Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Mees ten Hooven, Gijs van Velzen	**Datum**	9 december 2024
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	12898751
E-mail	mees.ten.hooven@utrecht.nl gijs.van.velzen@utrecht.nl	**Onderwerp**	Vaststellen Startdocument, nieuwe tijdelijke invulling Ravellaan 96 en Motie ‘hand in eigen boezem’
Bijlage(n)	2 (1 GEHEIM)	**Beleidsveld**	Ruimtelijke ordening, Wijk West, Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Zoals u weet is de Ravellaan 96 met naastgelegen parkeerterrein gemeentelijk eigendom. Het pand ligt in het gebied Welgelegen. Tot 2014 werd het gebouw gebruikt als kantoorruimte voor gemeenteambtenaren, waarna het tijdelijk voor tien jaar is ingezet voor studentenhuisvesting. Het gebouw stamt uit 1970 en moet opnieuw ontwikkeld worden. Hiervoor hebben wij het startdocument voor de Ravellaan 96 in Welgelegen vastgesteld.
Omdat het op dit moment nog onvoldoende duidelijk is welke rol Ravellaan 96 binnen de gebiedsontwikkeling speelt en de huidige overeenkomst met de exploitant afloopt, is een nieuwe tijdelijke invulling nodig. In deze brief informeren wij u over de tijdelijke invulling, het startdocument en het vervolgtraject.

Geheimhouding

We hebben op de bijlage ‘Overzicht uit te geven panden' tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b Woo totdat de overeenkomsten tot uitgifte in erfpacht zijn gesloten. Openbaarmaking kan de economische en financiële belangen van de gemeente negatief beïnvloeden doordat derden inzicht krijgen die zij kunnen gebruiken bij aanbestedingen of onderhandelingen.

Tijdelijke invulling

Omdat er geen leegstandwetvergunning meer van toepassing is en de huidige concessie-overeenkomst met de huidige exploitant in 2025 afloopt is er, nadat het pand Ravellaan 96 tien jaar lang is ingezet voor studentenhuisvesting, een nieuwe tijdelijke invulling nodig. In 2015 heeft de gemeente Utrecht deze concessieovereenkomst gesloten voor de tijdelijke transformatie van kantorencomplex naar studentencomplex en het tijdelijk verhuren op grond van de Leegstandwet. Voor de tijdelijke verhuur aan studenten is een leegstandsvergunning verleend met een maximale looptijd van tien jaar. De maximale vergunningstermijn loopt in mei 2025 af en kan niet worden

verlengd. Deze einddatum is opgenomen in iedere individuele tijdelijke huurovereenkomst die de exploitant met de studenten heeft afgesloten.

Er is uitvoerig onderzocht of het toch mogelijk is dat de huidige studenten op deze locatie tijdelijk kunnen blijven huren. Dit is helaas niet mogelijk, omdat dit in alle gevallen leidt tot huurbescherming. Met het oog op een toekomstige herontwikkeling van de Ravellaan 96 is huurbescherming onwenselijk, omdat dit een herontwikkeling belemmert. Daarnaast is het gebouw in de huidige staat niet geschikt om er (permanent) langdurig in te wonen. Dit betekent dat de huidige studenten uiterlijk in mei 2025 hun woning aan de Ravellaan 96 zullen moeten verlaten. Ondanks dat de einddatum in iedere individuele tijdelijke huurovereenkomst tussen exploitant en studenten is opgenomen, beseffen we heel goed dat het voor de huidige bewoners – in de huidige woningmarkt – niet makkelijk zal worden om vervangende woonruimte te vinden. Helaas kunnen we als gemeente geen kamers bieden aan studenten die een nieuwe kamer zoeken, hoe graag wij dat ook zouden willen. We begrijpen hun zorgen en dat zij vragen zullen hebben. Daarom organiseren wij samen met de exploitant, de verhuurder van de kamers, een inloopbijeenkomst, waar de studenten met hun vragen of zorgen terecht kunnen.

Terwijl de plannen voor het gebied en pand verder worden uitgewerkt willen we het gebouw functioneel, binnen de bestemming en huidige inrichting blijven inzetten. Dit betekent dat we het tijdelijk gebruik als studentencomplex willen voortzetten en de intentie hebben om opnieuw een overeenkomst te sluiten met de exploitant. Het contract voor tijdelijke verhuur zal voldoende flexibiliteit bieden indien veranderende omstandigheden daar om vragen. De inzet is namelijk dat de gemeente een huurovereenkomst sluit met een exploitant met een looptijd van twee jaar met de mogelijkheid tot verlenging van twee jaar en daarna nog eens met één jaar.
De exploitant kan tijdelijke huurovereenkomsten sluiten binnen de kaders van de nieuwe Wet vaste huurcontracten met nieuwe studenten die afkomstig zijn van buiten de gemeente Utrecht met een looptijd van maximaal twee jaar per huurovereenkomst[1].

Zo komt het gebouw niet leeg te staan, kunnen we het gebouw opnieuw tijdelijk inzetten voor 180 studenten en behoudt de gemeente de mogelijkheid tot herontwikkeling van het gebouw en het naastgelegen parkeerterrein.

Definitieve invulling
Met de motie ‘Tempo is nodig’ heeft uw raad gevraagd *“Om voor de behandeling van de Voorjaarsnota te komen met een uitwerking van de versnellingsopgave betreffende dit pand/terrein, een concreet actieplan hieromtrent”*. Ondanks het uitblijven van een tussentijdse terugkoppeling van de stand van zaken, en een concreet actieplan voor de behandeling van de Voorjaarsnota 2024 is er veel werk verricht om de herontwikkeling Welgelegen inclusief de locatie Ravellaan 96 te versnellen. Zo is er voor de vaststelling van de uitwerking visie Welgelegen een uitgebreid samenwerkingsproces doorlopen met belanghebbenden en omwonenden. Dit heeft er onder andere voor gezorgd dat er een gedragen en gedegen raamwerk ligt aan ontwikkelmogelijkheden. Belangrijk was de positie van de buurt, de omwonenden en belanghebbenden. Deze hebben we serieus genomen en alhoewel dit voor vertraging heeft gezorgd, is eerst de uitwerking van de visie afgerond. De vervolgstap is het opstellen

1 Wettekst luidt als volgt: “woonruimte die wordt verhuurd aan personen die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland en in Nederland studeren;

van een ruimtelijk kader, het Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE), voor de locatie Ravellaan 96. De formele stap is gemaakt doordat wij het startdocument hebben vastgesteld. Hierna zal ook het gesprek verder gevoerd worden met omwonenden en belanghebbenden.

Parallel aan het opstellen van de uitwerking visie Welgelegen zijn wij aan het werk gegaan met de herontwikkeling van Ravellaan 96. Daartoe hebben wij:

- Een pandverkenning opgesteld.
- Diverse onderzoeken gedaan naar de bouw- en installatietechnische staat van het pand.
- De mogelijkheden en beperkingen inzake de overeenkomst met de exploitant, de studenten en de overige huurders uitgezocht.
- Meerdere indelingsvarianten onderzocht van het huidige pand, na een eventuele herontwikkeling.
- Een startdocument opgesteld als start voor het maken van een SPvE.
- Actief het gesprek gevoerd met alle eigenaren van de te mogelijk herontwikkelen panden in Welgelegen.
- Gestart met een verkeersstudie om te bezien hoe zowel de woningbouw in Welgelegen als het rondje stadseiland met een autovrije onderdoorgang onder de Sowetobrug te realiseren zijn.

Met name het uitzoeken van de mogelijkheden inzake de overeenkomst met de exploitant, en het juiste moment voor communicatie naar belanghebbenden en huurders noodzaakte ons om niet eerder naar buiten te treden. We kunnen niet communiceren over de definitieve invulling van het pand voordat duidelijk is wat er met de tijdelijke invulling staat te gebeuren. De huidige bewoners van de Ravellaan 96 willen wij informeren over het vervolg voordat wij naar buiten gaan over wat de definitieve plannen zijn. Dat hebben wij nu met een gelijktijdig verspreid wijkbericht gedaan.

Omdat de locatie gemeentelijk eigendom is zijn er kansen en mogelijkheden voor een groot sociaal woonprogramma en sociale functies. Hierin sluiten wij aan op de onlangs aangenomen moties ‘De Renaissance van de Ravellaan’ en ‘Welgelegen is ook studenten wel gelegen’ (zie alinea Moties en raadsvragen). Dit startdocument hebben wij in het college van 3 december 2024 vastgesteld, snel na de vaststelling van de uitwerking visie Welgelegen in uw raad. Richting buurt en uw raad was het niet gewenst geweest om dit al voor vaststelling van de uitwerking visie Welgelegen te doen.

UPP traject
Voor dit project wordt het Utrecht Planproces (UPP) doorlopen. Dit betekent dat er een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) gemaakt wordt. Het vastgestelde startdocument is de opmaat voor het maken van een SPvE voor zowel het pand als het naastgelegen parkeerterrein. Een SPvE is het best passend omdat er veel synergie is met de omringende gebieden en veel openbare ruimte in het plangebied aanwezig is.

Moties en raadsvragen
Door te starten met het project Ravellaan 96 geven we uitvoering aan de verschillende moties en vragen die door uw raad hierover gesteld zijn.

In het kader van de bespreking Rachmaninoffplantsoen op 22 december 2022 heeft u als raad de motie ‘Vervolg Rachmaninoffplantsoen’ aangenomen waarin u het college opdracht geeft om de visie Welgelegen leidend te maken voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Welgelegen en om kansen voor woningbouw te benutten voor Ravellaan Noord en Ravellaan 96.

Daarnaast hebben wij uw raad in antwoord op schriftelijke raadsvragen (jaargang 2023 nummer 6 d.d. 17 januari 2023 over ‘Aan de slag in Welgelegen’) gemeld dat er een samenhang is tussen de ontwikkeling van Ravellaan 96 en het naastgelegen parkeerterrein. Voor beide ontwikkelingen wordt één SPvE opgesteld en de ontwikkelingen zouden gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.

In het kader van de bespreking Programmabegroting 2024 is de motie ‘Tempo is nodig’ aangenomen waarin u het college opdraagt zich uit te spreken dat in vliegende vaart zal worden begonnen met de plannen voor Ravellaan 96 en om voor de behandeling van de Voorjaarsnota (zomer 2024) te komen met een uitwerking van de versnellingsopgave betreffende dit pand/terrein, een concreet actieplan hieromtrent. Dit startdocument is het begin van het UPP proces en dat is ons plan van aanpak.

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2024 is de motie ‘Hand in eigen boezem’ aangenomen. Met deze motie draagt u het college op om een taakstelling uit te werken voor de verkoop van vastgoed, met als eerste optie de verkoop van de Ravellaan 96. In de brief van 24 september 2024 “Uitvoering M315 Hand in eigen boezem” hebben wij u geïnformeerd dat er nog geen programma is geformuleerd ten aanzien van de Ravellaan 96. Naast dat de maatschappelijke potentie van het pand met naastgelegen parkeerterrein nog niet in kaart is gebracht heeft het programma ook invloed op de waarde van het gebouw in de toekomst. Het ontbreken van een programma betekent onzekerheid voor een koper en zal dit in negatieve zin in zijn bieding meenemen, immers het is onbekend welke opbrengsten het gebouw dan kan genereren. Daarbij geldt dat een gemengd toekomst vast (woon-) programma in economische zin doorgaans al 10-35% meer oplevert dan het huidige tijdelijke programma. Zo zien we dus dat een gebouw zich steeds positiever ontwikkelt qua waarde als een mogelijke invulling duidelijker wordt en er ruimte wordt geboden voor een commerciële invulling.

Omdat deze uitgangspunten voor een programma nog niet zijn vastgesteld, hebben wij voor de Voorjaarsnota 2025 nog geen zicht op een realistische verkoopwaarde van dit pand en is verkoop op korte termijn niet wenselijk. De Ravellaan 96 met naastgelegen parkeerterrein is in dit gebied een van de weinige objecten die eigendom zijn van de gemeente waarmee direct invloed uitgeoefend kan worden op de maatschappelijke invulling. Zoals gevraagd in de overgenomen motie ‘De Renaissance van de Ravellaan’ bij de behandeling van de uitwerking visie Welgelegen zullen wij in het haalbaarheidsonderzoek ook meenemen of een gevarieerd aanbod aan mogelijk te realiseren maatschappelijke functies mogelijk is. Naar aanleiding van de onderzoeksvragen zoals gesteld in het startdocument zal in het op te stellen SPvE opgenomen worden wat de mogelijkheden zijn voor een gevarieerd aanbod aan maatschappelijke functies. Als uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het niet mogelijk is of niet leidt tot een rendabele situatie wordt alsnog de verkoop Ravellaan 96 in gang gezet en wordt u als raad hierover geïnformeerd. Na de ter visie legging van het concept SPvE zullen wij u verder informeren over de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Mocht er tussentijds veranderingen optreden in het voorgenomen proces dan zullen wij u daarover berichten.

Om uitvoering te geven aan de motie 'Hand in eigen boezem' hebben wij parallel hieraan onderzocht welke alternatieve vastgoedobjecten (nu en) in de toekomst niet (meer) bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen en daarom uit gegeven kunnen worden. Op dit moment hebben we een drietal andere panden die in aanmerking komen voor uitgifte in erfpacht op korte termijn. In de geheime bijlage 'Overzicht uit te geven panden' geven we u een overzicht van deze locaties en de verwachte opbrengsten. Naar verwachting zouden we met deze panden gezamenlijk ongeveer een derde deel van de taakstelling kunnen realiseren. Daarnaast hebben we een voorselectie gemaakt van panden die we op een later moment zouden kunnen uitgeven. Hiervoor brengen we nu de mogelijkheden in beeld, waarover we u in Q1 2025 verder kunnen informeren.

Ook heeft u in uw vergadering van 14 november 2024, middels de motie 463 ‘Welgelegen is ook studenten wel gelegen’ aan ons opgedragen bij de herontwikkeling van Welgelegen te streven om het huidig aantal studentenwoningen te behouden en tevens uiterste inspanning te leveren om dit aantal te verhogen. U verzoekt ons in te zetten op onzelfstandige woningen bij de realisatie van studentenwoningen en u uiterlijk in Q3 2025 of voor de volgende fase van de gebiedsontwikkeling u te informeren over de wijze waarop het behoud of uitbreiding van de studentenwoningen in de herontwikkeling wordt geborgd. In het startdocument zijn deze ambities opgenomen om te onderzoeken. Ook hierover zult u na de ter visie legging van het concept SPvE verder over worden geïnformeerd.

Het vervolg
We doorlopen het UPP-proces met de eventuele aanpassingen vanuit het onlangs vastgestelde UPG. De eerste stap daarin is het vastgestelde startdocument. Dat is nu gebeurd. Hierna zullen wij een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opstellen. Al bij het maken van de uitwerking visie Welgelegen waren wij blij met de zeer betrokken omwonenden, Belangenoverleg Buurt Welgelegen en het Ondernemerscollectief Welgelegen. De gesprekken met de buurt en belanghebbenden zullen we doorzetten bij het maken van het SPvE. Omwonenden worden via een wijkbericht geïnformeerd over de tijdelijke en de definitieve planvorming. Het streven is het op te stellen SPvE, in het eerste kwartaal van 2026, na ter inzagelegging, aan u voor te leggen ter vaststelling.

We vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,