. Voor Overvecht betrekken we dit bij de Programmatische uitgangspunten doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht.

Zorg

- We realiseren een nieuw gezondheidscentrum in Merwedekanaalzone. Naast eerstelijnszorg komen hier ook KOOS en het Buurtteam.
- Het activiteitencentrum WIJ 3.0 wordt ook in Merwedekanaalzone gerealiseerd.

Cultuur

De volgende wijk- en jongerencultuurhuizen zijn geprogrammeerd:

- Wijkcultuurhuis Merwede.
- Jongerencultuurhuis Berlijnplein (onderdeel Cultuurcluster, Leidsche Rijn).
- Jongerencultuurhuis De Tol (Vleuten-De Meern).
- Wijkcultuurhuis De Musketon (Lunetten).
- Zoekgebieden voor nieuwe initiatieven: USP/Rijnsweerd, Papendorp/Groenewoud, Noordwest, Centrum, Oost, Beurskwartier, Overvecht en Rijnenburg.

Stedelijke culturele voorzieningen:

- Cultuurcluster Berlijnplein: 9.200 m² voor dans, theater, beeldende kunst, mode, design, amateurkunst en werkruimte (oplevering medio 2028).

Werkruimte culturele en creatieve sector (selectie):

- Ca. 2.680 m² Vlampijpateliers, permanent.
- Ca. 2.000 m² Attleeplantsoen 39, tijdelijk beschikbaar.
- Ca. 2.250 m² op een etage van parkeergarage Paardenveld, tijdelijk beschikbaar.
- 1.200–2.400 m² via uitgifte in Tussen de Rails voor een broedplaats (15 jaar).

Een overzicht van alle geprogrammeerde projecten is te vinden in de bijlage.

Maatschappelijke voorzieningen

Knelpunten in de investeringsprogrammering opgelost

Het investeringspakket Groei in balans is onderdeel van het coalitieakkoord 2022-2026. In dit pakket zijn onder andere uitbreidingsvoorzieningen opgenomen voor sport, welzijn en zorg. Het betreft 3 sporthallen, de uitbreiding van sportparken Nieuw Welgelegen en Rijnvliet, zwembad Maximapark, en diverse welzijns- en zorg voorzieningen in Merwede en Overvecht.

De toekomstige jaarlasten voor deze uitbreidingen zijn verwerkt in de begroting maar een bijgestelde raming op basis van actualisatie naar het juiste prijspeil en actuele ontwikkelingen laat een tekort zien ten opzichte van het eerder beschikbaar gestelde budget. Het gaat om de volgende voorzieningen:

- Sporthallen: Cartesius Driehoek, Merwede en Overvecht.
- Sportparken: twee velden op sportpark Nieuw Welgelegen, omzetten van twee natuurgras velden naar kunstgras velden op sportpark De Dreef en Voordorp.
- Zwembad Maximapark.
- Overvecht: buurtcentrum Burezina, buurtkamer Rozendaal.
- Merwede: Gezondheidscentrum, activiteitencentrum WIJ 3.0, en een buurtcentrum & jongerenhuiskamer.

Alle ramingen zijn nu –conform de handleiding projectbeheersing- gebaseerd op het prijspeil van oplevering. De geactualiseerde jaarlasten voor de opgenomen uitbreidingsvoorzieningen leiden tot meevallers in 2027 en 2028 en tegenvallers vanaf 2029. De tegenvaller bedraagt vanaf 2030 €777.000 structureel. Het totale financiële beeld van mee- en tegenvallers is onderdeel van de Voorjaarsnota 2026: daarmee zijn de knelpunten opgelost. Hierna volgt nadere informatie per investering.

Zwembad Maximapark

De exploitatieraming is in 2025 herijkt. Als gevolg van netcongestie is een all-electric zwembad op dit moment niet mogelijk. In 2025 is onderzocht hoe om te gaan met netcongestie. Dit leidt tot aanvullende investeringen en exploitatielasten. De herijkte zwembadexploitatie en de netcongestieoplossing leidt tot € 395.000 aan structureel hogere jaarlasten voor het zwembad. Hiervan is € 153.000 hogere kapitaalslasten en € 242.000 hogere exploitatielasten. De aanvullende exploitatielasten voor de netcongestie oplossing (€140.000) zijn tijdelijk. Wanneer de beperkingen voor netcongestie zijn opgeheven, komen deze tijdelijke kosten te vervallen.

Voorzieningen Merwede

Ontwikkelaars hebben medio 2025 actuele koopprijzen afgegeven voor de welzijns- en zorgvoorzieningen in Merwede. Deze koopprijzen liggen hoger dan eerder afgegeven koopprijzen in 2023 en 2024. Daarnaast zijn alle exploitatielasten geraamd op prijspeil oplevering. Dit leidt tot € 272.000 aan structureel hogere jaarlasten. Hiervan is € 84.000 hogere kapitaalslasten en € 188.000 hogere exploitatielasten.

Overige sportvoorzieningen

Alle exploitatielasten zijn geraamd op prijspeil oplevering. Dit leidt tot € 110.000 aan structureel hogere jaarlasten. Hiervan is € 55.000 hogere kapitaalslasten en € 55.000 hogere exploitatielasten. Tegenover het structurele knelpunt, zorgt vertraging van een aantal reeds geprogrammeerde projecten ervoor dat het knelpunt voor 2029 gedempt wordt en dat er in 2027 en 2028 zelfs sprake is van forse meevallers.

Knelpunt VJN in €1.000	2027	2028	2029	2030	struc
Sport, zorg en welzijn (exploitatie)				485	485
Sport, zorg en welzijn (kapitaallasten)	-1.693	-1.187	152	292	292

Duurzame mobiliteit

Ambitie van de opgave

Om gezond stedelijk leven en de groei van de stad mogelijk te maken, zetten we in op de transitie naar ruimte-efficiënte en duurzame mobiliteit (lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit). We streven naar een stad waarin mobiliteit en bereikbaarheid voor iedereen op orde is. Daarbij borgen we de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. We werken hierbij vanuit de kaders van de RSU2040 en het Mobiliteitsplan 2040.

Actuele ontwikkelingen

Traditioneel is het laatste jaar van de collegeperiode het beleidsarme jaar. In dit jaar worden daarom geen nieuwe aanvullende investeringen aangekondigd in het MPB. Wel lossen we knelpunten op voor lopende werken. De laatste actuele ontwikkelingen rondom diverse toezeggingen en moties zijn te vinden in Raadsbrief Verzamelbrief Mobiliteit .

Voor de laatste cijfers over de transitie naar ruimte-efficiënte en duurzame mobiliteit verwijzen we naar de Monitor mobiliteitsplan 2025, die we naar verwachting in Q2 2026 actualiseren. De voortgang van alle geprogrammeerde projecten is te vinden in de Voortgangsrapportage Programma Duurzame Mobiliteit 2025, die we naar verwachting Q4 2026 actualiseren.

Programmering

Voor de volledige programmering van de investeringen vanuit het Programma Bereikbaarheid, verwijzen we naar de geheime bijlage met de projecten van het MPR. In deze bijlage geven we ook aan bij welke projecten wordt samengewerkt met Beheer Openbare Ruimte (BOR).

Toelichting op financiën en programmering MPB 2026

We actualiseren jaarlijks het meerjarenprogramma bereikbaarheid (MPB). Projecten lopen meerjarig en leggen beslag op de middelen in de komende jaren. Bij de actualisatie van het MPB worden de verwachte uitgaven van de projecten over de komende jaren bijgesteld (kasritme). Op basis hiervan bepalen we welke financiële ruimte er beschikbaar is om knelpunten op lopende werken op te lossen, waarbij we de resultaten van afgesloten projecten bij de jaarverantwoording, eventuele bijdragen van derden en indexeringsmiddelen meenemen. Hieronder lichten we toe welke middelen beschikbaar zijn voor herprogrammering, hoe deze worden ingezet en wat de actualisatie betekent voor het financiële beeld.

Toelichting financiële methodiek

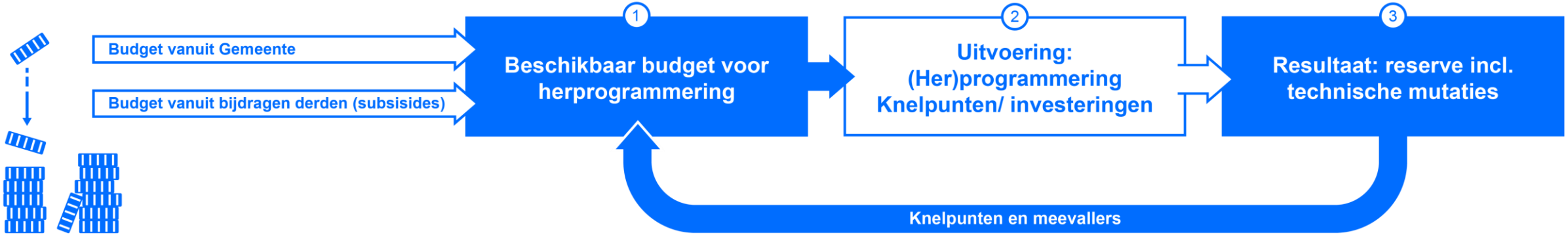
Jaarlijks voegen we een bedrag vanuit de gemeentelijke middelen toe aan het Meerjarig Investeringsprogramma Bereikbaarheid (MIB). Daarnaast dekken we een deel van de investeringen vanuit gelden van derden (met name subsidies). Met dit beschikbare meerjarige investeringsbudget programmeren we projecten over de jaarschijven. Deze jaarschijven nemen we op in de begroting. Knelpunten zijn extra kosten op lopende projecten die niet kunnen worden opgevangen binnen het bestaande projectenbudget. Een knelpunt niet programmeren, betekent dat we een project niet kunnen voortzetten.

Binnen het MIB is een reserve ingesteld waardoor de fasering van uitgaven in een jaar niet gelijk hoeft te lopen met de beschikbare budgetten in een bepaald jaar. De verschillen worden verrekend met de reserve. Deze reserve mag niet onder nul uitkomen.

Daarmee wijkt deze financiële systematiek voor het investeringsprogramma bereikbaarheid af van de reguliere systematiek van jaarlijks in de begroting terugkerende budgetten en bestedingen.

Planningsoptimisme

Bij het bepalen van de te verwachte uitgaven in een jaar houden we rekening met een planningsoptimisme van 20%. De verwachte totale uitgaven van alle projecten in een jaar verlagen we met 20%. Dit doen we omdat programmabreed nooit alle uitgaven conform planning verlopen. Middelen blijven beschikbaar voor het project (waarvoor ook krediet is vrij gevraagd) en schuiven in de planning door naar een volgend jaar.



Voor- en nadelen op afgesloten en lopende projecten
Bij de Jaarstukken 2025 sluiten we negen projecten af. Dit leidt per saldo tot een aanvulling van de reserve van 0,9 miljoen euro. De lijst van projecten inclusief toelichting is te vinden in de Jaarstukken onder Paragrafen; Af te sluiten investeringsprojecten; Bereikbaarheid.

We hebben daarnaast vrijval van middelen uit de vaste activa reserve vanwege diverse projecten die al eerder zijn afgesloten. Het betreft de Doorfietsroute Veenendaal, Herinrichting Wittevrouwen, Herinrichting Nachtegaalstraat en Fietsenstalling House Modernes. De totale vrijval bedraagt 1,77 miljoen euro.

Tot slot, zoals te lezen in deze Raadsbrief, hebben we besloten om te stoppen met het integrale project Blauwkapelseweg (BKW). De reeds gemaakte kosten van het Integrale Project (0,067 miljoen euro) zijn verrekend. Van het totaalbudget voor het integrale project van 0,9 miljoen euro valt 0,6 miljoen euro vrij. Dit gebruiken we voor een bijdrage aan de exploitatie van het Grondstoffendepot in 2026 en 2027. Het resterende budget van 0,233 miljoen euro zetten we in voor de mobiliteitsaanpak van de Kruising Blauwkapelseweg-Alexander Numankade.

Onderstaande tabel toont het totaaloverzicht van voor-en nadelen op afgesloten en lopende projecten:

Projecten (Bedragen x € 1.000,-)	**Bedrag**
Saldo 9 projecten afgesloten in Jaarstukken 2025	896
Vrijval van de vaste activa reserve uit diverse projecten	1.772
Blauwkapelseweg t.b.v. Grondstoffendepot exploitatie 2026 -2027	600
Totaal voor- en nadelen op afgesloten en lopende projecten	3.268

Subsidies: technische mutaties
Deze technische mutaties betreffen subsidies die nog niet in de begroting zijn verwerkt. Hiermee verhogen we de projectbudgetten, waar we in de bestuursrapportages het krediet voor vrij vragen. We hebben in totaal 4,5 miljoen euro aan nieuwe subsidies ontvangen t.o.v. MPR 2025. De subsidies komen vanuit de provincie Utrecht (3,2 miljoen euro) en het Rijk (SPV subsidie 1,3 miljoen euro).

Projecten (Bedragen x € 1.000,-)	**Bedrag**
Planstudie Fietsenstalling Vaartsche Rijn (krediet fietsenstallingen)	200
Aanvullende subsidie verkenning naar locatie gebouwde stalling bij station Vaartsche Rijn	98
Fietsenstalling in P1/P4 (krediet fietsenstallingen)	558
Fietsenstalling Station Lunetten (krediet fietsparkeren stations)	300
Herinrichting Koningsweg - stedelijk deel	250
Looproutes toegankelijke Bushaltes	500
Doorstromingsprojecten	471
Westelijke Stadsboulevard - bushalten deelgebied 4 Majellaknoop	500
Investeringsimpuls Verkeersveiligheid (SPV subsidie) totaal 15 locaties	1.262
Verkeersveiligheidssubsidie PU	387
Totaal technische mutaties (subsidies)	4.526

Knelpunten op lopende projecten

Projectbudgetten zijn kaderstellend. Op basis van een (globale) verkenning wordt het projectbudget bepaald. Bijstelling van het budget kan gaandeweg nodig zijn, bijvoorbeeld omdat een project langer loopt dan vooraf gepland of vanwege prijsstijgingen. Daarnaast kunnen extra noodzakelijke onderzoeken of scopewijzigingen (o.a. als gevolg van participatie) leiden tot hogere kosten.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ingepaste knelpunten. Deze knelpunten zijn weergegeven exclusief rente, in het geval dat dekking van het knelpunt loopt via structurele kapitaallasten. Dit is van toepassing voor het project Boorstraat fiets- en voetgangersverbinding.

Knelpunten (Bedragen x € 1.000,-)	**Bedrag**
1. Boorstraat fiets- en voetgangersverbinding	7.000
2. Maliebaan	3.400
3. Socrateslaan	2.000
4. Grondstoffendepot	600
5. Bestemming Catharijnesingel	450
6a. Indexatie Merwedelijn spaarbedrag	270*
6b. Plankosten Merwedelijn	300*
7. Doorfietsroute om de noord	2.000
8. Doorfietsroute Utrecht – Hilversum	1.950
Totaal knelpunten	**17.840**

*structureel

Voor alle projecten (uitgezonderd grondstoffendepot) geldt dat deze te maken hebben met gestegen uurtarieven en materiaalkosten wat leidt tot kostenverhogingen. Deze kostenverhogingen zijn onderdeel van het knelpunt. Op deze pagina omschrijven we kort de specifieke oorzaken die leiden tot het knelpunt. Een uitgebreidere toelichting over de voortgang van alle lopende projecten – inclusief onderstaande projecten met een knelpunt - delen we in de Voortgangsrapportage Mobiliteit (verwachte publicatie is Q4 2026).

1. Boorstraat fiets- en voetgangersverbinding
Het project Boorstraat voegt een verkeersveilige verbinding toe voor voetgangers en fietsers tussen de wijken Pijlsweerd en Daalsebuurt en stimuleert een gezonde manier van verplaatsen. Daarnaast ontsluit de verbinding het Wisselspoorgebied en Cartesiusdriehoek, die een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de stad.

Het knelpunt bevat naast hogere engineeringskosten en opslagen enkele scope wijzigingen: o.a. een ecologische verbinding, trappartijen aan de westzijde, extra groutankers en hogere bemalingskosten. Dekking voor de totale investering van 47 miljoen euro is noodzakelijk om dit jaar het overdrachtsdossier naar ProRail te kunnen afronden, zie ook TunnelAlliantie | ProRail.

2. Maliebaan
Zoals ook benoemd in (Raadsbrief Verzamelbrief Mobiliteit) hebben we te maken met een aantal aspecten die leiden tot hogere kosten. Het gaat om het bereikbaar houden van de omgeving, archeologische vondsten en wijzigingen in de ondergrond.

3. Socrateslaan
Zoals ook benoemd in (Raadsbrief Verzamelbrief Mobiliteit) hebben we diverse meerwerken te melden: extra archeologisch onderzoek, extra legeskosten, stagnatiekosten,-extra asfaltonderzoek en extra bodemonderzoek.

4. Grondstoffendepot
Zoals ook gemeld op pagina 31, gebruiken we een gedeelte van het budget dat vrijvalt op het integrale project Blauwkapelseweg, voor een bijdrage aan het exploitatietekort van het Grondstoffendepot in 2026 en 2027.

5. Bestemming Catharijnesingel
Zoals ook benoemd in (Raadsbrief Verzamelbrief Mobiliteit en Raadsmemo Update Catharijnesingel) zorgt de bezwaarprocedure voor extra juridische kosten en meer inzet vanuit het projectteam.

6a. Indexatie Merwedelijn spaarbedrag
We verwachten dat de Bestuursovereenkomst (BOK) Merwedelijn - waarin een indexatie wordt opgenomen - eind dit jaar in werking treedt. Alle partijen (Rijk, Provincie Utrecht en Gemeenten Nieuwegein en Utrecht) indexeren het budget vanaf dit jaar. Indexatie hebben we gebaseerd op de grondslag materiële kosten uit Programma Begroting 2026 en bedraagt 2,7%. Deze indexatie passen we per 2026 structureel toe op het spaarbedrag voor de Merwedelijn zoals omschreven in MPR 2025 (10 miljoen per jaar).

6b. Plankosten Merwedelijn
In de programmering zit sinds MPR2025 een structurele post van 0,3 miljoen euro voor plankosten MIRT verkenning die vorig jaar niet apart is benoemd. Bij dezen doen we dat in dit MPR.

7. Doorfietsroute om de noord
In het Definitief Ontwerp (DO) hebben we aanvullende werkzaamheden opgenomen die in het VO nog niet of beperkt waren voorzien, zoals volledige verwijdering van asfalt en fundering, verwerking van teerhoudend asfalt en een verder uitgewerkte groen- en terreininrichting.

8. Doorfietsroute Utrecht – Hilversum
Voor het Utrechtse deel van deze route (zie ook Doorfietsroute Hilversum - Utrecht (F27) | provincie Utrecht) hebben we een nieuwe raming opgesteld op basis van het Integrale Programma van Eisen (IPVE). Hierin hebben we een langere doorlooptijd opgenomen en een risicoreservering toegevoegd. Het knelpunt kan in het lopende jaar kleiner worden na afstemming met de provincie over verhoging van bijdrage, dit levert dan in MPR 2027 mogelijk een vrijval op.

Programmering waarover eerder is besloten / wijziging van inzet geprogrammeerde middelen

Inzet CDOKE middelen

Conform de motie (2025/M550 Vrije CDOKE is niet OK) gaan we in op de verdeling van de landelijke Klimaatmiddelen. Voor het Programma Duurzame bereikbaarheid gaat het in 2026 om activiteiten gericht op het regisseren van een aanbod en het stimuleren van het gebruik van elektrische deelauto's en de uitvoeringskosten van de monitoring van de registratie werkgebonden personenmobiliteit door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD). Het gaat hierbij om een totaal van 0,45 miljoen euro aan lasten.

Inzet middelen Verkeersveiligheid

Voor 2026 zetten we 0,14 miljoen euro vanuit middelen toegewezen in de Programmabegroting 2026 in voor de aanpak risicovolle oversteken (zie ook Raadsbrief Toezeggingen verkeersveiligheid Utrecht).

Herprogrammeren voor beheerdersruimte P+R Westraven

We verbeteren P&R Westraven om de parkeergarage geschikt te maken voor parkeren op afstand (POA). We verbeteren de wachtruimte, de beheerdersruimte en de (fiets)parkeerervaring van de P+R. De benodigde middelen hiervoor hevelen we over van de parkeerexploitatie naar het investeringsbudget.

Herprogrammeren voor onderdelen Dom tot Damroute

We herprogrammeren 0,9 miljoen euro uit het budget Vechtroute dat vrijvalt (zie ook Raadsbrief Doorfietsroute langs de Vecht), voor de realisatie van onderdelen van de Dom tot Damroute (op Lage Weide: Rutherfordweg en Westkanaaldijk). De helft van de subsidie vanuit provincie Utrecht (circa 0,5 miljoen euro) gekoppeld aan de Doorfietsroute langs de Vecht komt daardoor te vervallen. Deze herprogrammering draagt bij aan de verkeersveiligheid op industrieterrein Lage Weide (zie ook A185 Verkeersveiligheid Lage Weide). Het restbudget van de Doorfietsroute langs de Vecht bedraagt 0,25 miljoen euro en de resterende helft van de subsidie vanuit provincie Utrecht (circa 0,5 miljoen euro). Dit blijft beschikbaar voor maatregelen op deze route (omgeving rond Roode brug en Draaiweg).

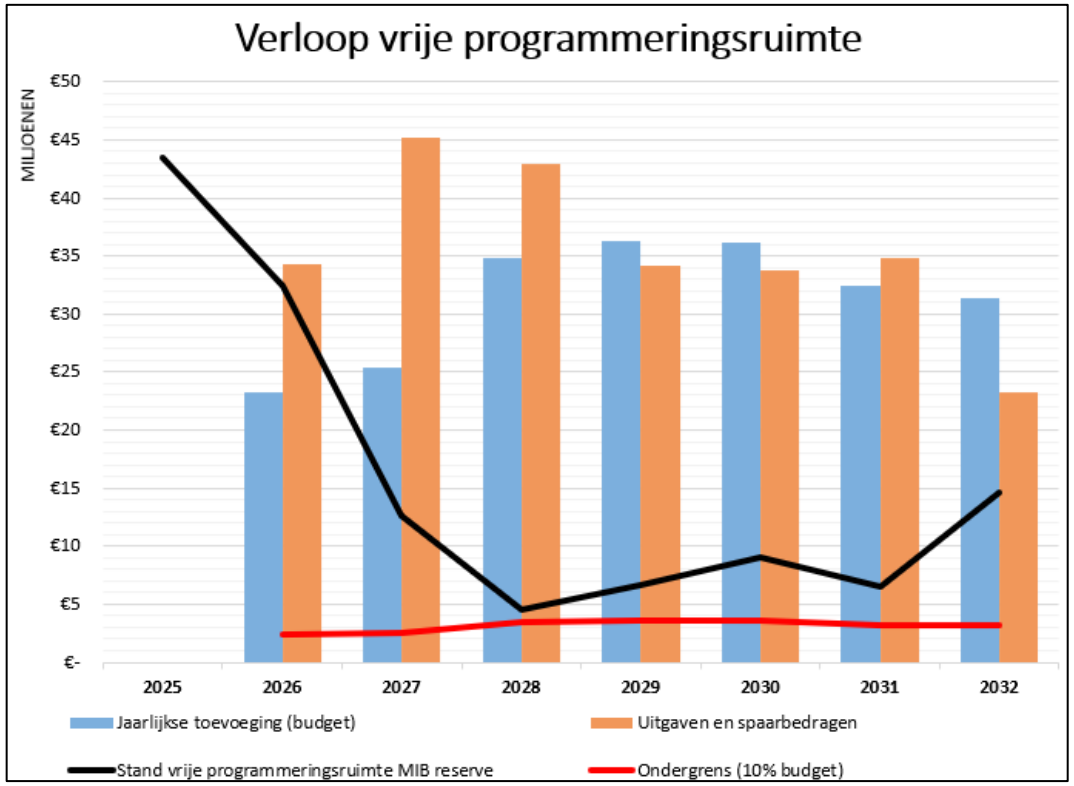
Herprogrammeren nieuwe fietsenstallingen

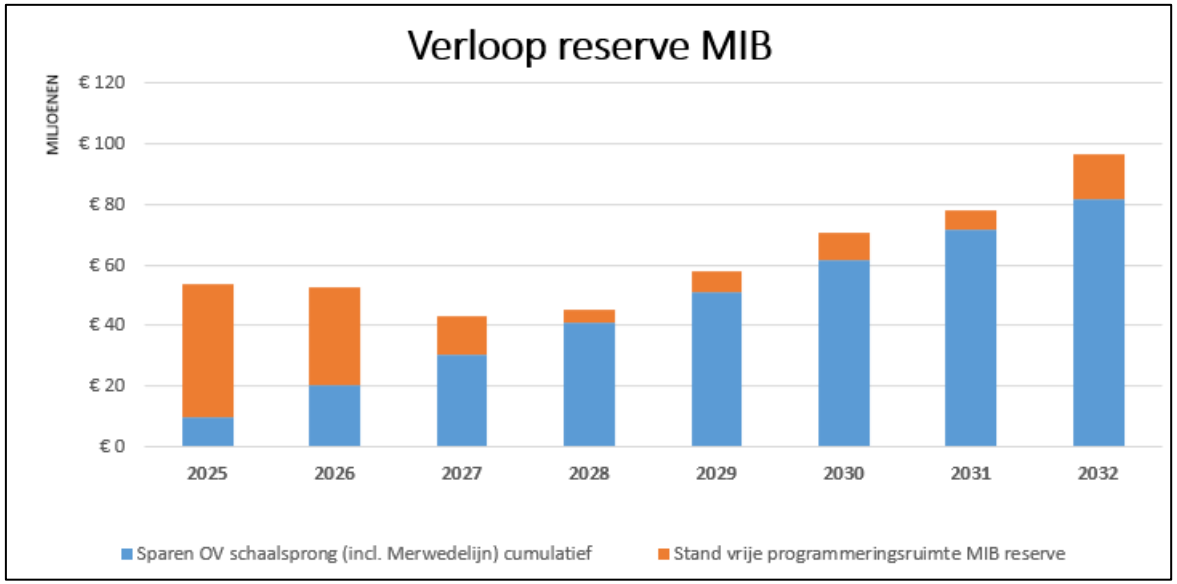
Het resterend budget van 0,516 miljoen euro voor “Fietsenstallingen Binnenstad” voegen we toe aan het budget “Fietsenstallingen” zoals opgenomen in het MPR 2025. Daarmee is er totaal 12,569 (12,053 + 0,516) miljoen euro beschikbaar voor de planvorming en bouw van stallingen zoals een binnenstadsstalling, de uitbreidingen van de Vaartsche Rijnstalling en de Knoopstalling.

Verloop van de reserve Bereikbaarheid (financieel beeld)

Onderstaande grafieken laten het verloop zien van de reserve Meerjarige Investeringen Bereikbaarheid (reserve MIB) voor de komende 6 jaar (t/m 2032). Hierin zijn verwerkt:

- De knelpunten en wijziging van inzet geprogrammeerde middelen zoals genoemd op voorgaande pagina's. Dit resulteert in een laagste stand van de reserve in 2028 van 4,5 miljoen euro. Deze resterende stand en het verloop naar de toekomst betreft ruimte voor toekomstige knelpunten en eventueel aanvullende noodzakelijke investeringen die nu nog niet zijn geprogrammeerd.
- De stijgende lijn van vrije programmeerruimte vanaf 2031 is niet volledig beschikbaar voor nieuwe beleidsambities. In de praktijk is deze ruimte lager doordat er de komende jaren investeringsopgaven ontstaan die in lijn liggen met onze huidige programmering en logischerwijs volgen uit lopende planstudies. Voorbeelden hiervan zijn:
  - De continuering van programmamiddelen binnen Anders Reizen (Goederenvervoer, Fietsdeals, Vervoersongelijkheid, Goed op Weg etc).
  - Het realiseren van de ontbrekende schakels in de Dom-tot-Dam route, waaronder ook dekking voor de Werkspoorbrug/Demkabrug.





Actualisatie Parkeerbegroting

In dit hoofdstuk benoemen we de belangrijkste ontwikkelingen ten aanzien van fiets- en autoparkeren. We rapporteren over het opheffen van parkeerplekken. Tevens actualiseren we de begroting en lichten we de mutaties toe.

Parkeerinkomsten autoparkeren

Aan het begin van de raadsperiode 2022-2026 hebben we afspraken gemaakt over straatparkeren, onder meer een tariefverhoging en de stadsbrede invoering van betaald parkeren. In de Voorjaarsnota 2025 hebben we aangegeven te werken aan een verbetering van de ramingsfunctie van de parkeerexploitatie. In de commissie Veiligheid, Bestuur, en Financiën van 19 juni 2025 over de jaarstukken 2024 is toegezegd dat wij terugkomen op de ontwikkelingen in de parkeerramingen. Ten behoeve van de Voorjaarsnota 2026 en het MPR 2026 hebben we de verschillen tussen de begroting en realisatie in de afgelopen jaren geanalyseerd. Op basis van deze ervaringscijfers van de afgelopen jaren hebben wij de meerjarenraming straatparkeren herijkt. Hierbij merken we op dat er altijd onzekerheden zijn in de baten, omdat deze afhankelijk zijn van menselijk gedrag. Ten opzichte van voorgaande jaren zien we een kortere parkeerduur, minder transacties en daling van de betalingsbereidheid. Door de daling van de betalingsbereidheid zien we een stijging in de aantallen naheffingen (parkeerboetes). In de komende vier jaren leidt dit conform de geactualiseerde meerjarenraming tot lagere opbrengsten dan begroot (waarbij rekening is gehouden met de financiële consequenties van het raadsbesluit over de planning van blok 2).

Het verschil dekken we grotendeels uit de egalisatiereserve parkeren. Dit past bij het doel van deze reserve, het opvangen van schommelingen in de parkeerexploitatie. Hierdoor loopt de reserve terug richting nihil in 2030. Het deel dat niet uit de reserve gedekt kan worden, vormt een knelpunt dat onderdeel is van de Voorjaarsnota 2026. Gegeven de inherente onzekerheden blijven we de komende jaren het verloop van de parkeerreserve monitoren en rapporteren we hierover in de Voorjaarsnota's.

Naast het bepalen van de financiële impact hebben we afspraken gemaakt over de begrotingsmethodiek. Jaarlijks actualiseren we de meerjarenraming integraal, zowel de raming van het parkeren op straat als in de garages. De actualisatie beslaat de periode tot en met de afronding van de stadsbrede invoering betaald parkeren. In de begroting verwerken we de aanpassingen voor het lopende jaar en de komende vier jaren. Eventuele bijstellingen worden verrekend met de egalisatiereserve parkeren. Daarmee sluiten we aan bij de binnen de gemeente gehanteerde begrotingsmethodiek en verwachten we een gezonde basis te creëren voor de komende raadsperiode.

Meerjarenraming parkeerbegroting Bedragen x €1.000	Realisatie 2025	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029	Begroot 2030
Baten						
Uitvoeren maatregelen autoparkeren	-88.878	-91.532	-96.086	-97.910	-99.507	-102.265
Uitvoeren maatregelen fietsparkeren	-1.698	-1.512	-1.512	-1.512	-1.212	-1.512
Totaal baten	**-90.576**	**-93.045**	**-97.599**	**-99.422**	**-100.719**	**-103.777**
Lasten						
Uitvoeren maatregelen autoparkeren	31.906	36.435	36.652	36.755	37.414	38.155
Uitvoeren maatregelen fietsparkeren	12.602	13.437	14.209	14.151	13.939	13.939
Totaal lasten	**44.508**	**49.872**	**50.861**	**50.906**	**51.353**	**52.094**
Saldo baten en lasten	**-46.068**	**-43.173**	**-46.738**	**-48.516**	**-49.366**	**-51.683**
Mutaties reserves	**2.582**	**-3.564**	**-2.623**	**-2.582**	**-3.623**	**-1.723**
Toevoeging reserves	15.891	0	0	0	0	0
Onttrekking reserves	-13.309	-3.564	-2.623	-2.582	-3.623	-1.723
Saldo na mutaties reserves	**-43.486**	**-46.736**	**-49.361**	**-51.098**	**-52.989**	**-53.406**

Overige ontwikkelingen autoparkeren

- We hebben in 2025 de parkeergarage Paardenveld in gemeentelijk beheer genomen. In Q3 2025 heeft de raad een besluit genomen over de invulling van deze parkeergarage. Vanuit het parkeerdeel zullen inkomsten gegenereerd worden. Deze inkomsten vloeien rechtstreeks naar de exploitatie van de business case van de parkeergarage Paardenveld en zijn niet opgenomen in de parkeerbegroting zoals hierboven gepresenteerd.
- In parkeergarages Kop van Lombok, Paardenveld en Springweg is sprake van structurele overlast en veiligheidsrisico's. Eerder getroffen maatregelen in garage Kop van Lombok hebben de situatie verbeterd. Voor een structurele borging van veiligheid en beheersbaarheid zijn aanvullende eenmalige technische en bouwkundige maatregelen nodig, evenals doorlopende inzet op nachtbeveiliging, surveillance en extra schoonmaak. We dekken de kosten van 2026 voor garage Kop van Lombok en Springweg eenmalig uit de parkeerreserve.
- We starten dit jaar met de aanbesteding voor het Parkeer-Route-Informatie-Systeem (PRIS): het parkeerverwijssysteem naar de garages in de binnenstad.
- De planning voor invoeren betaald parkeren (IBP) blok 2 is vastgesteld door de gemeenteraad. IBP blok 2 gaat in 2026 met een half jaar uitstel van start. Het uitstel geeft ruimte om de basis op orde te brengen van het parkeermanagementsysteem en verbeteringen door te voeren voordat blok 2 start.

Ontwikkelingen fietsparkeren

- Afgelopen jaren hebben we exploitatiebudget gereserveerd dat past bij de ambitie voor meer gebouwde en bemenste fietsenstallingen. Deze projecten worden later opgeleverd door vertragingen waardoor het budget vrijvalt.
- Voor nieuwe stallingen gaan we werken met toezicht op afstand via camera's en toegangspoortjes om fietsdiefstal en overlast te voorkomen. De NS gebruikt dit systeem voor stallingen bij een groot aantal stations. We willen twee nieuwe stallingen in Leidsche Rijn Centrum (Stadstuin en Cultuurcluster) inrichten met deze toegangspoortjes en camera's. Omdat de projecten in verschillende jaren opgeleverd worden, spreiden we deze kosten over 2026 en 2027. Bij stations Vaartsche Rijn en Overvecht zien we dat fietsen buiten de rekken staan. En dat de groei van treinreizigers doorzet waardoor meer plekken nodig zijn. In 2025 hebben we onderzocht wat we kunnen doen aan de fietsen op de stoepen bij station Vaartsche Rijn totdat de uitbreiding van de fietsenstalling gereed is (we stuurden deze Brief). We hebben inmiddels markeringen aangebracht om duidelijk te maken waar fietsen wel en niet horen te staan en wat de route is naar de ingang van de stalling.
- Bij station Overvecht zien we dat aan de noordzijde veel fietsen buiten de rekken staan. We willen hier ook duidelijk maken waar fietsen wel en niet horen te staan én waar de ingang van de gebouwde NS-stalling is. We maken hiervoor in 2026 een plan. We zien pas op lange termijn kansen om het aantal plekken uit te breiden op een manier die past bij de Omgevingsvisie Overvecht en de gewenste kwaliteit in de openbare ruimte. Hierdoor komen we fietsparkeerplekken tekort. Daarom kijken we in 2026 ook met ProRail en NS welke maatregelen we kunnen nemen om de komende jaren voldoende fietsparkeerplekken te hebben.
- We blijven werken aan het verminderen van tekorten aan fietsparkeerplekken in de stad (rekken en vakken). En gaan in de periode 2026 t/m 2029 door met de aanpak om fietsparkeerplekken te maken in de binnenstad en vooroorlogse buurten (we stuurden deze brief). Vanwege de schaarse openbare ruimte verschuift deze aanpak voor de binnenstad naar tijdelijke plekken.
- De kosten van het beheer van de NS stallingen zijn gestegen door hogere CAO lonen bij NS, meer inzet en door toename van het aantal fietsers dat de stallingen gebruikt.. NS heeft het personeel van de stallingen in dienst genomen waardoor ze nu onder de CAO van NS vallen. Daarnaast hebben we extra ingezet op sociale veiligheid in de stallingen, bijvoorbeeld met projecties in de donkere uren. Om de vindbaarheid en bezetting van de bestaande stallingen te verbeteren, nemen we extra maatregelen.

Toelichting mutaties parkeerbegroting

Ten aanzien van de mutaties van de parkeerbegroting zien we per saldo lagere baten dan bij het MPR 2025 begroot. Zie de toelichting bij de tabel van de verschillende mutaties. Op basis van de ervaringscijfers 2025 stellen we in 2026 de begroting bij. De in 2026 tot en met 2030 verwachte tekorten dekken we vanuit de egalisatiereserve.

Autoparkeren

- **Lagere baten straatparkeren**

Met het besluit tot invoeren betaald parkeren in de hele stad zijn de opbrengsten meerjarig verwerkt in de begroting. Op basis van de ervaringscijfers van de afgelopen jaren is de raming voor straatparkeren aangepast. We zien onder meer een kortere parkeerduur, daling betalingsbereidheid en minder transacties Dit leidt in de komende vier jaar tot lagere opbrengsten, waarbij tevens rekening is gehouden met de financiële gevolgen van het raadsbesluit over de planning van blok 2. Een deel van het tekort in 2030 is opgelost in de Voorjaarsnota 2026.

- **Lagere baten garageparkeren vanaf 2028**

Het exploitatieresultaat op de parkeergarages is lager dan begroot, onder meer door achterblijvende opbrengsten van de parkeergarage Croeselaan sinds de oplevering. Daar is eerder incidenteel een ingroeipad voor ingericht, dat per 2026 afloopt. De bezetting en daarmee de opbrengsten zijn in de afgelopen jaren verbeterd maar nog niet op het niveau van de oorspronkelijke business case. Het tekort wordt in de jaren 2026 en 2027 gecompenseerd door een overschot op de Springweggarage. Deze garage valt echter in 2028 weg uit de begroting, waarna een structureel tekort ontstaat. Dit tekort is opgelost in de Voorjaarsnota 2026.

We monitoren het resultaat van de parkeergarages en houden de wijze van ramen van de baten tegen het licht. In het kader van het verbeteren van de parkeerramingen werken we een methodiek uit waarmee we de baten en lasten van de parkeergarages meerjarig ramen. In 2026 richten we een proces in waarmee we een eenduidige en gestructureerde werkwijze organiseren in lijn met de integrale raming van de parkeerexploitatie, zodat we op vaste momenten een afgestemde prognose in de voorjaarsnota en begroting verwerken.

- **Eenmalige onttrekking uit reserve voor maatregelen t overlast garages Kop van Lombok en Springweg**

Voor 2026 is het nodig om dekking te regelen voor de maatre de parkeergarages. Dit dekken we eenmalig vanuit de reserve.

Mutaties parkeerbegroting Bedragen x €1.000	2026	2027	2028	2029	2030	Incidenteel of structureel
Autoparkeren	**-2.775**	**-2.513**	**-2.499**	**-3.339**	**-1.439**	
Straatparkeren (uitstel Blok2)	-870	-595	-266	-477	-505	I
Lagere baten straatparkeren (dekking reserve)	- 622	-2.028	-2.316	-3.146	-1839	I
Lagere baten straatparkeren (VJN2026)					621	I
Lagere baten garageparkeren	-	-	-800	-800	-800	S
Lagere baten garageparkeren (VJN2026)			800	800	800	S
Overlast parkeergarages binnenstad (Springweg, KopvL)	-633					I
Parkeren op orde	-1.000					I
Parkeer-Route-Informatie-Systeem (PRIS)	-540					I
Vrijval kapitaallasten Berlijnpleingarage	251					I
Terugdraaien mutaties reserve MPR 2025	639	110	83	284	284	I
Fietsparkeren	**-300**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Vrijval van middelen voor Fietsdepot	430					I
Hogere exploitaitelasten NS fietsenstallingen	-430					I
Vrijval van exploitatiebudget fietsenstallingen binnenstad	500	220				I
Vrijval exploitatiebudget Jaarbeurspleingebouw	-	500				I
Tijdelijke maatregelen stations Vaartsche Rijn & Overvecht	-200	-200				I
Stadsbreed fietsenrekken plaatsen + Maatregelen wayfinding stallingen binnenstad	-300	-				I
Vrijval Leidsche Rijn Stadstuin	200					I
Toegangssysteem (ZSF) voor 2 onbemenste stallingen LRC	-200	-520				I
P+R Westraven	-300					I
Saldo	**-3.075**	**-2.513**	**-2.499**	**-3.339**	**-1.439**	

- **Parkeren op orde**

In de Voorjaarsnota 2025 is een bedrag van 1,5 miljoen euro toegekend om ‘Parkeren op orde’ te brengen en aan de reserve toegevoegd. Het resterende deel van dit budget wordt dit jaar ingezet.

- **PRIS-systeem**

We gaan dit jaar starten met de aanbesteding voor het nieuwe Parkeer-Route-Informatie-Systeem (PRIS). Het bedrag van 0,54 miljoen euro dat in 2025 was toegekend is in 2025 toegevoegd aan de reserve

- **Vrijval van kapitaallasten Berlijnpleingarage**

De oplevering van de Berlijnpleingarage is met één jaar vertraagd. Hierdoor gaan de kapitaallasten lopen vanaf 2027 en vallen de kapitaallasten in 2026 vrij.

Fietsparkeren

- De budgetneutrale verschuivingen zetten we in voor de projecten zoals genoemd bij de ontwikkelingen van fietsparkeren. De incidentele vrijval komt door latere oplevering voor de kapitaallasten van het fietsdepot en het exploitatiebudget van de fietsenstallingen binnenstad, Leidsche Rijn Centrum en Jaarbeurspleingebouw.
- We verbeteren P&R Westraven om de parkeergarage geschikt te maken voor parkeren op afstand (POA). We verbeteren de wachtruimte, de beheerdersruimte en de (fiets)parkeerervaring van de P+R. De benodigde middelen hiervoor hevelen we over van de parkeerexploitatie naar het investeringsbudget.

Parkeerreserve

De parkeerreserve egaliseert schommelingen in parkeerbaten en -lasten tussen de jaren. De reserve heeft een plafond van maximaal 15% van de parkeerbaten. Door de dotatie van het positieve resultaat in 2025 is de reserve maximaal gevuld. Vanuit het saldo van baten en lasten van de Springweggarage is een reservering gemaakt voor de toekomstige sloopkosten (naar verwachting in 2028).

De onttrekkingen uit de egalisatiereserve parkeren worden hieronder toegelicht:

- Conform amendement A174a wordt 0,15 miljoen euro onttrokken aan de egalisatiereserve parkeren om in te zetten voor opvolging van het onderzoek naar de verkeersveiligheid rondom De Meernbrug.
- In 2026 wordt een bedrag aan de reserve onttrokken om in te zetten voor de aanpak van overlast in de parkeergarages Kop van Lombok en de Springweg.
- In 2025 is 1,5 miljoen euro toegevoegd aan de reserve voor Parkeren op Orde. Hiervan is een deel in 2025 besteed en de rest wordt naar verwachting in 2026 besteed.
- In 2025 is 0,5 miljoen euro toegevoegd aan de reserve voor het nieuwe Parkeer-Route-Informatie-Systeem (PRIS). De aanbesteding is gepland voor 2026.
- Voor de periode 2026 t/m 2030 dekken we de verwachte tekorten uit de egalisatiereserve parkeerexploitatie.

Verloopoverzicht Parkeerreserve Bedragen x €1.000	2026	2027	2028	2029	2030
Stand per 1 januari	**14.477**	**10.913**	**8.291**	**5.709**	**2.086**
Storting in de reserve					
Onttrekkingen					
Onderzoek verkeersveiligheid De Meernbrug	-150				
Overlast parkeergarages binnenstad (Springweg, KopvL)	-633				
Parkeren op orde	-1.000				
Parkeer-Route-Informatie-Systeem (PRIS)	-540				
Tekort parkeerexploitatie	-1.241	-2.623	-2.582	-3.623	-1.723
Stand per 31 december	**10.913**	**8.291**	**5.709**	**2.086**	**363**

Onderhoudsvoorziening

De onderhoudsvoorziening is ingesteld om de schommelingen van het meerjarig groot onderhoud aan parkeergarages, transferia en stallingsvoorzieningen op te kunnen vangen. In 2025 is de structurele jaarlijkse dotatie aan de voorziening verhoogd. Hierdoor blijft de onderhoudsvoorziening voldoende toereikend om het planmatige onderhoud uit het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) te dekken.

Verloopoverzicht onderhoudsvoorziening Bedragen x €1.000	2026	2027	2028	2029	2030
Stand per 1 januari	**2.080**	**1.941**	**2.241**	**3.018**	**4.342**
Onttrekkingen					
Mutaties voorziening (MJOP)	-138	300	776	1.324	761
Stand per 31 december	**1.941**	**2.241**	**3.018**	**4.342**	**5.103**

Actueel beeld stadsbreed invoeren betaald parkeren

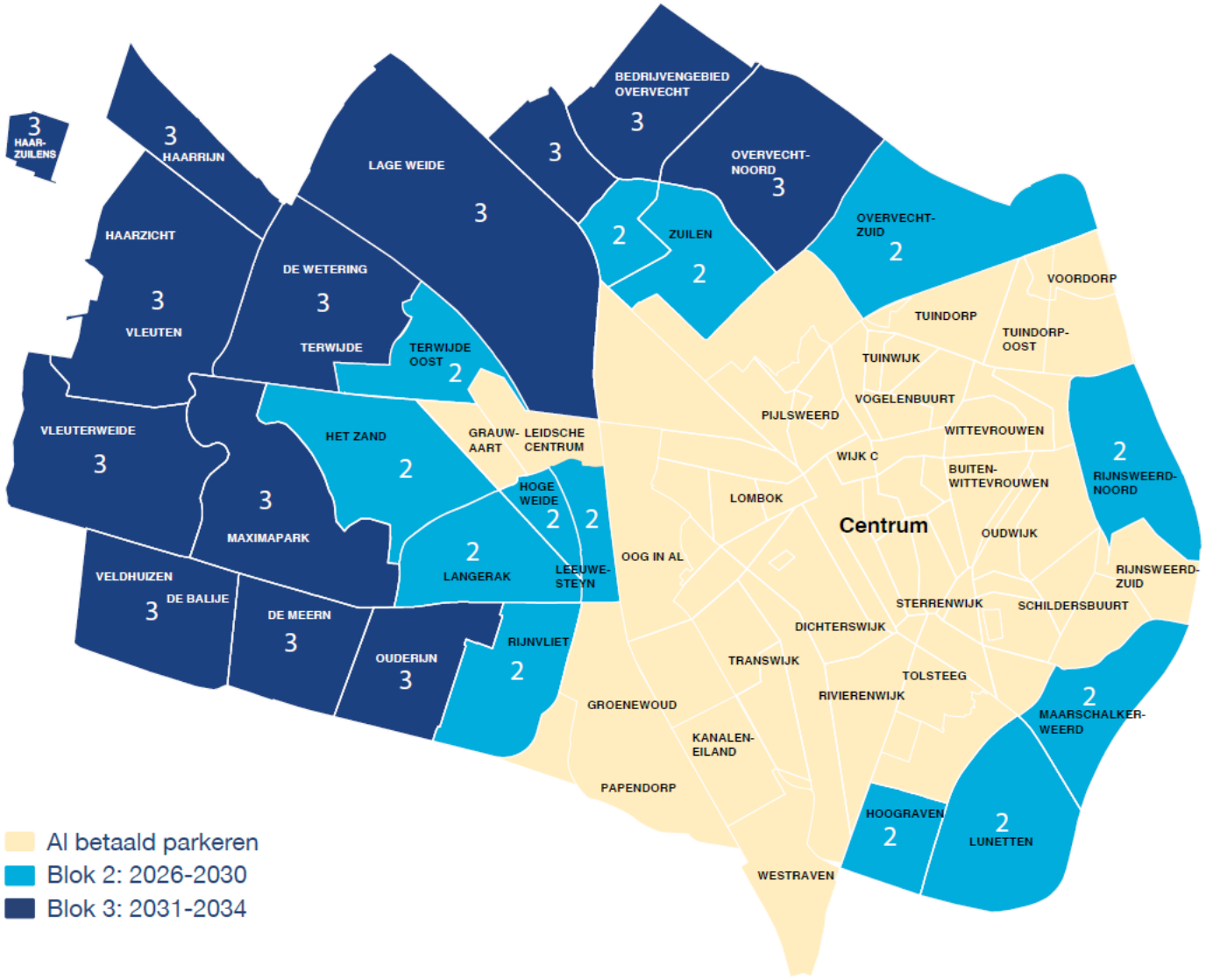
Voortgang invoering stadsbreed betaald parkeren

De implementatie van het invoeren van betaald parkeren in de hele stad loopt. We voeren de komende jaren buurt voor buurt betaald parkeren in. Het duurt tot 2034 om in de hele stad het betaald parkeren in te voeren. De stad is ingedeeld in drie prioriteitsblokken die in het raadsbesluit zijn vastgelegd (zie afbeelding). De volgorde binnen de prioriteitsblokken wordt bepaald aan de hand van het afwegingskader. Naast parkeerdruk, meldingen en bouwontwikkelingen, is voor blok 2 bereikbaarheid als criterium toegevoegd.

De planning voor invoeren betaald parkeren (IBP) blok 2 is vastgesteld door de gemeenteraad. IBP blok 2 gaat in 2026 met een half jaar uitstel van start Raadsvoorstel Planning invoeren betaald parkeren blok 2 Het uitstel geeft ons ruimte om de basis op orde te brengen van het parkeermanagementsysteem en verbeteringen door te voeren voordat blok 2 start.

Het Uitvoeringsprogramma Invoering Betaald Parkeren 2025–2028 is vastgesteld Uitvoeringsprogramma Invoering Betaald Parkeren 2025-2028 . Het uitvoeringsprogramma is het plan van aanpak ter uitvoering van het raadsbesluit om in de hele stad parkeerbelasting te heffen. Hierin beschrijven we de voorbereiding, uitvoering en monitoring van het invoeren van betaald parkeren in de hele stad.

Per 1 november 2025 hebben we conform planning betaald parkeren ingevoerd in 13 gebieden: Dr. Schaepmanstraat e.o., Kanaleneiland-Zuid en Noord, Egelantierstraat e.o., (deel) Elinkwijk, Oog in Al inclusief Halve Maan en Den Hommel, Grauwaart, IBB-laan, Van Lieflandlaan e.o., Th à Kempisplantsoen e.o. en Spinozaplantsoen e.o., Papendorp en Westraven. Hiermee is blok 1 volgens planning afgerond.



Opheffen parkeerplaatsen

We hebben de ambitie om jaarlijks 0,5 tot 1% van de bestaande parkeerplaatsen op straat om te vormen naar ruimte voor lopen, fietsen, deelmobiliteit, verblijven en vergroening (zie raadsbrief). Dit is inclusief de toegevoegde parkeerplaatsen binnen bijvoorbeeld gebiedsontwikkelingen.

In de meerjarenraming uitbreiden betaald parkeren hebben we rekening gehouden met de hiermee gepaard gaande inkomstenderving. Het beschikbare budget voor het opheffen van parkeerplaatsen is volledig geprogrammeerd. De effecten hiervan zijn vanaf 2024 verwerkt in de parkeerbegroting. Hierbij zijn de aanvankelijk berekeningen uit 2023 gebruikt. Een herijking staat voor het volgende jaar gepland, bij de algemene herijking van het parkeermodel. Voor inrichting van de vrijgekomen ruimte is geen dekking beschikbaar binnen de parkeerbegroting. Daarvoor zetten we andere budgetten in, zoals het budget voor schaalsprong groen en het initiatievenfonds.

In de binnenstad hebben we de ambities om jaarlijks 50 parkeerplaatsen op te heffen. Hieronder staat de doorkijk voor de planning voor 2026 en 2027:

- 2026: Janskerkhof 37; Oudegracht Noord 6; Lepelenburg 2; bewonersinitiatieven 5.
- 2027: Singelpark Noord 28; Achter Sint Pieter 7; flexibel 10; bewonersinitiatieven 5.

Jaarlijks herzien we de verdeling als dat nodig is.

Opheffen parkeerplaatsen	2026	2027	2028	2029
Totaal aantal parkeerplaatsen in Utrecht	**151.454**	**150.492**	**149.535**	**148.493**
Reductie t.o.v. voorafgaand jaar				
Reductie zone A1	50	50	50	50
Reductie zone A1 project	20	20		
Reductie zone A2	59	59	81	81
Reductie zone B1	95	95	184	184
Reductie gratis parkeren	738	733	727	722
Totaal op te heffen parkeerplaatsen	**962**	**957**	**1.042**	**1.037**

Beschikbare middelen	2026	2027	2028	2029
MPR 2022 (binnenstad)	175	175	175	175
Coalitieakkoord 2022-2026	1.108	1.476	1.843	2.209
Totaal (bedragen x € 1.000)	**1.283**	**1.651**	**2.018**	**2.384**

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

Ambitie van de opgave

Om gezond stedelijk leven mogelijk te maken, zetten we in op het realiseren van het eindbeeld van de RSU2040 ‘de 10 minuten stad’, via 'Groei in Balans'. In de RSU2040 zijn de hoofdlijnen van het beleid (Groenstructuurplan, Visie Klimaatadaptatie en Bomenbeleid, Spelen in je eigen buurt) geïntegreerd, een combinatie van het dan geldende wettelijk kader en de ambities van gemeente Utrecht.
We streven naar een stad en openbare ruimte waarin we hittestress voorkomen, die natuurinclusief is en uitnodigt tot spelen, sporten en bewegen. Vanuit onze doelstellingen op het gebied van de schone- en duurzame leefomgeving werken we ook aan de prioriteiten uit de beleidsnota Utrecht Circulair 2030. We richten ons onder andere op circulair bouwen in gebiedsontwikkeling, openbare ruimte en maatschappelijk vastgoed.

Actuele ontwikkelingen Utrecht Circulair

Door een brede samenwerking en het verwerven van fondsen realiseren wij twee upcyclecentra. Het upcyclecentrum in het Werkspoorkwartier is in het voorjaar geopend, de bouw van het upcyclecentrum bij het afvalscheidingsstation in Lunetten is gestart. Ook maken we de exploitatie van het grondstoffendepot mogelijk zodat materialen gratis verstrekt kunnen worden.

Actuele ontwikkelingen Klimaatadaptatie, groen en bomen

Wij leggen steeds meer nieuw groen aan en planten meer nieuwe bomen. Dit lukt alleen niet evenredig met de groei van Utrecht, zoals beoogd in de RSU. De inzet is om het tempo van vergroening steeds verder te verhogen om rond 2040 'Groei in balans" te realiseren. De versnelling willen we bewerkstelligen middels het veranderprogramma Groene Schaalsprong. De toename van het uitvoeringsbudget van het Meerjarengroenprogramma vanaf 2026 is hiervoor een belangrijke stap. Vanaf 2026 kunnen we daardoor meer realiseren in de aanleg en versterking van de vitale stedelijke groenstructuurprojecten, bijdragen aan integrale projecten, meer bomen planten en vergroenen in wijken waar dat het hardst nodig is. Het verder versnellen van de vergroening is van andere factoren afhankelijk:

- de kansen voor vergroening zijn afhankelijk van grote ingrepen in de openbare ruimte zoals de rioolvervanging, de mobiliteitstransitie en de warmtetransitie. Het tempo daarvan vertraagt. Het riool gaat bijvoorbeeld langer mee, de gevolgen daarvan voor de vergroening zijn in de raadsbrief van 25 februari in beeld gebracht.
- steeds meer opgaven vragen extra ruimte in de openbare ruimte, zowel boven- (bv. transformatorhuisjes) als ondergronds (bv. warmteleidingen, verzwaring electriciteitnetwerk). Daardoor wordt de ruimte voor groen schaarser. Anderzijds geven we de auto minder ruimte. Dat levert ruimte op voor vergroening.
- Naast fysieke knelpunten is meer afstemming nodig met externe partners. De principes van ‘Samen Stad Maken’ leiden tot meer gemeentelijke inspanning om belangen en wensen van bewoners mee te nemen en af te wegen.
- in de uitvoering zijn vaker vergaande en duurdere maatregelen nodig om groen en bomen in te passen in de bestaande stad.

We merken dat het steeds beter lukt om bij andere gemeentelijke projecten groen en bomen toe te voegen. We blijven komende jaren hierop inzetten.

Toelichting op Programmering Klimaatadaptatie, Groen en bomen

We werken op de vijf schaalniveaus aan de vergroening waar dat van vitaal belang is voor de stedelijke opgaven of de biodiversiteit. Hierbij nemen we onderstaande afwegingen mee:

- ligging in een groenarme buurt (ook vanwege hittestress).
- ligging in een buurt met slechte gezondheid én lage Sociaal Economische Status (SES).
- vitaal stedelijk groenproject (voorheen icoonproject) voor één van de vijf schaalniveaus (waarbij sprake is van:
    - activering van partners in de stad en/of;
    - geschikt voor buurtaanpak en/of;
    - combi-aanpak met andere opgaven.
- Voor de jaren 2026-2027 geldt ook nog het criterium of het project al vergevorderd is, al in uitvoering is, en of financiële verplichtingen zijn aangegaan.

Wij proberen zoveel als mogelijk aan te sluiten bij integrale projecten. Wanneer dat niet mogelijk is maar er wel sprake is van urgentie, voeren we zelfstandig projecten uit. In veel van deze projecten is sprake van cofinanciering via subsidies en bijdragen van derden.

Hieronder een aantal voorbeelden uit de programmering:

- Groene straten incl. bomen:
  Integraal: rioolvervanging in Kanaleneiland en Overvecht.
  Solo: vergroening straten in Rivierenwijk en bewonersinitiatieven in Noordwest.
  Extra bomen planten doen we stadsbreed.
- Groenblauwe Routes:
  Rondje Stadseiland: realisatie van de ontbrekende verbindingsbrug bij Parkzone Den Hommel, en natuurvriendelijke oevers na overdracht Merwedekanaal.
- Parkgebieden: diverse projecten binnen Singelpark Noord om biodiversiteit toe te voegen en nieuwe- en bestaande bewoners en bezoekers een park te bieden waarin ze kunnen recreëren.
- Scheggen: start uitvoering Natuurgebied Zuilen, onderdeel van de Vechtscheg. Verdere vergroening Maarschalkerweerd en Kromme Rijn Scheg.
- Groen rondom de stad: samen met partners in de regio is een uitvoeringsprogramma opgezet en vastgesteld. We werken aan het voorbeeldgebied Noorderpark en Kromme Rijn Linielandschap. Ook investeren we samen met de Provincie Utrecht in het Nedereindse Park.

Subsidies: technische mutaties

Deze technische mutaties betreffen subsidies. Hiermee verhogen we de projectbudgetten en vragen we in de bestuursrapportage het bijbehorende krediet vrij. Dit betreft:

- 0,15 miljoen euro, voor Royaards van de Hamhoff en Badhuisplantsoen.
- 1 miljoen euro, voor Natuurgebied Zuilen.
- 3 miljoen euro, voor Rondje Stadseiland. In 2023 ontvangen, nu aan het krediet toegevoegd.

Knelpunten op lopende projecten

Projectbudgetten zijn kaderstellend. Op basis van een (globale) verkenning wordt het projectbudget bepaald. Bijstelling van het budget kan gaandeweg nodig zijn vanwege meerkosten, bijvoorbeeld als gevolg van een langere looptijd van het project, een scope-wijziging of door prijsstijgingen. Deze knelpunten zijn weergegeven exclusief rente, in het geval dat dekking van het knelpunt loopt via kapitaallasten. Dit is van toepassing voor de projecten Parkzone Den Hommel en Natuurgebied Zuilen.

Parkzone Den Hommel

De actuele raming op basis van het Definitief Ontwerp bevat hogere plankosten en hogere voorziene bouwkosten (voor de brug) dan eerder was geraamd in het voorlopig ontwerp (0,47 miljoen euro). Het andere deel van het knelpunt heeft betrekking op scope-uitbreiding vanwege het vervangen van de bestaande verharding voor vergroening in de buurt van de Johan Wagenaarkade (ter hoogte van de Daphne Schippersbrug) ten gevolge van de ‘knip’ in 2023 (0,15 miljoen euro).

Natuurgebied Zuilen

We stellen voor om het krediet op te hogen met 1,97 miljoen euro zodat de hoogte van het krediet gelijk is aan de te verwachte uitvoeringskosten. Deze ophoging is inclusief ondergenoemde punten. Het restant wordt gedekt vanuit het MGP door inpassing van toekomstige hogere kapitaallasten. De onderdelen:

- Knelpunt van 0,28 miljoen euro op de plankosten vanwege een extra stap in het participatieproces en de ambtelijke ondersteuning bij het initiatiefvoorstel: Plan CDA Natuurgebied Zuilen.
- Amendement A170 (Geld uitkijktoren kunnen we beter besteden) leidt tot 0,2 miljoen euro minder uitvoeringskosten. In lijn met de strekking van het amendement programmeren we dit bedrag voor vergroening in Rivierenwijk.
- Toevoeging van 1 miljoen euro subsidie van Provincie Utrecht als dekking van hoger dan geraamde uitvoeringskosten.

Vergoeding vraatschade

We stellen voor een vergoeding uit te keren voor vraatschade van € 0,212 miljoen euro. De reservering is voor 6 jaar. Gemeente Utrecht en een pachter in Amelisweerd hebben een overeenkomst om vraatschade door reeën en ganzen te vergoeden. De schade over de afgelopen twee jaar blijkt veel groter dan bij aanvang ingeschat. Er is inmiddels een hek geplaatst en er zijn afspraken gemaakt om vraatschade te beperken. Toekomstige taxaties bepalen de hoogte van de schade.

Financieel technische wijzigingen kredieten

Voor een aantal bestaande projecten programmeren we de komende jaren uitgaven die we volgens het financiële kader (Nota Waava) activeren. De programmering van deze projecten is gedekt vanuit het Meerjaren Groenprogramma (MGP). In de bestuursrapportage vragen we om autorisatie van de bijbehorende investeringskredieten. Het gaat om een tweetal nieuwe kredieten. Eén krediet voor het vergroenen van straten in de jaren 2026 t/m 2030, o.a. in de wijken Rivierenwijk en Overvecht. Daarnaast een krediet voor het toevoegen van bomen in de jaren 2026 t/m 2030.

De programmering per schaalniveau van het Meerjarengroenprogramma, verdeeld over de verschillende jaren, staat op de volgende pagina.

Actualisatie Meerjaren Groenprogramma (MGP)

Budget*	2026	2027	2028	2029	2030
Budget- vanuit het Meerjaren Groenprogramma	€ 6.332	€ 7.713	€ 7.542	€ 7.042	€ 7.042

Programmering per schaalniveau**	2026	2027	2028	2029	2030
Groene straten, inclusief toevoegen bomen	€ 2.056	€ 3.799	€ 3.500	€ 3.800	€ 3.150
Groenblauwe routes	€ 2.068	€ 1.863	€ 2.150	€ 900	€ 2.250
Parkgebieden	€ 225	€ 325	€ 385	€ 350	€ 425
Groene scheggen	€ 134	€ 217	€ 250	€ 314	€ 513
Groen rondom de stad	€ 1.166	€ 956	€ 681	€ 681	€ 481
Overig***	€ 897	€ 493	€ 493	€ 493	€ 493
Vrije programmeringsruimte****	€ -214	€ 61	€ 83	€ 505	€ -270

Toelichting
** Dit budget is inclusief de voorgestelde mutaties in de Eerste Bestuursrapportage 2026.*
*** Deze tabel geeft het totaal van de reguliere exploitatielasten, kapitaallasten en reservemutaties weer van de geprogrammeerde projecten. In tegenstelling tot vorig jaar, waarin ook de uitgaven van investeringsprojecten waren meegenomen.*
**** Overig bestaat voornamelijk uit de algemene kosten voor aansturing van het Meerjaren Groenprogramma.*
***** In voorgaand MPR stonden deze bedragen onder de noemer "over/onder-programmering". Per ingang van dit MPR vervangen we deze term door "vrije programmeringsruimte".*
*Bedragen *€1.000.*

Actuele ontwikkelingen Spelen, Sporten en Bewegen

In 2023 is het programma gestart, de afgelopen jaren werkten we aan de opzet van het programma en konden we beperkt inzetten op uitvoering. De komende jaren staan in het teken van uitvoering waarmee we toewerken naar meer buurten die voldoen aan de speel- en sportnormen. De druk op de openbare ruimte beperkt in sommige gevallen het realiseren van de doelen. Ook is de beschikbare capaciteit een aanhoudende onzekere factor die de realisatie bemoeilijkt.

Toelichting op de programmering Spelen, Sporten en Bewegen

Wijkspeelruimtescans hebben de knelpunten in beeld gebracht. Deze programmeren we afgewogen in afstemming met andere opgaven. De openbare ruimte is in gebieden met een lage SES extra belangrijk voor de bewoners vergeleken met buurten waar bewoners makkelijker naar (betaalde) speel- en sportvoorzieningen kunnen of een eigen tuin hebben. Prioriteit hebben dan ook de speelbuurten die onder de norm zijn en in wijken liggen met een lage SES. Zo werken we aan een buurtplek in Parkwijk Zuid, dragen we bij aan projecten in Kanaleneiland en realiseren we een calisthenics in Overvecht.

In 2027 en 2028 starten en realiseren we extra projecten vanuit het investeringsbudget dat in eerdere jaren in de reserve is gestort.

Budget*	2026	2027	2028	2029	2030	2026-2030
Budget- uitvoeringsprogramma SSB	€ 2.038	€ 1.776	€ 1.546	€ 1.485	€ 1.454	€ 8.298
Programmering	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2026-2030**
Binnenstad	€ 85	€ 245	€ 190	€ -	€ 325	€ 845
Leidsche Rijn	€ 210	€ 390	€ 190	€ -	€ -	€ 790
Noordwest	€ 769	€ 570	€ 445	€ 198	€ 180	€ 2.162
Overvecht	€ 357	€ 788	€ 830	€ 250	€ 1.175	€ 3.400
NOZU (Noordoost, Oost, Zuid, USP)	€ 423	€ 303	€ 320	€ 88	€ -	€ 1.133
Zuidwest	€ 185	€ 703	€ 320	€ 588	€ -	€ 1.795
Overig**	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100	€ 501
Vrije programmeringsruimte***	€ -90	€ -1.322	€ -849	€ 262	€ -327	€ -2.326
Totaal	€ 2.038	€ 1.776	€ 1.546	€ 1.485	€ 1.454	€ 8.298

Toelichting

** Het budget is gecorrigeerd voor een inschatting van de af te dragen kosten voor beheer.*

*** Overig bestaat uit de algemene kosten voor aansturing van het Uitvoeringsprogramma SSB.*

**** In voorgaand MPR stonden deze bedragen onder de noemer "over/onder-programmering". Per ingang van dit MPR vervangen we deze term door "vrije programmeringsruimte".*

*Bedragen *€1.000.*

Integrale aanpak openbare ruimte

Integrale aanpak met beheer openbare ruime

Met ruimtelijke investeringen bereiken we uiteenlopende ambities. Door ruimtelijke investeringen in samenhang met alle programmeringen in de openbare ruimte integraal af te wegen, proberen we onze ambities zo goed mogelijk te realiseren. Vanuit een integrale aanpak koppelen we indien mogelijk groot onderhoud en vervangingsinvesteringen zoals opgenomen in het Meerjaren Investeringsprogramma Beheer Openbare Ruimte (MJIP) voor o.a. riolering en verharding, aan mobiliteitsingrepen, verbeteringen van de kwaliteit van de openbare ruimte, gebiedsontwikkelingen en/of toevoegingen van groen onder het motto “in één keer goed”. Het MJIP is het uitvoeringsprogramma voor de Nota Beheer Openbare Ruimte en wordt tegelijk aangeboden met het MPR.

Actuele ontwikkelingen beheer openbare ruimte

Een belangrijke ontwikkeling die direct invloed heeft op de Beheerprogrammering (het MJIP) is de toenemende onderhouds- en vervangingsopgave. TNO-onderzoek (2023) naar de omvang van de vervangings- en renovatieopgave van de civiele infrastructuur (bruggen, kades, etc.) in Nederland toont aan dat deze opgave de komende jaren fors toeneemt. Volgens TNO moeten gemeenten rekening houden met een verdubbeling van de jaarlijkse kosten in circa 10 tot 15 jaar. Deze ontwikkeling zien we ook in Utrecht terug.

Er zijn verschillende oorzaken voor de toename van de onderhouds- en vervangingsopgave. De voornaamste hiervan zijn:

- Bouwjaar openbare ruimte:
  Veel van de openbare ruimte in Nederland, ook in Utrecht, is aangelegd in de jaren ’50 tot en met ’70 en nadert het einde van de technische levensduur.
- Intensiever gebruik:
  De openbare ruimte wordt intensiever gebruikt dan waar het bij aanleg voor is ontworpen. Er is meer en zwaarder verkeer, zoals elektrische bussen. Dit leidt tot meer slijtage waardoor er eerder en frequenter onderhoud of vervanging moet worden uitgevoerd.
- Strengere wet- en regelgeving:
  Dit kan er toe leiden dat bepaalde objecten in de openbare ruimte moeten worden versterkt of eerder aan het einde van hun levensduur zijn omdat ze niet meer voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Zo schrijft het Bouwbesluit voor dat een bouwwerk aantoonbaar sterk genoeg moet zijn voor zijn functie.

Te zien is dat, conform de landelijke trend, de onderhouds- en vervangingsopgave voor civiele infrastructuur in Utrecht groeit en er meer middelen nodig zijn om deze groeiende opgave aan te kunnen. Wat hier de (financiële) gevolgen van zijn, moet nader worden onderzocht. Dit wordt gedaan via de herziening van de Nota Beheer Openbare Ruimte. In de herziening van de Nota Beheer Openbare Ruimte wordt gekeken naar hoeveel geld nodig is voor de gehele onderhouds- en vervangingsopgave inclusief die voor het openbaar groen. De herziening wordt in 2026 uitgewerkt en naar verwachting in 2027 ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Daarnaast heeft de verwachte langere levensduur van riolering (van gemiddeld 70 naar gemiddeld 100 jaar) impact op de vervangingsopgave van de hele openbare ruimte. Dit wordt meegenomen in de actualisering van de Nota Beheer Openbare Ruimte en de herziening van de Visie Water en Riolering (besluitvorming naar verwachting in 2028). Door de herziening van deze beleidskaders maken we inzichtelijk wat er vanuit beheer op de stad af komt en hoe we de groeiende onderhouds- en vervangingsopgave kunnen realiseren om de stad leefbaar, bereikbaar en veilig te houden.

De toenemende onderhouds- en vervangingsopgave en de verwachte langere levensduur van riolering zijn beide van invloed op de koppelkansen om integrale projecten uit te voeren. Doordat de rioolvervangingsprojecten vanwege de langere levensduur de komende jaren niet verder toenemen, zijn er minder nieuwe koppelkansen om integrale projecten uit te voeren. Rioolvervanging blijft echter een belangrijke motor voor wijkvernieuwing en een integrale aanpak. De toenemende onderhouds- en vervangingsopgave kan bij goede afstemming mogelijk ook nieuwe kansen bieden voor een integrale aanpak of kleine verbeteringen, mits er aanvullende middelen beschikbaar zijn vanuit de programma’s in het MPR.

Samenwerking in programmering

In de samenwerking tussen de ontwikkel- en beheerorganisatie hebben we in de afgelopen jaren forse stappen gezet richting een integrale en stedelijke programmering. We hebben geconstateerd dat we al in het beleid meer keuzes en prioritering moeten aanbrengen om tot een goede programmering te kunnen komen. Duidelijke keuzes en prioritering in beleid en gebieden leidt namelijk tot duidelijke kaders voor het opstarten van projecten en de afstemming die hierbij komt kijken. Deze helderheid versterkt de afstemming van de programmering van het MPR en het MJIP. Hierbij worden vanuit een gebiedsgerichte benadering integrale projecten vormgegeven. Voorbeelden hiervan zijn de integrale projecten die onderdeel zijn van de gebiedsaanpak Kanaleneiland: Bernadottelaan, Afrikalaan en de Vasco da Gamalaan.

Integrale aanpak openbare ruimte

Toelichting op programmering

Voor de programmering gaan we zoveel mogelijk uit van een integrale en buurtgerichte aanpak. De volgorde wordt in eerste instantie bepaald door de noodzaak tot vervanging of aanpassing vanuit veiligheid of functionaliteit. Bij gelijke noodzaak geven we vanuit het leidende principe van ongelijk investeren voor gelijke kansen de voorkeur aan het aanpakken van de openbare ruimte in de gebieden met een lage SES-score. In praktijk betekent dit dat we de komende jaren vooral inzetten op het vervangen en opknappen van de openbare ruimte in de wijken Overvecht, Kanaleneiland, Hoograven en Zuilen. Zoals aangegeven doen we dit bij voorkeur buurtgewijs. Er kunnen echter altijd redenen zijn dat we ook in andere wijken aan de slag gaan. Bijvoorbeeld vanwege aansluiting bij gebiedsontwikkelingen of mobiliteitsaanpassingen.

Deze intensievere samenwerking zorgt voor een grotere afhankelijkheid tussen deze programmeringen en de realisatie van integrale projecten. Zo kan het zijn dat door het wegvallen van financiering vanuit de programmering in het MPR of vanuit het Rijk, geplande gezamenlijke integrale projecten naar achter worden geschoven of doorgaan als beheerprojecten vanwege de noodzaak vanuit beheer om een vervanging of groot onderhoud tijdig uit te voeren om aan onze zorgplicht te voldoen.

Om inzicht te geven wanneer er sprake is van een integrale aanpak, is in de geheime bijlage met een overzicht van de MPR-projecten aangegeven of Beheer Openbare Ruimte en de Ontwikkel Organisatie Ruimte integraal met elkaar samenwerken. Een volledig overzicht van deze beheerprojecten is ook te vinden in het MJIP 2027-2036, dat gelijktijdig aan het MPR aan de raad wordt aangeboden.

Onder andere vanuit het MJIP, MGP, MPB en reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten (voorheen reserve investeringsimpuls RSU) doen we bestedingsvoorstellen die bijdragen aan de integrale aanpak van de openbare ruimte. Op de volgende pagina is de actualisatie van de reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten weergegeven.

Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

Toelichting op de reserve

De reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten is bestemd voor door de raad vastgestelde projecten die bijdragen aan het realiseren van de ruimtelijke ambities uit de RSU 2040.

Reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten	
Saldo begin 2026	33.431
Toevoeging 2026	6.844
Saldo (excl. resultaatbestemming meerwaarde afdracht 2023)	**40.275**
Resultaatbestemming meerwaarde afdracht 2023	**2.497**
Saldo (incl. resultaatbestemming meerwaarde afdracht 2023)	**42.772**

Actualisatie ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

Het saldo in de reserve is volledig bestemd. De bijlage ‘Programmering Meerjaren Perspectief Ruimte 2026’ geeft een actueel beeld van de voortgang van alle projecten en de begrote kosten. Op basis van de actuele stand is er financiële ruimte voor het ophogen van de risicovoorziening kostenverhaal met 1,366 miljoen euro. Hiermee dekken wij het risico af van het niet kunnen verhalen van plankosten.

Meerwaarde afdracht

De in 2023 ontvangen meerwaarde afdrachten uit de verkoop van sociale huurwoningen zijn – lopende het overleg met de woningcorporaties over de inzet van deze middelen – gereserveerd in de reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Nu er niet langer een verplichting geldt voor de bestemming van deze middelen stellen wij voor deze over te hevelen naar de reserve betaalbaar wonen.

Achtervang voorbereidingskredieten gebiedsontwikkeling

In 2025 is 0,8 miljoen euro uit de risicovoorziening voor kostenverhaal ingezet als achtervang voor voorbereidingskredieten voor toekomstige gebiedsontwikkelingen: 0,6 miljoen euro voor de ontwikkeling van deelgebied 6 in de Merwedekanaalzone en 0,2 miljoen euro voor de herontwikkeling van de locatie Einsteindreef 101-13. In lijn met het voorstel voor de Einsteindreef hevelen wij in dit MPR de gereserveerde achtervang van 0,8 miljoen euro financieel-technisch over naar de reserve grondexploitaties. Daarbovenop stellen wij voor om 0,2 miljoen euro uit de risicovoorziening over te hevelen naar de reservering voor de voorbereidingsfase van gebiedsontwikkelingen binnen de reserve grondexploitaties. Daarmee is voldoende achtervang beschikbaar voor de voorbereidingskredieten, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 Grondexploitaties, onderdeel reserve grondexploitaties.

Fietsmaatregelen gekoppeld aan gebiedsontwikkelingen

Vanaf 2021 zijn middelen beschikbaar voor fietsmaatregelen die zijn gekoppeld aan gebiedsontwikkelingen. Tot en met 2024 hebben wij daarvan in totaal 2 miljoen euro bestemd voor fietsmaatregelen en verbindingen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Merwedekanaalzone. Vanaf 2025 zijn deze middelen voor een totaal van 3,6 miljoen euro bestemd voor de fietsverbinding Papendorp – 24 oktoberplein.

Aankoopbudget ten behoeve van groen en sport

In de Voorjaarsnota 2021 is 3 miljoen euro beschikbaar gesteld om aangekochte grond om te kunnen zetten naar de bestemming groen of sport. Met dit bedrag kan de waardedaling van de grond en de inrichting worden bekostigd. Het beschikbare budget hebben wij als volgt bestemd:

- 0,075 miljoen euro voor de aankoop en herinrichting van drie percelen aan de Offerhausweg.
- 1,5 miljoen euro voor de ontwikkeling van Ockhuizen. Voor dit bedrag kopen wij percelen voor de ecologische en recreatieve corridor in het noorden en de landschappelijke zone ten zuiden van het zonneveld en wijzigen we de bestemming van deze percelen.
- 0,3 miljoen euro ter compensatie van de aantasting van groen en verlies van biodiversiteit in het plangebied Tussen de Rails. Hiervoor hebben wij de aankoop gepland van een perceel in de directe omgeving van 1,8 hectare groot.
- 1,125 miljoen euro voor o.a. de uitbreiding van het sportpark Nieuw Welgelegen.

Tot en met 2025 is 0,554 miljoen euro daadwerkelijk besteed.

Energie

Ambitie van de opgave

Utrecht werkt aan een toekomstbestendig energiesysteem van en voor iedereen dat duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar is. We willen voor onze energievoorziening minder afhankelijk zijn van geopolitieke ontwikkelingen. Dit doen we door zoveel mogelijk verschillende duurzame bronnen te benutten, inwoners en ondernemers te helpen met energie besparen en de infrastructuur klaar te maken voor duurzame energie. Zo blijft Utrecht een prettige en gezonde stad voor iedereen, nu en in de toekomst. In de voortgangsrapportage Energie van de stad en de jaarplanbrief geven we de stand van zaken weer.

Actuele ontwikkelingen

Voor de energietransitie is het belangrijk om juist nu keuzes te maken die passen bij het (toekomstbestendige) energiesysteem voor onze stad. We zien dat de energietransitie stagneert. Dit komt omdat de landelijke overheid achterblijft met de benodigde instrumenten en financiën. En het is verergerd door de problemen met netcongestie. Het stroomnet in Utrecht zit overvol en is een aansluitstop aangekondigd vanaf 1 juli. Door het nemen van tijdelijke maatregelen in de vorm van congestieverzachters om de ontwikkelingen in de stad te faciliteren, zal de uitstoot van CO2 toenemen. Tegelijkertijd biedt netcongestie de kans nu keuzes te maken die passen bij het geïntegreerde energiesysteem waarin opwek, opslag en verbruik van zowel elektriciteit als warmte meer decentraal in tijd en plaats georganiseerd zal zijn. Dit soort energiesystemen is de toekomst voor onze stad.

Voor de netcongestieproblematiek houden we nauw contact met het Rijk, netbeheerders, provincie Utrecht en andere gemeenten over mogelijke maatregelen om de aansluitstop te voorkomen. We nemen (tijdelijke) maatregelen in de vorm van congestieverzachters, het plaatsen van (nood)stroomgeneratoren, extra trafohuisjes en het verbeteren van energiemanagementsystemen en het opzetten van e-hubs voor bedrijven.

Programmering

We werken programmatisch langs drie sporen:
a. gebouwen energiezuiniger maken.
b. de infrastructuur aanpassen.
c. bronnen verduurzamen om te werken aan het toekomstige energiesysteem.

De Beleidsnota Warmte werken we verder uit in het warmteprogramma waarin we o.a. netbewuste nieuwbouw, bodemenergie, de opgroeiruimte van buurtwarmte-initiatieven en de reservering voor de ruimtelijke inpassing verder invullen. We nemen de stap naar voren door zelf (opwek) projecten te ontwikkelen, omdat op dit moment marktpartijen niet bereid zijn te investeren. Aandacht voor energiearmoede en hoge gasprijzen blijft nodig door onverwachte ontwikkelingen in de wereld, zoals in het Midden-Oosten.
We werken aan korte termijn oplossingen om de gevolgen van de aansluitstopen te verminderen. Tot slot werken we aan lange termijn oplossingen om te zorgen dat de huidige verwachte einddatum van de congestieperiode (2035) vervroegd kan worden.

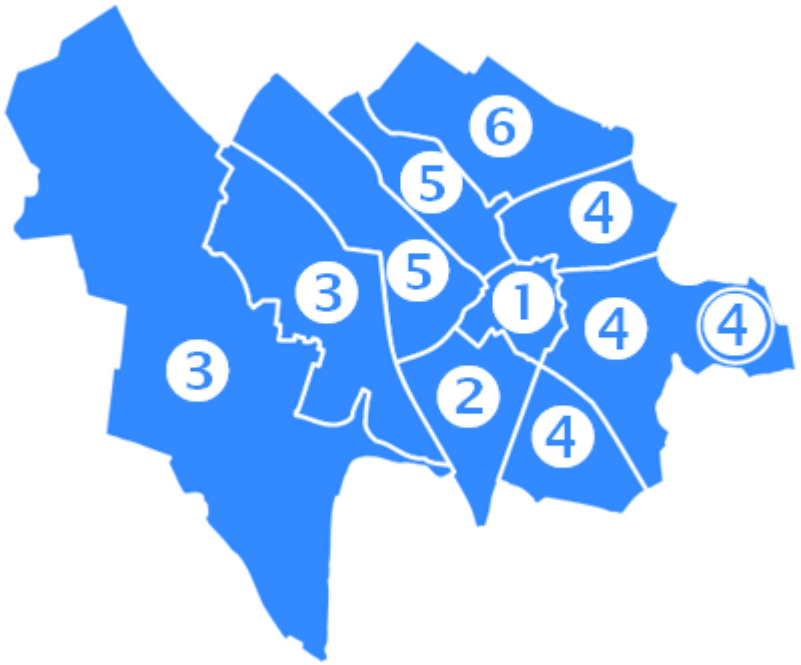
Ruimtelijke ontwikkelingen per gebied

Ontwikkelingen per gebied

In de gebieden komen onze doelstellingen samen in de verschillende projecten. We onderscheiden hierbij zes verschillende gebieden. Per gebied laten we zien wat de stand van zaken is en in hoeverre we op koers liggen met het realiseren van onze ambities voor de doelstellingen van wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, duurzame mobiliteit, openbare ruimte, klimaat en groen, energie en beheer openbare ruimte.

Per gebied maken we inzichtelijk welke ontwikkelingen er plaats vinden en wat de stand van zaken is. In de bijlage 100+ lijst geven we aan wat de stand van zaken is van de woningbouwprojecten met meer dan 100 woningen en rapporteren we over de reden van eventuele vertragingen in projecten.

Op 14 november 2024 heeft de raad besloten het college te mandateren voor het nemen van de mer-beoordelingsbeslissing (raadsbesluit). Daarbij heeft de raad via een motie het college opgedragen om de raad jaarlijks in het MPR een evaluatieverslag te sturen waarin wordt gerapporteerd over het gebruik van de gemandateerde bevoegdheden met daarbij een overzicht van de genomen besluiten, inclusief een toelichting op eventuele knelpunten of afwijkingen van het vastgestelde beleid. In 2025 zijn er 12 mer-beoordelingsbeslissingen genomen op basis van de gemandateerde bevoegdheid. In alle gevallen gaat het om een mer-beoordeling bij een wijzigingen TAM-omgevingsplan (Tijdelijke Alternatieve Maatregel).
In alle gevallen heeft het college besloten dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een milieueffectrapport. Zie het evaluatieverslag in de bijlagen voor nadere informatie.



1. Centrum
2. Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone
3. Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg
4. Noordoost, Oost en Zuid en Utrecht Science Park
5. West en Noordwest
6. Overvecht

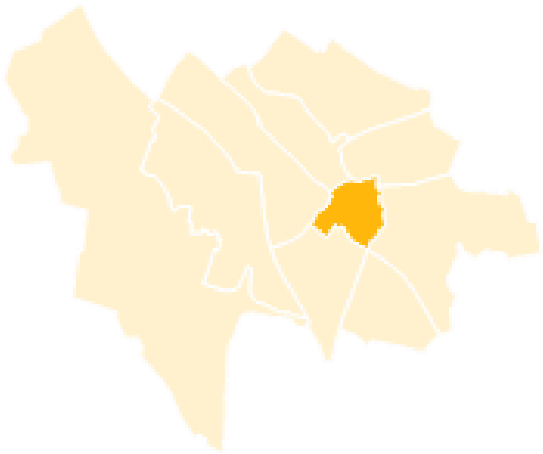
Ontwikkelingen per gebied

Centrum

Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

Voor de binnenstad is de Omgevingsvisie Binnenstad de leidraad voor de ambitie en deze voeren we stapsgewijs uit. Ook voor Lombokplein en voor Beurskwartier zijn de omgevingsvisies vastgesteld. Hierin staan de ambities beschreven waar we op sturen. Omdat Jaarbeurs zich op dit moment opnieuw op haar uitgangspunten voor haar vastgoedontwikkeling bezint, schuift de vaststelling daarvan op.

Komende jaren wordt het centrum vooral verder ontwikkeld aan de westkant van het spoor (o.m. het Beurskwartier, Lombokplein, Jaarbeurs, de realisatie van trappen aan de Moreelsebrug, Jaarbeurspleingebouw Oopen, de Knoop, Rabo/Matserterrein, De Raadsheren, Kruisvaartkade en de herstart van de realisatie van de Galaxy toren). Verder gaat het om het afronden van het Smakkelaarspark en de start bouw renovatie/transformatie van het Gildenkwartier (de Nieuwe Tuin) voor nieuwe huisvesting van PGGM. In de historische binnenstad vinden meer lokale interventies plaats (Wolvenplein, Museumhotel, herontwikkeling parkeergarages Springweg en Paardenveld etc.). Park Paardenveld en Vrouwe Justitiaplein worden afgerond. We zijn gestart met de plannen voor de herinrichting Ledig Erf/Bleekstraat en de Strosteeg. We houden in 2026 vast aan dezelfde focus als in 2025.



Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Wonen

De totale omvang en samenstelling van de planvoorraad is nagenoeg ongewijzigd. In 2025 zijn er bestuurlijke besluiten genomen voor ongeveer 800 woningen (Wolvenplein, Hojel, Knoop, Kop Amsterdamse straatweg). Voor 2026 verwachten we verdere bestuurlijke besluitvorming voor ongeveer 200 woningen: Strosteeg (NvU), Wolvenplein (omgevingsplan), Rabo/Matserterrein (omgevingsplan).

De planvoorraad bevat ruim 5.000 woningen waarvan 32% sociaal (inclusief studenten), 38% middensegment en 30% vrije sector. Om te voldoen aan de doelen uit de Beleidsnota Wonen zal voor toekomstige projecten met name het aandeel sociaal hoger moeten zijn (40%). In het Stationsgebied komt een groot aandeel nultredenwoningen., Daarmee draagt dit deelgebied in ruime mate bij aan de gemeentelijke en regionale doelstelling. De Binnenstad en het Stationsgebied lijken kansrijke gebieden voor het toevoegen van ouderenwoningen in alle segmenten. Het zou goed zijn als een deel van de geplande nultredenwoningen ook als geclusterd of zorggeschikt worden gerealiseerd.

Ten opzichte van MPR 2025 zien we vertraging in de verwachte opleveringen van 1 á 2 jaar. De eerstvolgende woningopleveringen zullen plaatsvinden vanaf 2027 (in plaats van 2026), en de grote piek aan opleveringen verwachten we nu vanaf 2031 in plaats van 2029. In 2026 wordt bij verschillende projecten gestart met de bouw, zoals Kruisvaartkade. Het project Ondaatje is helaas ook vertraagd, omdat de afstemming met de beoogde corporatie meer tijd in beslag nam dan aanvankelijk gedacht. De verwachting is dat Ondaatje in 2029 wordt opgeleverd.

Werken

Het Stationsgebied is een nationale magneet voor talent, werkgevers en investeerders. De opdracht voor de stad is om de aantrekkingskracht zo goed mogelijk te benutten. Niet met een monotoon zakelijke opzet, maar juist met een levendige diverse mix van werkers, bewoners, bezoekers en reizigers. De magneetwerking is niet compleet zonder cultuur, voorzieningen, innovatie, creatieve broedplaatsen en aantrekkelijke (groene) buitenruimte. Het kantorenprogramma is divers van aard. Enerzijds waarderen we het gebied op met nieuwbouw en renovaties waarmee ambitieuze kantoorgebouwen van topkwaliteit gerealiseerd worden. Anderzijds stimuleren we ook betaalbare ruimte voor startups, culturele, creatieve en impactondernemers, waarin ook innovatie kan plaatsvinden.

De economische uitgangspunten voor kantoorontwikkeling in het Stationsgebied zijn:

- Voldoende tempo bij uitbreiding kantorenprogramma is noodzakelijk omdat de vraag structureel hoger blijft dan het aanbod op deze locatie.
- Renovatie en verduurzaming van verouderde kantoorruimte is noodzakelijk omdat werkgevers op een toplocatie ook hoge eisen stellen aan het gebouw.
- Bij nieuwbouw streeft de stad naar 10% diversiteit en kleinschalige betaalbare werkruimte.
- Stimuleren broedplaatsen voor creatieven, startups, impactondernemers en innovatiehubs.
- Door toevoegen van kantoren en woningen is het belangrijk dat het voorzieningenniveau op peil blijft, en daarmee dus meegroeit met het overige programma. Hier kan het nabijgelegen Beurskwartier ook een rol in spelen.

Belangrijkste deelprojecten in omvang (netto toename):

- Rabobank herontwikkeling en uitbreiding netto 39.000m2.
- Knoop 2 en 3 nieuwbouw 52.000m2.
- Beurskwartier nieuwbouw 50.000m2.
- De Nieuwe Tuin (vm.Gildenkwartier) renovatie in uitvoering 32.000 m2 (netto +3000m2).
- Hojel 1 herontwikkeling en uitbreiding netto 25.000m2.
- Hojel 2 in uitvoering herontwikkeling en uitbreiding netto 7.000m2.
- Jaarbeurspleingebouw nieuwbouw 44.000m2.
- Amrath hotel nieuwbouw in uitvoering 16.000m2.
- Smakkelaarsveld in uitvoering, met aandeel kantoren 4600 m2.

Maatschappelijke voorzieningen

In het centrum zijn veel stedelijke voorzieningen die de gehele stad bedienen. De uitdaging blijft het waarborgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van voorzieningen, met name in de eerstelijnszorg en voor diverse doelgroepen. Tegelijkertijd werken we verder aan een betere spreiding van voorzieningen richting de westkant van het centrum, de Zuidpoort, Hoog Catharijne en de randen van de stad om de binnenstad te ontlasten. In lopende gebiedsontwikkelingen blijven maatschappelijke functies onderdeel van het programma. Zo zijn in het Beurskwartier voorzieningen opgenomen zoals een basisschool met kinderopvang, gymzaal, supermarkt en gezondheidscentrum, en wordt gewerkt aan een broedplaats voor sport, leisure en cultuur aan het Paardenveld. Op Domplein 4/5 is een tijdelijke invulling gerealiseerd, waar onder andere een huisartsenpraktijk tijdelijk onderdak heeft gekregen vanwege een verbouwing elders. Tegelijkertijd verandert het voorzieningenlandschap door het sluiten van het wijkbureau, waardoor wordt gekeken naar nieuwe manieren om functies en voorzieningen in de binnenstad te blijven faciliteren.

Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

We werken in het gehele centrumgebied aan het vergroenen en klimaatbestendig maken van de openbare ruimte. In het Beurskwartier blijven circulaire tenders een belangrijk instrument om duurzame en klimaatbestendige ontwikkeling te stimuleren.

Sinds het vorige MPR zijn onder andere bomen geplant op de Neude en is de herinrichting van park Paardenveld vrijwel afgerond. Daarnaast lopen de voorbereidingen en realisatie van eerder aangekondigde vergroeningstrajecten door, zoals het Lombokplein (circa 12.000 m² groen), twee nieuwe parken in het Beurskwartier en de ontwikkeling van het Smakkelaarspark en Wolvenplein. Ook de herinrichting van het Janskerkhof draagt bij aan een groener centrum.

De Tuinen van Moreelse fase 1 zijn gerealiseerd; fase 2 is in verdere uitwerking. Tegelijkertijd werken we verder aan het vergroenen van het centrumwinkelgebied en aan het doortrekken van het singelpark aan de noordwestzijde van de binnenstad.

In deze plannen is nadrukkelijk aandacht voor robuuste ecologische verbindingen. We verbeteren de kwaliteit van oevers, onderwaternatuur en waterkwaliteit van de grachten. Zo wordt langs de Leidse Rijn gewerkt aan een natuurvriendelijke oever. Een groen, ecologisch waardevol en hittebestendig centrum vraagt een blijvende inzet.

Circulair bouwen is een belangrijk thema in het Beurskwartier. In tenders sturen we onder meer op de CO_2-impact van bouwmaterialen. Bij de restauratie van de werven aan de Kromme Nieuwegracht wordt circulair restaureren in de praktijk gebracht. Het realiseren van een volledig circulair centrumgebied in 2030 blijft onze stevige ambitie.

Duurzame Mobiliteit

We verbeteren de bereikbaarheid van het centrum door in te zetten op fietsparkeerplekken en door verbindingen in het fietsnetwerk te verbeteren. Er loopt een haalbaarheidsstudie voor een nieuwe verbinding onder het spoor (Nicolaas Beetsstraattunnel). We heffen parkeerplaatsen op maaiveld op, zoals op de Oudegracht. Verder komt er uitbreiding van de capaciteit voor fietsparkeren in het stationsgebied vanaf 2027. Voor de lange termijn (na 2028) staan de Dubbele Knoopstalling en Jaarbeurspleingebouwstalling gepland.

De bestemming Catharijnesingel is nog niet geëffectueerd, een concrete datum voor de introductie van de knip voor autoverkeer is in afwachting van juridische procedures nog niet te geven.

De eerste werkzaamheden voor de herinrichting van het Lombokplein zijn in 2025 gestart door de verlegging van de stadsverwarming door Eneco. In 2025 en 2026 is in bouwteamverband met de aannemer het Definitief- en Uitvoeringsontwerp gemaakt, zodat de herinrichting in 2026 start. Ook werken we na het besluit van afgelopen jaar aan het realiseren in 2028 van trappen aan de Moreelsebrug naar de treinperrons en doen we onderzoek naar de trappen richting regionale bus- en tramhaltes.

In de Binnenstad doen we onderzoek naar de mogelijkheden om vervoer over water te stimuleren door het realiseren van aanlegplaatsen (zgn. Stadshaltes).

Vrachtwagens en bestelbussen krijgen vanaf 1 mei 2026 te maken met nieuwe toegangsregels in de Utrechtse binnenstad.

De komende jaren veranderen we de straten en pleinen binnen de Zuidpoort en omgeving. We zijn nu bezig om plannen te maken voor het opnieuw inrichten van de eerste straten en pleinen. Vanaf 10 juli 2026 is er sprake van de versnelde invoering van 30 km/uur. Zo ook voor de eerste wegen in de Zuidpoort: Ledig Erf, Bleekstraat, Catharijnesingel (deels), Abstederdijk, Tolsteegsingel (deels) en Diamantweg.

Energie

Beursgebied is een belangrijke pilot voor bodemwarmte. Het stationsgebied maakt hoofdzakelijk gebruik van WKO-bronnen (warmte-koude opslag). We hebben een concessie verleend aan Eneco om voor het Beursgebied (dat is groter dan het Beurskwartier) collectief Warmte en Koude te leveren. Hierbij onderzoeken we of, en hoe, de WKO-bronnen in het tweede watervoerend pakket aangelegd mogen worden. Eneco voert momenteel met verschillende ontwikkelaars gesprekken over de aansluiting op Beursnet.

Voor de binnenstad is maatwerk nodig. We programmeren samen met beheer, ontwikkeling, energietransitie en mobiliteit om te komen tot een integrale aanpak per straat of buurt. Dit is een langere termijn kwestie. Er is een nieuwe beleidsnota Warmte vastgesteld, waarin voor de binnenstad (nog steeds) uitgegaan wordt van isoleren en aansluiting op stadsverwarming. Voor het stationsgebied is de voorkeur (nog steeds) het toepassen van bodemwarmte. Er wordt gewerkt aan een warmteprogramma, als uitwerking van de beleidsnota Warmte.

Netcongestie vormt een risico voor ontwikkelingen. Projecten kunnen aanzienlijke vertraging oplopen als gevolg van netcongestie. We bekijken per project wat de mogelijke oplossingen zijn.

Centrum: overzichtskaart ruimtelijke projecten

1 Amrath Galaxy Tower
2 Andreashof - verbeteren speelruimte
3 Bestemming Catharijnesingel
4 Beurskwartier – noord
5 Beurskwartier – zuid
6 Binnenstad Noord Begijnekade - verbeteren speelruimte
7 De Knoop
8 Doorfietsroute Noordelijke singelring
9 Fietsenstalling Jaarbeurspleingebouw
10 Fietsenstallingen binnenstad P1/P4
11 Grifthoekbrug (Wolvenplein)
12 Herinrichting Janskerkhof
13 Herinrichting kop Lucasbolwerk/Wittevrouwenstraat
14 Herinrichting Ledig Erf, - Catharijnesingel Zuidoost – Bleekstraat
15 Herinrichting Park Paardenveld
16 Hojel I
17 Jaarbeurspleingebouw
18 Knoopstalling
19 Kop Amsterdamsestraatweg/Oude Daalstraat
20 Korte Rozendaalstraat - verbeteren speelruimte
21 Kruisvaartkade
22 Leonardohotel
23 Lombokplein
24 Lombokplein: Hotelblok/Parkblok/Leidseblok
25 Lucasbrug tot Park Lepelenburg - verbeteren speelruimte
26 Museumhotel
27 Omgeving Weerdsluis
28 Ondaatje
29 Onderwijshuisvesting Beurskwartier/Lombokplein
30 Opheffen parkeren Binnenstad
31 Paardenveld - verbeteren speelruimte
32 Parkeergarage Paardenveld
33 Pelmolenplantsoen/Geertebolwerk/Willemsplantsoen - verbeteren speelruimte
34 Raadsheren
35 Rabobank/Matserterrein
36 Singelpark noord
37 Smakkelaarspark
38 Strosteeg (parkeergarage)
39 Strosteeg 18-36
40 Trappen Moreelsebrug naar bus-, trein- en tramperrons
41 Tuinen van Moreelse
42 Utrecht Central Plaza
43 Openbare ruimte Van Sijpesteijnkade
44 Verbeteren kwaliteit openbare ruimte centrumwinkelgebied
45 Vergroenen binnenstad
46 Wolvenplein

Ontwikkelingen per gebied

Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone

Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

De wijk Zuidwest bestaat uit de buurten Merwedekanaalzone, Kanaleneiland, Transwijk, Rivierenwijk, Dichterswijk en het bedrijvengebied Woonboulevard en Westraven.

Merwedekanaalzone

De Merwedekanaalzone (deelgebieden 4, 5 en 6) is aangewezen als één van de belangrijke verdichtingslocaties om de groei van de stad binnenstedelijk op te vangen. De ambities voor de Merwedekanaalzone zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 (oktober 2021). In december 2024 is het bestemmingsplan voor deelgebied 5 onherroepelijk vastgesteld. De bouw van fase 1 (4.250 woningen en voorzieningen) is in volle gang en loopt voorspoedig. De bouw van Merwede ligt hiermee op schema om de eerste woningen in 2027 op te leveren. In oktober 2025 is de Energiehub Merwede Coöperatief U.A. opgericht ten behoeve van de energievoorziening in Merwede. In 2026 worden dienstverleners geselecteerd om dit technisch te ondersteunen. In 2026 werken we aan het omgevingsplan voor fase 2, waarin we de geleerde lessen van fase 1 toepassen. Ook richten we de Gebiedsvereniging op die zich richt op het collectief organiseren van cruciale leefbaarheidszaken, zoals pakketdistributie in de autovrije wijk en het beheer van bezoekersfietsenstallingen.

Deelgebied 6 is onderverdeeld in een oostelijk en westelijk deel. Op 17 juli 2025 is het omgevingsplan voor deelgebied 6 fase 1, het oostelijk deel, vastgesteld. Ontwikkeling van het westelijk deel (fase 2) wordt pas op langere termijn voorzien. Om regie te kunnen voeren op de beoogde herontwikkeling, zijn er verschillende locaties verworven in het gebied. Dankzij het tijdig vaststellen van het omgevingsplan is het voorkeursrecht behouden en verwachten we ook in 2026 meerdere locaties aan te kopen. Ondertussen zijn we in gesprek met een aantal grondeigenaren in het noorden van het gebied voor de ontwikkeling van die locaties. We verwachten in 2026 de grondexploitatie te openen.

Kanaleneiland, Transwijk, Rivierenwijk en Dichterswijk

Volgend uit de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk voegen we verspreid over de wijk 1.500 – 2.000 woningen en andere functies toe. Ook vernieuwen we de openbare ruimte. De opgave voor de openbare ruimte pakken we integraal aan: we combineren de vervanging van de riolering en verharding met de ambities voor vergroening en klimaatbestendigheid. In 2025 is voor Park Transwijk een uitvoeringsprogramma vastgesteld met maatregelen om de kwaliteit van het park te verbeteren en beter aan te laten sluiten op het huidige en toekomstige recreatieve gebruik van het park.

De ontwikkelingen van de Merwedekanaalzone en Zuidpoort zijn ook van invloed op de omliggende bestaande wijken. We werken aan de herinrichting van het Balijelaan, Rijnlaan, Waalstraat en Zijldiepstraat, zodat deze passend zijn voor de toekomstige verkeersstromen door de wijk vanuit o.a. Merwede. Net als in Kanaleneiland en Transwijk pakken we in Rivierenwijk de herinrichting integraal aan en werken we de verschillende opgaven voor o.a. parkeren, groen en riolering in samenhang uit.

Stadseiland Zuid (A12-zone)

Om goed te kunnen sturen op de ontwikkeling van Stadseiland Zuid (Woonboulevard, Westraven en deelgebied 6 MWKZ) is in 2025 een Programmatische Verkenning uitgevoerd met daarin de gewenste identiteit van het gebied, uitgangspunten voor een ruimtelijk raamwerk en programma, een overzicht van wat er nodig is om dat te bereiken en welke keuzes dit vraagt. In 2026 en 2027 onderzoeken we de haalbaarheid en wenselijkheid van de ambities en betrekken wij de omgeving hierbij. Dat gaat onder andere om de impact op de bereikbaarheid van het zuidwestelijk deel van Utrecht en de rest van de stad en regio, milieu en gezondheid en het economisch profiel. Hiervoor werken we nauw samen met Rijk en Regio en sluiten we aan bij het vervolg op de MIRT-verkenning OV en wonen en het MIRT-onderzoek ontwikkeling A12-zone i.s.m. Rijnenburg. In januari 2026 zijn in het BO MIRT vanuit het Rijk middelen beschikbaar gesteld voor de toekomstige Merwedelijn.

Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Wonen

In Zuidwest wordt op meerdere plekken gebouwd en veel projecten zijn in voorbereiding. Ten opzichte van het MPR 2025 noemen we de volgende highlights:

- In 2025 zijn 200 woningen aan de Beneluxlaan 901 opgeleverd.
- Merwede: in 2025 is de bouw gestart van ruim 2.700 woningen en in 2026 start de bouw van nog eens ruim 800 woningen. De Nota van Uitgangspunten voor fase 2 is vastgesteld en in 2026 wordt verder gewerkt aan het omgevingsplan voor fase 2 met onder andere 1.750 woningen.
- Daarnaast start in 2026 de bouw van:
    - Reitdiepstraat: de sloop-nieuwbouw van sociale huurwoningen (81 sloop en 154 nieuwbouw).
    - Europalaan 33-45: 99 woningen.
    - Marco Pololaan 111-117: 240 huurappartementen.
    - Truman-Rooseveltlaan: renovatie en op-/ondertoppen met ca. 40 woningen.
- In 2026 verwachten we het omgevingsplan voor Livingstonelaan 609 (640 woningen) vast te stellen.

Werken

Aandachtspunt in Zuidwest is de groei van het aantal woningen en de stagnatie in groei van bedrijvigheid. Een ander aspect is het blijven faciliteren van lokale bedrijvigheid in de wijk en het inpassen van broedplaatsen en creatieve bedrijvigheid. Betaalbare kantoorpanden worden in Zuidwest veel getransformeerd naar andere functies. Daarom is met de beleidsnota Werklocaties 2035 een beschermingszone ingesteld, waar vrijwel heel Zuidwest onder valt, op Westraven na. In Merwede wordt gebouwd aan een grote kantoorruimte in Blok 8 en het Depot met een foodhall en ruimte voor creatieve bedrijven en kantoorruimte.

Maatschappelijke voorzieningen

Zuidwest is de wijk met de grootste woningtoename tot en met 2040. Tegelijkertijd ligt er al druk op het huidige voorzieningenaanbod. Zo is er vraag naar meer sport- en cultuurvoorzieningen en is er met name in Kanaleneiland behoefte aan meer kinderopvang. De hoofdlijnen:

- Merwede: in 2025 is de bouw gestart van ca. 26.000 m2 voorzieningen (incl. werken) en in 2026 start de bouw van ca. 19.000 m2 voorzieningen (incl. werken). Tot deze voorzieningen horen o.a. een basisschool, gymzaal, twee gezondheidscentra, een activiteitencentrum, buurtcentrum, wijkcultuurcentrum en jongerenhuiskamer.
- Marco Pololaan: eind 2026 start bouw van een vernieuwd gezondheidscentrum van c.a. 2.000 m2.
- Begin 2026 is de voorkeursvariant voor Sportpark Nieuw-Welgelegen vastgesteld, waarmee we in de eerste fase twee extra sportvelden gaan realiseren. Na uitwerking van deze variant tot een ontwerp verwachten we in 2029 de werkzaamheden te starten.
- Het oude schoolgebouw aan het Attleeplantsoen 39 wordt in 2026 verbouwd tot een tijdelijke creatieve en culturele werkplek.
- In 2026 selecteren we een initiatief voor de nieuwe invulling voor het ‘Huis van Mien’ en doorlopen we het benodigde planproces voor de nieuwe invulling.
- In 2026 werken we aan het omgevingsplan voor Merwede fase 2, waarin we 5.400 m2 maatschappelijke voorzieningen planologisch inpassen, waaronder een basisschool, gymzaal en kinderopvang.

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

In Kanaleneiland werken we met een integrale aanpak aan de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte**.** Via deze integrale projecten voegen we groen toe en geven we uitvoering aan ambities op gebied van bijvoorbeeld verkeersveiligheid en de vervangingsopgave van de riolering en verharding. Als we de toevoegingen van m2 groen met dezelfde aantallen doorzetten als in de lopende projecten, dan verwachten we onze ambitie om 7 ha groen toe te voegen in Kanaleneiland en Transwijk te behalen. De hoofdlijnen:

- Rondom de Bernadottelaan zijn we 2025 gestart met de realisatie en verwachten we in 2026 af te ronden. Daarna (2027 – 2030) volgen gefaseerd de vier andere projecten in andere delen van Kanaleneiland.
- In park Transwijk zijn tot nu toe twee opknapbeurten van het park uitgevoerd. In 2026 werken we concrete maatregelen uit t.b.v. ecologie, fiets- en wandelpaden, (recreatieve) functies, watersysteem en waterkwaliteit. We organiseren meerdere sessies waarin we samen met belanghebbenden de Urban Sport Zone, bestaande en nieuwe siertuin en de openbare speelplaats ontwerpen.
- In Dichterswijk passen we de oversteek van de Croeselaan ter hoogte van het Brederoplein aan.

Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Duurzame Mobiliteit

Om in de MWKZ door te kunnen groeien naar 10.000 woningen zijn passende mobiliteitsmaatregelen noodzakelijk. We doen het volgende:

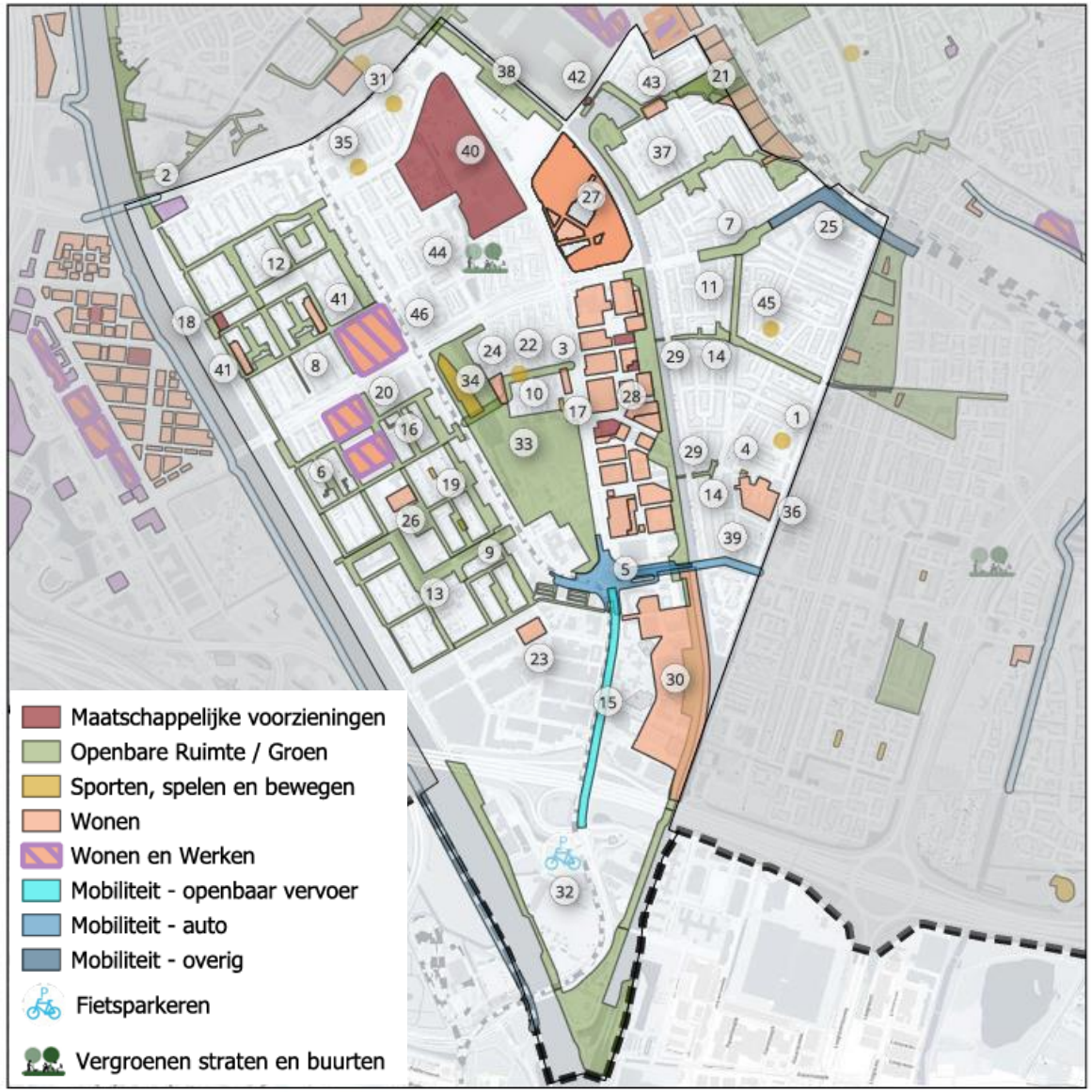
- In Merwede is eind 2025 de bouw van de eerste bezoekersfietsenstallingen en mobiliteitshubs (inclusief logistieke hubs) gestart.
- In 2025 is de Energiehub Merwede Coöperatief opgericht die het groepscontract voor Merwede beheert. Hiermee kunnen we, ondanks de beperkingen van netcongestie, alle functies in Merwede van vermogen voorzien.
- In 2026 richten we de Gebiedsvereniging op. Deze richt zich op het organiseren van cruciale leefbaarheidszaken, zoals pakketdistributie en het beheer van bezoekersfietsenstallingen.
- In 2026 start de aanbesteding voor de realisatie van twee nieuwe bruggen over het Merwedekanaal.
- In 2026 wordt de P+R Westraven uitgebreid met een bewaakte fietsenstalling t.b.v. de eerste bewoners van Merwede.
- De herinrichting van de Jutfaseweg is in 2025 afgerond.
- De herinrichting van de Socrateslaan is in 2025 gestart.
- De herinrichting van de Europalaan Zuid start in 2026.
- In 2025 is betaald parkeren ingevoerd in Kanaleneiland.

Energie

We werken aan een duurzame en betrouwbare energievoorziening voor de toekomst in lijn met het nieuw vastgestelde beleid in 2025:

- In de in 2025 vastgestelde beleidsnota Opwekgebieden voor schone energie zijn er in Zuidwest geen focus- of zoekgebieden voor energieopwekking door wind of zon aangewezen.
- In de in 2025 vastgestelde Beleidsnota Warmte (2025-2035) zijn de voorkeurswarmteoplossingen voor de bestaande stad bepaald. In Zuidwest is dit aansluiting op (1) het stadswarmtenet voor Kanaleneiland en Transwijk, (2) het stadswarmtenet of buurtwarmtenet voor Dichterswijk en Rivierenwijk en (3) collectieve of individuele lage-termepartuuroplossing voor Westraven, Woonboulevard en MWKZ DG 6.
- Voor nieuwbouwontwikkelingen geldt altijd een oplossing met netbewuste energiesystemen. Zo zetten we in de gebiedsontwikkelingen Marco Pololaan en Veilingstraat onder andere in op een bodemenergiesysteem (WKO).
- In Merwede is gestart met de aanleg van een grootschalig bodemenergiesysteem (gebieds-WKO i.c.m. aquathermie uit het kanaal) waarmee de nieuwe woningen en voorzieningen aardgasvrij worden voorzien van warmte en koude.
- Stedin werkt aan het versterken van de elektriciteitsinfrastructuur met extra trafohuisjes in de wijk. In 2026 worden in Kanaleneiland 7 nieuwe trafohuisjes geplaatst.
- In Papendorp wordt een nieuw transformatorstation ontwikkeld dat ook voor Zuidwest gebruikt gaat worden.
- Risico netcongestie in Zuidwest: op dit moment gaat het concreet om drie projecten in deze fase met in totaal ca 1.000 woningen waarvan wordt onderzocht of de vergunningaanvraag kan worden versneld en een aansluiting op het stroomnet kan worden verzekerd.

Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone: overzichtskaart ruimtelijke projecten



1 Amerhof - verbeteren speelruimte
2 Culturele broedplaats Attleeplantsoen 39
3 Europalaan 33 – 45
4 Geinplantsoen - verbeteren speelruimte
5 Herinrichting Europaplein
6 Herinrichting openbare ruimte Afrikalaan e.o.
7 Herinrichting openbare ruimte Balijeplein
8 Herinrichting openbare ruimte Bernadottelaan e.o.
9 Herinrichting openbare ruimte Kanaleneiland Zuid-Midden
10 Herinrichting openbare ruimte Lanslaan - Lomanlaan
11 Herinrichting openbare ruimte Rijnlaan Noord - Waalstraat Oost
12 Herinrichting openbare ruimte Van Heuven Goedhartlaan
13 Herinrichting openbare ruimte Vasco da Gamalaan e.o.
14 Herinrichting openbare ruimte Waalstraat West - Zijldiepstraat
15 HOV-baan MWKZ/ Europalaan Zuid
16 J.C. Maylaan
17 Jo Wütrichlaan - verbeteren speelruimte
18 Jongerencultuurhuis Peltlaan 172
19 KEI projecten (Stanleylaan) - verbeteren speelruimte
20 Krachtstation en wisselstrook herontwikkeling
21 Kruisvaartkade
22 Lanslaan - verbeteren speelruimte
23 Livingstonelaan 609
24 Lomanlaan 103-105 (De Zusters)
25 Maatregelen Vondellaan en herinrichting Diamantweg
26 Marco Pololaan 111 – 117
27 Merwede (deelgebied 4)
28 Merwede (deelgebied 5)
29 Merwede Bruggen (Zijldiepstraat & Waalstraat)
30 MWKZ Deelgebied 6 fase 1
31 Olof Palmelaan - verbeteren speelruimte
32 P&R Westraven
33 Park Transwijk
34 Park Transwijk - urban sportzone
35 Raoul Wallenberglaan - verbeteren speelruimte
36 Reitdiepstraat
37 Ringpark Dichterswijk
38 Rondje Stadseiland
39 Socrateslaan / Beneluxlaan Oost
40 Sportpark Nieuw Welgelegen
41 Trumanlaan 307-425 en Rooseveltlaan 316-434
42 Van Zijstweg 51 / Huis van Mien
43 Veilingstraat 10
44 Vergroenen Zuidwest
45 Wielingenplein - verbeteren speelruimte
46 Winkelcentrum Nova

Ontwikkelingen per gebied

Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg

Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

In het gebied Leidsche Rijn, Vleuten de Meern en Rijnenburg wordt gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de stad. Het is een volwaardig stadsdeel met gemengde centra die zijn gelegen nabij openbaar vervoer. Het gebied biedt de mogelijkheid fors aan de stedelijke ambities bij te dragen, waaronder het toevoegen van veel aanbod op de Utrechtse woningmarkt zoals betaalbare en duurzame (huur- en koop) woningen, het realiseren van diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen en het creëren van meer werkgelegenheid. Daarnaast is er veel ruimte voor groen, natuur en recreatie.

Leidsche Rijn

De gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn loopt tot circa 2040 en is opgedeeld in twee grondexploitaties: Uitvoeringsprogramma Leidsche Rijn en A2-zone. De komende jaren worden nog circa 7000 woningen toegevoegd, de werkzaamheden concentreren zich rond de deelgebieden Haarrijn, Papendorp, Groenewoud, Strijkviertel, De Wetering Zuid, Leeuwesteyn, Het Zand, Hooggelegen, Rijnvliet en Leidsche Rijn Centrum. De realisatie van de hoogbouw MARK en het Cultuurcluster Berlijnplein zijn daarbij van wezenlijk belang (start bouw 2027), evenals de mobiliteitshub voor Parkeren op Afstand in Papendorp. Hier gaan we wonen en werken combineren zodat een gemengde wijk ontstaat. De geplande start van de bouw van de woningen in Groenewoud is eind 2027 en in Papendorp starten we in 2028.

Vleuten - De Meern

In Vleuten staan de komende jaren ontwikkelingen gepland op Hindersteinlocatie, Kloosterweide en Oskamlocatie. In De Meern spelen de belangrijkste ontwikkelingen zich af in De Meern Zuid langs de Rijksstraatweg en de Meerndijk.

De ambities voor Vleuten – De Meern richten zich vooral op het verbeteren van de mentale gezondheid, zowel onder ouderen als onder jongeren, door het toevoegen van voorzieningen waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Alsook het bevorderen van doorstroming en creëren van levendige dorpscentra. Er wordt gekeken of (onderdelen van) de Omgevingsvisie uit 2019 geactualiseerd moeten worden om beter aan te sluiten bij de huidige ambities.

Rijnenburg

In de Oplegger RSU2040 is door de raad richting gegeven aan de ontwikkeling van Rijnenburg. De Leidende Principes Rijnenburg zijn begin 2026 door de gemeenteraad vastgesteld als tussenstap op weg naar de Uitgangspuntennotitie (verwacht raadsbesluit in 2027). In 2024 is met rijk-regio partners en consortium van grondeigenaren het Akkoord van Rijnenburg getekend en met het consortium van grondeigenaren een Intentieovereenkomst. In 2026 werken we verder aan de Uitgangspuntennotitie en mogelijke ontwikkel- en grondstrategieën. Voor het Windpark Rijnenburg en Reijerscop is in 2024 het bestemmingsplan vastgesteld. Voor het hoogspanningsstation van TenneT ligt de omgevingsplanwijziging ter vaststelling bij de raad. Samen met TenneT en Stedin stemmen we tracés voor nieuwe verkabeling af voor versterking van het hoogspanningsnet. Met het Nedereindsepark werken we aan de recreatieve doorontwikkeling van de stad om zowel aan huidige als aan toekomstige bewoners voldoende groen, sport en recreatiemogelijkheden te bieden. Voor de oostelijke plas is het zonne-eiland vergund en wordt verkend op welke wijze deze gerealiseerd kan worden.

Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Wonen

Er wordt voortvarend doorgewerkt aan de voorbereiding en uitvoering van het woningbouwprogramma voor Leidsche Rijn. In 2025 is gestart met de realisatie van 568 woningen. Inmiddels is gestart met het bouwrijp maken van Haarrijn en in 2026 start de bouw van de eerste woningen in dat gebied. In Terwijde wordt gestart met de bouw van de laatste woningen. De bestemmingsplannen voor Papendorp en Groenewoud zijn onherroepelijk. In Papendorp starten we met de aanpassing van infrastructuur om de bouw van de Mobiliteitshub XL mogelijk te maken. Voor de Mobiliteitshub is de aanbesteding gestart. Voor het warmtesysteem in Papendorp is een concessieovereenkomst gesloten. Het project Atlas in Papendorp gaat een Fast Track procedure volgen voor de realisatie van sociale woningbouw en middenhuur. Ook is een omgevingsvergunning in het kader van de omgevingswet voor een flora en fauna activiteit verleend om de hazen in Groenewoud en Strijkviertel te verplaatsen naar buiten het gebied. Voor de MARK wordt het verlenen van een omgevingsvergunning voorbereid. De komende vijf jaar verwachten we in het gebied Leidsche Rijn-Vleuten de Meern te starten met de bouw van ongeveer 5700 woningen.

Werken

In Strijkviertel ontwikkelen we een grootschalig circulair bedrijventerrein. Eind 2025 is het bestemmingsplan Strijkviertel onherroepelijk geworden. We starten in 2026 met de eerste tender voor een kavelveld. We zijn gestart met het opstellen van de Nota van Uitgangspunten voor het Stationsgebied Leidsche Rijn Centrum inclusief het Vierde Kwadrant in Lage Weide. We verwachten hier vanaf 2032 te kunnen starten met de realisatie van kantoren. De bouw van de laatste kavel van locatie Beefland op bedrijventerrein Oudenrijn start dit jaar.

Maatschappelijke voorzieningen

Er wordt een haalbaarheidsstudie verricht naar de realisatie van een jongerencultuurhuis in De Tol bij Vleuten. We zijn gestart met het opstellen van Nota's van uitgangspunten voor een Gezondheidscentrum in De Meern Zuid en voor het toevoegen van Wlz intramurale zorg. Het strandpaviljoen in Haarrijn wordt in de zomer van 2026 geopend. We treffen voorbereidingen voor de verplaatsing van de Skaeve Huse. Na overleg met alle schoolbesturen blijkt er geen animo te zijn voor een basisschool in Haarrijn, we zoeken naar een andere invulling van de locatie waarmee sociale cohesie in de wijk toch vorm kan krijgen. Aan de Ten Veldestraat in De Meern komt een tijdelijke opvanglocatie voor 103 vluchtelingen uit Oekraïne.

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

De realisatie van een fietspad bij de Ockhuizerweg is vertraagd, door o.a. de ligging van kabels en leidingen. In Leidsche Rijn Centrum worden in 2026 meerdere projecten in uitvoering genomen om de openbare ruimte te vergroenen. In Vleuterweide worden 77 bomen geplant aan de Landschapsbaan. Ook hopen we binnenkort te starten met de uitvoering van de vergroening van Vleuterweide-centrum. In Haarzicht en in het Archeologiepark in Langerak worden in de openbare ruimte jongerenplekken toegevoegd. Daarnaast wordt gewerkt aan jongerenplekken in Vleuterweide, De Meern Zuid, Balijepark en Park Hoge Weide. Het Kloosterpark wordt uitgebreid met 2200 m2 openbaar groen en een entree aan de Rijksstraatweg.

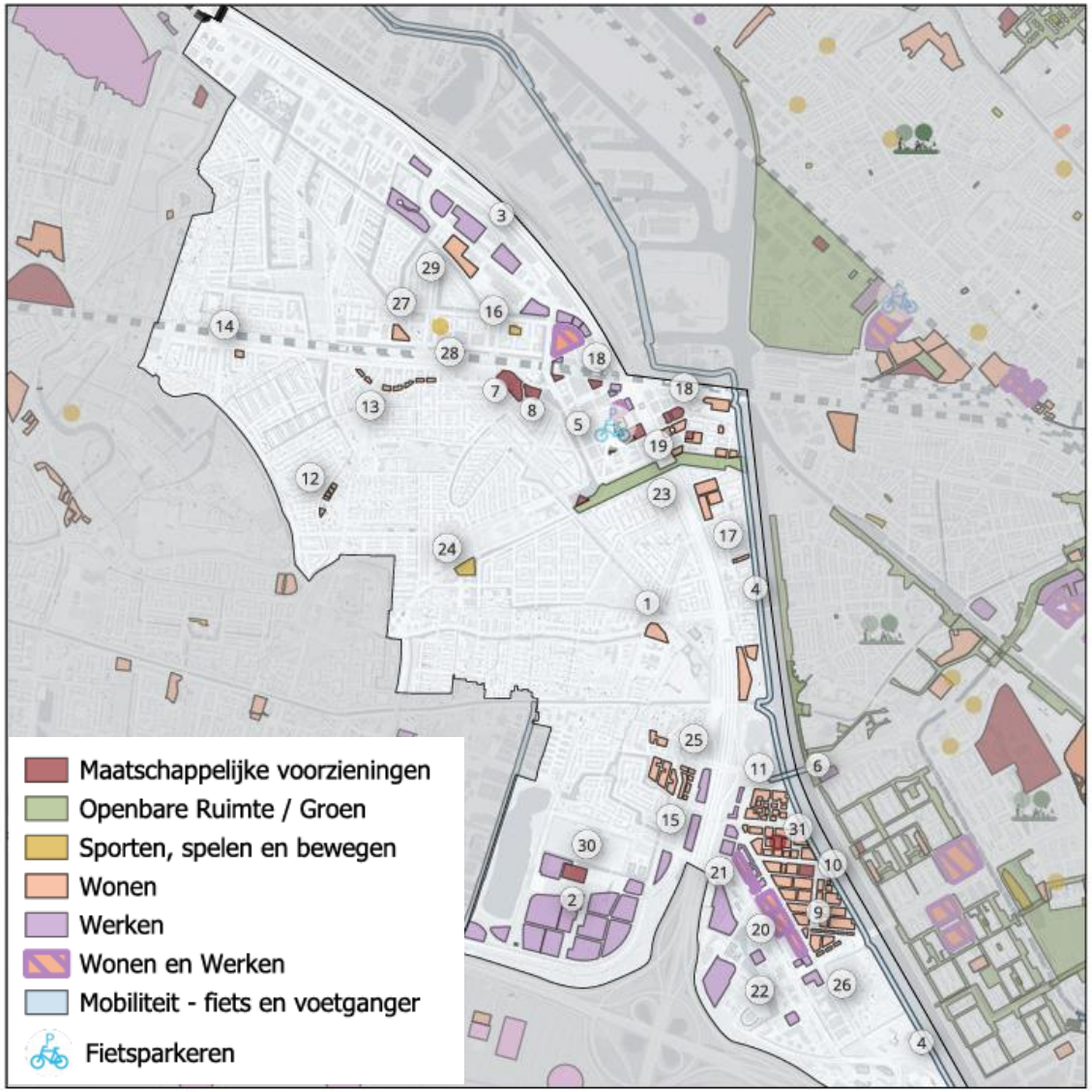
Duurzame Mobiliteit

Er wordt nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de realisatie van de fietsverbinding tussen de Mobiliteitshub XL en het Beurskwartier via een nieuwe fietsbrug bij de De Meernbrug. Bij station Vleuten wordt het aantal fietsparkeerplaatsen uitgebreid.

Energie

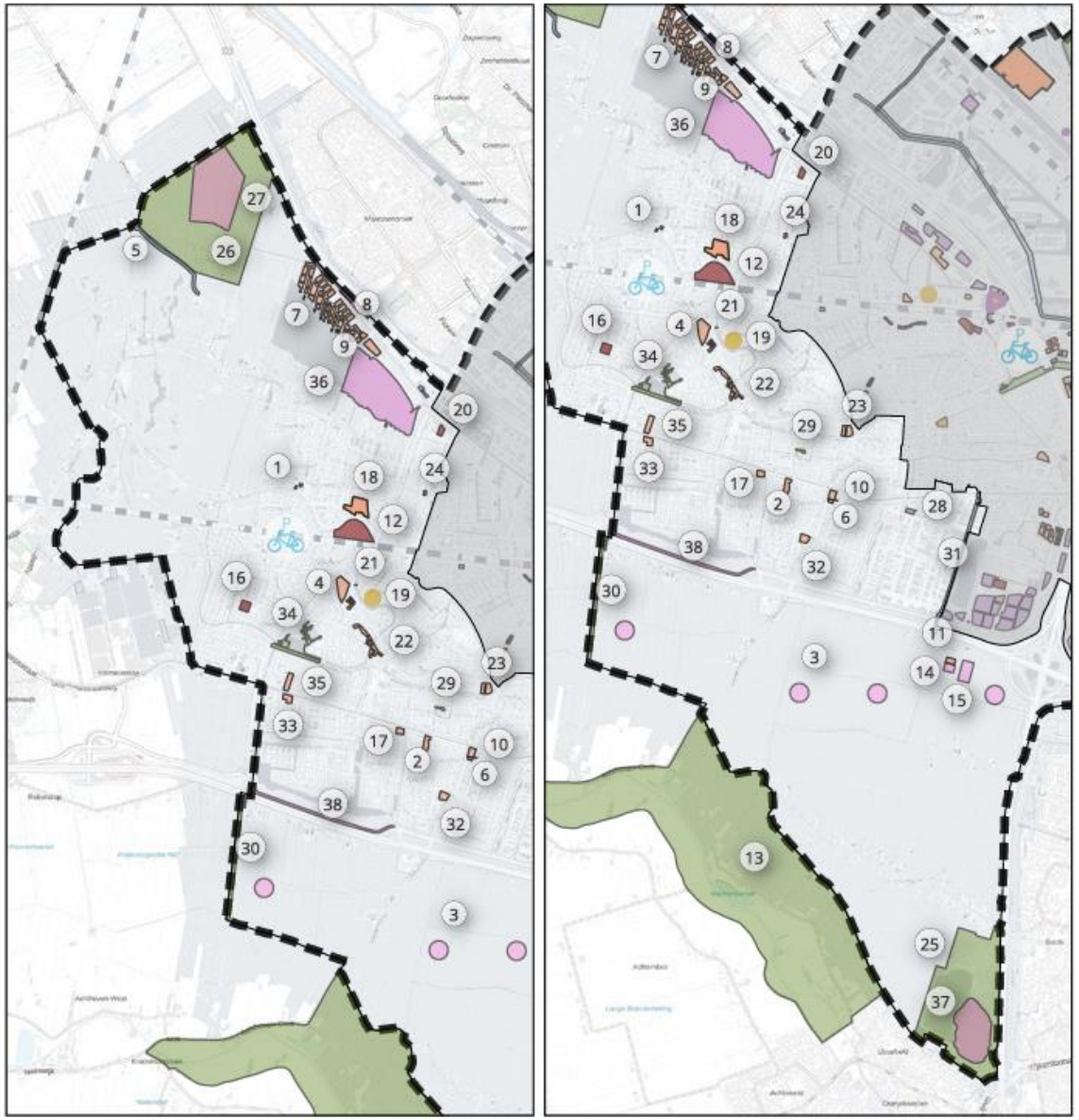
Met Stedin is een overeenkomst gesloten voor regelbare opwek (30MW) in Strijkviertel. De uitbreiding van het hoogspanningsstation van Stedin in Rijnenburg is in uitvoering. Nieuwe hoogspanningsstations in Rijnenburg en Haarzuilens zijn in voorbereiding. De vergunning voor een zonneveld op de geluidswal A12 wordt dit jaar aangevraagd.

Leidsche Rijn: overzichtskaart ruimtelijke projecten MPR



1 Burgemeester Verderlaan
2 Circulair bedrijventerrein Strijkviertel
3 De Wetering-zuid
4 Doorfietsroute Utrecht Lage Weide-Houten
5 Fietsenstalling Stadstuin Leidsche Rijn
6 Fietsverbinding Papendorp - 24 oktoberplein
7 Grauwaart, Boerderij den Hoet
8 Grauwaart: Dirck Hoetweg 5
9 Groenewoud
10 Groenewoud nieuwbouw school
11 Groenewoud Noord
12 Het Zand, Bongerd Dudoksingel
13 Het Zand, Leidsche Maan
14 Het Zand, Rijnsche Maan
15 Hooggelegen
16 Jazzsingel - verbeteren speelruimte
17 Leeuwesteyn
18 Leidsche Rijn Centrum
19 Leidsche Rijn Centrum – cultuuras
20 Papendorp
21 Papendorp / Mobiliteitshub
22 Papendorp kantoorkavels
23 Park Leeuwesteyn
24 Parkwijk zuid - verbeteren speelruimte
25 Rijnvliet Oost
26 Taatsenplein Zuid
27 Terwijde Bouwveld E
28 Terwijde - verbeteren speelruimte
29 Tijdelijke woningen Wetering Zuid
30 Uitbreiding sport Rijnvliet / Strijkviertel
31 Wijkcultuurhuis hallencomplex Groenewoud

Vleuten-De Meern en Rijnenburg: overzichtskaart ruimtelijke projecten MPR



1 Centrumplan Vleuten
2 De Zonnewijzer Touwslagerslaan
3 Energielandschap Rijnenburg en Reijerscop
4 Europaweg 2 en 4/Oskam
5 Fiets- en wandelpad Ockhuizerweg/Polderweg
6 Gezondheidscentrum Meerndijk 20-24
7 Haarrijn
8 Haarrijn, bedrijventerrein
9 Haarrijn, Integraal kindcentrum
10 Hart van De Meern- zuidoostkwadrant
11 Heijcopperkade: woonvoorziening De Heem
12 Hindersteinlocatie/ De Tol
13 Hollandse Ijssel
14 Hoogspanningsstation Ouderijn Stedin
15 Hoogspanningsstation Tennet
16 Kindercluster Weide Wereld
17 Kloosterpark
18 Kloosterweide
19 Maximapark - bosspeeltuin (Uilenboslaan)
20 Máximapark Noordpunt - zwembad
21 Maximapark voetgangersbrug
22 Máximapark zelfbouwkavels ParkWest
23 Máximapark zelfbouwkavels ParkZuid
24 Máximapark, Park Noord
25 Nedereindse Park
26 Ockhuizen – natuur
27 Ockhuizen – zonneveld
28 Oudenrijn West
29 Project Keerkring - verbeteren speelruimte
30 Route Hollandse IJsselbos (Reijerscop route)
31 Strijkviertel
32 Ten Veldestraat: tijdelijke opvanglocatie
33 Veldhuizen – Rijksstraatweg 141
34 Vergroening centrum Vleuterweide
35 Zandweg 210
36 Zonnepanelen Haarrijnseplas
37 Zonnepanelen Nedereindseplas
38 Zonneveld Geluidswal A12

Energie
Maatschappelijke voorzieningen
Openbare Ruimte / Groen
Sporten, spelen en bewegen
Wonen
Werken
Mobiliteit - fiets en voetganger
Fietsparkeren

Ontwikkelingen per gebied

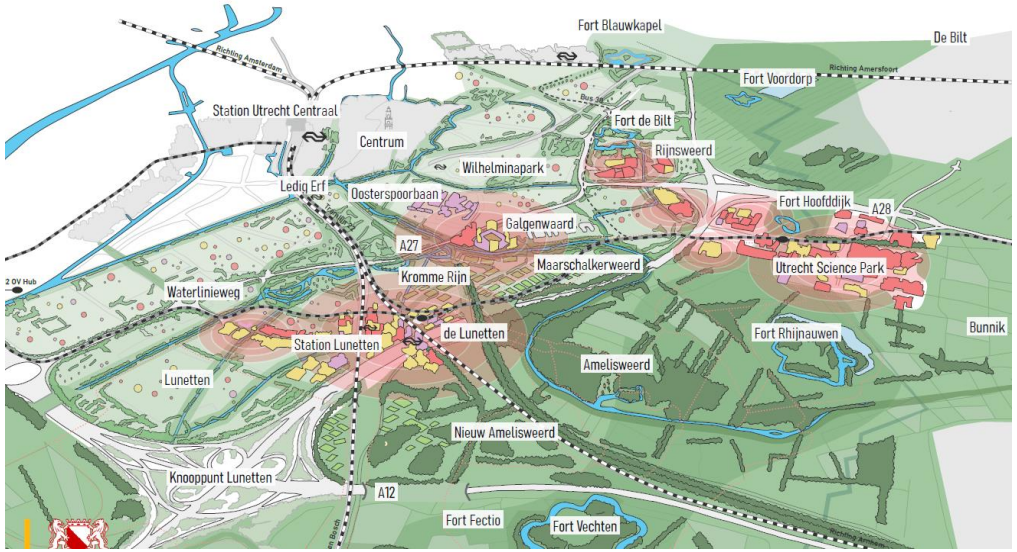
Noordoost, Oost, Zuid en Utrecht Science Park

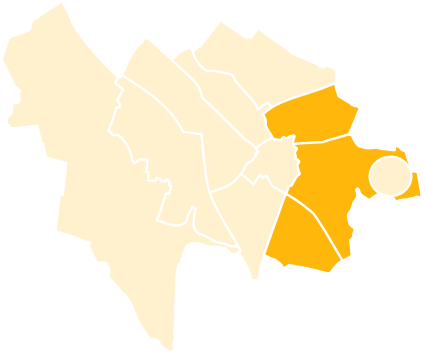
Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

Het gebied Noordoost, Oost, Zuid en het Utrecht Science Park (NOZU) kan uitgroeien tot een hoogwaardig, groen, innovatief en goed verbonden stadsdeel waar wonen, werken, erfgoed en landschap samenkomen. We zien dat het gebied nu al sterke kwaliteiten heeft, zoals de nabijheid van groen en voorzieningen en aantrekkelijke woonbuurten. Wel zijn er knelpunten, zoals de barrièrewerking van de spoor- en de weginfrastructuur, druk op voorzieningen en een tekort aan betaalbare woningen.

Daarom werken we aan het toevoegen en versterken van aantrekkelijke, gemengde en toekomstbestendige woon-, werk- en leefgebieden, zodat we de kwaliteiten van het gebied NOZU versterken en de huidige knelpunten wegnemen.

Om deze opgave te realiseren, werken we met een uitvoeringsprogramma dat is gebaseerd op de RSU2040 en verschillende omgevingsvisies, waaronder die voor het Utrecht Science Park (2024), Lunetten (2020) en Maarschalkerweerd (Ontwikkelperspectief 2020).





Toelichting op programmering in het gebied (relatie leggen met kaart met programmering

Wonen

In het gebied Noordoost, Oost, Zuid en USP wordt op meerdere plekken gebouwd en veel projecten zijn in voorbereiding. De komende 5 jaar (2026 -2030) verwachten wij te starten met de bouw van circa 4.900 woningen. Daarmee werken we toe naar de ambitie om aan de Oostkant van Utrecht 11.650 woningen toe te voegen. Hierbij een aantal highlights:

- Begin 2026 zijn de Stedenbouwkundig Programma's van Eisen van de grote gebiedsontwikkelingen Galgenwaard en Archimedeskwartier vastgesteld door de raad, waardoor we een stap dichter bij de realisatie zijn gekomen. Bij Galgenwaard gaat het om circa 1100 woningen en 200 short stay units en bij Archimedeskwartier gaat het om circa 1600 woningen.
- We werken verder aan projecten in bestaande wijken, zoals Christiaan Krammlaan 2-10, Briljantlaan 11-15, Brennerbaan 106, voormalig Pieter Baan Centrum en de Kwekerij.
- In 2025 is het nieuwe RIVM-gebouw opgeleverd (inhuizing in 2026) en het sciencegebouw de Plus Ultra Utrecht (op kavel 32).
- Op dit moment zijn verschillende projecten in uitvoering, o.a.:
    - Nieuw Buurland: dit is een sloop-nieuwbouwproject, waarbij circa 280 sociale- en middenhuur woningen worden teruggebouwd.
    - Tussen de Rails: op deze plek komen 460 betaalbare flexwoningen. Begin 2026 is gestart met het bouwrijp maken van de grond.
    - Daarnaast zijn ook de International School Utrecht, Gansstraat 143-147 en High Five in uitvoering (nieuwbouw circa 921 studentenwoningen).

Werken

Het werkprogramma komt vooral terecht in grote ontwikkelingen en op kleiner schaalniveau in de wijken:

- In 2025 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het Utrecht Science Park (USP). De verwachting is dat het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Integraal Programma van Eisen in het najaar van 2026 aan de raad worden voorgelegd.
- Galgenwaard wordt ontwikkeld als een gebied met een sterke functiemenging, met een duidelijk profiel rond sport, bewegen en vitaliteit. In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen staat een vernieuwing van het niet-woonprogramma door sloop en nieuwbouw.
- Bij Archimedeskwartier worden werkfuncties toegevoegd. Het gaat om circa 4.250 m2 bvo aan detailhandel, leisure en commerciële dienstverlening én om circa 700 -1200m2 bvo aan maatschappelijke voorzieningen die passend zijn in een woonomgeving, zoals een gezondheidscentrum.
- Op kleinere schaal blijven we ruimte bieden aan werkgelegenheid door het toevoegen van niet-woonfuncties bij ontwikkelingen als Van Galenstraat, Briljantlaan 11, Brennerbaan 106 en het voormalig Pieter Baan Centrum.

Maatschappelijke voorzieningen

De ontwikkeling en realisatie van diverse maatschappelijke en culturele voorzieningen in dit deel van de stad is volop in beweging:

- In veel ontwikkelingen realiseren we een gemengd programma, met ook een aandeel maatschappelijk. Bijvoorbeeld de realisatie van een culturele broedplaats en maatschappelijke functies in het voormalig Pieter Baan Centrum.
- Het nieuwe schoolgebouw van de Ariane de Ranitz is eind 2025 opgeleverd. We werken nu aan de herinrichting van de openbare ruimte als onderdeel van het Krommerijnpark.
- Vanuit de gemeente is een tender uitgezet voor de verhuur van de forten Lunet I, II en III. Naar verwachting wordt rond de zomer 2026 de gunning bekend gemaakt.
- Onderdeel van de tijdelijke ontwikkeling Tussen de Rails is het realiseren van een werk- en cultuurcluster. Momenteel wordt onderzocht of dit in verband met netcongestie uitvoerbaar is.
- In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Kögllaan is ruimte opgenomen voor een maatschappelijke of commerciële functie.

Toelichting op programmering in het gebied (relatie leggen met kaart met programmering

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

We zetten in op extra, kwalitatief groen en benutten kansen door integraal samen te werken. Voorbeelden:

- In 2025 is fase 2 van de herinrichting openbare ruimte Rotsoord afgerond met als resultaat meer groen, betere waterinfiltratie en een hogere verblijfskwaliteit.
- We werken verder aan het Parklandschap Maarschalkerweerd door de realisatie van het nieuwe Lunettenpark. Zo is in 2025 de Damsluisbrug en de traverse (aardenwal) opgeleverd en is een begin gemaakt met het wandelpad langs Oud Wulvenbroekwetering. Er is verder gewerkt aan de plannen voor de Sportboulevard Maarschalkerweerd Zuid. Het sportpark krijgt een kwaliteitsimpuls en een betere verbinding met de omgeving.
- We versterken de groen-blauwe structuren, zoals langs de Kromme Rijn door het benutten van kansen bij de herontwikkelingen bij het voormalig Pieter Baan Centrum en de school Ariane de Ranitz.
- Op het Utrecht Science Park verdichten we in balans en investeren we in de openbare ruimte, waardoor het groen-blauwe raamwerk én de beleefbaarheid van het groen worden versterkt.
- We zijn met de provincie, het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeenten Zeist, Bunnik, Houten en Nieuwegein een regionale samenwerking gestart om te komen tot extra groen in het buitengebied tussen USP, Zeist, Odijk, Houten en Nieuwegein.
- In april 2025 is het Ontwikkelperspectief en uitvoeringsprogramma Kromme Rijn Linie Landschap vastgesteld door het college. Hiermee worden o.a. recreatie, groen en cultuurhistorische locaties in het Kromme Rijngebied versterkt. In december 2025 is een nieuwe Maatwerkovereenkomst vastgesteld. Op basis van die overeenkomst zijn begin 2026 verschillende projecten van start gegaan, zoals de aanpak van Fortenpark Nieuw Wulven en de visie uitwerking en participatie Laagraven. Ook is een grondtafel gestart waarbij wordt gewerkt aan een samenhangende grondstrategie.
- In 2025 is besloten dat er geen budget is voor een integrale aanpak van de rioolvervanging in geheel Hoograven. In een eerste fase van de rioolvervanging zal het gebied rond winkelcentrum Smaragdplein aan worden gepakt, omdat hier kansen liggen om de werkzaamheden te combineren met de gewenste aanleg van de fietsroute Diamantweg-, Smaragdplein- en Robijnlaan als onderdeel van de doorfietsroute MWKZ – Galgenwaard – USP en een kwaliteitsimpuls rond het winkelcentrum.

Duurzame Mobiliteit

Om te zorgen dat Utrecht Oost kan blijven groeien, blijven nodig:

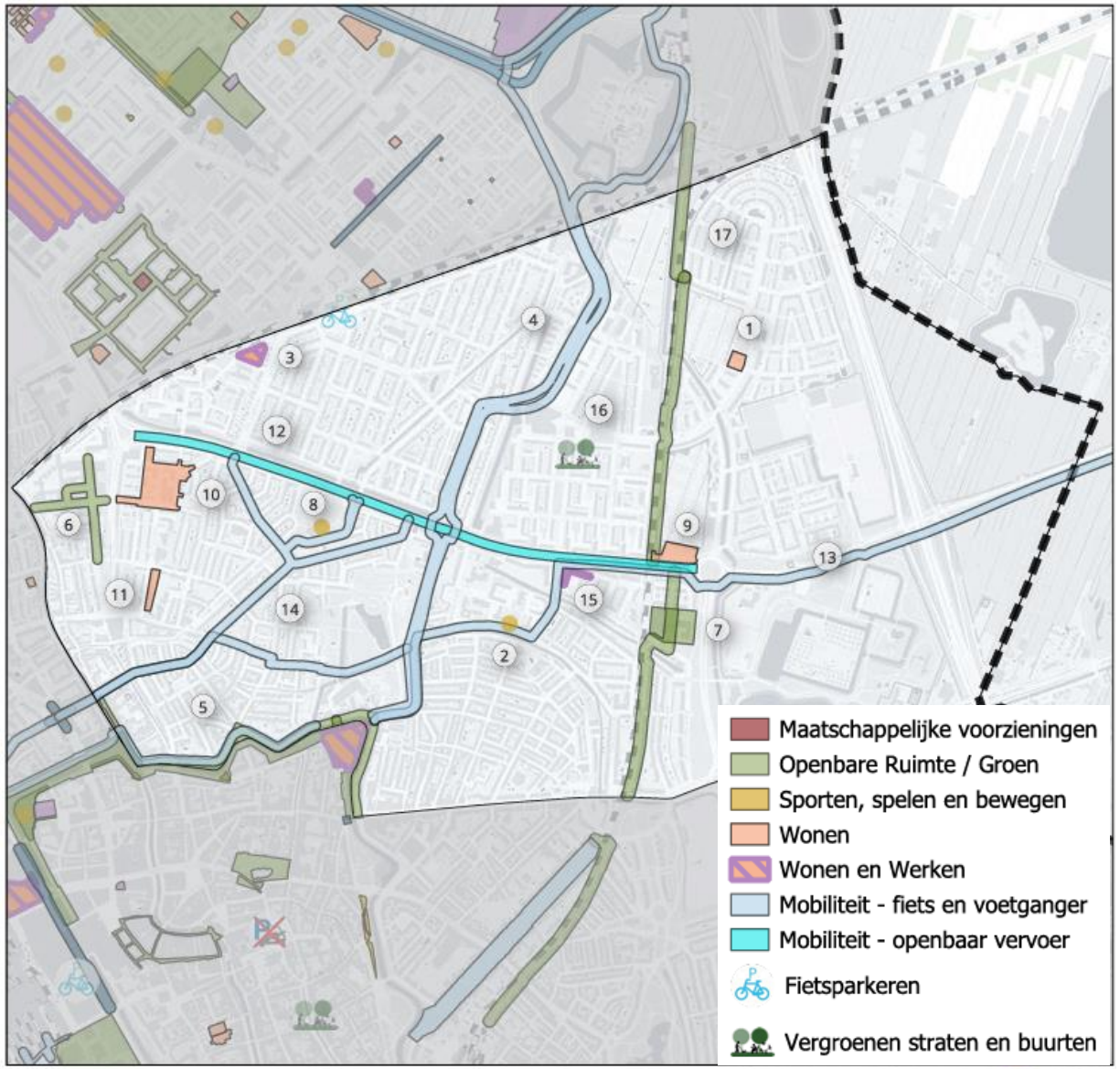
- De bereikbaarheid van de oostkant van de stad blijft een doorlopend aandachtspunt. Er zijn mobiliteitsmaatregelen nodig om het (auto)verkeersnetwerk niet vast te laten lopen en nieuw programma te kunnen blijven toevoegen. Ingezet wordt op een toekomstbestendig OV-netwerk met onder meer de Waterlinielijn, de opwaardering van station Lunetten en sterke fiets- en wandelverbindingen, zonder nieuwe barrières in het gebied te creëren. Daarnaast wordt gekeken welke overige (combinaties van) mobiliteitsmaatregelen nodig zijn om de huidige en toekomstige mobiliteitsbehoefte in goede banen te leiden en de ruimtelijke groei tot 2035 mogelijk te maken.
- Voor noodzakelijke maatregelen in Utrecht Oost om de OV-bereikbaarheid van het USP te verbeteren (in het kader van de MIRT-verkenning OV en Wonen) zijn vooralsnog geen middelen toegekend door het Rijk. Dit blijft een belangrijk aandachtspunt waarbij de gebiedspartijen gezamenlijk optrekken.
- Concrete mobiliteitsprojecten in ons gebied zijn o.a.:
    - Herinrichting Koningsweg: er is gewerkt aan het ontwerp.
    - Fietsroute Lunetten-Koningsweg: tijdelijk stilgelegd.
    - Tuinwijkroute: er is verder gewerkt aan het ontwerp.
    - Herontwikkeling entreegebied aan de noordzijde van het UMCU complex, om daarmee verkeersbewegingen op het USP af te vangen.

Energie

De energievoorziening voor NOZU vraagt ruimte, zowel boven als onder de grond:

- Voordorpse Veld en USP zijn zoekgebieden voor windenergie en zonne-energie. Eerder hebben we besloten om het Ruimtelijk Perspectief Hollandse Waterlinies af te wachten, omdat de verwachting was dat deze bepalend zou zijn in hoeverre het opwekken van zonne- en windenergie mogelijk is binnen het zoekgebied Voordorpse Veld. Op dit moment wordt nog gewerkt aan het Ruimtelijk Perspectief door het Rijk en de siteholders van de Hollandse Waterlinies, maar de verwachting is niet dat het perspectief een directe uitspraak zal doen over wat wel of niet wenselijk is in het Voordorpse Veld. Wel is ondertussen bij gemeente, provincie, het Rijk en regiopartners het gedeelde inzicht ontstaan dat ontwikkelingen in de Kraag van Utrecht niet geïsoleerd benaderd moeten worden, maar op het niveau van het samenhangend geheel. De keuzes met betrekking tot een gebiedsontwikkeling in het Voordorpse Veld moeten we dan ook bezien in relatie tot de andere opgaven en locaties in de Kraag van Utrecht, zoals bijvoorbeeld windenergie op het USP en de zoeklocatie voor veldsport in het Noorderpark.
- In de periode tot 2045 moet binnen het gebied NOZU ruimte worden gevonden voor circa 250 trafohuisjes.
- Volgens de beleidsnota Warmte komen de buurten Noordoost (Zeelheldenbuurt en Wittevrouwen) en Lunetten als eerste in aanmerking om van het aardgas af te gaan. Bij eerstgenoemde buurt zijn we actief met een buurtaanpak en werken we samen met wijkcoöperatie Griftstroom.

Noordoost: overzichtskaart ruimtelijke projecten MPR

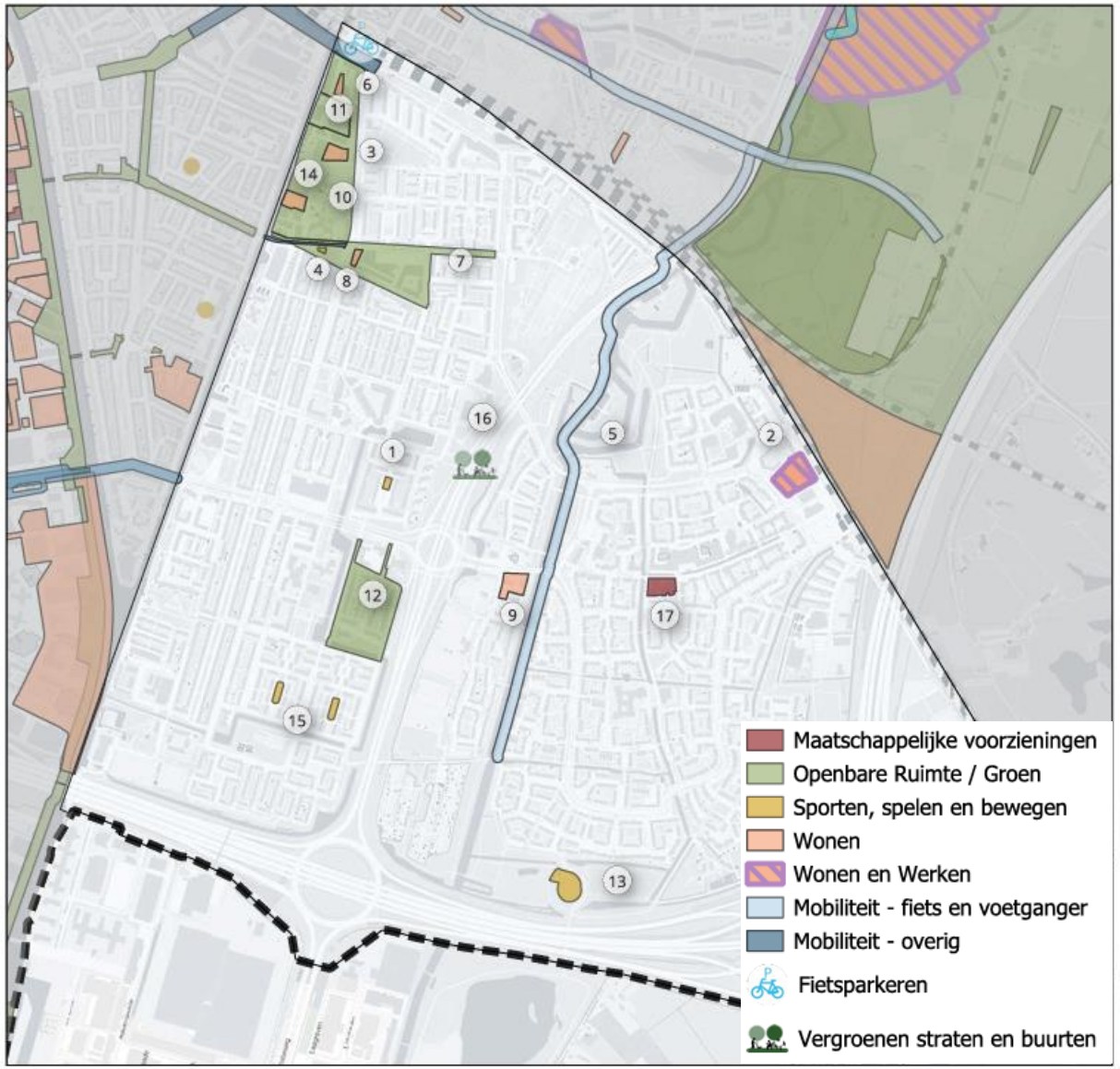


1 Aartsbisschop Romerostraat
2 Alexander Numankade - verbeteren speelruimte
3 Christiaan Krammlaan 2 – 10
4 Doorfietsroute Utrecht-Hilversum
5 Fietsmaatregelen om de Noord
6 Herinrichting openbare ruimte Lauwerecht Noord
7 Herinrichting openbare ruimte MBO school Nimeto, Smijerslaan
8 Ingehouszstraat (Majoor Bosshartplantsoen) - verbeteren speelruimte
9 Kögllaan 26 en Manegelaan
10 Nieuw Buurland
11 Nolenslaan 1 - 31
12 OV-verbinding Overvecht USP
13 Regionale (snel)fietsroute: Utrecht – Amersfoort
14 Tuinwijkroute (As Votulast Oost)
15 Van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan
16 Vergroenen Noordoost
17 Vervolg Oosterspoorbaan- Noordoost

Oost: overzichtskaart ruimtelijke projecten MPR

1 Archimedeskwartier
2 De Kwekerij (KPN Campus)
3 Doorfietsroute Houten-Utrecht incl. Gansstraat (mobiliteit)
4 Gansstraat 143-147/Gruttostraat
5 Gebiedsontwikkeling Galgenwaard
6 Herinrichting Cambridgelaan
7 Herinrichting Koningsweg
8 Herinrichting Ledig Erf, - Catharijnesingel Zuidoost – Bleekstraat
9 Herinrichting Malieblad en Maliebaan
10 Herontwikkeling Pieter Baan Centrum
11 High Five
12 International School Utrecht
13 Kovelaarstraat
14 Maarschalkerweerd – Lunettenpark
15 Maarschalkerweerd – Parklandschap
16 Maarschalkerweerd - Sportboulevard zuid
17 Mytylbrug en fietsroute
18 Noordzijde entreegebied UMCU
19 OV-doorstroming Herculesplein
20 Tijdelijke invulling (tussen de rails)
21 Toevoegen 3x3 basketbal
22 Uitbreiding Prinses Maxima Centrum
23 Vergroenen Oost
24 Vervolg Oosterspoorbaan- Noordoost
25 Wilhelminapark - verbeteren speelruimte

Zuid: overzichtskaart ruimtelijke projecten MPR



1 Huize de Geerlaan - verbeteren speelruimte
2 Brennerbaan 106
3 Briljantlaan 11-15
4 Diamantweg (Aquamarijnlaan) - verbeteren speelruimte
5 Fietsmaatregelen om de Zuid
6 Helling 12-14
7 Hoograven Noord: Diamantweg – Smaragdplein / Aquamarijnlaan – Robijnlaan
8 Kop van Smaragd
9 Lunettenbaan 51-65
10 Openbare ruimte Rotsoord
11 Openbare Ruimte Rotsoord Fase 3
12 Oudegeinlaan en omgeving opnieuw inrichten openbare ruimte
13 Park de Koppel - verbeteren speelruimte
14 Rotsoord 7
15 Tjepmahof & Rijnesteinhof - verbeteren speelruimte
16 Vergroenen Zuid
17 Wijkcultuurhuis - Lunetten (De Musketon)

Gebiedsontwikkeling

Overvecht

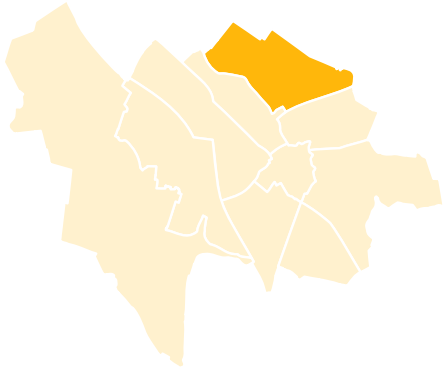
Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

De beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht is vastgesteld op 20 februari 2025. Daarnaast is het Masterplan Overvecht Centrum vastgesteld op 18 december 2025. Sinds het MPR 2025 zijn in Overvecht belangrijke vervolgstappen gezet in de uitwerking van de ruimtelijke ambities.

Met de vaststelling van het Masterplan is de ontwikkeling van Overvecht Centrum concreter geworden; voor fase 1 en 2 is inmiddels een grondexploitatie geopend, goed voor circa 700 woningen. Ook zijn in 2026 meerdere nieuwe planprocessen gestart, onder meer voor de Aidadreef (P+R), Pahud de Mortangesdreef, Pagodedreef, Scharlakendreef, de squashlocatie aan de Taagdreef, Neckardreef, en Indusdreef 5 (Rosendael). In de uitvoering is gestart met 38 betaalbare koopwoningen aan de Kaap Hoorndreef en is voor 9 woningen aan de Fortunadreef een omgevingsvergunning aangevraagd.

Op het gebied van werken en voorzieningen zijn eveneens stappen gezet: met het vastgestelde Masterplan Overvecht Centrum is meer richting ontstaan voor het borgen en vernieuwen van werkfuncties, en met het vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor Steck wordt bijgedragen aan extra werkplekken in de wijk. Voor voorzieningen geldt dat in het Masterplan ruimte is opgenomen voor extra maatschappelijke functies, aan de Scharlakendreef een gezondheidscentrum wordt voorzien, aan de Jeanne d’Arcdreef een nieuw buurthuis voor Burezina wordt ontwikkeld en bij Rosendael de planvorming doorloopt voor onder meer een school, sporthal en aanvullende maatschappelijke functies.

In de openbare ruimte start in 2026 de uitvoering van de Taagdreefbuurt, de herinrichting van de Donaudreef en is voor het Amazonekwartier het voorlopig ontwerp vastgesteld en is voor Neckardreef Noord aanvullend budget gevonden waardoor meer ambities kunnen worden gerealiseerd. Ook zijn stappen gezet in de groenopgave, onder meer met verbeteringen in Park de Watertoren en vergroening rond de flats van de Ibisdreef. Veelal met rijks- en provinciale subsidies. Ook start de planvorming voor onder andere een voet- en fietsbrug over de Vecht, een voet-/fietsbrug over de NRU, de HOV over de Centrale As, de invoering van 30 km/u en het aanpakken van verkeersknelpunten.



Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Wonen

Op korte termijn blijft er voldoende plancapaciteit, maar net als in 2025 blijft de (middel)lange termijn onzeker. De druk op de woningbouwopgave houdt aan. Hoewel er stappen vooruit worden gezet, vragen verschillende planprocessen meer tijd door zowel externe factoren (gestegen bouwkosten, procedures bij de Raad, netcongestie) als de intensieve inzet op Samen Stad Maken.

Een belangrijk verschil met 2025 is dat het Masterplan Overvecht Centrum inmiddels is vastgesteld (18 december 2025). Daarmee is een grote mijlpaal bereikt. Voor fase 1 en 2 is een grondexploitatie geopend, goed voor circa 700 woningen, wat de planvorming concreter en uitvoerbaarder maakt dan een jaar eerder.

Daarnaast zijn in 2026 meerdere nieuwe planprocessen gestart, waaronder voor de:

- Aidadreef (P+R).
- Pahud de Mortangesdreef.
- Pagodedreef, Scharlakendreef.
- De squashlocatie aan de Taagdreef en de Neckardreef.
- Ook het traject voor Indusdreef 5 (Rosendael) loopt door.

In de uitvoering zijn eveneens stappen gezet. In 2025 is gestart met de realisatie van 38 betaalbare koopwoningen aan de Kaap Hoorndreef, en is een omgevingsvergunning aangevraagd voor 9 woningen aan de Fortunadreef. Daarmee wordt de woningvoorraad verder gemengd, in lijn met de doelen uit de Omgevingsvisie.

Net als in 2025 blijft gelden dat verdere verdichting alleen haalbaar is wanneer er parallel wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van de openbare ruimte, groen en mobiliteitsmaatregelen. Deze randvoorwaarden zijn in 2026 nog urgenter geworden, omdat de nieuwe planprocessen en het vastgestelde Masterplan de druk op de leefomgeving verder vergroten.

Werken

De ontwikkeling van voldoende ruimte voor werken blijft, net als in 2025, een complexe opgave. De gewenste groei van het aantal arbeidsplaatsen staat nog steeds onder druk, maar in 2026 zijn wel belangrijke stappen gezet om de positie van werkgelegenheid in Overvecht te versterken.

Met de vaststelling van het Masterplan Overvecht Centrum is een basis gelegd voor het borgen en vernieuwen van werkfuncties in het gebied. Waar in 2025 vooral de potentie zichtbaar was, biedt het vastgestelde plan nu meer richting voor toekomstige werkplekken. Daarnaast is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de herontwikkeling van tuincentrum Steck vastgesteld. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de opgave om meer werkplekken te creëren in Overvecht. Daarnaast biedt de omgevingsvisie handvatten om werkgelegenheid te intensiveren op het bedrijventerrein Nieuw Overvecht en in het stationsgebied.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen groeien mee, maar het blijft uitdagend. Met de start van enkele planprocessen worden de eerste stappen gezet om het voorzieningenniveau in Overvecht op peil te houden. In het Masterplan Overvecht Centrum is ruimte opgenomen voor extra maatschappelijke functies, waaronder een culturele trekker. Aan de Scharlakendreef komt naast woningen een gezondheidscentrum, en aan de Jeanne d'Arcdreef wordt een nieuw buurthuis voor Burezina ontwikkeld, met daarnaast onderzoek naar een maatschappelijk ondernemershuis.

De planvorming voor Rosendael loopt door. Hier zijn een school voor 1000 leerlingen, een sporthal en ruimte voor een buurtkamer, gezondheidscentrum en mogelijk andere maatschappelijke functies voorzien. Ook de planvorming voor de herontwikkeling van Santa Cruzdreef 30 (Auris) is afgerond, waardoor in 2026 gestart kan worden met de bouw van een nieuwe school.

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

De openbare ruimte in Overvecht vraagt om een kwaliteitsverbetering, inclusief een grote groenopgave.

De herinrichting van de Taagdreefbuurt gaat in 2026 in uitvoering. Voor het project Amazonekwartier is recent het voorlopig ontwerp (VO) vastgesteld. Voor de herinrichting van de derde buurt, Neckardreef Noord, is in het afgelopen jaar aanvullend budget gevonden. Hierdoor kunnen meer ambities binnen het project worden gerealiseerd. De planvorming voor deze buurt is inmiddels gestart.

Binnen verschillende projecten in Overvecht wordt gewerkt aan het realiseren van meer en kwalitatief beter groen. Zo is in het afgelopen jaar bijvoorbeeld een deel van Park de Watertoren verbeterd. Daarnaast zijn vanuit rijkssubsidies middelen beschikbaar gekomen om verder te werken aan de groenopgave in Overvecht. Verspreid over de wijk lopen hiervoor verschillende projecten en zullen de komende periode ook nieuwe projecten worden gestart.

Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Duurzame Mobiliteit

We werken aan de mobiliteitstransitie voor een veilig en verbonden Overvecht. In Utrecht geven we voorrang aan gezonde en schone manieren van verplaatsen. Ook in Overvecht zetten we daarom in op een verschuiving van autogebruik naar lopen, fietsen en openbaar vervoer. Dit helpt om meer ruimte te maken voor spelen en verblijven in de wijk. Tegelijkertijd proberen we verkeershinder, geluid en uitstoot zoveel mogelijk te beperken.

Met herinrichtingen en de invoering van meer 30 km/u-straten en erven (15 km/u) werken we aan verkeersveilige, aantrekkelijke, groene en sociaal veilige straten en fietspaden. Met verschillende maatregelen en projecten geven we hier verder invulling aan. In 2026 start de herinrichting van de Taagdreefbuurt en de Donaudreef. Daarnaast beginnen we met de planvorming voor diverse mobiliteitsprojecten. Zo wordt gewerkt aan plannen voor een voet- en fietsbrug over de Vecht met een fietsroute richting Park de Gagel, een voet- en fietsbrug over de NRU en de HOV-verbinding over de Centrale As.

Ook werken we aan de invoering van 30 km/uur op verschillende wegen en het aanpakken van diverse verkeersknelpunten in de wijk. Een deel van deze projecten wordt mede mogelijk gemaakt door rijkssubsidies.

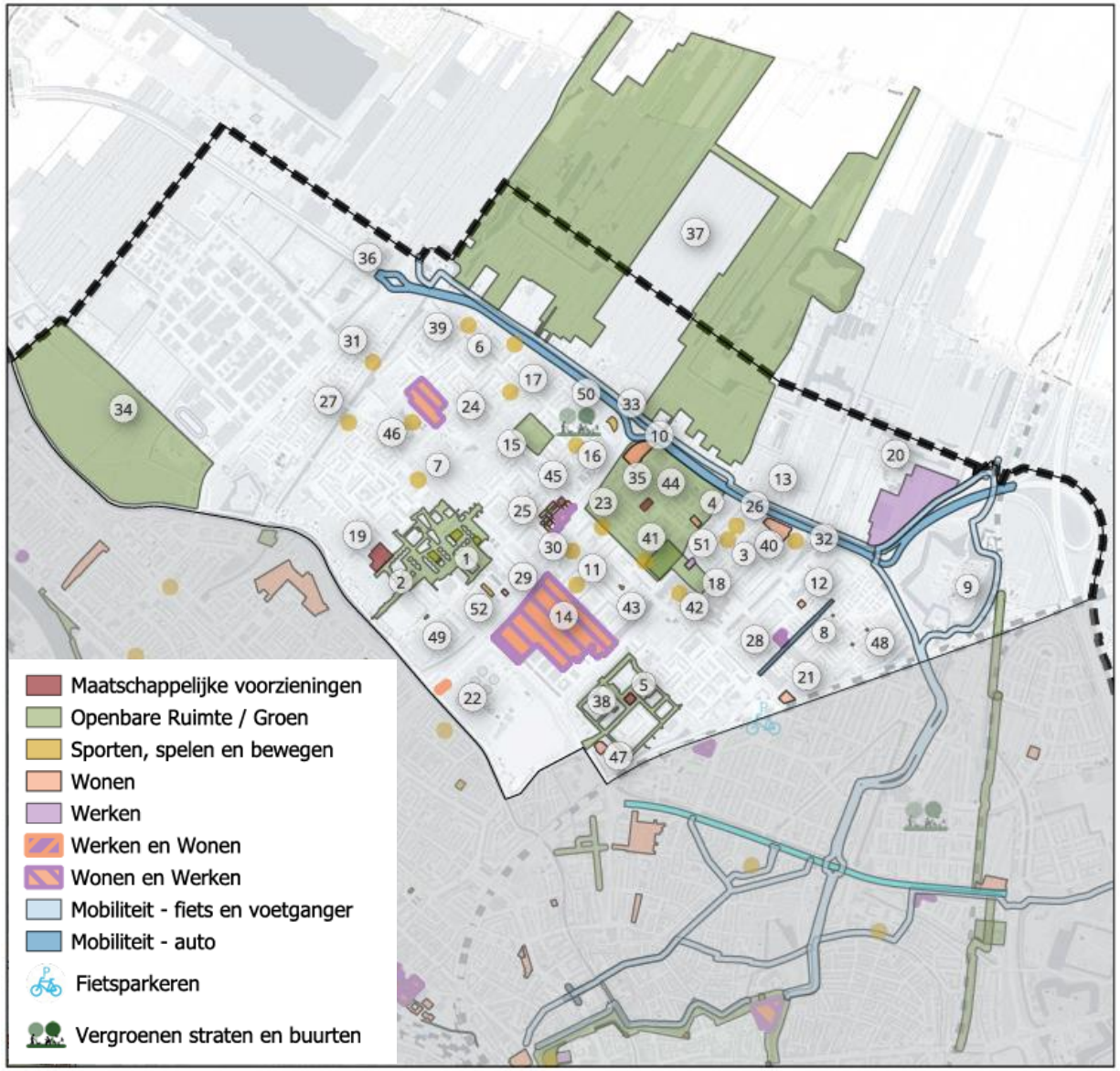
Energie

We werken aan een duurzame en betrouwbare energievoorziening voor de toekomst in lijn met het vastgestelde beleid in 2025:

- In de in 2025 vastgestelde beleidsnota Opwekgebieden voor schone energie zijn er in Overvecht twee zoekgebieden voor energieopwekking door wind of zon aangewezen. Windenergie in het Noorderpark en zonne-energie in polder Overvecht.
- In de in 2025 vastgestelde Beleidsnota Warmte (2025-2035) zijn de voorkeurswarmteoplossingen voor de bestaande stad bepaald. In Overvecht is dit aansluiting op het bestaande stadswarmtenet. Het is op dit moment nog niet bekend wanneer dit van start gaat.

Toenemende netcongestie vormt een steeds groter risico, ook voor ontwikkelingen in Overvecht. Projecten kunnen aanzienlijke vertraging oplopen als gevolg van netcongestie.

Overvecht : overzichtskaart ruimtelijke projecten MPR



1 Amazonedreef verbeteren speelruimte
2 Amazonekwartier
3 Brandenburchdreef - verbeteren speelruimte
4 Brandenburchdreef 5
5 Buurtcentrum Overvecht (Rhonedreef 40)
6 Cantondreef (v/h Sjanghaipark) - verbeteren speelruimte
7 Cayennedreef - verbeteren speelruimte
8 Donaudreef
9 Doorfietsroute Utrecht-Hilversum
10 Einsteindreef 101-139
11 Einsteindreef/Theemsdreef - verbeteren speelruimte
12 Fortunadreef/Heradreef
13 Gageldijk
14 Gebiedsontwikkeling Overvecht
15 Groene Voet Openbare Ruimte Ibisdreef
16 Grote Trekdreef - verbeteren speelruimte
17 Hanoidreef - verbeteren speelruimte
18 Herinrichting Park de Watertoren
19 Herontwikkeling AURIS
20 Herontwikkeling Gageldijk 3, locatie Tuincentrum Overvecht
21 Herontwikkeling P&R Overvecht
22 Het Nieuwe Zandpad
23 Humberdreef - verbeteren speelruimte
24 Indusdreef 5
25 Ivoordreef
26 Jaap Edendreef - verbeteren speelruimte
27 Jamaicadreef/Klopvaart - verbeteren speelruimte
28 Jeanne d'Arcdreef 1
29 Kaap Hoorndreef 24-36
30 Kalymnosdreef - verbeteren speelruimte
31 Klopvaartbuurt Noord/initiatief Torontodreef – verbeteren speelruimte
32 Moldaudreef - vernieuwen sportplek
33 Nataldreef - verbeteren speelruimte
34 Natuurgebied Zuilen
35 Neckardreef Noord
36 Noordelijke Randweg Utrecht
37 Noorderpark
38 Openbare ruimte Taagdreef e.o.
39 Pagodedreef - sportplek (calisthenics)
40 Pahud de Montagne
41 Park de Watertoren (Noord) - verbeteren speelruimte
42 Park de Watertoren Zuid - verbeteren speelruimte
43 Samosdreef - verbeteren speelruimte
44 Scharlakendreef 3
45 Sporthal Overvecht
46 St. Eustatiusdreef - verbeteren speelruimte
47 Taagdreef/ squashlocatie
48 Tritondreef - verbeteren speelruimte
49 Vechtzoom - sportelement toevoegen
50 Vergroenen Overvecht
51 Watertoren Overvecht
52 Zuidpooldreef - verbeteren speelruimte

Gebiedsontwikkeling

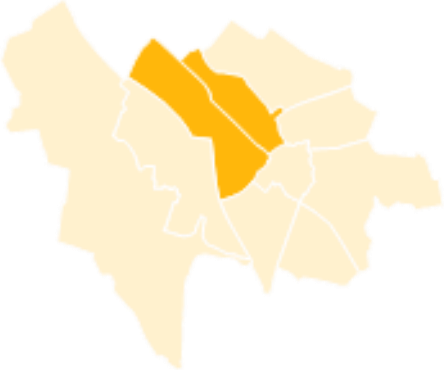
West en Noordwest

Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

Het gebied West en Noordwest heeft een uiteenlopend karakter van wijken. Zo zijn er de bedrijventerreinen Lage Weide en Werkspoorkwartier, maar ook veel woonwijken met verschillende type demografie en kenmerken. Het accent voor het gebied verschuift in de opgaven die er nu liggen van wonen naar werken. Het gebied bestaat uit de buurten Lombok, Nieuw Engeland, Oog in Al, Schepenbuurt, Welgelegen, Lage Weide, Zuilen, Ondiep en Pijlsweerd.

Komend jaar werken we verder aan het vergroten van het aantal arbeidsplekken, het vergroenen van de werklocaties en van woongebieden in Noordwest, de woningbouwontwikkelingen in Zuilense Vecht en Welgelegen en onderzoeken we samen met de woningbouwcorporaties de verdichtingsmogelijkheden met betaalbare woningen. Enkele voorbeelden van lopende trajecten:

- Vaststelling Omgevingsvisie Lage Weide, dit volgens de ambities van de RSU2040 om het gebruik en de inrichting van Lage Weide toekomstbestendiger te maken.
- Uitvoering Cartesius Driehoek fase 3 en deel oplevering fase 2.
- Nota van Uitgangspunten voor Ravellaan Noord wordt opgesteld.
- Nota van Uitgangspunten voor de Ravellaan 96 is vastgesteld. We gaan verder met het uitwerken van een nieuw omgevingsplan en selectiedocumenten.
- De vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de Zwanenvechtlaan.



Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Wonen

De komende 5 jaar (2026 -2030) verwachten wij te starten met de bouw van veel woningen. Hierbij een aantal highlights:

- Begin 2026 is de Nota van Uitgangspunten van Ravellaan 96 vastgesteld door de raad, we verwachten nog dit jaar het Stedenbouwkundig Programma van Eisen van de Zwanenvechtlaan te kunnen laten vaststellen. Bij Ravellaan 96 gaat het om circa 430 woningen (waarvan 260 zelfstandige studentenkamers, 78% betaalbare huur en 22% vrije sector) en bij de Zwanenvechtlaan gaat het om circa 400 betaalbare huur woningen.
- We werken verder aan een gezamenlijke Nota van Uitgangspunten voor Ravellaan Noord en Strawinsky.
- In 2025 is het deelgebied 4 Wisselspoor en fase 2 Cartesiusdriehoek opgeleverd.
- Op dit moment zijn verschillende projecten in uitvoering, zoals:
    - Thomas à Kempisplantsoen. Dit is een sloop-nieuwbouwproject, waarbij circa 349 sociale- en middenhuurwoningen worden teruggebouwd.
    - Van Heukelomlaan. Dit is een sloop-nieuwbouwproject, waarbij circa 190 betaalbare huur woningen worden teruggebouwd.

Werken

Binnen West en Noordwest liggen belangrijke werklocaties. Zoals verwoord in de 'beleidsnota werklocaties 2035' is het belangrijk voor het functioneren van de stad om deze te behouden. In 2021 is een Omgevingsvisie Werkspoorkwartier vastgesteld met meer ruimte voor werkgelegenheid, kunst, cultuur, onderwijs en horeca. Hierin is ook meer ruimte voorzien voor een groenere en prettigere openbare ruimte voor fietsers en voetgangers. Voor Lage Weide is eind 2025 de concept Omgevingsvisie vrijgegeven, waarmee we koersen op gerichte verdichting en het creëren van extra werkgelegenheid, met specifieke aandacht voor de circulaire economie en stadsgebonden bedrijvigheid. Tevens willen we samen met de bedrijven in het gebied de buitenruimte aantrekkelijker en toekomstbestendiger maken. Door de congestie op de wegen is er nu beperkte mogelijkheid voor uitbreiding, dus vragen we in de visie aandacht voor betere en veiligere fietsverbindingen en meer aandacht voor de OV-bereikbaarheid.

Maatschappelijke voorzieningen

De opgave ligt in de bestaande stad in het behoud (en versterken) van maatschappelijke bestemmingen en de balans daarin gezien de vele binnenstedelijke herontwikkelingen. Hierbij is de afstemming met naastgelegen ontwikkelingen van belang (bijvoorbeeld de relatie tussen het Stationsgebied en Welgelegen). Er wordt onderzocht of er maatschappelijke voorzieningen kunnen worden toegevoegd bij ruimtelijke projecten. Denk hierbij aan projecten als:

- Welgelegen. In de Nota van Uitgangspunten van Ravellaan 96 is naast het behoud van de huidige maatschappelijke voorzieningen ruimte gereserveerd voor een huisartsenpost.
- Ravellaan. Hier wordt dit jaar de speeltuin opgeleverd.
- Cartesiusdriehoek. Hier wordt een sporthal en kindcentrum gerealiseerd.
- Zuilense Vecht. Het maken van een publiek toegankelijk park en uitbreiding van de huidige sportvelden.
- Werkspoorkwartier. Hier ligt de nadruk vooral op betaalbare ruimtes voor broedplaatsen, creatieve en circulaire bedrijvigheid en werken we aan de mogelijkheid van een officiële buitenzwemlocatie in de Werkspoorhaven.

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

Een groot deel van de buurten in Noordwest en de werklocaties in West is erg versteend en vraagt om vergroening. Bij een aantal lopende projecten staat vergroening hoog in het vaandel:

- Schaakbuurt. Het vergroenen van de buurt en het Niftarlakepark doortrekken in de zijstraten.
- Fortlaan.
- Met de vernieuwing sportpark Zuilense Vecht creëren we o.a. een openbaar toegankelijk, groen en sportieve verbinding tussen Utrecht en Stichtse Vecht.
- Rondje stadseiland. Een park van 12 kilometer langs de oevers van het Amsterdam-Rijnkanaal en het Merwedekanaal.
- Welgelegen den Hommel. Het riool wordt vervangen, een deel van de wegen wordt heringericht en er komt meer ruimte voor groen en bomen.
- Ravellaan 96. Hier worden extra bomen geplaatst en wordt het groene raamwerk ecologisch versterkt.
- Als onderdeel van de Omgevingsvisie werken we aan de vergroening van Lage Weide, waarbij de bouw van het museumdepot een eerste startpunt vormt voor het groene raamwerk.

Duurzame Mobiliteit

In West en Noordwest werken we aan het verbeteren van verbindingen voor de voetganger en fietser. Bijvoorbeeld bij deze projecten:

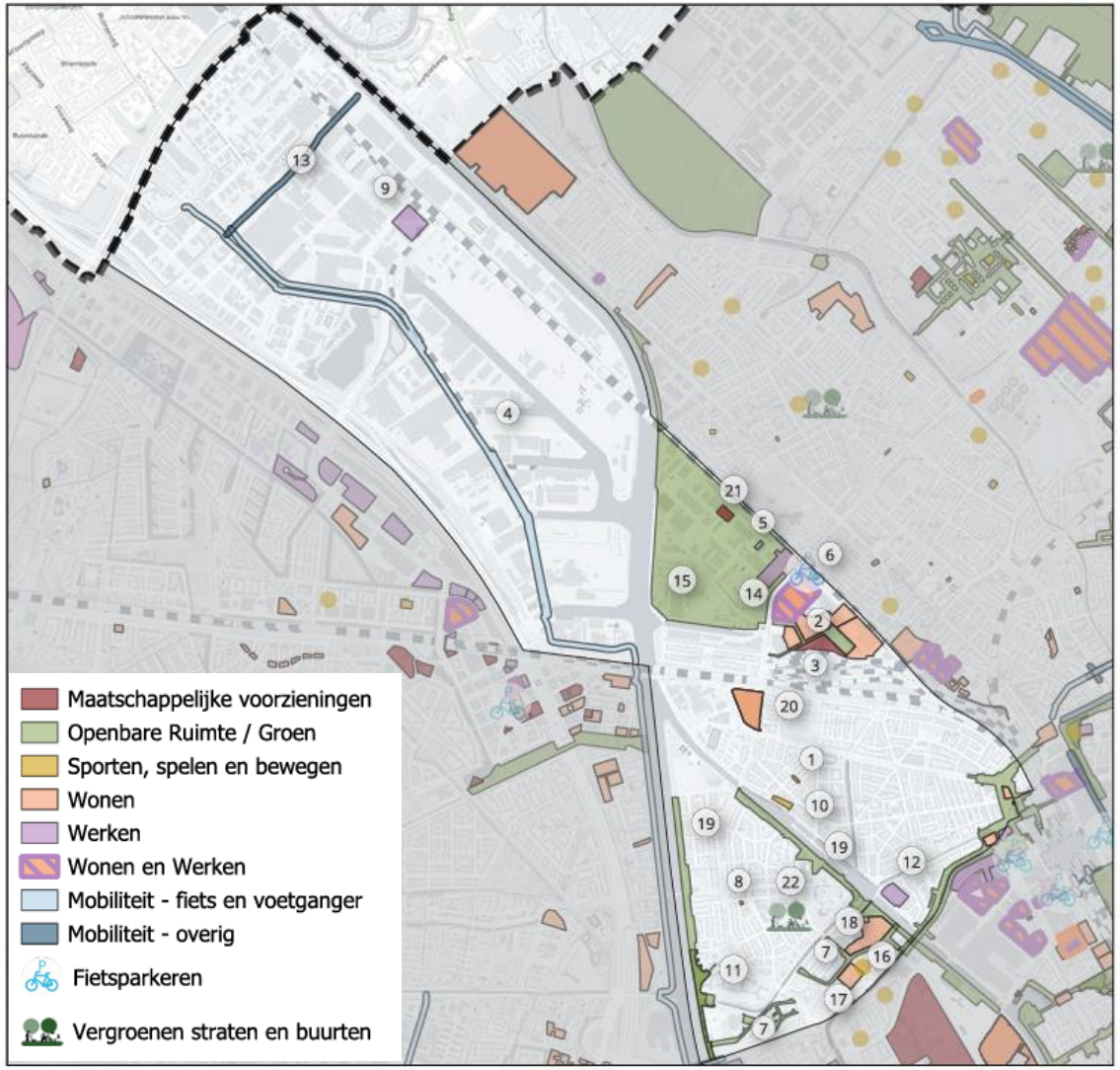
- Plantontwikkeling doorfietsroute tussen Utrecht en Amsterdam, de Dom tot Dam route.
- Omgeving station Zuilen, uitbreiding capaciteit fietsparkeren en een aantrekkelijker stationsgebied.
- Doorfietsroute tussen Lage Weide en Houten, het verbeteren van de fietsverbinding van bedrijventerrein Lage Weide met de omgeving.
- Onderdoorgang Boorstraat als onderdeel van de Dom tot Dam route, die het Wisselspoor met de 1e Daalsebuurt verbindt.

Energie

In West lopen de volgende energievraagstukken:

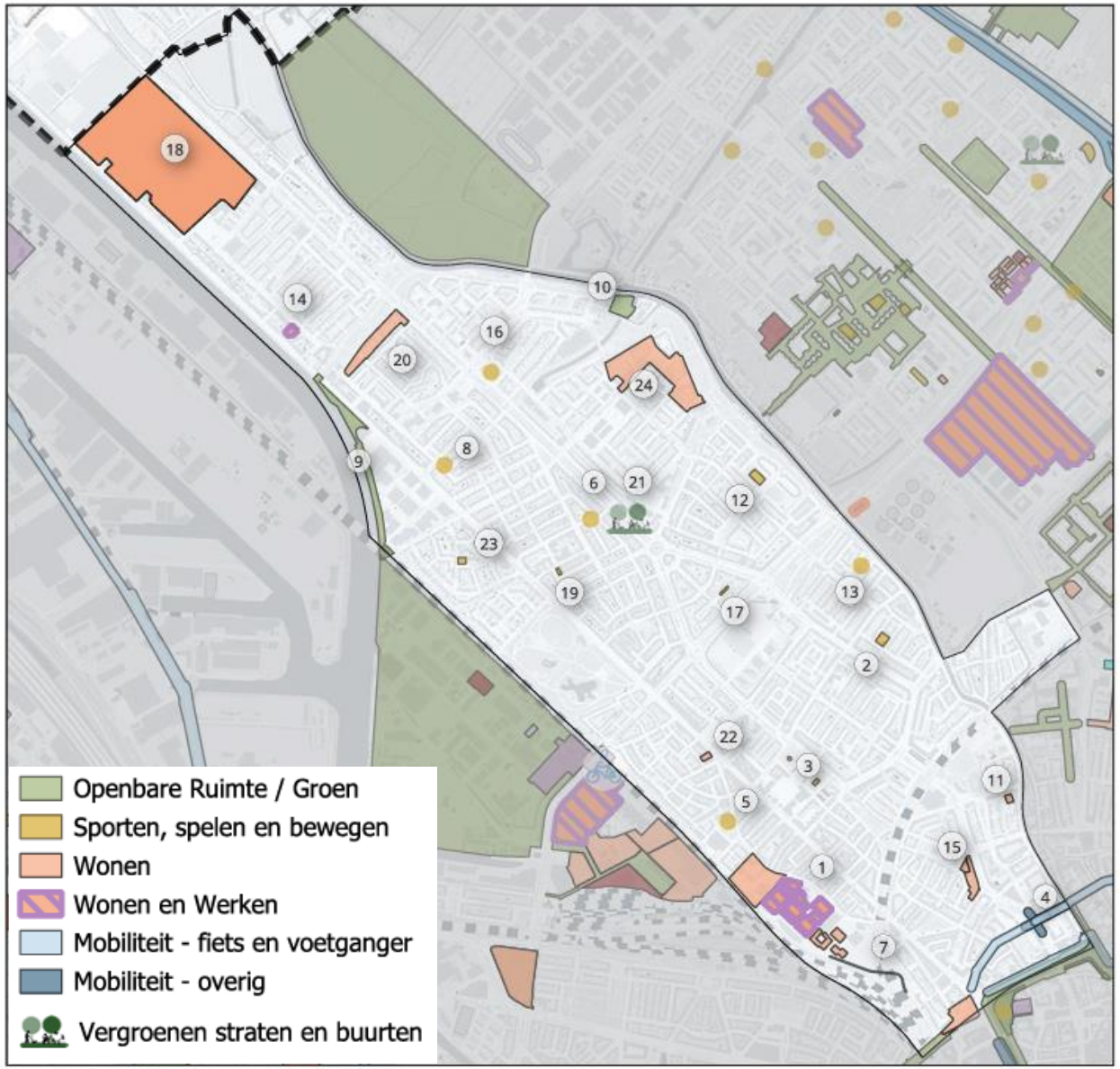
- Lage Weide is een onderzoekslocatie voor windmolens.
- In Oog in Al is een bewonerswerkgroep opgericht om aardgasvrij te kunnen wonen. In 2026 wordt dit verder uitgewerkt in samenspraak met de bewonerswerkgroep en andere partijen.

West: overzichtskaart ruimtelijke projecten MPR



1 Bataviastraat - verbeteren speelruimte
2 Cartesiusdriehoek
3 Cartesiusdriehoek - school & sporthal
4 Doorfietsroute Utrecht Lage Weide-Houten
5 Fietsdepot (Vlampijpstraat 87)
6 Fietsparkeren bij stations Zuilen, Overvecht, Vaartsche Rijn en Vleuten
7 Herinrichting en rioolvervanging Welgelegen - Den Hommel
8 Johan Winnubstlaan - verbeteren speelruimte
9 Kunstdepot en truckparking Isotopenweg
10 Makassarstraat - verbeteren speelruimte
11 Parkzone Den Hommel
12 Muntgebouw
13 Niels Bohrweg
14 Omgeving Station Zuilen
15 Openbare ruimte Werkspoorkwartier
16 Ravellaan (Welgelegen) - verbeteren speelruimte
17 Ravellaan 96 & parkeerplaats
18 Ravellaan Noord
19 Rondje Stadseiland
20 Thomas a Kempisplantsoen
21 Uitbouw muzikale oefenstudio's
22 Vergroenen West

Noordwest: overzichtskaart ruimtelijke projecten MPR



1 2e Daalsedijk Wisselspoor
2 Abrikoosstraat - verbeteren speelruimte
3 Achter Plantage/Roy vd Hamkade - verbeteren speelruimte
4 As Votulast (aanpak oude noord)
5 Bijdrage aan Project Wisselspoor - 2e Daalsedijk
6 Bisschopsplein (bij Schoolplein de Piramide) - verbeteren speelruimte
7 Boorstraattunnel
8 C. van Maasdijkstraat - verbeteren speelruimte
9 Demkapark
10 Fortlaan
11 Hogenoord 18 – 21
12 Lumbresplein - sport kunstwerk jongeren
13 Mandarijnstraat - verbeteren speelruimte
14 Minister Talmastraat 20-22
15 Oudenoord 330, 340-370
16 Prinses Beatrixlaan - verbeteren speelruimte
17 Ripperdaplein - verbeteren speelruimte
18 Sportpark Zuilense Vecht
19 St. Willibrordusstraat - verbeteren speelruimte
20 Van Heukelomlaan / Berlagestraat
21 Vergroenen Noordwest
22 Watertoren Amsterdamsestraatweg 380
23 Wattlaan - verbeteren speelruimte
24 Zwanenvechtlaan

Grondexploitaties

Lopende grondexploitaties

Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma

Leidsche Rijn A2 zone

Stationsgebied

Beurskwartier

Lombokplein

Merwedekanaalzone: Grondexploitatie

Merwedekanaalzone: Faciliterend grondbeleid

Overvecht Centrum fase 1-2

Zuilense Vecht

Oudenrijn West

Hart van de Meern

Kern/ Centrumplan Vleuten

BEFU

Isotopenweg

Grondexploitaties

Actueel financieel beeld grondexploitaties op hoofdlijnen

Samenvatting

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2026 laat op hoofdlijnen een lichte verslechtering zien. Ten opzichte van de actualisatie per 1-1-2025 zijn er beperkte mutaties in de resultaten. De belangrijkste wijzigingen houden verband met het openen van de grondexploitatie Overvecht Centrum fase 1-2, indexatie-effecten en actualisaties van de kosten- en opbrengstenramingen. Wel zien we dat de budgetten voor specifieke civieltechnische kostenramingen fors onder druk staan en dat inpassings- en bijsturingsmaatregelen nodig zijn.

Ten opzichte van de 2e bestuursrapportage, Peilstok Stedelijke Ontwikkeling 2025 houden de onzekerheden in de wereldmarkt aan. Netcongestie heeft nog steeds invloed op de fasering, contractvorming en uitgifte, vooral in projecten die zich in de voorbereidingsfase bevinden. Het risicoprofiel is toegenomen doordat de omvang van de verwachte opbrengsten en kosten in de lopende grondexploitaties zijn toegenomen. De benodigde risicoreservering binnen de reserve grondexploitaties om de risico's op te vangen neemt hierdoor toe met 2,7 miljoen.

De reserve grondexploitaties heeft een licht positief meerjarig beeld van 2,45 miljoen euro in jaarsnede 2030. Dit beeld is een realistische weergave van de huidige situatie. De stand en het meerjarig verloop van de reserve grondexploitaties zijn gebaseerd op actuele resultaten van alle grondexploitaties (met bijbehorend effect op toekomstige winstnemingen) en op actueel benodigde risicoreserveringen. In afstemming met onze accountant is de systematiek voor het berekenen van winstnemingen aangepast. Dit heeft voor de begrotingsperiode een financieel negatief effect, maar kent meerjarig een neutraal effect. In het meerjarig verloop is vanaf 2030 rekening gehouden met het vervallen van de structurele afdracht aan de gemeentebrede financiële ruimte (opgenomen in de Voorjaarsnota 2026) en met het inzetten van de risicoreservering voor o.a. het opvangen van risico’s gekoppeld aan gebiedsontwikkelingen.

Grondexploitaties Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma

De looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma is verlengd tot 2034. Dit hangt samen met de aanpassing van de fasering als gevolg van netcongestie. Na actualisatie per 1-1-2026 neemt het geprognosticeerd resultaat af. Deze mutatie wordt met name veroorzaakt door het toevoegen van het deelcomplex Burgemeester Verderlaan 17-19 conform besluitvorming Peilstok 2025 (waar een bijdrage uit de reserve betaalbaar wonen tegenover staat) en door hogere kosten voor het realiseren van het benodigde geluidscherm voor de woningbouwontwikkeling in Haarrijn.

Grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone

De looptijd van deze grondexploitatie loopt tot en met 2039. Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone blijft nagenoeg constant na actualisatie per 1-1-2026. De effecten als gevolg van het aanpassen van de fasering worden opgevangen door indexatie van de opbrengsten.

Grondexploitatie Stationsgebied

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie Stationsgebied laat na actualisatie een positieve mutatie zien als gevolg van een scope overheveling. De grondexploitatie Stationsgebied heeft een negatief geprognosticeerd eindresultaat waar een voorziening negatieve grondexploitatie tegenover staat. Het risico op het niet geheel realiseren van de in de grondexploitatie geraamde grondopbrengsten blijft bestaan. De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van risico’s van het project Stationsgebied blijft daarom ongewijzigd op 12,3 miljoen euro.

Lombokplein

De gebiedsontwikkeling Lombokplein bestaat uit de herstructurering van het Westplein en de herstructurering van de Graadt van Roggenweg. Het financieel kader voor de gebiedsontwikkeling is de grondexploitatie Lombokplein en het investeringskrediet Graadt van Roggenweg. Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie laat een verslechtering zien, met name als gevolg van een scopeoverheveling. De grondexploitatie heeft een negatief geprognosticeerd eindresultaat waar een voorziening negatieve grondexploitatie tegen overstaat. De civieltechnische kostenramingen voor het project zijn fors toegenomen, waardoor inpassings-en bijsturingsmaatregelen nodig zijn. Over de invulling van deze bijsturingsmaatregelen rapporteren we bij de Tweede Bestuursrapportage, onderdeel peilstok Stedelijke Ontwikkeling.

Merwedekanaalzone

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie Merwedekanaalzone deelgebied 4 blijft nagenoeg gelijk na actualisatie per 1-1-2026 (excl. tussentijdse winstneming). Het resultaat van deelgebied 5 laat een verbetering zien ten opzichte van de vorige actualisatie. Voor deelgebied 4 wordt, conform de BBV-voorschriften, winst genomen op basis van de POC-methode. De afzonderlijke resultaten worden per saldo verwerkt in het Financieel Kader Merwedekanaalzone, dat daarmee op dit moment sluitend blijft. Echter, we zien dat de kostenramingen voor de bruggen over het Merwedekanaal fors zijn toegenomen ten opzichte van de oorspronkelijke raming, waardoor bijsturing noodzakelijk lijkt.

Grondexploitatie Overvecht Centrum fase 1-2

De grondexploitatie Overvecht Centrum fase 1–2 is in december 2025 door de raad vastgesteld en loopt vanaf 1-1-2026 mee in de actualisatie. Deze grondexploitatie heeft een positief saldo, dat wordt ingezet voor bijdragen aan de parkeerexploitatie en voor Bovenwijkse Voorzieningen.

Overige gemeentelijke grondexploitaties
De overige gemeentelijke grondexploitaties laten na actualisatie per 1-1-2026 per saldo een lichte verbetering zien.
Het programma binnen de grondexploitatie Hart van de Meern is aangepast van vrije sectorwoningen naar 100% betaalbaar programma in lijn met het Raadsvoorstel Vaststelling SPvE Zuidoostkwadrant Hart van De Meern en de vastgestelde 3e tranche van de Utrechtse Aanpak, bestaande uit maatregelen om de woningbouw op gang te houden. Zie Projectenlijst 3e tranche maatregelen op gang houden woningbouw.

Paragraaf over uitvoering Actief Grondbeleid
In 2024 is de Beleidsnota Grondbeleid 2024 door de Raad vastgesteld waarin de koerswijziging van faciliterend naar afgewogen actief grondbeleid is bekrachtigd. Beleidsnota Grondbeleid Gemeente Utrecht 2024 beschrijft de verschillende instrumenten van het grondbeleid die hieraan kunnen ondersteunen. In 2025 heeft het afgewogen actief inzetten van ons grondbeleid tot de volgende resultaten geleid:

We hebben het voorkeursrecht gevestigd bij:
- Koningsweg 2.

We hebben naar aanleiding van het in Deelgebied 6 Merwedekanaalzone reeds gevestigde voorkeursrecht de volgende percelen anticiperend verworven:
- Vliegend Hertlaan 4-8, grond met opstallen.

We hebben in 2025, als gevolg van ditzelfde voorkeursrecht op Deelgebied 6 Merwedekanaalzone, nieuwe gesprekken gestart die kunnen leiden tot anticiperende verwervingen.

- We hebben de Parkeergarage Paardenveld in 2025 verworven en geleverd gekregen.

Begrotingscyclus
In de 2e Bestuursrapportage 2025 rapporteerden wij in de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling per peildatum 1 juli 2025 over de ontwikkelingen van de grondexploitaties. Per peildatum 1 januari 2026 hebben wij alle grondexploitaties geactualiseerd. Deze actuele geprognosticeerde resultaten zijn verantwoord in de Jaarstukken 2025, in het programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen en in de paragraaf Grondbeleid. In dit hoofdstuk van het Meerjarenperspectief Ruimte 2026 en in de geheime bijlage (gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht) worden de actuele geprognosticeerde resultaten per grondexploitatie, de actuele risico- en scenarioanalyses en de doorwerking daarvan op het verloop van de reserve grondexploitaties toegelicht.

Tussentijdse winstneming
De richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijven voor dat winsten over grondexploitaties genomen moeten worden naar rato van de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Om de mate van voortgang te berekenen, wordt de POC-methode (percentage of completion) gebruikt. De formule is als volgt:

$$POC = \frac{\text{gerealiseerde uitgaven}}{\text{begrote uitgaven}} \times \frac{\text{gerealiseerde opbrengsten}}{\text{begrote opbrengsten}}$$

Als 80% van de kosten is gemaakt en 50% van de kavels zijn uitgegeven, is de gebiedsontwikkeling volgens de POC voor 40% gereed en moet 40% van de verwachte winst tussentijds worden genomen.

Parameters voor indexatie vanaf 1-1-2026
Voor een grondexploitatie is de bepaling van parameters voor indexatie essentieel om de berekeningen in de tijd uit te kunnen zetten. Zo liggen de prijzen van bijvoorbeeld bouwmaterialen in de toekomst waarschijnlijk hoger dan nu. Met behulp van indexcijfers kunnen deze prijzen bij benadering ingeschat worden. Op basis van de vastgestelde kaders 2026 zijn de volgende parameters vastgesteld:

Parameters 2026	2025	2026	Looptijd
Rente	2%	1,75%, 2,00%	1,75%(2025), daarna 2% gehele looptijd
Disconteringsvoet	2%	2%	gehele looptijd
Opbrengstenstijging vrije sector	2%	2%	2% (2026-2035)
Opbrengstenstijging middenhuur	0%, 1%	2,5%, 1%	2,5% (2025), 1% (2026-2035)
Opbrengstenstijging sociaal	3,42% , 2%	3,31%, 2%	3,31% (2025), 2% (2026-2035)
m.u.v. bedrijfskavels	0%	0%	gehele looptijd
m.u.v. kantoren	0%	0%-3%	gehele looptijd tot 10 jaar
m.u.v. detailhandel en horeca	0%	0%	gehele looptijd
Kostenstijging	1%, 2%, 2,5%	1,5%, 3%, 2%	1,5% (2025), 3% (2026/2027), daarna 2% gehele looptijd
m.u.v. verwervingskosten	n.v.t.	n.v.t.	Project specifiek bepalen
m.u.v. plankosten	1%, 2%, 2,5%	3,75%, 3%, 2%	3,75% (2025), 3% (2026/2027), daarna 2% gehele looptijd

Rentepercentage
Het rentepercentage wordt berekend zoals voorgeschreven door het BBV. Het BBV stelt dat het rentepercentage moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Dit betekent dat er twee mogelijke scenario's zijn. Ten eerste kan er sprake zijn van projectfinanciering. In dat geval is er een lening afgesloten voor een specifieke grondexploitatie. In deze situatie moet er dan met het rentepercentage voor die betreffende lening worden gerekend. Ten tweede, als er geen sprake is van projectfinanciering, dient het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente te worden gehanteerd. Dit rentepercentage is voor 2026 berekend op 2,00%. Door nacalculatie is de rente over 2025 vastgesteld op 1,75%. Dat is 0,25% lager dan vorig jaar was voorzien.

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de contante waarde van toekomstige kasstromen te berekenen. De gehanteerde disconteringsvoet is gelijk aan het berekende rentepercentage. De disconteringsvoet is daarom 2,00%.

Opbrengstenstijging
De opbrengsten binnen een grondexploitatie worden bepaald door de vastgestelde grondprijzen. Voor het merendeel van de programmaonderdelen wordt de grondprijs residueel vastgesteld. Deze methodiek bepaalt de grondwaarde op basis van het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed en de bouw- en bijkomende kosten, waardoor zowel ontwikkelingen in de vastgoedmarkt als fluctuaties in de bouwkosten worden meegenomen. In de afgelopen jaren is de residuele grondwaarde licht gestegen, doordat de marktwaarde van vastgoed sterker toenam dan de bouwkosten. Naar verwachting zal deze ontwikkeling zich in 2026 voortzetten. Op basis hiervan wordt voor 2026 voor vrije-sectorwoningen een opbrengstenstijging van 2% gehanteerd, hetgeen, gezien de aanhoudende schaarste op de woningmarkt, als een realistische inschatting voor de resterende looptijd van de grondexploitatie wordt beschouwd.

De middenhuur en het segment betaalbare koop blijven in 2026, naar verwachting, gekenmerkt door een structurele vraag en tegelijk beperkte doorrekenruimte in de residuele berekening van de grondopbrengsten. Deze factoren leiden tot een lagere opbrengstpotentie en een blijvende druk op de residuele grondwaarde. De huren in het middenhuursegment zijn in 2025 met 3,65% gestegen. In combinatie met de stijgende bouwkosten is het indexpercentage voor dit segment voor 2025 derhalve vastgesteld op 2,5%. Voor de periode vanaf 2026 wordt een jaarlijkse indexatie van 1% aangehouden.

Voor de kantorenmarkt geldt dat de toekomstige ontwikkeling van de grondprijs in sterke mate locatieafhankelijk is. Om die reden is besloten een bandbreedte van 0% tot 3% voor de indexering te hanteren, waarbij het definitieve indexpercentage per locatie en per project specifiek wordt vastgesteld.

Conform BBV mogen grondprijzen maximaal tien jaar vooruit worden geïndexeerd. In lijn met deze voorschriften wordt de opbrengstenstijging vanaf 2036 op 0% vastgesteld.

Kostenstijging

De kosten voor met name het bouw- en woonrijp maken zijn het afgelopen jaar verder gestegen, zij het in mindere mate dan afgelopen jaren. Zoals weergegeven in de tabel op de voorgaande pagina is voor de periode van 1-1-2025 tot 1-1-2026 een prijspeilcorrectie van 1,5% doorgevoerd. Ten opzichte van de prognose van vorig jaar betreft dit een verbetering. Op basis van ervaringscijfers binnen de gemeente Utrecht, openbare bronnen en extern advies wordt het indexpercentage voor 2026 en 2027 geraamd op 3%. Voor de resterende looptijd wordt vervolgens uitgegaan van een jaarlijkse indexering van 2%.
Een uitzondering hierop vormen de plankosten. Hiervoor bedraagt de prijspeilcorrectie 3,75% van 1-1-2025 naar 1-1-2026, waarna de plankosten het indexpercentage voor de kosten volgen voor de verdere looptijd van de grondexploitatie.

Financieel verloop gemeentelijke grondexploitaties over 2025
Onderstaande tabel geeft het financiële verloop van de gemeentelijke grondexploitaties over 2025 weer. De mutaties zijn een verschil tussen het geprognosticeerd resultaat op 1 januari 2025 en het nieuwe geprognosticeerd resultaat op 1 januari 2026. Deze mutaties zijn een optelsom van mee- en tegenvallers binnen de grondexploitaties. De projecttabbladen die hierna volgen, gaan verder in op de mutaties per project. Bij een beoordeling van de actieve grondexploitaties per eind 2025, op basis van de door het BBV voorgeschreven POC-methode, is er bij enkele grondexploitaties sprake van verplichte tussentijdse winstneming. In overleg met onze accountant is de systematiek voor het berekenen van deze winstnemingen aangepast. Dit leidt er dit jaar toe dat de winstneming negatief moet worden bijgesteld. De tabel hieronder geeft een overzicht van de betreffende bedragen, waarbij de bijdrages aan de Mobiliteitshub XL zijn gepresenteerd als integraal onderdeel van de grondexploitaties (voor de projecten waar dit van toepassing is). De geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties worden verrekend met de reserve grondexploitaties en de voorziening negatieve grondexploitaties, waarover in paragraaf ‘Reserve grondexploitaties en voorziening negatieve grondexploitaties’ wordt gerapporteerd.

In de paragraaf ‘Risicomanagement Grondexploitaties’ wordt inzicht gegeven in de risico- en scenarioanalyses van de gemeentelijke grondexploitaties. De resultaten van deze paragraaf worden eveneens als input gebruikt voor de paragraaf ‘Reserve grondexploitaties en voorziening negatieve grondexploitaties’.

Af te sluiten en te openen grondexploitaties
De grondexploitatie Overvecht Centrum fase 1-2 is in 2025 geopend. Deze grondexploitatie kent een positief saldo. Dit positieve resultaat wordt ingezet voor de parkeerexploitatie Overvecht en de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Er zijn in 2025 jaar geen grondexploitaties afgesloten.

In februari 2026 is de grondexploitatie Ravellaan 96 geopend samen met de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten. Deze grondexploitatie heeft een positief saldo van € 0,6 miljoen op netto contante waarde per 1-1-2026. In het MPR 2027 wordt deze grondexploitatie geactualiseerd en toegevoegd in het MPR.
In 2026 verwachten wij uw raad de nieuwe grondexploitatie Einsteindreef ter vaststelling voor te leggen.

Grondexploitatie (miljoen euro op Netto Contante Waarde)	Saldo MPR 2025	Geopende grondexploitaties	Mutatie lopende grondexploitaties	Winstneming over 2025	Saldo MPR 2026
Gemeente grondexploitaties (incl. Leidsche Rijn (2x) en Lombokplein)	-21,7	18,2	-4,6	-4,7	-3,3
Stationsgebied	-48,0	-	0,4	-	-47,6

Projectnaam: Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma

Doelstelling, inhoud en opgave

In Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern blijven we de komende jaren volop werken aan de ontwikkeling van de stad. Het wordt steeds meer een volwaardig stadsdeel met gemengde centra die zijn gelegen nabij openbaar vervoer. Het gebied biedt de mogelijkheid fors aan de stedelijke ambities bij te dragen, waaronder het toevoegen van veel aanbod op de Utrechtse woningmarkt zoals betaalbare en duurzame (huur-)woningen, het realiseren van diverse commerciële- en maatschappelijke voorzieningen en het creëren van meer werkgelegenheid. De in de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma opgenomen deelexploitaties leveren gezamenlijk een belangrijke bijdrage aan de opgave. In deze deelexploitaties wordt voornamelijk nog woningbouwprogramma gerealiseerd. Binnen het uitvoeringsprogramma worden de komende tien jaar nog circa 1600 woningen opgeleverd.

Deelexploitaties en deelgebiedoverstijgende exploitaties

De grondexploitatie bestaat uit elf deelexploitaties voor de verschillende gebieden, waaronder Het Zand, Rijnvliet, Leeuwesteyn Noord, Resterend Woningbouw, Haarrijn, Máximapark, Máximapark Woningbouw, Burgemeester Verderlaan 17-19 en Hooggelegen, aangevuld met een gebiedsoverstijgende deelexploitatie. In de gebiedsdeelexploitaties zijn de kosten en opbrengsten opgenomen die direct samenhangen met de ontwikkeling van het betreffende deelgebied. Resterend Woningbouw omvat de resterende kosten en opbrengsten van vrijwel afgeronde woningbouwprojecten, zoals Terwijde, Vleuterweide, Hoge Weide, Verderlaan en het WA-park, evenals de afronding van speelvoorzieningen voor afgesloten deelprojecten. De gebiedsoverstijgende deelexploitatie bevat kosten die noodzakelijk zijn om de gebiedsontwikkeling in Leidsche Rijn als geheel te kunnen realiseren, zoals generieke verwervingskosten. De deelexploitatie Burgemeester Verderlaan 17–19 is in 2025 toegevoegd.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma komt na actualisatie per 1-1-2026 uit op een positieve waarde van 21,4 miljoen euro op netto contante waarde (exclusief tussentijdse winstneming). Ten opzichte van de waarde op 1-1-2025 bij het MPR 2025 van 25,78 miljoen euro op netto contante waarde laat de grondexploitatie Leidsche Rijn een verslechtering zien van 4,4 miljoen euro. De tussentijdse winstneming per 31-12-2025, verplicht voorgeschreven door het BBV, bedraagt -3,98 miljoen euro. Dit betreft een negatieve bijstelling en wordt veroorzaakt door de verslechtering van het saldo en de toepassing van een geactualiseerde methode van winstberekening.

Toelichting mutaties

De belangrijkste mutaties ten opzichte van het MPR 2025 zijn;

- Een verlenging van de looptijd van ultimo 2031 naar ultimo 2034 vanwege vertraging door netcongestie.
- Burgemeester Verderlaan 17-19 is toegevoegd aan deze grondexploitatie conform de Peilstok 2025. Dit project heeft een tekort. Hiertegenover staat een bijdrage uit de reserve betaalbaar wonen.
- De kosten van het Geluidsscherm Haarrijn vallen hoger uit. Het scherm wordt in 2026 aangelegd om de 700 woningen te kunnen realiseren.
- Hogere opbrengsten bij Máximapark Woningbouw vanwege actualisatie grondprijzen van de zelfbouwkavels.

Scenarioanalyse, risico’s en beheersing

Vanwege de omvang en de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma kan het eindresultaat nog aanzienlijk veranderen. Stijgende bouwkosten vanwege marktomstandigheden en duurzaamheidsambities zetten druk op de grondprijzen. Deze ontwikkelingen hebben vooral effect op de nog grotendeels op te starten deelgebieden zoals Haarrijn. Om deze risico's te beheersen, wordt voorafgaand aan uitgifte onderzoek gedaan naar de te verwachten grondprijs in relatie tot de in de grondexploitatie begrote grondwaarde. Hiermee kan tijdig worden bijgestuurd op de financiële haalbaarheid.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Leidsche Rijn A2-zone

Doelstelling, inhoud en opgave
In Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern wordt de komende jaren verder gewerkt aan de ontwikkeling van de stad. Het ontwikkelt zich tot een volwaardig stadsdeel met gemengde centra gelegen nabij openbaar vervoer. Het gebied levert een belangrijke bijdrage aan de stedelijke ambities, waaronder het toevoegen van aanvullend aanbod op de Utrechtse woningmarkt zoals betaalbare en duurzame (huur)woningen, het realiseren van diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen en het creëren van meer werkgelegenheid. Binnen de A2-zone worden naar verwachting circa 6600 woningen opgeleverd. De strategische opgaven concentreren zich rond de stedelijke knooppunten Leidsche Rijn Centrum en omgeving Papendorp. Deze deelgebieden worden tot 2039 ontwikkeld. Papendorp transformeert naar een gemengd gebied en vormt een belangrijke knoop in Utrecht Zuidwest, zowel bij het Taatsenplein als bij de afrit A2/Marinus van Tyrusviaduct. Op deze locatie bestaat de mogelijkheid om verschillende mobiliteitsaspecten te koppelen in een duurzame Mobiliteitshub XL. De bijdrage aan de Mobiliteitshub XL is vanuit Leidsche Rijn aan deze grondexploitatie gekoppeld.

Deelexploitaties en deelgebiedoverstijgende exploitaties
De grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone bestaat uit negen deelexploitaties voor de deelgebieden De Wetering Zuid, Papendorp, Strijkviertel Bedrijventerrein, Leidsche Rijn Centrum (LRC) Algemeen, LRC Kern, LRC Noord, LRC Oost, LRC Zuid en LRC 4e Kwadrant. Daarnaast is er een vijftal gebiedsoverstijgende exploitaties, te weten LR A2-zone algemeen, Hoofdinfrastructuur, Grote Infrastructurele Werken, Hoofdwaterstructuur en Verwervingen A2-zone. In de deelexploitaties zijn de kosten en opbrengsten opgenomen die direct samenhangen met de ontwikkeling van het betreffende deelgebied. De gebiedsoverstijgende exploitaties bevatten kostenposten die nodig zijn om de gebiedsontwikkeling in de A2-zone als geheel te kunnen realiseren.

Actueel geprognosticeerd resultaat
De grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone komt na actualisatie per 1-1-2026 uit op een negatieve netto contante waarde van 2,7 miljoen euro. Ten opzichte van de actualisatie in het MPR 2025 met een negatieve netto contante waarde van 3,1 miljoen euro per 1-1-2026 laat deze grondexploitatie een verbetering zien van circa 0,3 miljoen euro. Vanwege een resterende looptijd van meer dan tien jaren zijn mogelijke tussentijdse winstnemingen niet aan de orde. Wel dient vanwege het tekort een voorziening getroffen te worden in de reserve grondexploitatie. Dit is conform BBV-richtlijnen.

Toelichting mutaties
De belangrijkste mutaties ten opzichte van het MPR2025 zijn:
- Extra opbrengsten binnen Papendorp door hogere grondprijzen voor middelduur en vrije sector woningen.
- Binnen het 4e Kwadrant leiden hogere grondprijzen tot hogere grondopbrengsten.
- Door indexatie nemen de kosten van verwervingen toe.
- Extra opbrengsten binnen LRC wegens de aanpassing van het indexpercentage voor kantoren van 0% naar 2% conform de notitie parameters 2026, in verband met de sterke marktpositie van LRC als kantorenlocatie.

Scenarioanalyse, risico’s en beheersing
Vanwege de omvang en de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone kan het eindresultaat nog aanzienlijk veranderen. Stijgende bouwkosten vanwege marktomstandigheden en duurzaamheidsambities zetten druk op de grondprijzen. Deze ontwikkelingen hebben vooral effect op de nog grotendeels op te starten deelgebieden zoals Papendorp en Strijkviertel. Om deze risico's te beheersen, wordt voorafgaand aan uitgifte onderzoek gedaan naar de te verwachten grondprijs in relatie tot de in de grondexploitatie begrote grondwaarde. Hiermee kan tijdig worden bijgestuurd op de financiële haalbaarheid.

Fietsverbinding Mobiliteitshub XL
Op basis van geactualiseerde kosteninzichten zien we dat het voorkeursscenario niet meer past binnen het financiële kader. Nader onderzoek moet beter inzicht geven in de omvang van de geprognosticeerde kosten van de te realiseren fietsverbinding tussen de Mobiliteitshub XL en het Beurskwartier. Wij zullen in beeld brengen wat de mogelijkheden zijn om te komen tot inpassing van het project binnen de beschikbare financiële kaders en welke keuzes daarvoor nodig zijn. We kijken daarbij ook naar subsidiemogelijkheden en optimalisatie mogelijkheden. Het Definitief Ontwerp (DO) met een kredietaanvraag leggen wij voor aan de raad.

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Kern / Centrumplan Vleuten

Doelstelling, inhoud en opgave
Dit project betreft het inpassen en toevoegen van een gezondheidscentrum en enkele woningen die de centrumfunctie versterken. Verder is het openbaar gebied bij het Wijkservicecentrum heringericht zodat het beter aansluit bij het dorpse karakter van Vleuten. Er worden de komende jaren nog enkele kavels voor woningbouw uitgegeven. De verwachting is dat deze grondexploitatie per 1-1-2029 kan worden afgesloten.

Actueel geprognosticeerd resultaat
De grondexploitatie komt na actualisatie op 1-1-2026 uit op een negatieve netto contante waarde van 8,5 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 1-1-2025 is er sprake van een minimale wijziging.

Toelichting mutaties
Er zijn nagenoeg geen mutaties.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing
Er zijn geen projectspecifieke risico's geïdentificeerd. Het project maakt wel onderdeel uit van de generieke scenarioanalyse.

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Oudenrijn West

Doelstelling, inhoud en opgave
Het project Oudenrijn West betreft de ontwikkeling van bedrijventerrein Oudenrijn West, dat inmiddels vrijwel volledig bouwrijp en grotendeels ook woonrijp is gemaakt. Het totale plangebied is circa 47 hectare groot waarvan 28 hectare uitgeefbaar. Nog twee kavels moeten worden uitgegeven waarvan één in 2023 in optie is genomen. De actuele verwachting is dat deze grondexploitatie per 31-12-2030 kan worden afgesloten. Wel wordt onderzocht of afsluiting eerder kan plaatsvinden, bijvoorbeeld per 1-1-2027, omdat de laatste nog uit te geven kavel mogelijk nodig is voor andere gemeentelijke ambities.

Actueel geprognosticeerd resultaat
De grondexploitatie komt na actualisatie per 1-1-2026 uit op een saldo van circa 0,8 miljoen euro positief op netto contante waarde (incl. winstneming). Ten opzichte van het netto contante saldo per 1-1-2025 is het saldo verbeterd.

Toelichting mutaties
In 2025 is een probleem geconstateerd met een kabel onder een reeds uit te geven kavel. Het verleggen van deze kabel zou aanzienlijke kosten met zich meebrengen. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de inpassing. De gemeente vergoedt de aan haar toerekenbare schade. Desondanks verbetert het saldo vanwege de nieuwe winstnemingssystematiek. Deze systematiek leidt tot het terugstorten van in het verleden teveel uitgenomen winst.

Scenarioanalyse, risico’s en beheersing
Er is beperkt sprake van projectspecifieke risico’s. Voor dit project is tevens een generieke scenarioanalyse uitgevoerd.

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Hart van De Meern

Doelstelling, inhoud en opgave
Het Hart van De Meern bestaat uit vier kwadranten die gefaseerd worden ontwikkeld. De eerste drie kwadranten zijn volledig gereed. Voor het Zuidoostkwadrant (het vierde en laatste te realiseren kwadrant) wordt een woningbouwontwikkeling voorzien op de locatie ten zuidoosten van de Meerndijk en de Rijksstraatweg. Momenteel staan hier gebouwen aan de Meerndijk en ligt er een parkeerplaats. Voor het Zuidoostkwadrant is een vernieuwd plan opgesteld, waarbij de eerder voorziene vrijesectorwoningen zijn vervangen door een volledig betaalbaar woonprogramma. Deze wijziging is uitgewerkt in het geactualiseerde Stedenbouwkundig Programma van Eisen, dat in het Raadsvoorstel Vaststelling SPvE Zuidoostkwadrant Hart van De Meern ter besluitvorming aan de gemeenteraad is voorgelegd. De grondexploitatie is geactualiseerd op basis van dit vast te stellen plan.

Actueel geprognosticeerd resultaat
De grondexploitatie van het Hart van De Meern komt na herziening en actualisatie per 1-1-2026 uit op een negatieve netto contante waarde van 1,39 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 1-1-2025 van 0,86 miljoen euro laat de grondexploitatie een verslechtering zien, als gevolg van de inhoudelijke wijziging van het plan en het bouwprogramma. De verslechtering van het saldo wordt gecompenseerd door een bijdrage uit de reserve 'betaalbaar wonen'.

Toelichting mutaties
De grondexploitatie kent diverse mutaties in zowel kosten- als opbrengstposten. Ook is de looptijd van het project opgeschoven naar 31-12-2031. De mutaties zijn het gevolg van de inhoudelijke wijzigingen van het plan.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing
Er is beperkt sprake van projectspecifieke risico's waar rekening mee wordt gehouden. Het project loopt daarnaast mee in de generieke risicoanalyse.

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Stationsgebied

Doelstelling, inhoud en opgave
Deze grondexploitatie ziet op Fase 1 van het Stationsgebied. Dit is het gebied rondom de ov-terminal, grofweg tussen de Croeselaan aan de westzijde en Vredenburg aan de oostzijde. Kenmerkende (deel)projecten binnen de grondexploitatie waar nog werkzaamheden plaatsvinden, betreffen onder andere het Smakkelaarsveld, Kop Amsterdamsestraatweg, het Jaarbeursplein (inclusief Jaarsbeurspleingebouw), Van Sijpesteijnkade en –tunnel en de trappen aan de Moreelsebrug.

Actueel geprognosticeerd resultaat
De grondexploitatie Stationsgebied komt na actualisatie per 1-1-2026 uit op een negatieve netto contante waarde van 47,57 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 1-1-2025 van 47,96 miljoen euro laat de grondexploitatie Stationsgebied een positieve mutatie zien van 0,4 miljoen euro. Deze mutatie wordt voor een belangrijk deel verklaard doordat een deel van de kosten uit de grondexploitatie Stationsgebied naar het project Lombokplein zijn verschoven (scopewijziging).
Voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie is een voorziening getroffen, deze is op eindwaarde en niet op contante waarde. Na actualisatie van de grondexploitatie wordt de verliesvoorziening met 0,3 miljoen euro opgehoogd door een storting vanuit de reserve grondexploitaties.

Toelichting mutaties
- De grondexploitatie is met een jaar verlengd, omdat de werkzaamheden aan de westzijde van het station niet binnen de oorspronkelijke looptijd van de grondexploitatie zijn afgerond. Dit brengt hogere plan- en rentekosten met zich mee.
- Een deel van de werkzaamheden aan de noord- en noordwestzijde van het Jaarbeursplein zal binnen het project Lombokplein worden gerealiseerd, omdat het qua fasering logischer is om deze werkzaamheden in dat project op te pakken. Dit betekent minder kosten in de grondexploitatie Stationsgebied. Het positieve effect van deze scopewijziging op de verliesvoorziening wordt ten gunste gebracht van de verliesvoorziening Lombokplein.
- Voor het bouw- en woonrijp maken zijn nieuwe ramingen gemaakt. Deze zijn in de grondexploitatie opgenomen. Per saldo leidt dit tot hogere kosten. Om dit effect te mitigeren wordt een deel van de risicoreservering raakvlakken ingezet.
- In 2025 is besloten om 1 miljoen euro uit de reserve Betaalbaar Wonen te bestemmen voor de deellocatie Kop Amsterdamsestraatweg. Deze middelen zijn toegevoegd aan de verliesvoorziening. De motie om het Daalsepark zoveel mogelijk groen te houden, is verwerkt in de grondexploitatie.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing
De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van risico's van het project Stationsgebied blijft ongewijzigd op 12,3 miljoen euro. De vastgoedopbrengsten vormen de belangrijkste factor die van invloed is op het resultaat van de grondexploitatie. De volgende projecten op grond van de gemeente zijn nog niet volledig gecontracteerd. Het is nog niet zeker of de verwachte grondopbrengsten geheel worden gerealiseerd.
- Jaarbeurspleingebouw (kantoren/commerciële voorzieningen). Het overgrote deel van het project betreft kantoorvolume. De aanbestedingsprocedure is doorlopen en er is een bilaterale ontwikkelovereenkomst (BOO) gesloten. Met de ontwikkelaar zijn wij in gesprek over de voorwaarden om te komen tot een uitgifteovereenkomst. In juni 2025 is besloten om, gezien de marktomstandigheden (gestagneerde beleggingsmarkt voor nieuwe kantoren), meer tijd te nemen voor de verdere planontwikkeling. In de tweede helft van 2026 informeren we u hier verder over.
- Kop ASW/Oude Daalstraat (woningen).
- Stationsplein (Event Space). In 2019 is besloten een proefperiode aan te gaan tot 2022, waarna de vastgoedeigenaar de evenementenplek in gebruik heeft genomen. De afspraak is dat na de proefperiode het recht op de Event Space definitief uitgegeven wordt aan de vastgoedeigenaar. De proefperiode is verlengd (o.a. vanwege corona). Een eventuele definitieve uitgifte is nog onderwerp van gesprek.

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Beurskwartier

Doelstelling, inhoud en opgave
Beurskwartier wordt een hoogstedelijke wijk met tenminste 2500 woningen en een gemengd programma aan werken en voorzieningen. De openbare ruimte is hoogwaardig en richt zich op fietsers en voetgangers. Er komen geen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in het gebied. Wel is er plek voor elektrische deelmobiliteit. De grondexploitatie is geopend bij het vaststellen van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 door de raad op 25 november 2021. Dit (globale) bestemmingsplan is verder uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan, vastgesteld door de raad op 22 juni 2023. Het bestemmingsplan is op 14 januari 2026 onherroepelijk geworden na uitspraak van de Raad van State.

Actueel geprognosticeerd resultaat
De grondexploitatie Beurskwartier komt na actualisatie per 1-1-2026 uit op een netto contante waarde van 0,1 miljoen euro. Ten opzichte van de netto contante waarde op 1-1-2025 van 0,1 miljoen euro is het saldo vrijwel niet gemuteerd. De bijdrage aan de Mobiliteitshub XL is gepresenteerd als integraal onderdeel van de grondexploitatie.

Toelichting mutaties
De mutaties in de grondexploitatie zijn grotendeels financieel-technisch van aard. Het gaat daarbij om actualisatie van de parameters en mutaties als gevolg van de concept-grondprijzenbrief 2026. Wel is het programma enigszins gemuteerd ten opzichte van vorig jaar doordat er ontwerpend onderzoek heeft plaatsgevonden.

Scenarioanalyse, risico’s en beheersing
Voor het project Beurskwartier is een uitgebreide risicoanalyse opgesteld. Tot de belangrijkste risico’s behoren onder meer het niet (tijdig) beschikbaar zijn voor WKO van het tweede watervoerend pakket en de algehele complexiteit van het project.

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Lombokplein

Doelstelling, inhoud en opgave
Het project Lombokplein betreft het herstructureren van het Westplein en de Graadt van Roggenweg tot een groene, hoogwaardige plek om te wonen, werken en verblijven. Het draagt bij aan het vergroten van het centrum aan de westzijde het station, het verbinden van Lombok aan de omliggende buurten, het stationsgebied en de binnenstad en het vergroenen van het gebied. Het verkeer wordt verminderd en de Leidse Rijn wordt hersteld en bevaarbaar gemaakt. De herstructurering van de openbare ruimte maakt de bouw van circa 400 woningen (40% sociaal, 35% midden en 25% vrije sector) mogelijk. Met de besluitvorming over het Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Lombokplein (25 maart 2021) en het Bestemmingsplan Lombokplein (2 februari 2023) is het kader voor het project vastgelegd. De grondexploitatie Lombokplein is geopend op 11 juli 2024.

Actueel geprognosticeerd resultaat grondexploitatie
De grondexploitatie Lombokplein komt na actualisatie per 1-1-2026 uit op een negatieve netto contante waarde van 36,5 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 1-1-2025 van 33,6 miljoen euro laat de grondexploitatie Lombokplein een verslechtering zien van 2,9 miljoen euro. Voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie is een voorziening getroffen. De voorziening is op eindwaarde (saldo aan het einde van de looptijd van het project). De bijdrage aan de Mobiliteitshub XL is gepresenteerd als integraal onderdeel van grondexploitatie.

Toelichting mutaties
Het grootste verschil met vorig jaar wordt verklaard door de financieel technische overheveling van een geraamde bijdrage vanuit de grondexploitatie Stationsgebied naar de grondexploitatie Lombokplein (scopewijziging). Verder is er subsidie gebiedsbudget aan het project toegekend en zijn er meerkosten voor de bouwteamfase met de aannemer en het verleggen van een warmtetransportleiding. De opbrengstenraming is enigszins gestegen door aanpassingen als gevolg van het volgen van de grondprijzenbrief 2026.

Investeringskrediet Graadt van Roggenweg
Bij het besluit tot het openen van de grondexploitatie Lombokplein is tegelijkertijd ook het investeringskrediet Graadt van Roggenweg geautoriseerd. Deze twee onderdelen vormen samen de gehele gebiedsontwikkeling Lombokplein.

Bij de actualisatie van het project Lombokplein (grondexploitatie en investeringskrediet Graadt van Roggenweg) is er een bijstelling nodig van de geprognosticeerde kosten. De kosten zijn toegenomen als gevolg van onder andere prijsstijgingen, een langere doorlooptijd, scopewijzigingen, extra noodzakelijke onderzoeken en extra engineeringskosten vanwege de complexiteit van de opgave. We stellen de volgende inpassings- en bijstellingsmaatregelen voor.

Een belangrijk deel van deze kosten dekken we uit de structurele investeringsruimte Lombokplein in het programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen. We stellen voor om het krediet Graadt van Roggenweg te verhogen (zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht).

Verder vallen de kosten voor het project Lombokplein hoger uit doordat diverse werkzaamheden integraal moeten worden uitgevoerd, waaronder rioleringsvervanging en -aanleg, klimaatadaptieve maatregelen, wegverharding, BLVC-maatregelen en extra plan- en onderzoekskosten. Hiervoor zetten we extra middelen in vanuit het programma Water en Riolering. Deze bijdrage wijkt af van de gebruikelijke beleidsuitgangspunten, omdat we zowel een hogere meterprijs hanteren als de riolering gedeeltelijk eerder vervangen dan de minimumleeftijd van 50 jaar. Omdat dit project uniek is en in een complexe binnenstedelijke omgeving ligt, is het verstandig om de werkzaamheden nu integraal uit te voeren. Zo voorkomen we in de toekomst onnodige overlast.

Voor het oplossen van het resterende geprognosticeerde dekkingstekort zijn wij genoodzaakt om de kosten terug te brengen door middel van de nog lopende onderhandeling met de aannemer over hun kostenraming en uiteindelijke prijsaanbieding. Daarnaast zijn verdere (mogelijk forse) optimalisaties of ingrepen nodig ten aanzien van scope of kwaliteit. We onderzoeken daarbij verschillende (forse) besparingsmogelijkheden met name op het deel Graadt van Roggenweg en de bijbehorende constructies. We denken daarbij onder andere aan het nog niet vervangen van (een deel van) de riolering. Dat betekent dat er minder bomen geplant kunnen worden met de bijbehorende hoge kosten voor ondergrondse boombunkers en kabelgoten. Uitgangspunt in de afweging is het maken van duurzame en toekomstbestendige keuzes. De insteek is de ambities voor het Westplein daarbij zoveel mogelijk overeind te houden: door deze plek te vergroenen, levendiger te maken, de Leidse Rijn door te trekken en het verkeer flink te verminderen kunnen we circa 400 woningen toevoegen aan de stad. Over de invulling van deze bijsturingsmaatregelen rapporteren we bij de Tweede Bestuursrapportage, in de peilstok Stedelijke Ontwikkeling.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing
Voor het project Lombokplein is een uitgebreide risicoanalyse opgesteld. Tot de belangrijkste risico's behoren onder meer het niet volledig kunnen realiseren van het geprognosticeerde programma en mogelijke kostenoverschrijdingen ten aanzien van de herinrichting van de openbare ruimte. Het betreft hier immers een complex en ingrijpend project. Op dit moment wordt het ontwerp en proces samen met de aannemer vormgegeven in een bouwteamconstructie, waarbij continu wordt gemonitord of nog sprake is van een haalbaar project.
Ook kan netcongestie belemmerend werken op de voortgang van het project.

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Deelgebied 4 Defensieterrein en Deelgebied 5 OPG-terrein en Busstalling (Merwedekanaalzone)

Doelstelling, inhoud en opgave
De gemeente is eigenaar van het Defensieterrein in deelgebied 4. De grondexploitatie Defensieterrein is in 2014 geopend. Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensieterrein, 1e herziening' vastgesteld. Hiermee wordt het mogelijk om, bovenop de 600 vastgestelde woningen, 350 extra woningen te realiseren. Dit betreft 100 sociale huurwoningen en 250 betaalbare woningen in het middensegment (huur en koop). Dit bestemmingsplan is onherroepelijk.

In deelgebied 5 is de gemeente eigenaar van het OPG-terrein en de Busstalling. Bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan Merwede op 7 oktober 2021 is tevens de grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling geopend. Deelgebied 5 wordt in twee fasen ontwikkeld. In de eerste fase worden 4.250 woningen ontwikkeld, waarvan ca. 150 door de gemeente. In de tweede fase volgen de resterende 1.750 woningen door de gemeente. Voor de ontwikkeling van fase 2 is vooral de mobiliteitsstrategie van belang. Op basis van verkeersberekeningen is de verwachting dat er voldoende perspectief is om fase 2 van Merwede binnen tien jaar te kunnen ontwikkelen. Het bestemmingsplan voor fase 1 is sinds eind 2024 onherroepelijk. Begin maart 2025 is gestart met de bouw van het eerste blok en per eind 2025 zijn meer dan 2.700 woningen en ruim 26.000 m2 aan voorzieningen in aanbouw. In de eerste helft van 2026 start de bouw van nog eens ruim 800 woningen en bijna 19.000 m2 aan voorzieningen. De bouw ligt op schema om de eerste woningen in 2027 op te leveren.

De grondexploitaties maken onderdeel uit van het vastgestelde financieel kader Merwedekanaalzone (MWKZ). Hierin zijn de (vastgestelde en toekomstige) geldstromen van de deelgebieden 4, 5 en 6 van MWKZ in samenhang beschreven, waaronder ook voor de bovenwijkse voorzieningen en openbare ruimte. Actualisatie van de grondexploitaties heeft effect op het financieel kader MWKZ.

Actueel geprognosticeerd resultaat grondexploitaties
De grondexploitatie Defensieterrein komt na actualisatie op 1-1-2026 uit op een positieve netto contante waarde. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2025 blijft het resultaat van de grondexploitatie (voor winstneming) nagenoeg gelijk aan het saldo per 1-1-2025. Ten laste van deze grondexploitatie zijn, zoals voorgeschreven door het BBV, tot en met 2025 tussentijdse winstnemingen genomen. De bijdrage aan de Mobiliteitshub XL is gepresenteerd als integraal onderdeel van de grondexploitatie.

De grondexploitatie Merwede OPG en Busstalling komt na actualisatie op 1-1-2026 uit op een positieve netto contante waarde. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2025 verbetert het saldo met circa 1,5 miljoen euro.

Toelichting mutaties
De afwijkingen bij deelgebied 4 worden met name veroorzaakt doordat enkele risico's die in de grondexploitatie zijn opgenomen, zijn afgewaardeerd.

Bij deelgebied 5 verbetert per saldo het resultaat als gevolg van zowel mutaties aan de kosten als opbrengstenkant. De wijzigingen aan de kostenkant zitten in de toename van de kosten voor de integrale plankwaliteit. Dit wordt deels gecompenseerd met subsidie. Ook zijn de kosten voor tijdelijk beheer toegenomen als gevolg van gestegen eigenaarslasten. Tegelijkertijd zijn de verwachtingen ten aanzien van saneringskosten gedaald. De mutatie aan de opbrengstenkant wordt met name verklaard door de toevoeging van een subsidie ten behoeve van de integrale plankwaliteit.

Actueel beeld financieel kader Merwedekanaalzone
In de raadsbrief Voortgangsrapportage Regeling Risicovolle Projecten van 16 december 2025 hebben gemeld dat we opwaartse druk zien op het financieel kader als gevolg van stijgende kosten bij de bovenwijkse voorzieningen. Na actualisatie van de verschillende geldstromen per 1-1-2026 zien we dat de kostenramingen van een aantal bovenwijkse voorzieningen fors zijn toegenomen. Hiermee neemt ook de druk op het financieel kader toe. Dit is met name aan de orde bij de actualisatie van de kostenramingen van de bruggen over het Merwedekanaal. Nader onderzoek moet beter inzicht geven in de omvang van het tekort op de bruggen. Wij zullen in beeld brengen wat nodig is om te komen tot inpassing van het project binnen de financiële kaders en welke keuzes daarvoor nodig zijn in het vervolgproces. We kijken daarbij ook naar mogelijk aanzienlijke ingrepen ten aanzien van scope en kwaliteit.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing
Bij deelgebied 4 is de ontwikkelaar de woonblokken aan het bouwen. Dit zou kunnen vertragen, waardoor oplevering van de woningen langer duurt. Dit betreft geen financieel risico voor de grondexploitatie, omdat de afgesproken grondwaarde reeds is voldaan. Mogelijke vertraging wordt beheerst door het periodieke overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Het risicoprofiel voor de grondexploitatie van deelgebied 5 is geactualiseerd en laat een verbetering zien. Het belangrijkste risico is het niet kunnen ontwikkelen van fase 2. Voor het opvangen van dit risico is in de reserve grondexploitaties financiële ruimte bestemd om dit risico op te vangen. De voortgang van Merwede fase 1 wordt ook gerapporteerd in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten (RRP).

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht, waarin de actualisatie van de grondexploitaties en het financieel kader MWKZ nader worden geduid.

Projectnaam: Faciliterende projecten Merwedekanaalzone en ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

Doelstelling, inhoud en opgave
Naast actief grondbeleid (de grondexploitaties) is in de Merwedekanaalzone sprake van faciliterend grondbeleid. Dit betreft diverse private initiatieven in het gebied en eveneens de bepalingen en afspraken in (de door addendum gewijzigde) Samenwerkingsovereenkomst (SOK) deelgebied 5 Merwede over het verplichte kostenverhaal van de gemeente. Deze afspraken zijn onderdeel van het financieel kader Merwedekanaalzone.

Actuele stand faciliterend grondbeleid
In deelgebied 4 zijn op dit moment geen actuele faciliterende ontwikkelingen.

Voor deelgebied 5 zijn in de (door addendum gewijzigde) SOK uitgewerkte bepalingen en verplichtingen over het verplichte kostenverhaal opgenomen. Hierin zijn bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en het bouw- en woonrijp maken. Dit zijn taken waar de gemeente verantwoordelijk voor is en waarvoor de gemeente een bijdrage ontvangt van de grondeigenaren. Het deel van de te verrekenen kosten dat betrekking heeft op de gemeentelijke grondpositie is ingebracht in de vastgestelde grondexploitatie Merwede OPG en Busstalling. Over de betaalmomenten van deze bijdragen zijn afspraken vastgelegd in de SOK en addendum III (doorbouwen aan Merwede) die zijn gekoppeld aan het onherroepelijke bestemmingsplan en start bouw. Inmiddels is het bestemmingsplan ruim een jaar onherroepelijk en is een groot deel van de bouwblokken gestart met bouwen. Het afgelopen jaar hebben dan ook de betalingen voor de betreffende blokken plaatsgevonden voor de afgesproken afdrachten. Dit geldt zowel voor het woonrijpmaken als de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Zo is begin 2026 circa 60% van de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen ontvangen. De rest volgt bij verdere voortgang van de bouw.
De bijdrage voor het bouwrijpmaken (volledig verschuldigd per onherroepelijk bestemmingsplan) is volledig ontvangen.

Voor deelgebied 6 heeft de gemeenteraad in 2021 een conserverend bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast is op 15-09-2022 een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op een deel van de gronden in dit deelgebied (fase 1). Vervolgens is op 6 juni 2024 de Nota van Uitgangspunten vastgesteld met een aantal moties en een amendement om te komen tot een optimalisatie voor een financieel beter haalbare ontwikkeling. Dit proces is in het najaar van 2024 voltooid. De raad heeft op 12 december 2024 door middel van een motie een voorkeursscenario aangenomen dat het uitgangspunt is voor het omgevingsplan van fase 1. Dit omgevingsplan is begin maart 2025 voor inzage vrijgegeven en op 17 juli 2025 vastgesteld door de raad. Momenteel wordt het omgevingsplan voor fase 1 uitgewerkt in een set beleidsregels en een Beeldkwaliteitsplan (BKP), waarmee, na vaststelling door college respectievelijk raad, omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd. Met de vaststelling van het omgevingsplan is eveneens het voorkeursrecht verlengd met 5 jaar.

De gemeente heeft tussen 2023 en 2025 enkele grondposities binnen fase 1 verworven. Voor deze gronden zal, naar alle waarschijnlijkheid gelijktijdig met het BKP, een grondexploitatie ter vaststelling aan de raad worden aangeboden voor de herontwikkeling van de gemeentelijke grondposities, waarbij wij zullen voorstellen om deze na vaststelling deel uit te laten maken van het financieel kader Merwedekanaalzone.

Ter dekking van de kosten voor het opstellen van de beleidsregels, het BKP, de grondexploitatie en plankosten voor eventueel nog volgende anticiperende verwervingen heeft de raad bij het vaststellen van de NvU en het omgevingsplan een (aanvullend) voorbereidingskrediet vastgesteld. Na vaststelling van de grondexploitatie zullen de kosten die betrekking hebben op de gemeentelijke positie gedekt worden uit de grondexploitatie.

Binnen de grenzen van fase 1 is een aantal grondeigenaren actief die aan het overwegen zijn om tot herontwikkeling over te gaan. Ten behoeve hiervan hebben we tot nu toe één plankostenovereenkomst gesloten en zijn we met deze ontwikkelaar het proces gestart om te komen tot een posterieure overeenkomst, waarin afspraken moeten worden vastgelegd over in ieder geval het gemeentelijke kostenverhaal. Afhankelijk van verdere private initiatieven zullen er meerdere plankostenovereenkomsten volgen om de gemeentelijke kosten voor deze plots te dekken.

Actuele stand ruimtelijke ontwikkelingsprojecten
In de reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten zijn middelen bestemd voor Merwedekanaalzone. Zie voor de actuele stand de geheime bijlage met het overzicht van de MPR-projecten. Het betreft onder andere middelen voor onverhaalbare plankosten, Rondje Stadseiland in deelgebied 6, plankosten voor de vergroening van de omgeving en middelen voor de verdichtingsopgave.

Projectnaam: Zuilense Vecht

Doelstelling, inhoud en opgave
De gemeenten Stichtse Vecht en Utrecht willen het gebied Zuilense Vecht gezamenlijk verbeteren. Door een open, groene verbinding te maken in samenhang met de omliggende buurten wordt een nieuwe groenstructuur gecreëerd. Deze draagt bij aan de groeiende behoefte aan sporten, bewegen en recreëren, ook buiten verenigingsverband om. Daarnaast draagt het plan bij aan de ontmoetingsfunctie. De niet optimaal functionerende sportparken die nu monofunctioneel worden gebruikt, worden compacter, toekomstbestendig en multifunctioneel ingericht. De woningen die worden toegevoegd, zorgen voor de verbinding tussen de bestaande wijken Zuilen en Op Buuren en dragen bij aan een sluitende business case. Het positieve resultaat van de grondexploitatie is bestemd voor de aanleg van het sportlandschap. De eerste tender is succesvol afgerond. De geselecteerde partij is inmiddels met het ontwerpproces begonnen. Begin 2026 is de tweede tender, ditmaal voor het appartementenblok (109 woningen) aan het park, op de markt gezet.

De nieuwe sportkantine van Elinkwijk is medio 2025 in gebruik genomen. Eind 2025 zijn de oude opstallen en voorzieningen van Elinkwijk gesloopt en is het terrein opgeruimd. Hierdoor is de grond voor de woningbouw vrijgekomen en wordt dit in de loop van 2026 bouwrijp gemaakt. Daarnaast zijn de eerste contouren van het aan te leggen sportieve lint zichtbaar geworden.

Actueel geprognosticeerd resultaat
De grondexploitatie Zuilense Vecht komt na actualisatie op 1-1-2026 uit op een positieve netto contante waarde van 2,4 miljoen euro. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2025 van 2,3 miljoen euro laat de grondexploitatie Zuilense Vecht een verbetering zien. Het saldo is daarmee voldoende om de bijdrage aan de aanleg van het sportlandschap volledig te dekken.

Toelichting mutaties
Dit jaar hebben enkele mutaties plaatsgevonden. Per saldo zijn de mutaties nagenoeg neutraal, waardoor op netto contante waarde een klein verschil ontstaat t.o.v. vorig jaar. Aan de kostenkant zijn enkele kostenposten toegevoegd (archeologie en tijdelijk beheerskosten). De grootste wijziging komt door een hogere grondopbrengst uit de eerste woningbouwtender. Deze verbetering valt echter (gedeeltelijk) weg door het verlagen van de bijdrage aan de grondexploitaties vanuit subsidies.

Scenarioanalyse, risico’s en beheersing
Er zijn geen projectspecifieke risico's te melden.
Dit project gaat wel mee in de generieke scenarioanalyse.

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: BEFU

Doelstelling, inhoud en opgave
Op het terrein van de voormalige betonmortelfabriek Utrecht (BEFU) in Hoograven zijn 135 flexwoningen gerealiseerd, die hier tien jaar blijven staan. De woningen zijn eind 2024 opgeleverd en verhuurd. Vanwege geluidsbeperking door de A12 is ontwikkeling van permanente woningbouw nu (nog) niet mogelijk. We verwachten dat over tien jaar permanente woningbouw wel gerealiseerd kan worden, omdat dan geluidsschermen zijn gerealiseerd langs de A12 (relatie met Tracébesluit A27 c.q. het ARU). Er kunnen dan 76 woningen worden gerealiseerd.

Actueel geprognosticeerd resultaat
De grondexploitatie BEFU komt na actualisatie op 1-1-2026 uit op een negatieve netto contante waarde van 2,01 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 01-01-2025 van 2,03 miljoen euro laat de grondexploitatie BEFU een lichte verbetering zien van 0,02 miljoen euro.

Toelichting mutaties
Er hebben zich kleine mutaties voorgedaan. Per saldo is er een kleine verbetering.

Scenarioanalyse, risico’s en beheersing
Vanwege de vertrouwelijkheid zijn de projectspecifieke risico's opgenomen in de 'geheime bijlage' (onder nadere financiële toelichting).

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Isotopenweg

Doelstelling, inhoud en opgave
De grondexploitatie Isotopenweg betreft een ontwikkeling van een kavel op het bedrijventerrein Lage Weide. In 2024 is het Stedenbouwkundig Plan van Eisen vastgesteld om op de locatie een Museumdepot en een vrachtwagenparkeerplaats te realiseren.

Actueel geprognosticeerd resultaat
De grondexploitatie Isotopenweg komt na actualisatie op 1-1-2026 uit op een netto contante waarde van 0,0 miljoen euro. Ten opzichte van de netto contante waarde op 1-1-2025 van 0,0 miljoen euro blijft de grondexploitatie Isotopenweg een neutraal resultaat behouden.

Toelichting mutaties
In de grondexploitatie is sprake van één uitgeefbare kavel. Dit betreft een interne levering aan VGU. Met VGU zijn 2025 prijsafspraken gemaakt over de uitgifte. De kosten in de grondexploitatie zijn daarmee taakstellend geworden.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing
Er zijn geen projectspecifieke risico's te melden.
Dit project gaat wel mee in de generieke risico-analyse.

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Overvecht Centrum fase 1-2

Doelstelling, inhoud en opgave
De grondexploitatie van Overvecht Centrum fase 1-2 ziet op de eerste twee fases van de realisatie van het Masterplan Overvecht Centrum. Dit Masterplan is in december 2025 door de Raad vastgesteld. Tegelijkertijd is ook de grondexploitatie geopend.
Overvecht Centrum wordt een gemengde hoogstedelijke buurt waar mensen fijn kunnen wonen, prettig winkelen, comfortabel werken, ontspannen, verblijven en elkaar ontmoeten.
In Overvecht Centrum fase 1-2 worden ca. 700 woningen gerealiseerd en ruim 10.000 m2/bvo aan niet-woonfuncties. Het bestaande maaiveld parkeren zal in een gebouwde parkeervoorziening worden opgelost.

Actueel geprognosticeerd resultaat
De grondexploitatie Overvecht Centrum fase 1-2 komt na actualisatie op 1-1-2026 uit op een netto contante waarde van 18,9 miljoen euro. Dit is ten opzichte van de in december 2025 vastgestelde grondexploitatie een stijging van 0,3 miljoen euro. Het positieve saldo van de grondexploitatie zal worden aangewend voor een bijdrage aan de Parkeerexploitatie en aan de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Zowel de parkeerexploitatie als de bijdrage Bovenwijks zijn integraal onderdeel van het financieel kader van de gebiedsontwikkeling, maar mogen om BBV-technische redenen niet rechtstreeks in de grondexploitatie worden opgenomen.

Toelichting mutaties
Er zijn geen inhoudelijke of programmatische wijzigingen ten opzichte van de in december 2025 vastgestelde grondexploitatie. Alle mutaties in de grondexploitatie zijn financieel-technisch van aard, het gaat daarbij om actualisatie van de parameters en mutaties als gevolg van de concept-grondprijzenbrief 2026.

Scenarioanalyse, risico’s en beheersing
Vanwege de vertrouwelijkheid zijn de projectspecifieke risico's opgenomen in de 'geheime bijlage' (onder nadere financiële toelichting). Het project gaat daarnaast ook mee in de generieke risicoanalyse.

Relatie met de Geheime Bijlage
Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

In lijn met het Raadsbesluit van 18 december 2025 worden de gemaakte en nog te maken (plan-)kosten tot de vaststelling van de kredietaanvraag voor de bouw van de eerste parkeergarage door de Raad in 2027 als Immateriële Vaste Activa geadministreerd.

Reactie op motie M669 (dat ziet er wel risicovol uit)
Bij de besluitvorming over de vaststelling van het Masterplan Overvecht Centrum is motie 669 aangenomen, waarin het college wordt opgedragen om af te wegen of dit plan een risicovol project is. Aan de hand van de vragenlijst uit het afwegingskader voor risicovolle projecten is de risicoladder ingevuld voor de grondexploitatie Overvecht Centrum fase 1 en 2. De uitkomst hiervan is dat de grondexploitatie niet kwalificeert als een risicovol project in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten. Zoals vermeld in het Raadsvoorstel Vaststelling Masterplan Overvecht Centrum zal bij het toekomstig besluit over de gebouwde parkeervoorziening en de bijbehorende randvoorwaarden de risicoladder opnieuw worden ingevuld. Ook bij een eventuele grondexploitatie van fase 3-5 zal een heroverweging plaatsvinden.

Risicomanagement Grondexploitaties

Risicomanagement
Conform de door de raad vastgestelde beleidsnota Risicomanagement en Weerstandsvermogen, worden de risicoanalyses voor de gemeentelijke grondexploitaties twee keer per jaar geactualiseerd (bij de Jaarstukken en bij de Programmabegroting). Voor het opvangen van de risico's van de gemeentelijke grondexploitaties is op basis van het actuele financiële beeld geen gemeentebreed weerstandsvermogen nodig. Deze risico's kunnen worden opgevangen binnen de reserve grondexploitaties. De grondexploitaties volgen hiermee dezelfde methodiek voor het inschatten van het risicoprofiel.

Het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van de risico's van de grondexploitatie Stationsgebied is onderdeel van het gemeentebrede weerstandsvermogen. De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van de risico's van de grondexploitatie Stationsgebied blijft ongewijzigd.

De risico's binnen Merwedekanaalzone kunnen worden opgevangen door de beschikbare financiële ruimte in de reserve grondexploitaties en aanvullende middelen binnen het financieel kader Merwedekanaalzone (MWKZ). Het financiële kader MWKZ wordt nader toegelicht in de geheime bijlagen.

Wij hebben de risico- en scenario analyses voor de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd. De omvang van de risico's is met 2,7 miljoen euro toegenomen. De benodigde reservering in de reserve grondexploitatie was vorig jaar 29,5 miljoen euro en is nu toegenomen tot 32,2 miljoen euro.

Voor het opvangen van de risico's van Merwedekanaalzone en Stationsgebied gelden conform raadsbesluitvorming specifieke risicoafslagen. Ook deze zijn geactualiseerd.

Zoals eerder aangegeven, houden de onzekerheden in de wereldmarkt aan. Netcongestie heeft nog steeds invloed op de fasering, contractvorming en uitgifte, vooral in projecten die zich in de voorbereidingsfase bevinden. De toename van het risicoprofiel wordt veroorzaakt doordat de omvang van de lopende grondexploitaties is toegenomen.

De belangrijkste scenario's, inclusief de belangrijkste projectspecifieke risico's ultimo 2025, worden hieronder kort beschreven. Voor alle scenario's geldt dat het *mogelijke* ontwikkelingen zijn. De huidige maatschappelijke ontwikkelingen maken dat de toekomstige effecten moeilijker zijn in te schatten, zowel aan de opbrengsten- als kostenkant. Er is echter vooralsnog geen directe aanleiding dat de scenario's zich voordoen in de beschreven hoedanigheid, omdat bij de meest recente actualisatie voorgedane effecten deels al zijn verwerkt.

Grondexploitatie (Euro)	Scenario-analyse 2025	Scenario-analyse 2026
Gemeentelijke grondexploitaties (incl. Leidsche Rijn)	29,5 miljoen	32,2 miljoen
Stationsgebied	12,3 miljoen	12,3 miljoen
Merwedekanaalzone	Financieel kader	Financieel kader

Risicomanagement: de belangrijkste scenario's

Scenario 1: Fasering 4 jaar on hold (2027-2030) als gevolg van netcongestie

- Toelichting: de opbrengsten van de gemeentelijke grondexploitaties vertragen vanaf 2027 met vier jaar. Vanaf 2031 wordt de woningbouwproductie hervat.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 (50%).
- In sommige grondexploitaties is al daadwerkelijk rekening gehouden met vertraging vanwege netcongestie. Dit risico is dus al verwerkt in het resultaat en wordt niet nog eens meegenomen in dit generieke risico.

Scenario 2: Uitblijven opbrengstenstijging

- Toelichting: de opbrengsten in de gemeentelijke grondexploitaties stijgen niet: opbrengstenindex is 0% voor een periode van tien jaar.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (25%).

Scenario 3: renteverhoging van 2,00 % naar 2,5%

- Toelichting: de rekenrente van de gemeente Utrecht (nu 2,00%) stijgt vanaf 2026 tot einde looptijd naar 2,5%.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 4 (25%).

Scenario 4: hogere kostenstijging van 3% in plaats van 2,5%

- Toelichting: de kostenstijging is de komende jaren niet 2,5% maar 3%.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (25%).

Generieke risico's	Ongewogen risico	Weging	Gewogen risico
Scenario 1	-21.364.013	50%	-10.682.006
Scenario 2	-30.664.127	25%	-7.666.032
Scenario 3	-5.836.113	25%	-1.459.028
Scenario 4	-14.847.462	25%	-3.711.865
Subtotaal			-23.518.932
Projectspecifieke risico's			
Grondprijsrisico			-2.147.000
Stagnatie			-545.000
Kostenoverschrijdingen			-5.970.000
Subtotaal			-8.662.000
Totaal			-32.181.124

Reserve grondexploitaties en voorziening negatieve grondexploitaties

Toelichting op de reserve
De reserve grondexploitaties is bestemd voor het opvangen van niet begrote financiële tegenvallers in grondexploitatieprojecten en voor het afdekken van financiële risico's bij het nemen van initiatieven in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Verloop reserve grondexploitaties
Op basis van de actuele resultaten van de grondexploitaties en de actuele benodigde risicoreserveringen zijn de stand en het meerjarig verloop van de reserve grondexploitaties bepaald.
In 2025 bedroeg de tussentijdse winstsneming 4,734 miljoen euro negatief. Dit betekent dat voor dit bedrag de in voorgaande jaren genomen tussentijdse winst is teruggedraaid. Hiertegenover staan bijdragen uit de reserve betaalbaar wonen voor een totaalbedrag van 4,838 miljoen euro. De negatieve tussentijdse winstneming en de bijdragen uit de reserve betaalbaar wonen zijn in 2025 verrekend met de reserve en daarmee opgenomen in het beginsaldo per 1 januari 2026. De reserve grondexploitaties heeft een positief meerjarig beeld van 2,447 miljoen euro in jaarsnede 2030. Dit beeld is een realistische weergave van de huidige situatie.

Reserve grondexploitaties
De geprognosticeerde resultaten op de gemeentelijke grondexploitaties en tussentijdse winstnemingen op de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma worden als storting meegenomen in het meerjaren verloop van de reserve grondexploitaties en zijn onderdeel van het huidig saldo.
De tussentijdse winstnemingen worden berekend op basis van de POC-methode (Percentage of Completion) en op eindwaarde.

reserve grondexploitaties	2026	2027	2028	2029	2030
Beginsaldo per 1 januari	83.130	85.212	83.393	80.994	80.068
Stortingen	5.455	1.554	2.774	3.075	11.779
Onttrekkingen	3.373	3.373	5.173	4.001	832
Saldo na stortingen en onttrekkingen	85.212	83.393	80.994	80.068	91.015
Reserveringen	47.880	47.680	47.230	47.952	55.087
Risico reserveringen	33.481	33.481	33.481	33.481	33.481
Ruimte reserve grondexploitaties	3.851	2.232	283	-1.365	2.447

Verloop voorziening negatieve grondexploitaties
Het vormen van de voorziening vindt onderbouwing in artikel 44, lid 1a van het BBV, waarin staat: *"Voorzieningen worden gevormd wegens verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, doch redelijkerwijs te schatten".* Bij vaststelling door de raad van een grondexploitatie met een negatief saldo of bij een mutatie bij de jaarlijkse actualisatie wordt de voorziening aangepast. Bij het afsluiten van een grondexploitatie met een negatief saldo vindt verrekening met de voorziening plaats. De aanpassingen van de voorziening ten gevolge van planvaststelling, planwijziging of afsluiting worden uit de reserve grondexploitaties gedekt.

Voorziening negatieve grondexploitaties	MPR 2025	Mutatie 2025	MPR 2026
Negatieve Grondexploitaties	54.795	2.519	57.314
Stationsgebied	49.901	-407	49.494

Negatieve Grondexploitaties
Op grond van de actualisatie van de grondexploitatieprojecten is per 31 december 2025 een voorziening van 57,314 miljoen euro nodig. Om de voorziening op dit niveau te brengen is 2,519 miljoen euro toegevoegd. Dit bedrag is onttrokken aan de reserve grondexploitaties.

Stationsgebied
De actualisatie van de grondexploitatie Stationsgebied heeft geleid tot een onttrekking van 0,407 miljoen euro aan de voorziening negatieve grondexploitatie Stationsgebied. Dit bedrag is gestort in de reserve grondexploitaties.

Voorziening negatieve grondexploitaties
Tegenover de grondexploitaties met een negatief saldo staat de voorziening negatieve grondexploitaties. Het (negatieve) resultaat van de grondexploitaties en de stand van de voorziening worden beide berekend op eindwaarde waardoor er meerjarig sprake is van een sluitend financieel beeld. Bij vaststelling door de raad van een grondexploitatie met een negatief saldo, of bij een mutatie bij de jaarlijkse actualisatie, wordt de voorziening met hetzelfde bedrag aangepast. Positieve en negatieve tussentijdse mutaties worden verrekend met de reserve grondexploitaties. Bij het afsluiten van een grondexploitatie met een negatief saldo, vindt verrekening met de voorziening plaats.

Toevoeging reserve grondexploitaties

- Op basis van de POC-methode worden de toekomstige winstnemingen uit de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma in de reserve gestort.
- Positieve eindsaldi van de gemeentelijke grondexploitaties worden in de reserve gestort.
- In 2026 wordt bij het afsluiten van een anticiperende verwerving een resultaat verwacht.
- In de reserve is meerjarige investeringsruimte bestemd voor de gebiedsopgave Lombokplein.

Onttrekking reserve grondexploitaties

- De bijdrage aan de algemene middelen betreft taakstellingen (verlaging van plankosten, efficiencymaatregelen) en een inkooptaakstelling vanuit uit het verleden. Vanaf 2030 is deze structurele afdracht aan de algemene middelen niet meer mogelijk. Het stopzetten van de afdracht is in de Voorjaarsnota 2026 als knelpunt verwerkt.
- De bijdrage aan de producten van Ruimte is bestemd voor bestemmingsplankosten in het kader van grondexploitaties (0,3 miljoen euro), voor de inzet van ruimtelijk regisseurs bij voorstellen voor locatieontwikkelingen (0,4 miljoen euro) en voor promotie en acquisities (0,1 miljoen euro).
- De gereserveerde gelden voor de Heycopbrug binnen de grondexploitatie Merwedekanaalzone DG 4 worden geïnvesteerd in het verbeteren van de mobiliteit in Dichterswijk (amendement A129 2021).

Toevoeging	2026	2027	2028	2029	2030
Winstafdracht grondexploitatie Leidsche Rijn	1.282	1.154	1.224	1.525	1.128
Eindsaldo gemeentelijke grondexploitaties					9.101
Resultaat anticiperende verwerving	423				
Tranches gebiedsopgave Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn	3.750	400	1.550	1.550	1.550
Totaal	**5.455**	**1.554**	**2.774**	**3.075**	**11.779**

Onttrekking	2026	2027	2028	2029	2030
Bijdrage algemene middelen	2.341	2.341	2.341	2.341	
Bijdrage producten Ruimte	832	832	832	832	832
Mobiliteit in Dichterswijk	200	200	2.000	828	
Totaal	**3.373**	**3.373**	**5.173**	**4.001**	**832**

Reserveringen reserve grondexploitaties

Reserveringen	2026	2027	2028	2029	2030
Strategische verwervingen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Anticiperende verwervingen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Voorbereidingsfase grondexploitaties en faciliterend grondbeleid	7.734	7.734	7.734	7.734	7.734
Merwedekanaalzone OPG en Busstalling VJN 2016 en 2017	7.843	7.843	7.843	7.843	7.843
Saldo Merwedekanaalzone DG4 en 5 behouden voor ontwikkeling Merwedekanaalzone	5.725	5.725	5.725	5.725	11.310
Mobiliteit in Dichterswijk	3.028	2.828	828	0	0
Investeringsruimte Lombokplein	0	0	1.550	3.100	4.650
Centrum Overvecht WBI	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300
Woningbouwimpuls Merwede (egalisatie kasstromen)	6.636	6.636	6.636	6.636	6.636
Parkeergarage Paardenveld	187	187	187	187	187
Toekomstige grondexploitaties met een negatief saldo	0	0	0	0	0
Realisatie stimulans woningbouw	7.427	7.427	7.427	7.427	7.427
Totaal	**47.880**	**47.680**	**47.230**	**47.952**	**55.087**

- Voor het afdekken van risico's op het strategisch aangekochte vastgoed is een reservering opgenomen. Conform beleid wordt dit vastgoed eens per vier jaar geherwaardeerd.
- Voor het opvangen van risico's op anticiperende verwervingen is een reservering opgenomen. Hiermee kunnen wij ook aankopen doen waarmee wij ambities uit de RSU 2040 realiseren. Het gaat dan om locaties waar grondpositie cruciaal is voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke opgave (waaronder dubbel ruimtegebruik).
- Wij stellen voor met ingang van dit MPR de reserveringen voor de voorbereidingsfase grondexploitaties (pre-grondexploitaties) en faciliterend grondbeleid samen te voegen. Dit verhoogt de flexibiliteit van de inzetbaarheid van deze reserveringen. Hieronder lichten wij de reserveringen toe.

  Met de reservering voor pre-grondexploitaties kunnen wij voorstellen doen voor het oppakken en doelmatig invullen van een gebiedsontwikkeling. Hierbij kan worden gedacht aan het beschikbaar stellen van voorbereidingskredieten of aanvullende gewenste investeringen ten laste van gebiedsontwikkelingen waar een batig saldo op wordt verwacht die niet onder het BBV vallen, maar wel de doelmatigheid van de ontwikkeling vergroten en bijdragen aan het realiseren van de (ruimtelijke) ambities in de RSU. Deze voorbereidingskosten worden op basis van BBV regelgeving verantwoord onder de immateriële vaste activa. Tot het moment van openen van de grondexploitatie geldt de investeringsruimte als achtervang. Na het openen van de grondexploitatie wordt het voorbereidingskrediet ten laste van de grondexploitatie gebracht en is de investeringsruimte pre-grondexploitaties opnieuw beschikbaar.

  Daarnaast is de reservering bestemd voor het opvangen van het risico van het niet kunnen verhalen van de plankosten voor faciliterend grondbeleid in de in de RSU 2040 genoemde ontwikkelgebieden. Bij veel van de in de RSU 2040 genoemde gebieden is aan de voorkant niet duidelijk of we een overeenkomst kunnen sluiten, omdat er sprake is van een tekort en er aanvullende middelen (subsidies) nodig zijn. De plankosten worden zo veel mogelijk verhaald op de initiatiefnemers en/of ingebracht in nog te openen grondexploitaties. Totdat daar duidelijkheid over is, geldt de reservering als achtervang.

De reservering is bestemd als achtervang voor voorbereidingskredieten voor:

- de gebiedsontwikkeling Galgenwaard (1,0 miljoen euro).
- de gebiedsontwikkeling Merwedekanaalzone deelgebied 6 (0,2 miljoen euro).
- planvorming van de gebiedsontwikkeling Rijnenburg (2,0 miljoen euro).
- planvorming van de herontwikkeling van P&R Overvecht (0,35 miljoen euro).
- het opstellen van een omgevingsplan voor de ontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 6 (0,3 miljoen euro).
- herontwikkeling van de Indusdreef (0,25 miljoen euro).
- ontwikkeling van het plangebied Ravellaan Noord (0,2 miljoen euro).
- herontwikkeling van de Strosteeg (0,2 miljoen euro)
- de gebiedsontwikkeling Overvecht Centrum (totale achtervang 3,1 miljoen euro, waarvan 1,8 uit deze reservering en 1,3 miljoen euro uit de cofinanciering voor de toegekende rijksbijdrage uit de WBI). In afstemming met de accountant is het op basis van BBV-regelgeving financieel-technisch nodig om de plankosten te verantwoorden op het voorbereidingskrediet en het te verhogen.

Bij dit MPR stellen wij voor om de voorbereidingskredieten op te hogen voor de herontwikkeling van:

- P&R Overvecht (met 0,1 miljoen euro).
- Indusdreef (met 0,2 miljoen euro).
- Ravellaan Noord (met 0,2 miljoen euro).
- Strosteeg (met 0,1 miljoen euro).

Verder stellen wij bij dit MPR voor om de reservering te bestemmen als achtervang voor voorbereidingskredieten voor de herontwikkelingen:

- Pagodedreef (0,175 miljoen euro)
- Ten Veldestraat (0,25 miljoen euro)
- Koningsweg (0,35 miljoen euro).

Bij dit MPR stellen wij ook voor om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de uitbreiding van Sportpark Nieuw Welgelegen (0,35 miljoen euro). Het budget aankoop groen en sport (onderdeel van de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten) bestemmen wij als achtervang voor 50% van deze voorbereidingskosten en het budget buitenaccommodaties voor de andere 50%.

- In de reserve is financiële ruimte bestemd voor het opvangen van het risicoprofiel voor de ontwikkelpositie in fase 2 van de grondexploitatie OPG en Busstalling (resterende 1750 woningen). Als fase 2 niet kan worden gerealiseerd, laat de grondexploitatie een negatief saldo zien. Jaarlijks wordt dit risicoprofiel en de benodigde risicoreservering geactualiseerd. Indien het risicoprofiel afneemt, kunnen we conform het besluit de financiële ruimte inzetten voor dekking van de gemeentelijke (publieke) bijdrage aan de bovenwijkse investeringen van fase 1 (maximaal 4250 woningen). Wanneer fase 2 doorgaat is de risicoreservering niet nodig. De middelen kunnen we dan inzetten voor de gedeeltelijke (publieke) dekking van de bij deze fase horende bovenwijkse voorzieningen. Deze bovenwijkse voorzieningen worden immers slechts gedeeltelijk gedekt door de gebiedsontwikkeling Merwede.
- Daarnaast reserveren wij de positieve resultaten (inclusief tussentijdse winstnemingen) op de grondexploitaties in deelgebied 4 en 5 van de Merwedekanaalzone om deze te behouden voor het gebied. Deze middelen zijn eveneens nodig om de noodzakelijke bovenwijkse investeringen van gemeentelijke (publieke) dekking te kunnen voorzien.
- De gereserveerde gelden voor de Heycopbrug binnen de grondexploitatie Merwedekanaalzone DG 4 worden geïnvesteerd in het verbeteren van de mobiliteit in Dichterswijk (amendement A129 2021).
- In de reserve is meerjarige investeringsruimte bestemd voor de dekking van de ontwikkelopgave Lombokplein. Deze financiële investeringsruimte Lombokplein bestemmen wij vanaf 2028 voor de dekking van de investering plandeel Graadt van Roggenweg.
- Als gevolg van de woningbouwontwikkeling in Overvecht Centrum zijn de kosten voor de herinrichting van het huidige parkeerterrein in 2022 uit de grondexploitatie van de NPD strook gehaald. Conform het MPR 2022 reserveren wij dit bedrag voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum als cofinanciering voor de toegekende rijksbijdrage uit de Woningbouwimpuls. Conform het Raadsbesluit vaststelling Masterplan Overvecht Centrum wordt deze cofinanciering als achtervang ingezet voor de (gemaakte) plankosten voor het Masterplan Overvecht, tot aan de kredietaanvraag voor de eerste parkeergarage in Overvecht Centrum.
- De reservering egalisatie kasstromen woningbouwimpuls Merwede betreft de egalisatie van de verantwoorde bijdrage woningbouwimpuls versus de daaraan gekoppelde kosten. Deze kasstromen zijn jaarlijks niet gelijk en worden geëgaliseerd via de reserve grondexploitaties. Dit heeft geen effect op het meerjarig verloop van de reserve.

- In het kader van de tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld is besloten om het positief exploitatieresultaat van parkeergarage Paardenveld te bestemmen voor de voorbereiding van de toekomstige gebiedsontwikkeling.
- Bij de vaststelling van de beleidsnota Grondbeleid 2024 is de kanttekening geplaatst dat voor toekomstige te openen grondexploitaties financiële ruimte nodig is om geprognosticeerde tekorten te kunnen dekken, dan wel voor de benodigde cofinanciering in relatie tot rijkssubsidies. Op dit moment is deze financiële ruimte niet beschikbaar in de begroting. De keuze om hiervoor financiële middelen te bestemmen, kunnen wij jaarlijks in de Voorjaarsnota aan u voorleggen bij de integrale afweging. Vervolgens besluit de raad over de inzet van deze middelen voor specifieke grondexploitaties.
- Gekoppeld aan het voorstel over de uitwerking van de bestendige bekostigingssystematiek voor de groei van de stad die nodig is met het oog op besluitvorming over toekomstige investeringen, is bij de Voorjaarsnota 2025 besloten om de bijdrage die de gemeente ontvangt uit de door de rijksoverheid aangekondigde 'Realisatiestimulans woningbouw" te reserveren binnen de reserve grondexploitaties. Conform BBV-voorschriften zijn nog te ontvangen subsidies reeds verantwoord. Na het beschikbaar komen van deze subsidies zullen wij bij de integrale afweging voorstellen voorleggen voor de bestemming hiervan.

Risicoreserveringen

Risicoreserveringen	2026	2027	2028	2029	2030
Risicoanalyse grondexploitaties	32.181	32.181	32.181	32.181	32.181
Risicoreservering Graadt van Roggenweg	1.300	1.300	1.300	1.300	1.300
Totaal	**33.481**	**33.481**	**33.481**	**33.481**	**33.481**

Toelichting op de risicoreserveringen in de reserve

- Risicoanalyse grondexploitaties: het totale risicoprofiel voor de grondexploitaties is ingeschat op 32,181 miljoen euro. Hiervoor is een reservering opgenomen. Voor de toelichting hierop: zie paragraaf risicomanagement grondexploitaties.
- Risicoreservering Graadt van Roggenweg: deze reservering is opgenomen voor de projectspecifieke risico's van de gebiedsontwikkeling Lombokplein die betrekking hebben op het plandeel investeringskrediet Graadt van Roggenweg.

Toelichting verloop Voorziening Bovenwijks casco van de stad
De Voorziening Bovenwijks Casco van de stad is bestemd voor bijdrages vanuit private ontwikkelingen, waarbij de gemeente door middel van anterieure overeenkomsten afspraken heeft gemaakt met ontwikkelaars over bijdrages vanuit het wettelijke Kostenverhaal. De beleidsnota Fonds Bovenwijks is hierin kaderstellend. Per 1-1-2026 zijn nog geen stortingen gedaan in deze Voorziening. Wij verwachten vanaf dit jaar de eerste middelen te mogen ontvangen vanuit enkele gebiedsontwikkelingen. Vanaf 2027 en 2028 verwachten wij bijdrages binnen een bandbreedte van 2 en 3 miljoen euro te kunnen ontvangen. Over deze bijdrages hebben wij afspraken kunnen maken met de desbetreffende ontwikkelaars.

Gemeente Utrecht

Meerjaren Perspectief Ruimte 2026