

Aan de gemeenteraad

<b>Behandeld door</b>	C. de Vet	<b>Datum</b>	31 januari 2024
<b>Doorkiesnummer</b>	030 - 28 63662	<b>Kenmerk</b>	11945982
<b>E-mail</b>	c.de.vet@utrecht.nl	<b>Onderwerp</b>	Tijdelijke Woningen Wetering Zuid
<b>Bijlage(n)</b>	1	<b>Beleidsveld</b>	Wonen en Volkshuisvesting / Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over het door ons genomen besluit de bouwvelop 'Tijdelijke Woningen Wetering Zuid' vast te stellen. Ook informeren wij u met deze brief dat wij de kaders hebben vastgesteld voor een te sluiten intentieovereenkomst 'Tijdelijke Woningen Wetering Zuid' met Cazas Wonen en de Provincie Utrecht en een samenwerkingsovereenkomst 'Tijdelijke Woningen Wetering Zuid' met Cazas Wonen.

#### *Betrokkenheid van de raad*

In [Raadsvoorstel Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan Befu terrein en Wetering Zuid Utrecht - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#) is aangegeven dat het college pas gebruik maakt van de verruiming van de AVVGB voor de locatie de Wetering Zuid, nadat de raad kennis heeft kunnen nemen van het plan voor de Wetering Zuid.

Door inwerkingtreding van de Omgevingswet is de AVVGB is dit niet meer van toepassing voor de nog in te dienen aanvraag voor de Omgevingsvergunning. Op grond van de nieuwe werkwijze "dwingend advies" onder de Omgevingswet behoeft een bouwplan voor tijdelijke huisvesting van minder dan 250 woningen in de ruimtelijke procedure niet te worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In plaats daarvan wordt u geïnformeerd met deze brief.

#### *Inspelen op de urgente vraag naar woningen voor een brede doelgroep*

De vraag naar betaalbare huisvesting in Utrecht is onder alle woningzoekenden al jaren hoog: zowel onder reguliere woningzoekenden (starters, gezinnen, doorstromers, studenten, etc.) als onder kwetsbare en bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, statushouders, etc.). Om in te spelen op de urgente woningvraag van een brede groep spoedzoekers (reguliere woningzoekenden, kwetsbare doelgroepen en statushouders) worden sinds begin 2020 de mogelijkheden verkend om tijdelijke woningen te plaatsen (verplaatsbare en stapelbare woningen).

In 2022 is de bedrijfslocatie de Wetering Zuid toegevoegd aan de lijst van mogelijke locaties die geschikt lijken voor tijdelijk wonen. De locatie betreft twee aaneengesloten kavels op de Wetering Zuid die zijn bedoeld voor uitgifte als bedrijventerrein. De locatie zal vanuit strategisch oogpunt naar verwachting voor langere tijd braakliggend zijn. Dit maakt de locatie geschikt voor de realisatie van

## Burgemeester en wethouders

Datum 31 januari 2024  
Ons kenmerk 11945982

149 tot 162 tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 15 jaar om in te spelen op de urgente woningvraag.

### *Bouwvelop 'Tijdelijke Woningen Wetering Zuid'*

Met ons besluit de bouwvelop vast te stellen geven wij uitwerking aan de op 11 mei 2023 aangenomen motie [M110 Doen wat we moeten doen Utrecht - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#). In de motie vraagt u ons om maximale inzet om nog 700 tot 800 tijdelijke woningen te realiseren, o.a. voor de huisvesting van kwetsbare Utrechters.

In de bouwvelop worden de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek, de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de uitvoerbaarheid en de opzet van het planinitiatief Tijdelijk Wonen voor de locatie beschreven. De bouwvelop maakt een bouwplan op de locatie Wetering Zuid mogelijk met 129 tot 142 studio's van 25 m<sup>2</sup> – 30 m<sup>2</sup> bvo, 20 tweekamerappartementen van 50 m<sup>2</sup> bvo, een collectieve ruimte, 83 (auto)parkeerplekken en overdekte fietsparkeervoorzieningen voor 360 fietsen. 30% van de woningen is bedoeld voor bijzondere doelgroepen. De beoogde bijzondere doelgroep bestaat uit uittreders uit de maatschappelijke opvang, (ex) dak- en thuislozen en statushouders.

### *Community vorming en woningzoekenden betrekken*

In het project ligt een belangrijk accent op community vorming. Dit doen we door te werken met een gemengd wonen concept waarbij reguliere woningzoekenden samenwonen met bijzondere doelgroepen. Voor dit concept zoeken we actief (groepen van) woningzoekenden die gemotiveerd zijn om hieraan deel te nemen en ervaring hebben met het vormen van een community. Momenteel onderzoeken we hoe wij, conform de regels in onze huisvestingsverordening, actieve groepen een plek kunnen geven in het tijdelijk gemengd wonen concept op de Wetering Zuid. Wij willen potentiële huurders in een zo vroeg mogelijk stadium bij de ontwikkeling van het project betrekken vanuit onze wens om woningzoekenden meer stem te geven.

### *Parkeren*

Wij hebben vanwege de urgente woningbehoefte met het vaststellen van de bouwvelop besloten af te wijken van het vigerend parkeerbeleid. Voor 30% van de woningen die voor huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen zijn bedoeld wordt een parkeernorm van 0,3 in plaats van 0,6 gehanteerd. De ruimte die niet nodig is voor parkeerplaatsen wordt nu gebruikt voor een klimaat adaptieve inrichting en extra woningen voor de brede groep spoedzoekers. De lagere norm maakt dat er in plaats van 99 parkeerplekken nu 83 auto parkeerplekken gerealiseerd moeten worden voor een bouwplan met 162 tijdelijke woningen. Zonder afwijking kunnen met 83 parkeerplaatsen 13 woningen minder (totaal dan 149) worden gerealiseerd. Deze afwijking brengt een beperkt juridisch risico met zich mee. Voor de statushouders is de lagere norm met de Raad van State uitspraak (Haarlem) goed te verantwoorden [Uitspraak 202106284/2/R4 - Raad van State](#). Voor de overige bijzondere doelgroepen zoals herintreders vanuit de maatschappelijke opvang is nog geen uitspraak door de Raad van State gedaan maar de uitspraak in de casus Haarlem geeft houvast bij een eventuele rechtsgang.

### *Participatie*

Op 1 december 2022 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de twee (woon)buurten aan de overzijde van het water van de Liesveldsewetering tegenover het plangebied. De nadruk van de informatiebijeenkomst lag op informeren van belanghebbenden over het realiseren van circa 400 tijdelijke woningen op de locatie en hen te raadplegen over een aantal thema's. De participatiethema's die zijn gehanteerd om input te verkrijgen voor het aanscherpen van het Programma van Eisen waren: stedenbouw en landschap, het woonprogramma, voorzieningen, mobiliteit en parkeren en duurzaamheid. Voorafgaand aan deze bijeenkomsten zijn individuele gesprekken gevoerd met de directies van de bedrijven op de aangrenzende kavels, met de afdeling vastgoed van het St. Antonius Ziekenhuis en Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn. Ook hier lag de nadruk op informeren en raadplegen.

Eind 2022 / begin 2023 zijn de uitbreidingsplannen van het St. Antonius ziekenhuis concreet geworden en daarmee ook de benodigde ruimte voor het ziekenhuis op de locatie. Gebleken is dat de

Datum 31 januari 2024  
Ons kenmerk 11945982

locatie kansrijk is voor de realisatie van 120 à 200 tijdelijke woningen en niet voor circa 400. In samenwerking met Cazas Wonen is daarom een nieuwe visie/planopzet opgesteld voor het ontwikkelen van circa 150 tijdelijke woningen aan de Wetering Zuid. Op 3 juli 2023 is een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd om de omwonenden te informeren en raadplegen over het aangepaste plan. Ook voorafgaand aan deze bijeenkomsten zijn individuele gesprekken gevoerd met de directies van de bedrijven op de aangrenzende kavels, met de afdeling vastgoed van het St. Antonius Ziekenhuis en Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn.

Bij de start van de planologische procedure wordt een derde informatiebijeenkomst georganiseerd voor de twee (woon)buurten tegenover het plangebied. De nadruk van de informatiebijeenkomst ligt op informeren over de planologische procedure en raadplegen over het verder uitgewerkte plan. Met de bedrijven, het St. Antonius Ziekenhuis en de Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn wordt individueel contact onderhouden om hen te informeren en te betrekken bij de planvorming. Ook met de vertegenwoordiging van de bewoners wordt contact onderhouden.

De bewoners kunnen meedenken over de planopzet (positie gebouwen), de afwerking / uitstraling van de woningen en geluidsmaatregelen die kunnen worden getroffen. Ten behoeve van het ontwerp van de openbare ruimte rond de woningen op de kavel zal, als daar behoefte aan is, een klankbordgroep worden ingericht met vertegenwoordigers vanuit de bedrijven, de vereniging parkmanagement en de (woon)buurten tegenover het plangebied en mensen uit de doelgroep voor deze tijdelijke woningen. Er zal een beheergroep worden opgericht. Ook omwonenden kunnen hier zitting in nemen. Met dit participatieproces geven wij invulling aan het verzoek van de raad om de bewoners en andere belanghebbenden te betrekken bij de planuitwerking van een Tijdelijk Wonen project. Gegeven eveneens door uw raad gevraagde snelheid om tot realisatie te komen is er niet op alle onderdelen van de planuitwerking participatie mogelijk.

#### *Financiële gevolgen en risicobeheersing*

Wij willen uw raad graag meenemen in de wijze waarop wij financieel bijdragen aan dit project en de risico's beheersen. Wij handelen hierbij nadrukkelijk in de geest van de op 18 januari 2024 aangenomen motie [M37 Maak tijdelijke woningen haalbaar Utrecht - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#). Met de hieronder vermelde inzet van zowel financiële middelen als het nemen van risico's wordt specifiek voor dit project maatwerk geleverd voor de door de raad gevraagde bijdrage aan het realiseren van tijdelijke woningen. We varen hiermee 'scherp aan de wind'. Iedere locatie en ontwikkeling is uniek en heeft specifieke kenmerken, die om toegesneden financiële en risicomitigerende oplossingen vragen. Bij de beoordeling van de (financiële) risico's en de bijbehorende risicobeheersing voor één locatie, wordt bezien wat dit in relatie tot andere locaties betekent voor de draagkracht van de gemeente en de regio. Het is immers zo dat beschikbare vervolglocaties voor tijdelijk wonen eindig zijn.

Om tot een financieel haalbaar plan te komen voor deze locatie is een minimale exploitatieperiode nodig van circa 50 jaar met tussentijds maar één keer een verplaatsing van de woningen. Cazas Wonen heeft zodoende een tweede locatie, een garantie of waarborg nodig die het risico voor de resterende exploitatieperiode afdekt als de woningen na 15 jaar van de locatie op de Wetering Zuid weg moeten voor de definitieve invulling met bedrijven. Het project kent hierdoor een aantal risico's. De risico's zijn met name gelegen in 1) de dekking van de (plan)kosten en in 2) het vinden van een vervolglocatie.

#### 1) (Plan)kosten

##### *Voorwaarden verkregen Rijkssubsidie*

Het project kent een grote tijdsdruk. Als de woningen niet in 2024 geplaatst zijn vervalt de verkregen rijkssubsidie vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen voor het project Tijdelijk Wonen Wetering Zuid. De dekking van de gemeentelijke (plan)kosten valt dan weg. De plankosten worden in fasen gemaakt. De grote uitgaven zijn pas aan de orde als het project daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. Tot dan toe zijn de plankosten beperkt tot, met name, de inzet van uren en advies. Deze worden geschat op circa € 200.000,-. Mocht het project onverhoopt geen doorgang vinden dan voorzien de middelen vanuit het programma 'Ontwikkelen en Wonen voor iedereen' in dekking van deze kosten.

## 2) Vervolglocatie

### *Financieel tekort gebiedsontwikkeling op de vervangende locatie*

Samen met Cazas Wonen is onderzocht wat het financiële tekort kan zijn van de gebiedsontwikkeling van een vervangende locatie. Dit financiële tekort ligt in een bandbreedte tussen de € 2,7 miljoen en € 4,4 miljoen, afhankelijk van de condities van de vervangende locatie.

Om zeker te stellen dat er voldoende middelen beschikbaar zijn om het financiële tekort van de gebiedsontwikkeling van een vervolglocatie te kunnen dekken, willen de gemeente en Cazas Wonen ieder voor een gelijk deel van het tekort tot aan de bovenzijde van de bandbreedte garant staan. De gemeente reserveert daarom ter dekking een bedrag van € 1,35 miljoen (zijnde de helft van het door de gemeente minimaal geschatte tekort op de gebiedsontwikkeling) van de ontvangen Rijkssubsidie vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen.

Indien, vanwege de condities van de vervolglocatie, het financiële tekort de bovenkant kant van de geschatte bandbreedte bereikt, moet de gemeente de helft van het meerdere bijbetalen. Dit betreft een bedrag van € 850.000,- (zijnde de helft van het verschil tussen € 4,4 miljoen en € 2,7 miljoen). Dit risico wordt niet financieel afgedekt, maar met gezamenlijke beheersmaatregelen van de gemeente, Cazas Wonen en de Provincie Utrecht gemitigeerd. Deze worden vastgelegd in een nog op te stellen intentieovereenkomst. Dit zal gebeuren voordat verdere stappen ondernomen worden.

Er is ook een risico dat het tekort hoger wordt dan de bovenkant van de geschatte bandbreedte. Het risico boven de bovengrens van de bandbreedte wordt eveneens niet financieel afgedekt, maar gemitigeerd met de gezamenlijke beheersmaatregelen van de gemeente, Cazas Wonen en de Provincie Utrecht.

### *Rijksregeling 'Tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen'*

Cazas Wonen en de gemeente gaan gebruik maken van de Rijksregeling 'Tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen'. Door gebruik te maken van deze regeling wordt de kans op het vinden van een vervolglocatie vergroot en kunnen de woningen, indien onverhoopt, ondanks alle getroffen beheersmaatregelen, geen vervolglocatie wordt verworven, door Cazas Wonen te koop worden aangeboden aan het Rijk. De kostenverdeling is door het Rijk vastgesteld op 60% Rijk, 25% gemeente en 15% eigen risico voor de corporatie. Het risico is lastig in te schatten omdat het een situatie over 15 jaar betreft en de afkoop onderhevig is aan marktwerking. Het risico voor de gemeente wordt geschat op een bedrag tussen de € 1.875.000,- en € 2.250.000,-. Als deze gebeurtenis zich voordoet valt het gereserveerde bedrag van € 1,35 miljoen vrij. Er is immers geen vervolglocatie meer nodig. Dit bedrag kan worden ingezet om een deel van het eigen risico van de gemeente te dekken. Er blijft dan een bedrag tussen de € 525.000,- en € 900.000,- over dat niet financieel is afgedekt. Dit risico wordt gemitigeerd met de gezamenlijke beheersmaatregelen van de gemeente, Cazas Wonen en de Provincie Utrecht.

### *Intentieovereenkomst 'Tijdelijke Woningen Wetering Zuid'*

De gemeente, Cazas Wonen en de Provincie Utrecht gaan gezamenlijk beheersmaatregelentreffen om het risico van het niet vinden van een vervolglocatie te mitigeren. Met de gezamenlijke inzet is er naar onze verwachting meer dan voldoende kans een vervolglocatie beschikbaar te krijgen. In een nog op te stellen intentieovereenkomst 'Tijdelijke Woningen Wetering Zuid' gaan de gemeente, Cazas Wonen en de Provincie Utrecht vastleggen dat zij gezamenlijk het project willen realiseren, zich gezamenlijk inspannen om herplaatsing na de eerste exploitatietermijn mogelijk te maken en beheersmaatregelen treffen om de beschikbaarheid van een vervolglocatie te borgen. Deze maatregelen bestaan uit:

- Bij een vervolglocatie voor dit project binnen de gemeente Utrecht is de gemeente bereid planologisch mee te werken en bij een vervolglocatie buiten de gemeente beperkt de planologische medewerking zich tot bemiddeling.
- Cazas Wonen spant zich in om de woningen in haar werkgebied in te passen in een nieuwbouw ontwikkeling. Cazas Wonen onderzoekt of zij units kan inkopen die èn flexibel herbruikbaar zijn om te verplaatsen naar één grote of drie kleine locaties èn kunnen worden ingezet als 'circulair

## Burgemeester en wethouders

Datum 31 januari 2024  
Ons kenmerk 11945982

bouwmateriaal' in een bouwstroom (nieuwbouw ontwikkeling). Hiermee worden de kansen op de beschikbaarheid van een vervolglocatie vergroot.

- De Provincie Utrecht spant zich in om mogelijke vervolglocaties bij andere gemeenten onder de aandacht te brengen van Cazas Wonen en de gemeente Utrecht en zal zich inspannen te bemiddelen in de herplaatsing van de woningen. Bemiddeling zal onder andere mogelijk zijn via het initiatief van het Ministerie van BZK in de op te zetten fysieke herplaatsingsgarantie in zogeheten 'flexcity's'.

### *Samenwerkingsovereenkomst 'Tijdelijke Woningen Wetering Zuid'*

In een op te stellen en te ondertekenen samenwerkingsovereenkomst 'Tijdelijke Woningen Wetering Zuid' tussen de gemeente en Cazas Wonen wordt bovenvermelde aanpak, maatregelen en risicoverdeling vastgelegd en nader uitgewerkt om hiermee het project juridisch en financieel te structureren.

### *Vervolg*

Op basis van het genomen besluit kan Cazas Wonen starten met de aanvraag van de benodigde planologische procedure en verdere planuitwerking.

De komende tijd zullen de volgende (plan)processtappen volgen:

- 1<sup>e</sup> kwartaal 2024: aanvraag planologische procedure en bestellen woningen door Cazas Wonen;
- 1<sup>e</sup> kwartaal 2024: uitwerken en ondertekenen overeenkomsten;
- 2<sup>e</sup> kwartaal 2024: productie woningen;
- 3<sup>e</sup> kwartaal 2024: besluitvorming college planologische procedure en start bouwwerkzaamheden;
- eind 4<sup>e</sup> kwartaal 2024: alle woningen geplaatst.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,