5e tranche maatregelen op gang houden woningbouw

Projectnaam: Burgemeester Verderlaan 17-19		
Gebied	**Status**	**Voorgesteld programma**
Leidsche Rijn	planvorming	65 sociale huurwoningen en 4.300 m² bvo maatschappelijk programma (deels subsidierelatie)

Probleem

De financiële haalbaarheid is een probleem. Het pand is van de gemeente en in het verleden aangekocht als strategische verwerving. De gemeente wil hier graag 65 sociale huurwoningen op een plint met 4.300m2 maatschappelijk programma realiseren middels sloop/nieuwbouw van het bestaande gebouw van circa 4.800 m² bvo. Met de grondopbrengsten uit dit wenselijke programma is echter de administratieve boekwaarde ca € 3,5 mln niet te dekken. Het project vertoont daardoor een tekort van ca € 3,1 mln.

Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

1. Financiële bijdrage van € 3,155 miljoen uit de middelen betaalbaar wonen

Alternatief kan een duurder programma gerealiseerd worden met meer vrije sector en daarmee hogere grondopbrengsten, maar dan levert de locatie bijna geen bijdrage aan de sociale voorraad en de huisvesting van aandachtsgroepen. Daarnaast vervallen dan de maatschappelijke (jeugdzorg)functies die we willen behouden zoals Buurtteam Sociaal, KOOS, Altrecht, Lister en Lokalis.

Het voorgestelde programma is de uitkomst van een analyse van drie scenario's, waarvan dit programma gezien de samenstelling van de omgeving als het meest wenselijk gezien wordt door de toevoeging van sociale huurwoningen en het behoud van maatschappelijk programma. Een kleinere financiële bijdrage is alleen mogelijk door duurdere woningen toe te voegen in het woonprogramma. Gezien de mix in de wijk mis je dan een van de weinige kansen om de wijk beter in balans te brengen. Ook is het maatschappelijke programma moeilijker te behouden in een alternatief scenario.

Afhankelijkheden/risico's

De risico's op dit project zijn beperkt. Afnemer van het programma is immers al bekend (nader te bepalen corporatie) en het gebouw is reeds van de gemeente.

In de middelen betaalbaar wonen is ongeveer het benodigde bedrag beschikbaar. In verband met de vroege fase in het ontwikkelproces en de onzekerheid over de uitgangspunten wordt het restant van de reserve gereserveerd voor dit project. Wanneer de middelen niet beschikbaar worden gesteld kan het voorgestelde programma niet nader onderzocht worden omdat er dan een te groot financieel tekort is.

Tijdsperiode

- Huurperiode is recent verlengd tot eind 2027. Dus vanaf begin 2028 is het pand leeg van verhuur;
- Sloop en bouwrijp maken kan dan begin 2028 plaatsvinden;
- Start bouw kan dan starten rond medio 2028.

.

Projectnaam Herontwikkeling voormalig Pieter Baan Centrum		
Gebied	**Status**	**Voorgesteld programma**
NOOZ	SPVE Vastgesteld (2021)	11.300m2 wonen 25% sociale huur, specifiek voor bijzondere en kwetsbare doelgroepen, 15% sociale huur regulier, 25% middenhuur, 35% vrije sector. Culturele broedplaatsen: minimaal 3.000 m2; waarvan - min. 1500 m2 broedplaats met betaalbare werkruimte voor kunstenaars en kleine bedrijven, - min. 500 m2 bvo voor meerdere collectieve presentatieruimtes Maatschappelijke functies: minimaal 500m2 Horeca: maximaal 500m2 Totaal maximaal toegestaan bovengronds volume 19.125m2

Probleem

Financiële haalbaarheid.

Eigenaar/Ontwikkelaar (Loostad) heeft inzage gegeven in de businesscase, die vervolgens door de gemeente kritisch is beoordeeld. De conclusie is dat de huidige businesscase, gebaseerd op de uitgangspunten uit het SPVE van 2021 en het hoge aankoopbedrag, een negatief resultaat laat zien. Door op meerdere punten af te wijken van het SPVE en geen winst op dit project na te streven, verbetert de businesscase. Met de kennis van nu verwacht Loostad dat kosten en baten in elke fase in balans gebracht kunnen worden waardoor de ontwikkeling voortvarend kan worden gecontinueerd. Zij zijn bereid om de gefaseerde voortgang in de ontwikkeling ook contractueel te borgen middels afspraken hierover in de anterieure overeenkomst.

Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

De broedplaats blijft in het voorstel volledig (en conform het SPvE) behouden. Dit is negatief voor de business case, maar belangrijk voor het project. Stedenbouwkundig is het mogelijk om meer bouwhoogte en volume toe te staan en een aangepaste inpassing van de parkeervoorziening (van verdiept naar half verdiept) verbetert de ruimtelijke verbinding binnen het project. Met enkel deze stedenbouwkundige ingrepen blijft het gat te groot. De grootste voorgestelde wijziging betreft de omzetting van het middenhuurprogramma (was 30%) naar sociale huur (+5%) en betaalbare koop (+25%). Hiermee komt er 40% sociaal in het project, maar daalt het middensegment van 30% naar 25%. De stedenbouwkundige en programmatische voorstellen zijn door Loostad in een ontwerp en business case uitgewerkt en stedenbouwkundig en financieel door ons beoordeeld en acceptabel bevonden. Een groot deel van de uitgangspunten uit het SPvE blijven behouden en met de voorgestelde wijzigingen neemt het aantal woningen in het project toe.

1. **Aanpassingen in het programma (geen middenhuur)**

- Sociale huur: verhoging van 35% naar 40% (waarvan conform het SPvE 25% voor bijzondere en kwetsbare groepen)

- Middenhuur (was 30%): omgezet naar betaalbare koop (25%) (max. €405.000,- VON prijspeil 2025)
- Vrije sector koop: Ongewijzigd (35%)

Het totale woonprogramma omvat op dit moment (schetsplan fase) 132 eenheden.

2. **Maximaal toegestane programma verhogen**

In onderstaande tabel de voorgestelde aanpassing t.o.v. het SPVE.

	SPVE	Voorstel
Maximaal programma (totaal bovengronds programma*)	15.500m2	19.125m2
Nieuwbouw (wonen)	6.500m2	6.950m2
Woonfunctie (totaal programma)	10.000m2**	11.300m2*

* inclusief aandeel bovengronds parkeren
**marge + of – 5% zoals beschreven in het SPVE)

Uitgangspunten broedplaatsen blijven gelijk. (3.000m2, maximale huurprijzen en servicekosten en exploitatietermijn (15 jaar) conform afspraken SPVE)

3. Aanpassingen van de bouwhoogtes

SPVE	Voorstel
Bouwhoogte: 22 meter (6 bouwlagen)	23 meter (7 bouwlagen)
Hoogteaccent: 32 meter (10 bouwlagen)	35 meter (11 bouwlagen)
Jaren 70 gebouw 18m (4,5 bouwlagen)	19m (5,5 bouwlagen)

De footprint van het hoogste gebouwgedeelte blijft maximaal 400m2 bvo.

4. **Ontsluiting parkeergarage**

- De ontsluiting van de stallingsgarage wordt verplaatst en krijgt een eigen toegang aan de oostzijde. (zoeklocatie was in het SPVE aan de zuidzijde van het gebouw aan de Gansstraat)
- Zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.
- De bovenste verdieping van de parkeergarage wordt afwijkend van het SPvE boven maaiveld (half verhoogd) gerealiseerd. Dit wordt stedenbouwkundig / landschappelijk overtuigend ingepast

Afhankelijkheden/risico's

Financiële situatie en mogelijke sluiting

- Vanwege de financiële situatie is ongewijzigd doorgaan met de huidige Ipok en het daaraan gekoppelde SPvE volgens Loostad niet mogelijk. Loostad heeft de mogelijkheid om de locatie te verkopen.

- De tijdelijke exploitatie van de PBC-locatie leidt tot oplopende verliezen, waardoor Loostad aangeeft gedwongen te zijn "de deuren van het Pieter Baan Centrum te moeten sluiten" als er geen afwijkingen van het SPVE mogelijk zijn.

Tijdsperiode

- Beoogde start bouw Q2 2028.

Projectnaam: Hojel 1

Gebied	Status	Voorgesteld programma
Binnenstad	Bestemming/vergunning	- Maximaal 105.000 m² bvo aan bovengrondse bebouwing, waarbij de bebouwing zowel uit bestaande bebouwing, als uit (ver-) nieuwbouw bestaat. De maximale bruto vloeroppervlakte van 105.000 m² is exclusief de oppervlakte van de bestaande parkeergarage. Vooralsnog geldt onderstaande verdeling: - Kantoor: ca. 73.000 m² bvo, waarvan grofweg de helft renovatie en de andere helft nieuwbouw - Wonen: ca. 32.000 m² bvo, verdeeld over 170 sociale huurwoningen (40%), 106 betaalbare koopwoningen (25%) en 148 vrijesectorkoopwoningen (35%). - Plintfunctie: ca. 1.500-2.000 m² bvo, waarvan tenminste 300 m² maatschappelijk.

Probleem

- Financiële haalbaarheid, met name op het woonprogramma.
- Partijen hebben inzage gegeven in de businesscase en de gemeente heeft deze kritisch beoordeeld. Conclusie van gemeente en Athora is dat de huidige businesscase van de woningen een negatief resultaat laat zien.

Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

1. Sociale huurwoningen realiseren met een gemiddelde oppervlakte van minimaal 45 vierkante meter gbo;
2. Huur- en koopwoningen in het middeldure segment realiseren met een gemiddelde oppervlakte van minimaal 50 vierkante meter gbo;
3. Het woningbouwprogramma zo inrichten dat minimaal 25% van de huur- en/ of koopwoningen in het middeldure segment valt, waarmee de verdeling van het woningbouwprogramma wordt verdeeld als 40% sociale huur, 25% middensegment (betaalbare koop en/of middenhuur) en 35% vrije sector (vrije sector huur en/of dure koop).
4. Middensegment mag volledig in betaalbare koop (met betaalbaarheidsgrens € 405.000 in 2025) met mogelijkheid voor de ontwikkelaar tot omzetten in middeldure huurwoningen tot het moment van indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning
5. Voor wat betreft de maximale huur- en koopprijzen van woningen in het middeldure segment aan te sluiten bij [redacted] Voorts geldt als uitgangspunt een exploitatieperiode van 20 jaar voor middenhuur.
6. Initiatiefnemer betaalt een exploitatiebijdrage (conform de tarieven voor het stationsgebied) voor kantoren en commerciële voorzieningen, maar niet voor het woongedeelte.

Afhankelijkheden/risico's

- De uitvoering van de door de gemeente zeer gewenste woningbouwontwikkeling in bouwdeel D (en wellicht C) kan pas over enkele jaren van start, gezien de lopende huurcontracten voor de huidige kantoren op die plek. Bij zeer ongunstige ontwikkeling van de marktomstandigheden kan de uitvoering van dit plandeel onder druk komen te staan. In de uitgangspuntenbrief t.a.v. de AOVK wordt dit als volgt verwoord:

“Fase 1 en fase 2 zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en leiden tot een integrale gebiedsontwikkeling. Nadat Initiatiefnemer is gestart met de realisatie van bouwdelen A en B zal Initiatiefnemer ook (op het eerst beschikbare moment) de realisatie van bouwdelen C en D ter hand moeten nemen, tenzij er sprake is van een onvoorziene omstandigheid. Hiervan is (pas) sprake op het moment dat de marktomstandigheden aantoonbaar zodanig zijn veranderd dat de financiële haalbaarheid drastisch is verslechterd.”
Tijdsperiode
• Beoogde start bouw van bouwdelen A en B is voorzien in Q1 2027, de start van de (her)ontwikkeling van bouwdelen C en D (met daarin de woningbouw) wordt op zijn vroegst verwacht in 2028.

Projectnaam: Archimedeskwartier		
Gebied	**Status**	**Voorgesteld programma**
USP/Rijnsweerd	Definitiefase – opstellen NvU	Circa 1.500 woningen, 2.000m2 full service supermarkt en 700m2 gezondheidscentrum.

Probleem

1. Financiële haalbaarheid.
2. Partijen hebben inzage gegeven in de businesscase en de gemeente heeft deze kritisch beoordeeld. Conclusie is dat de huidige businesscase van de middenhuur woningen een negatief resultaat laat zien. Door voor de middenhuurwoningen te kiezen voor [redacted] verbetert de businesscase met ca. EUR [redacted]. en wordt de gehele gebiedsontwikkeling financieel haalbaar.

Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

1. Voor de circa 600 onzelfstandige studenteneenheden in het plan uitgaan van een minimale maat van 12m2 (ipv 14 m2 conform huidige beleid)
2. Voor de middenhuur uitgaan van [redacted]
3. Ontwikkeling gaat uit van een minimale maat van 40 m2 voor het middensegment (conform zone B).

Voor alle drie de maatregelen geldt dat er op dit moment een afwijking is van het huidige woonbeleid. Echter wanneer het nieuwe woonbeleid dat aan de gemeenteraad ter besluitvorming is aangeboden wordt aangenomen in de huidige vorm, is er géén sprake meer van een afwijking.

Afhankelijkheden/risico's

1. Voor de gebiedsontwikkeling Archimedeskwartier moet nog een NvU worden opgesteld (streven eind dit jaar een NvU aan de raad voor te leggen). En daarnaast moet deze nog vertaald worden in een wijziging van het omgevingsplan in combinatie met meerdere omgevingsvergunningen.
2. De ontwikkelaar heeft voor deze fase reeds onderzoek gedaan naar netbewust bouwen. Maar daarmee is er nog géén garantie gezien de voortdurende ontwikkeling rondom netcongestie dat straks de 1.500 woningen & voorzieningen aangesloten kunnen worden.
3. Door middel van onderzoeken naar lucht en geluid is voor deze fase aangetoond dat de gebiedsontwikkeling onafhankelijk kan worden gerealiseerd van de situatie rondom geluid en lucht. Neemt niet weg dat er een relatie ligt tussen óf en hoe het knooppunt Rijnsweerd er in de toekomst gaat uitzien en de maatregelen die in het kader van het TB dan wel ARU genomen worden.

Tijdsperiode

- Beoogde start bouw 2028

Projectnaam: Winkelcentrum Nova		
Gebied	**Status**	**Voorgesteld programma**
Kanaleneiland, Zuidwest	Definitiefase, Programmatische Uitgangspunten (PUp) gereed	425-450 woningen waarvan, • 30% sociaal; • 30% middenhuur; • 40% vrije sector huur. 2.000 m2 bvo gezondheidscentrum; Vernieuwing gevels en aanpak buitenruimte Churchilllaan en Beneluxlaan.

Probleem

- Financiële haalbaarheid.
- In de nieuwbouw is een gezondheidscentrum opgenomen van 2.000 m2 bvo als vervanging van het bestaande gezondheidscentrum Kanaleneiland van 1.200 m2 in het winkelcentrum waarvan het huurcontract per juni 2026 is opgezegd door de eigenaar van het winkelcentrum. De business case van het gezondheidscentrum heeft niet de ruimte om de kostprijsdekkende huur voor nieuwbouw betalen maar maximaal 200 euro per m2 v.v.o. voor een afgebouwd gezondheidscentrum.
- Partijen hebben inzage gegeven in de businesscase en de gemeente heeft deze kritisch beoordeeld. Conclusie is dat de huidige businesscase van de ontwikkeling een negatief resultaat laat zien.

Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

Het voortraject met de initiatiefnemer heeft geresulteerd in concept Programmatische Uitganspunten (PUp) met daarin een o.a. een nieuw betaalbaar gezondheidscentrum en een woonprogramma met een verdeling van 20% sociaal, 40% middenhuur ([redacted] en 40% vrije sector huur. [redacted] als middenhuur woning (conform [redacted] Bij dit scenario komt de economische meerwaarde ca [redacted] miljoen euro hoger uit

Voorgestelde scenario

Naar aanleiding van een intensief traject is het aandeel sociaal verhoogd tot 30% van het woonprogramma met daarnaast 30% middenhuur (conform [redacted] en 40% vrije sector. Initiatiefnemer is bereid de betaalbare woningen met voorrang te verhuren aan inwoners uit de wijk en inwoners met vitale beroepen. Het nieuwe grotere gezondheidscentrum van 2.000 m2 b.v.o. draagt bij aan het opbouwen van sociale interactie en een diversiteit aan diensten om een gezonde en veerkrachtige gemeenschap te realiseren op Kanaleneiland.

1. Het woningbouwprogramma zo inrichten dat 30% van de woningen in het sociale huursegment valt, 30% middenhuur en 40% vrije sector huur. [redacted]
3. Voor wat betreft de maximale huurprijzen van woningen in het middenhuursegment in plaats van Actieplan middenhuur [redacted]
4. De betaalbare woningen (sociaal en middenhuur) worden gerealiseerd met een gemiddeld gebruikersoppervlakte van [redacted] m2.
5. Een investeringsbijdrage van [redacted] euro ten behoeve van een afgebouwd en betaalbaar gezondheidscentrum in mindering te brengen op de verschuldigde economische meerwaarde waardoor deze lager uitkomt.

6. Om het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG) te volgen in lijn met het raadsbesluit op 14 november 2024 met als doel om zo snel als mogelijk het nieuwe gezondheidscentrum te kunnen realiseren.

Afhankelijkheden/risico's

- Het huurcontract van het bestaande gezondheidscentrum Kanaleneiland is per juni 2026 opgezegd. Als de ontwikkeling geen doorgang vindt, staat het gezondheidscentrum dan op straat.
- Het project maakt onderdeel uit van meerdere nieuwbouwontwikkelingen die bij het Rijk zijn ingediend voor subsidie en vervolgens door het Rijk zijn toegezegd. Het is voor de toekenning van deze middelen van belang dat dit bouwplan uiteindelijk ook wordt gerealiseerd. Voor dit project zijn geen directe subsidie bijdragen beschikbaar. Om de middelen definitief binnen te halen is de bouw van 25.500 woningen in Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein) noodzakelijk. Het aantal woningen in dit project telt mee in het totaal aantal woningen.

Tijdsperiode

- Beoogde start bouw 2027

Bijlagen

- Sfeerbeelden en impressies nieuwbouw winkelcentrum NOVA.

Hoogbouwkavel (MARK)

Gebied	Status	Voorgesteld programma
Leidsche Rijn Centrum	Structuurontwerp binnen vigerend bestemmingsplan en door de raad vastgesteld ontwikkelkader	1.014 woningen - 253 sociale huur (25%) - 254 middenhuur (25 %) - 400 vrije sector huur/ koop - 107 levensloopbestendig - circa 3.000 m2 voorzieningen in de plint en bovenste verdieping van de hoogte toren - 48 zware zorg eenheden

Probleem

Het gaat om een omvangrijk plan met circa 1.015 woningen en 3.000 m² bvo voorzieningen. Het is een zeer complex project, bestaande uit drie torens (A, B en C) vier laagbouwblokken (La, Lb, Lc en blok 3). In blok 3 zal ook zware zorg worden gerealiseerd. Twee torens (B en C) zijn hoger dan 100 meter. Hoe hoger het gebouw, hoe hoger de bouwkosten per m². Voor gebouwen boven de 70 meter gelden bovendien andere, strengere veiligheidseisen, waardoor de bouwkosten nog verder stijgen.

De complexiteit van dit project zit in de volgende punten:

- Bouwhoogte: hoger dan 100 meter, met een hoogste punt van circa 135 meter.
- Betaalbaar programma: 25% sociale huur en 25% middenhuur met Actieplan Middenhuur
- Stevige geluidbelasting: het project ligt naast snelweg A2, het spoor Utrecht-Den Haag en de hoofdontsluiting Terwijdesingel.
- Complexiteit brandveiligheid en externe veiligheid: onder andere het groepsrisico speelt hierbij een rol.
- Netcongestie: problemen met betrekking tot de capaciteit van het elektriciteitsnet.
- Schaarse ruimte: beperkte mogelijkheden voor bouwlogistiek en bouwveiligheidszones.
- Financieel risico: de lange doorlooptijd van het project brengt extra financiële onzekerheden met zich mee in relatie tot bouwkosten.
- Hoge duurzaamheidsambities

- Een doorrekening van de business case laat zien dat het huidige project financieel niet haalbaar is waardoor verder investeren door de ontwikkelaar en beleggers onverantwoord is.
- Partijen hebben inzage gegeven in de businesscase en de gemeente heeft deze kritisch beoordeeld. Conclusie is dat de huidige businesscase van het project een negatief resultaat laat zien.

.

Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

1. Af te wijken van het Actieplan Middenhuur Utrecht, dat is meegegeven tijdens de selectieprocedure van dit project en in plaats daarvan [redacted]
2. Op verzoek van de gemeente is het hele programma sociale huur en de bouw van de hoogste toren en parkeergarage opgenomen in de eerste bouwfase van het project.

Afhankelijkheden/risico's

- De ontwikkelcombinatie heeft de afgelopen tijd gesprekken gevoerd met het BPD Woningfonds van de Rabobank. Met dit fonds heeft ontwikkelaar KEES B.V. een principeafspraak gemaakt voor de afname van het middenhuur programma en het vrije sector huurprogramma (het betreft hier circa 700 woningen). Het BPD Woningfonds zal alleen de woningen afnemen als er gebruik kan worden gemaakt van de Wet betaalbare huur voor dit project. Voor het sociale huur programma is BPD bezig met het sluiten van een Letter Of Intent (LOI) met woningcorporatie Cazas Wonen.
- Het project beschikt over een zeer efficiënt energiesysteem met WKO en stadsverwarming. Hierdoor is de energievraag van het project vrij laag. Daarnaast maakt het project onderdeel uit van de pilot netcongestie. Daarmee is er echter nog géén garantie op een aansluiting gezien de voortdurende ontwikkelingen rondom netcongestie.

Tijdsperiode

Beoogde start bouw 2e kwartaal 2027 (indiening vergunning 3e kwartaal 2026). Ontwikkelaar zal zich maximaal inzetten voor indiening omgevingsvergunning in 2026 om de beoogde planning naar start bouw te halen. Door de complexiteit van het project is een kortere tijdsperiode niet haalbaar.

Projectnaam: Marco Pololaan 111-117

Gebied	**Status**	**Voorgesteld programma**
Kanaleneiland, Zuidwest	Bestemmingsplan vastgesteld, vergunningsaanvraag in voorbereiding	Ca 240 woningen waarvan, • 22% sociale huur (afname door woningcorporatie); [redacted]78% middenhuur (70% [redacted] Gezondheidscentrum van 2.000 m2 bvo.

Probleem

- Financiële haalbaarheid.
- Partijen hebben inzage gegeven in de businesscase en de gemeente heeft deze kritisch beoordeeld. Conclusie is dat de huidige businesscase van de ontwikkeling een negatief resultaat laat zien.

Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

De sociale huur en 19 middenhuur woningen worden door een woningcorporatie afgenomen. In verband met de financiële haalbaarheid heeft de initiatiefnemer eerder voorgesteld de overige middenhuur om te zetten naar betaalbare koop in lijn met de kanttekening in het raadsvoorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan (december 2023) en hierbij de 45% vrije sector te handhaven.
Er is nu echter een belegger die de overige middenhuur (25%) en het deel (45%) vrije sector uit het oorspronkelijke programma wil afnemen en omzetten naar middenhuur maar dan [redacted]

[redacted] Hiermee wordt het programma 100% betaalbaar (sociaal en middenhuur).

- Voor wat betreft de maximale huurprijzen van circa 168 woningen in het middenhuursegment [redacted] Voorts geldt als uitgangspunt een exploitatieperiode van 20 jaren voor middenhuur.
- Het bevriezen van de huren van sociale huurwoningen zet investeringen door woningcorporaties onder druk. Dit kan invloed hebben op de zekerheid over afname van het sociale programma door een woningcorporatie. We zetten in op afname door een corporatie van de STUW. Enkel wanneer geen van de STUW leden bereid is het sociale woonprogramma af te nemen wordt toegestaan de sociale huurwoningen te verkopen aan de belegger die de middenhuurwoningen in het project afneemt.

Afhankelijkheden/risico's

- Als gevolg van het niet vinden van een belegger is het project vertraagd. Verdere vertraging resulteert erin dat naast de woningen het nieuwe gezondheidscentrum later wordt gerealiseerd en daarmee de tijdelijke huisvesting op deze locatie aan de Marco Pololaan 111-117 moet worden gehandhaafd.
- Het project maakt onderdeel uit van meerdere nieuwbouwontwikkelingen die bij het Rijk zijn ingediend voor subsidie en vervolgens door het Rijk zijn toegezegd. Het is voor de toekenning van deze middelen van belang dat dit bouwplan uiteindelijk ook wordt gerealiseerd. Voor dit project zijn geen directe subsidie bijdragen beschikbaar. Om de middelen definitief binnen te halen is de bouw van 25.500 woningen in Groot Merwede (Utrecht en Nieuwegein) noodzakelijk. Het aantal woningen in dit project telt mee in het totaal aantal woningen.

Tijdsperiode

Beoogde start bouw begin 2026

Fast Track

Gebied	**Status**	**Huidig programma**
Stedelijk (start in Papendorp)	Experiment	• Focus op versnelling sociale huisvesting • 1e project: • Papendorp Valck • 215 sociale huurwoningen • 50 middenhuurwoningen • Samenwerking met Woonin

Probleem

1. Er zijn veel mensen in Utrecht op zoek naar een woning
2. De doorlooptijd van projecten is ondanks veel inzet van betrokken partijen soms te lang
3. Ontwikkelen is een complex proces waarin keuzes in ontwikkelingen voor lange tijd in de stad zichtbaar blijven en een effect hebben op de bewoners, gebruikers en omgeving.

Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

Met gebiedsontwikkeling maken we de stad van de toekomst en creëren we gebieden voor iedereen. Daarin wegen we alle belangen en komen we tot projecten die passen in de omgeving en zorgen we voor een goede volgorde in ontwikkeling om zo nieuwe buurten te realiseren waar mensen graag willen wonen. We nemen de buurt mee in deze ontwikkelingen.

We stellen voor om:

- Met één project te experimenteren om vernieuwend samen te werken met als inzet om versneld tot realisatie van sociale huisvesting te komen

Om tot de selectie van dit project en mogelijke toekomstige projecten te komen hebben we de contouren van een aanpak opgesteld:

- Een project te selecteren op een locatie waar een ontwikkeling afzonderlijk van het dure segment mogelijk is zodat een corporatie het hele project kan ontwikkelen
- In eerste instantie te werken met een locatie in bezit van de gemeente
- Eerst een project te selecteren en zoeken daar een corporatie bij die een echt Utrechts, hoog kwalitatief project toe wil voegen en versneld wil realiseren
- Als gemeente ambtelijk en bestuurlijk in te zetten op een snelle doorlooptijd van het ontwikkelproces. Consequentie is dat er geen ruimte is voor extra scenario's of varianten. We werken gezamenlijk een goed plan uit en gaan daar de procedures mee doorlopen.
- Te zoeken naar de meest efficiënte vorm van participatie parallel aan de uitontwikkeling
- Het project uit de Fast Track met voorrang te behandelen, bij staven, collegebehandeling en raadsbehandeling
- Bij de woningcorporatie krijgt het project ook voorrang en wanneer er obstakels zijn in het ontwikkelproces wordt er snel geëscaleerd om tot oplossingen te komen

Om de aanpak een goede start te geven en te kunnen experimenteren zonder grote risico's hebben we een project geselecteerd dat al binnen het bestemmingsplan valt en waar we met name de samenwerking, besluitvorming en andere processen kunnen testen. Dit voorstel in de Utrechtse aanpak dient als officieel startsein voor het experiment. Na evaluatie wordt bepaald of de fast track omgezet kan worden in een aanpak die we vaker kunnen toepassen.

Papendorp Valck
In Papendorp gaan we starten met het vastgestelde bestemmingsplan waarin 2.000 woningen gerealiseerd kunnen worden. In deze ontwikkeling kan de fasering zo vormgegeven worden dat we kunnen beginnen met een project waarin we gaan samenwerken met woningcorporatie Woonin aan het intitiatiefplan 'Valck'. In dit plan komen circa 215 sociale huurwoningen en 50 middenhuurwoningen. Door samenwerking met Woonin kunnen we nog voor het bestemmingsplan onherroepelijk is al beginnen met het uitwerken van een ontwerp voor de locatie. Dit levert mogelijk significante tijdswinst op door het lopende bezwaar op dit bestemmingsplan. Ook is het voor de corporatie meer kostenefficiënt om het ontwerpproces voor het gehele project in eigen hand te hebben met de gemeente. Naast de ontwikkeling Valck zullen bouwblokken komen met een mix van huur en koop in de segmenten sociaal, midden en vrij. Met dit eerste project wordt niet afgeweken van het bestemmingsplan. We willen bij dit project met Woonin experimenteren hoe we de samenwerking kunnen optimaliseren om versneld tot realisatie te komen.

Vervolg
Tijdens en na dit eerste project willen we de aanpak evalueren om te leren van de voor- en nadelen van deze gerichte vorm van versnelling van een woningbouwproject.

Afhankelijkheden/risico's

- De aanpak kan tegen vastgestelde processen in gaan
- Het resultaat kan in termen van snelheid en effect tegenvallen, de planning kan niet volledig vooraf bepaald worden.
- Specifiek voor Papendorp Valck geldt dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, netcongestie een risico is en er nog onderzoeken uitgevoerd moeten worden.

Tijdsperiode

- Selectie 1e project in 2025 (Papendorp Valck)
- Evaluatie over voortgang in Q1 2026 en mogelijk selectie 2e project.