

WONEN IN WISSELKWARTIER

Parkeren in Wisselkwartier

Een uitgebreide toelichting voor belangstellenden van de grondgebonden koopwoningen in velden 4, 5A, 5B en 5C (verkoopfasen 1a, 1b en 1c).

Kort samengevat

Wisselkwartier wordt autoluw. Voor de 86 grondgebonden koopwoningen zijn minimaal 58 parkeerabonnementen voor één auto beschikbaar. Wie een parkeerrecht toegewezen krijgt, parkeert eerst tijdelijk bovengronds en later in de centrale ondergrondse parkeergarage. Het gaat altijd om een zwervplek: u bent verzekerd van plaats, maar niet van een vaste parkeerplek.

1. Een autoluwe woonomgeving

Wisselkwartier wordt ingericht als een autoluwe buurt. Daardoor ontstaat rondom de woningen meer ruimte om buiten te leven, kunnen kinderen prettig op straat spelen en kunnen bewoners optimaal gebruikmaken van de openbare ruimte.

In het midden van het nieuwbouwplan komt een ruime centrale ondergrondse parkeergarage, onder twee woongebouwen. Deze garage is bedoeld voor verschillende gebruikers:

- huiseigenaren en andere bewoners van Wisselkwartier;
- bewoners van toekomstige appartementen in vervolgfases;
- bewoners van een deel van de grondgebonden woningen in velden 4a, 5a, 5b en 5c;
- bewoners en commerciële bedrijven uit Wisselspoor deelgebied 2 tot en met 4;
- bezoekers van het gebied.

Door de geldende parkeernorm is voor de grondgebonden woningen slechts een beperkt aantal zwervparkeerplaatsen beschikbaar zodra de ondergrondse parkeergarage in gebruik is.

2. Zo werkt parkeren in Wisselkwartier

De parkeergarage wordt eigendom van en beheerd door een professionele parkeerexploitant. Aan bepaalde bouwnummers en later aan de bijbehorende huisadressen wordt het recht gekoppeld om een parkeerabonnement te huren. Een parkeerplaats kopen is niet mogelijk.

Wat is een zwervplek?

Een abonnement geeft recht op het parkeren van één auto, maar niet op één vaste genummerde plaats. U kunt iedere beschikbare parkeerplaats gebruiken, tenzij ter plaatse anders is aangegeven. Het toegangssysteem registreert hoeveel abonneenthouders aanwezig zijn. De exploitant moet voldoende capaciteit voor abonneenthouders beschikbaar houden. Daarmee bent u als abonneenthouder verzekerd van een plek in de garage.

Toegang op kenteken

Het abonnement werkt op basis van kentekenregistratie. Als uw kenteken wijzigt, regelt u dit zelf rechtstreeks met de parkeerexploitant.

Bezoekersparkeren

Een deel van de ondergrondse garage wordt gereserveerd voor bezoekers. Zij parkeren tegen een commercieel uurtarief, vergelijkbaar met andere openbare parkeergarages. De capaciteitsgarantie voor abonneenthouders geldt niet voor bezoekers. Als de garage voor bezoekers vol is, kunnen zij uitwijken naar parkeren op straat tegen de daar geldende parkeertarieven.

3. Eerst tijdelijk bovengronds, later ondergronds

Wisselkwartier wordt in meerdere deelgebieden en fasen ontwikkeld. De verkoop en bouw starten met circa 86 grondgebonden woningen. Andere onderdelen volgen later, waaronder de centrale ondergrondse parkeergarage en de appartementengebouwen die daarboven worden gebouwd.

De grondgebonden woningen worden daardoor naar verwachting eerder opgeleverd dan de parkeergarage. De globale planning gaat uit van oplevering van de parkeergarage circa twee jaar na de oplevering van de grondgebonden woningen. Deze planning is indicatief en kan veranderen door verschillende factoren.

Om de tussenliggende periode op te vangen, is met de huidige grondeigenaren tijdelijk bovengronds parkeren mogelijk gemaakt aan de noordoostzijde van Wisselkwartier, nabij de grondgebonden woningen. Bewoners aan wie een parkeerrecht is toegewezen, kunnen daar op basis van een tijdelijk abonnement parkeren totdat de ondergrondse garage gereed en geopend is. Ook tijdelijk bovengronds parkeren gebeurt op een zwerfplek en geldt voor een maximale periode.

4. Hoeveel abonnementen zijn beschikbaar?

Onderdeel	Aantal / uitgangspunt
Grondgebonden koopwoningen	86 woningen in velden 4a, 5a, 5b en 5c
Gereserveerde zwerfplekken	Minimaal 58 parkeerabonnementen voor deze 86 woningen
Mogelijke extra capaciteit	Mogelijk nog 30 extra zwerfplekken; dit is nog niet zeker en wordt later bekendgemaakt
Tijdelijk bovengronds	Minimaal 58 tijdelijke zwerfplekken tussen oplevering van de woningen en ingebruikname van de garage

De eventuele 30 extra zwerfplekken hangen samen met overeenkomsten die nog niet met alle afnemers van appartementen en de parkeergarage zijn gesloten. Het uitgangspunt voor de grondgebonden woningen blijft daarom minimaal 58 beschikbare plekken.

5. Welke woning krijgt een parkeerrecht?

Niet iedere woning krijgt automatisch recht op een parkeerabonnement. Het recht wordt toegewezen per bouwnummer en later gekoppeld aan het bijbehorende huisadres.

De grondgebonden woningen verschillen in architectuur, ligging en indeling. Ook de parkeerbehoefte van toekomstige bewoners verschilt: sommige huishoudens hebben geen auto nodig, andere juist wel.

Daarom waren de parkeerrechten in september 2026 nog niet volledig aan bouwnummers of huisadressen gekoppeld.

Bij de officiële start verkoop of presale kunnen belangstellenden op hun inschrijving aangeven of zij belangstelling hebben voor een parkeerrecht. Bij de woningtoewijzing probeert het verkoopteam daarmee zo veel mogelijk rekening te houden en de beschikbare abonnementen zo efficiënt mogelijk te verdelen. Het aangeven van belangstelling is op zichzelf geen garantie op toewijzing.

6. Wat houdt het toegewezen parkeerrecht in?

Na inventarisatie van de wensen worden de beschikbare parkeerrechten toegewezen en gekoppeld aan een bouwnummer en later aan het huisadres. Bij het sluiten van de koopovereenkomst voor een bouwnummer met parkeerrecht worden aanvullende parkeerovereenkomsten aangeboden.

1. Een overeenkomst voor het tijdelijke bovengrondse parkeren, met een verplichte afnameperiode totdat de ondergrondse garage kan worden gebruikt.
2. Een overeenkomst voor het ondergrondse parkeren, met een verplichte eerste afnameperiode van minimaal één kalenderjaar.

De overeenkomsten beschrijven de precieze verplichtingen en overige voorwaarden. Het abonnement gaat pas in zodra de betreffende parkeervoorziening beschikbaar is en de zwerfplek kan worden gebruikt.

Belangrijk

Een toegewezen parkeerrecht betreft één auto en is geen eigendom van een parkeerplaats. Door ondertekening geeft de koper aan van het recht gebruik te willen maken en de maandelijkse abonnementsprijs te betalen. Een parkeerplaats kopen is niet mogelijk.

Als de koper geen gebruik wil maken van het parkeerrecht of niet aan de betalingsverplichtingen voldoet, vervalt het recht. Het kan dan aan een andere huiseigenaar worden aangeboden of worden ingezet als extra bezoekersparkeren.

7. Kosten en jaarlijkse indexering

Parkeervoorziening	Indicatief tarief	Indexering
Tijdelijk bovengronds parkeren	Circa € 150 inclusief btw per maand (prijspeil 2026)	Jaarlijks mogelijk op basis van CPI + 1%
Ondergronds parkeren	Circa € 250 inclusief btw per maand (prijspeil 2026)	Jaarlijks mogelijk op basis van CPI + 1%

De definitieve tarieven zijn nog niet vastgesteld. Aan de genoemde bedragen kunnen daarom geen definitieve rechten worden ontleend; de uiteindelijke afspraken staan in de parkeerovereenkomsten en abonnementsvoorwaarden.

8. Looptijd, opzegging en overdracht

De toekomstige exploitant wil bij de aankoop van de garage zekerheid over het aantal abonnementen dat bewoners afnemen. Daarom gelden in eerste instantie verplichte afnameperioden.

- Het tijdelijke bovengrondse abonnement heeft een verplichte afnameperiode die aansluit op de periode waarin tijdelijk parkeren nodig is.
- Het ondergrondse abonnement heeft een verplichte afnameperiode van minimaal één kalenderjaar.
- Na de verplichte afnameperiode is het parkeerabonnement maandelijks opzegbaar.
- Na opzegging vervalt ook het recht op een parkeerabonnement. De exploitant bepaalt vervolgens hoe de vrijgekomen zwervplek wordt ingezet.
- De exploitant kan het abonnement niet eenzijdig beëindigen, behalve wanneer niet aan de betalingsverplichtingen wordt voldaan.
- De exploitant mag beheer en exploitatie van de parkeergarage overdragen aan een opvolgende exploitant.

Het parkeerrecht is gekoppeld aan het huisadres en kan niet naar een ander adres worden meegenomen. Bij verkoop van de woning of verhuizing van de abonnenthouder moet het abonnement worden beëindigd, of kan het worden overgedragen aan een nieuwe bewoner van hetzelfde huisadres.

9. Met wie sluit u het abonnement af?

Het abonnement voor tijdelijk bovengronds parkeren wordt afgesloten met de huidige grondeigenaren of via een tussenpersoon. Het abonnement voor de ondergrondse garage wordt afgesloten met de toekomstige parkeerexploitant. De ontwikkelende partij informeert de exploitant welke huisadressen recht hebben op het afsluiten van een abonnement.

De parkeerexploitant stelt later de definitieve abonnementsvoorwaarden vast, waaronder betalings- en gebruiksvoorwaarden en huisregels. Met het afsluiten van een abonnement gaat de gebruiker akkoord met de dan geldende voorwaarden.

10. Parkeren op straat en vergunningen

De gemeente Utrecht heeft aangegeven dat toekomstige bewoners van Wisselkwartier geen parkeervergunning kunnen krijgen voor parkeren op straat. Bewoners kunnen wel gebruikmaken van reeds beschikbare betaalde parkeerplaatsen in de omgeving, tegen het daar geldende commerciële tarief.

11. Toegang, laadpunten en bijzondere plaatsen

Inritten

Voor de ondergrondse parkeergarage zijn in het concept twee inritten voorzien: één inrit primair voor abonnementhouders en één inrit voor bezoekers en overige abonnementhouders. Als één inrit tijdelijk buiten gebruik is door een storing, kan de andere inrit worden gebruikt.

Elektrisch laden

De garage krijgt laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen. De exploitant bepaalt later de gebruiksregels, waaronder eventuele tarieven voor stroomgebruik en een maximale laadtijd. Het aantal laadplaatsen is nog niet vastgesteld en wordt nader bepaald in overleg met de parkeerexploitant.

MIVA- en motorparkeerplaatsen

De parkeerexploitant zorgt voor voldoende MIVA-parkeerplaatsen (voor mindervaliden) volgens de wettelijke norm. Ook worden motorparkeerplaatsen voorzien.

12. Extra abonnementen en wachtlijst

Heeft een woning geen toegewezen parkeerrecht? Dan kan het later mogelijk zijn alsnog een abonnement af te sluiten, maar alleen als er capaciteit beschikbaar is. Zijn er meer aanvragen dan beschikbare plaatsen, dan komt de aanvrager op de wachtlijst van de exploitant. Voor die wachtlijst geldt een prioritering per woon- en gebruikssegment, zodat rekening wordt gehouden met de wettelijke parkeernormen.

Veelgestelde vragen

Vraag	Antwoord
Krijgt iedere woning een parkeerrecht?	Nee. Minimaal 58 rechten worden verdeeld over 86 grondgebonden koopwoningen.
Heb ik een vaste plek?	Nee. Het abonnement geldt voor een zwervplek; u bent wel verzekerd van beschikbare capaciteit.
Kan ik een parkeerplaats kopen?	Nee. Alleen huren via een parkeerabonnement is mogelijk.
Kan ik een straatparkeervergunning aanvragen?	Volgens de gemeente Utrecht niet. Betaald parkeren in de omgeving blijft mogelijk.
Wanneer start mijn abonnement?	Pas zodra de betreffende tijdelijke of ondergrondse parkeervoorziening beschikbaar is.
Kan ik later opzeggen?	Na de verplichte afnameperiode maandelijks. Bij opzegging vervalt het parkeerrecht.
Kan het recht meeverhuizen?	Nee. Het is gekoppeld aan het huisadres; overdracht kan alleen aan een nieuwe bewoner van hetzelfde adres.

Tot slot

De ontwikkeling van Wisselkwartier, de planning van de parkeergarage, de definitieve tarieven, het aantal laadplaatsen en de voorwaarden van de exploitant zijn nog in ontwikkeling. Waar in deze

toelichting sprake is van een planning, tarief of aanvullende capaciteit, betreft dit daarom een indicatie of huidig uitgangspunt.

Heeft u na het lezen van deze toelichting nog vragen over parkeren in Wisselkwartier? Neem dan gerust contact op met een van de betrokken makelaars.

Met vriendelijke groet,
Verkoopteam Wisselkwartier Utrecht

Informatie en uitgangspunten per september 2026.