

Schriftelijke vragen: Zogenaamde duurzame (all-electric) sociale huurwoningen zijn onbetaalbaar!

Vragen, ook, voor op de coalitietafel, maar nog wel even binnen de 6 weken termijn beantwoorden, graag!

De Meern, 23-12-2025

Betaalbaarheid is voor inwoners geen beleidswoord maar een maandbedrag. Zeker in sociale huur en middenhuur gaat het niet alleen om de kale huur, maar om de totale woonlasten: huur, servicekosten, vastrecht en energiekosten voor verbruik. Bij gasloos bouwen kan die optelsom ontsporen als ontwerpkeuzes leiden tot een zware elektriciteitsaansluiting en hoge vaste kosten, terwijl het risico bij de huurder ligt en de huurder die keuzes niet kan beïnvloeden.

In de [WOONIN-verhuurbrochure van wooncomplex De Bas](#) staat dat de appartementen volledig elektrisch zijn, met elektrische radiatoren en warm tapwater via een elektrisch doorstroomtoestel. Ook staat daarin dat de woningen zijn aangesloten op een grote huisaansluiting van 3 x 35A en dat het vastrecht daarvan ruim **100 euro per maand hoger is dan bij een standaard huisaansluiting**. Deze kosten worden betaald door de huurder aan de energieleverancier.

Dezelfde brochure vermeldt dat De Bas bestaat uit 78 sociale huurappartementen, dat de netto huurprijs 682,96 euro is voor tweekamerwoningen en 870,07 euro voor drie en vierkamerwoningen, en dat de servicekosten 60,50 of 63,50 euro per maand bedragen, inclusief een post voor zonnepanelen.

De brochure vermeldt tevens dat de appartementen zijn aangesloten op 5 of 6 zonnepanelen.

Tegelijkertijd verandert het financiële speelveld voor zonnepanelen. De salderingsregeling stopt per 1 januari 2027. Daarna mag teruggeleverde stroom niet meer worden verrekend met afgenomen stroom, en geldt een terugleververgoeding. De Rijksoverheid geeft daarbij aan dat deze vergoeding tot 2030 minimaal 50 procent van het kale leveringstarief moet zijn. [Rijksoverheid](#)

De ACM en ConsuWijzer beschrijven daarnaast dat terugleverkosten door leveranciers in rekening kunnen worden gebracht. [ACM+1](#) Dit maakt het zonder opslag of vraagsturing minder vanzelfsprekend dat zonnepanelen bij betaalbare huurwoningen daadwerkelijk en structureel tot lagere woonlasten leiden.

Het college schrijft in de voortgangsbrief netcongestie dat het stroomnet in Utrecht vol zit, dat piekbelasting moet worden beperkt, en dat de gemeentelijke invloed bij netbewuste nieuwbouw op dit moment beperkt is via het Utrecht Planproces Gebiedsontwikkelingen. Het college kondigt ook aan om uiterlijk in Q2 2026 een voorstel aan de raad te sturen om een bepaalde mate van netbewustheid via het omgevingsplan af te kunnen dwingen, in navolging van [motie 2025-389](#).

Stadsbelang Utrecht heeft met [motie M389](#) verzocht om een norm voor maximaal energievraagbeslag per woning en per vierkante meter vast te stellen, te verankeren in omgevingsvisie en toetsingskaders, netbeheerders vroegtijdig te betrekken en een energiestatus op te nemen in anterieure overeenkomsten.

De gemeente is geen verhuurder. De gemeente kan wel regisseren en sturen via omgevingsplan, vergunningverlening, ruimtelijke en programmatische kaders, anterieure overeenkomsten, gronduitgifte en het plan en ontwerpproces. De kernvraag is dus gemeentelijk: hoe borgt het college dat betaalbare huurwoningen ook betaalbare woonlasten houden, nu en na 1 januari 2027, en dat netbewust ontwerp niet vrijblijvend is.

Hierbij stellen wij de volgende schriftelijke vragen.

Doelgroep en betaalbaarheid als totale woonlast

1. Kan het college bevestigen dat De Bas 78 sociale huurappartementen betreft en als betaalbaar woningaanbod wordt gepositioneerd?
2. Hanteert het college als uitgangspunt dat betaalbaarheid bij sociale huur gaat over totale woonlasten, dus huur plus servicekosten plus vastrecht plus verbruik of gaat het college zuiver de kale huurlasten uit?
 - Indien totale woonlasten, waar is dit uitgangspunt dan vastgelegd in gemeentelijke kaders, toetsing of afspraken binnen gebiedsontwikkeling
 - Indien de kale huurlasten, waarom accepteert het college dat betaalbaarheid uitsluitend op huur wordt beoordeeld terwijl vaste energielasten structureel kunnen stijgen door ontwerpkeuzes?

Energieconcept, aansluitwaarde en vaste kosten

3. Kan het college bevestigen dat De Bas wordt verwarmd met elektrische radiatoren en warm tapwater levert via een elektrisch doorstroomtoestel?
4. Kan het college bevestigen dat in de brochure een grote huisaansluiting van 3 x 35A wordt genoemd als noodzakelijk?
5. Kan het college bevestigen dat de keuze voor een hogere aansluitwaarde automatisch betekent dat het verschuldigde vastrecht van 3 x 35A ruim 100 euro per maand duurder is dan bij een standaard huisaansluiting en dat deze kosten door de huurder aan de energieleverancier moeten worden betaald?
6. Vindt het college deze structurele vaste meerlast aanvaardbaar voor huishoudens in sociale huur, los van het eigen elektriciteitsverbruik voor verwarmen en regulier stroomverbruik?

7. Kan het college aangeven of en hoe het college bij betaalbare woningbouw een maximum wil hanteren voor vaste energielasten die voortkomen uit gekozen aansluitwaarden?

Gemeentelijke rol in planvorming en ontwerp

8. Kan het college beschrijven welke rol de gemeente heeft gehad in de planvorming en het ontwerp van De Bas, inclusief de momenten waarop de gemeente kaders heeft gesteld of keuzes heeft beoordeeld?
9. Heeft de gemeente in de ontwerpfasen inzicht gehad in de gevolgen van het energieconcept voor aansluitwaarde, vastrecht en piekbelasting?
10. Zo ja, welke afweging heeft het college gemaakt over de woonlastengevolgen voor de doelgroep?
11. Zo nee, waarom was inzicht in aansluitwaarde en vaste lasten geen randvoorwaarde bij betaalbare woningbouw, zeker in het licht van netcongestie?

Woonlastentoets en bescherming van huurders

12. Is bij De Bas een woonlastentoets uitgevoerd die verder gaat dan huur en servicekosten, dus inclusief vastrecht en verwacht elektriciteitsverbruik voor ruimteverwarming en warm tapwater?
13. Zo ja, kan het college de uitkomsten delen, inclusief bandbreedtes voor totale woonlasten bij realistische gebruiksprofielen?
14. Zo nee, is het college bereid om alsnog een woonlastentoets te laten opstellen en aan de raad te sturen, juist omdat de vaste meerlast expliciet is benoemd?
15. Welke gemeentelijke instrumenten gebruikt het college om te voorkomen dat betaalbare huurwoningen in de praktijk duurder uitpakken door vaste energielasten die bewoners niet kunnen sturen?

Netbewust ontwerpen, piekbelasting en aansluitwaarden

16. Deelt het college de analyse dat hoge aansluitwaarden per woning de netdruk vergroten en de congestierisico's versterken?
17. Kan het college aangeven welke ontwerpprincipes de gemeente nu al hanteert of als randvoorwaarde stelt om pieken te beperken, bijvoorbeeld buffering, slimme sturing of opslag?
18. Kan het college aangeven of en hoe bij De Bas is gestuurd op beperking van piekbelasting en aansluitwaarde, gegeven de gekozen installaties?
19. Is het college bereid vast te leggen dat bij betaalbare woningbouw een energieconcept dat structureel een hogere aansluiting vraagt alleen acceptabel is als de woonlasteneffecten aantoonbaar binnen een vooraf gestelde bandbreedte blijven?

Zonnepanelen, einde salderen en betekenis voor woonlasten

20. Kan het college bevestigen dat De Bas per appartement 5 of 6 zonnepanelen heeft en dat zonnepanelen onderdeel zijn van de servicekosten?
21. Kan het college bevestigen dat de salderingsregeling stopt per 1 januari 2027 en dat er daarna een terugleververgoeding geldt, met een wettelijke ondergrens tot 2030? [Rijksoverheid](#)
22. Kan het college bevestigen dat terugleverkosten in de praktijk een rol kunnen spelen in de netto opbrengst van teruglevering, zoals door de ACM is onderzocht en door ConsuWijzer wordt uitgelegd? [ACM+1](#)
23. Kan het college aangeven of het bij de betaalbaarheid van dit soort volledig elektrische sociale huurprojecten expliciet rekening houdt met het scenario na 1 januari 2027, waarin salderen wegvalt en de waarde van teruglevering afhankelijk wordt van vergoedingen en kosten? [Rijksoverheid+1](#)
24. Kan het college aangeven of het standaard wil laten doorrekenen wat de woonlasteneffecten zijn van zonnepanelen in een na 1 januari 2027 scenario, inclusief een realistische aanname over zelfconsumptie en netto terugleveropbrengst?
25. Deelt het college de analyse dat zonnepanelen zonder opslag bij huishoudens met beperkte flexibiliteit en zonder sturing minder bijdragen aan woonlastenverlaging, terwijl de vaste lasten door een zware aansluiting wel doorlopen?

Opslag en sturing als randvoorwaarde bij betaalbare volledig elektrische bouw

26. Is het college het ermee eens dat opslag of gelijkwaardige flexibiliteitsmaatregelen bijdragen aan het verlagen van pieken, het beperken van aansluitwaarden en het vergroten van zelfconsumptie van lokaal opgewekte stroom, waardoor woonlasten beter beheersbaar worden?
27. Kan het college aangeven of bij gemeentelijke toetsing en kaderstelling voor betaalbare volledig elektrische nieuwbouw standaard een variant met opslag of buffering, of een variant met aantoonbare piekbeperking, wordt meegenomen?
28. Zo nee, waarom niet, gezien de gemeentelijke inzet op netbewuste stad en het risico dat vaste lasten en pieken anders bij huurders landen?
29. Is het college bereid om in gemeentelijke kaders op te nemen dat bij betaalbare volledig elektrische nieuwbouw boven een nader te bepalen aansluitwaarde opslag of gelijkwaardige flexibiliteitsvoorzieningen verplicht worden mee ontworpen, tenzij aantoonbaar onnodig?
30. Kan het college aangeven welke mogelijkheden het college ziet om dit te borgen via omgevingsplan, vergunningvoorwaarden, anterieure overeenkomsten of gronduitgifte?

Motie M389 en toepassing in de praktijk

31. Kan het college bevestigen dat motie M389 vraagt om normering van maximaal energievraagbeslag per woning en per vierkante meter, verankering in toetsingskaders en omgevingsvisie, en een energiestatus in anterieure overeenkomsten?

32. Welke concrete stappen zijn sinds de aanneming van motie M389 gezet om deze normering al toe te passen in lopende en nieuwe projecten, in plaats van uitsluitend te verwijzen naar een voorstel in 2026?
33. Kan het college toelichten hoe de casus De Bas wordt betrokken bij de uitwerking van M389, juist omdat hier het effect van hoge aansluitwaarde, hoge vaste lasten en beperkte flexibiliteit zichtbaar wordt?
34. Gaat het college in de uitwerking van M389 ook expliciet normeren op maximaal aansluitvermogen per woningtype of maximaal piekvermogen, en zo ja welke richting wordt verkend?

Regie en sturing met gemeentelijke instrumenten

35. Welke concrete voorwaarden kan het college nu al stellen via omgevingsplan, vergunningen, anterieure overeenkomsten of gronduitgifte om netbewust ontwerp en woonlastenbeheersing af te dwingen bij betaalbare woningbouw?
36. Kan het college aangeven wat er op dit moment ontbreekt aan instrumentarium, en welke stappen het college neemt om die lacune te dichten op korte termijn, dus vóór de uitwerking richting Q2 2026?
37. Kan het college aangeven hoe het borgt dat betaalbare woningbouw niet wordt gered door het doorschuiven van kosten en risico's naar huurders, maar door ontwerpkeuzes die pieken verlagen en vaste lasten beperken?

Informatievoorziening richting bewoners als onderdeel van beleid

38. Vindt het college het voldoende dat bewoners via een brochure worden gewaarschuwd voor hogere vaste lasten, of ziet het college dit als een structureel betaalbaarheidsvraagstuk dat bestuurlijk moet worden geborgd?
39. Is het college bereid om als gemeentelijk uitgangspunt te hanteren dat bij betaalbare nieuwbouw vóór toewijzing inzicht wordt gegeven in totale woonlasten, inclusief vastrecht, bandbreedtes voor verbruik en een scenario na 1 januari 2027 voor zonnepanelen?
40. Zo ja, hoe gaat het college dit organiseren binnen de gemeentelijke rol?

Evaluatie, monitoring en bijsturing

41. Is het college bereid om samen met Woonin, voor De Bas na één volledig jaar bewoning een evaluatie te organiseren van werkelijke woonlasten, inclusief aandeel vastrecht, verbruik, betaalproblemen en klachten, en waar mogelijk een analyse van piekmomenten?
42. Kan het college toezeggen dat de raad deze evaluatie ontvangt, inclusief lessen voor toekomstige betaalbare nieuwbouwprojecten en eventuele aanscherping van randvoorwaarden?
43. Als uit evaluatie blijkt dat bewoners structureel hogere woonlasten hebben door het gekozen energieconcept en de aansluitwaarde, welke maatregelen neemt het college binnen zijn rol om herhaling te voorkomen bij bestaande en nieuwe projecten, inclusief het meenemen van opslag, boilers en flexibiliteitseisen als standaard?

Verzoek om informatie en stukken

44. Kan het college aan de raad verstrekken, voor zover beschikbaar binnen de gemeentelijke organisatie of opvraagbaar door het college;
- de gemeentelijke kaders en afwegingen over netbewust ontwerp en woonlasten bij de Bas
 - stukken over afstemming over aansluitwaarden en netimpact bij dit project
 - de argumentatie waarom een hoge aansluiting noodzakelijk werd geacht en welke alternatieven zijn overwogen
 - de stand van zaken van de uitwerking richting afdwingbare netbewustheid via omgevingsplan, inclusief relatie met motie M389
45. Kan het college toezeggen dat het, waar informatie niet binnen de gemeentelijke organisatie beschikbaar is, deze informatie actief opvraagt en als onderdeel van de beantwoording aan de raad toevoegt?

Namens Stadsbelang Utrecht,

Cees Bos