

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H.J. van der Meulen	Datum	20 oktober 2022
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	10549759
E-mail	rita.van.der.meulen@utrecht.nl	Onderwerp	3e voortgangsrapportage taskforce Tijdelijke woningen
Bijlage(n)	1 (onderaan)	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de derde voortgangsrapportage over de voortgang van de taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte (in het vervolg: taskforce Tijdelijke woningen).

Deze rapportage volgt op de tweede kwartaalrapportage uit maart jl. en op diverse brieven die we in de periode juli-september aan u hebben verstuurd met onderwerpen die randvoorwaardelijk (regiodeal en toelichting technische sessie met oog op versnelling procedures) zijn voor, dan wel samenhangen (versnellingsacties huisvesting statushouders) met het snel realiseren van tijdelijke woonruimte.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Derde voortgangsrapportage Tijdelijke woningen Q4 2022

Urgentie tijdelijke woonruimte neemt verder toe

De urgentie om snel betaalbare tijdelijke woningen aan de Utrechtse woningvoorraad toe te voegen was al hoog (zie [raadsbrief met prognose uit 2021](#)) en neemt voor 2023 verder toe. In aanvulling op onze [eerste kwalitatieve duiding](#) waarin we aangeven dat reguliere woningzoekenden gemiddeld 11 jaar wachten op een woning, verwachten we, op basis van onze meest recente prognose, dat het tekort aan wooneenheden voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen in 2023 groot is. Zo neemt de taakstelling voor statushouders in 2023 toe en bovendien is de groep jongeren en jongvolwassenen in een kwetsbare positie scherper in beeld, waardoor we weten dat deze vraag groter is dan eerder aangenomen. Ook verwachten we dat een deel van de vluchtelingen uit Oekraïne zich langdurig in Nederland zal willen huisvesten. Het gemeentelijk uitgangspunt is om de bijzondere en kwetsbare doelgroepen te huisvesten in een mix met overige woningzoekenden. Hiervoor hanteren we een verhouding van respectievelijk 30% en 70%. Hiervan uitgaand bedraagt het geprognoseerde tekort aan woonruimte voor kwetsbare en bijzondere doelgroepen voor 2023 zo'n 300 wooneenheden. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande voorraad, op te leveren nieuwbouw en de tijdelijke woningen.

Als gemeentebestuur -raad en college- staan we samen aan de lat voor deze urgente opgave: allereerst om de tijdelijke woningen zo snel mogelijk te realiseren en daarmee de woningzoekenden een dak boven het hoofd te bieden.

Zorgvuldige versnelling

In de technische sessie van 20 september jl. heeft u - samen met het team taskforce Tijdelijk woningen- verkend welke mogelijkheden er zijn om op een zorgvuldige wijze snelheid te creëren in het planproces. Met het oog op versnelling van de realisatie woningen heeft u het raadsvoorstel Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan, Befu-terrein en Wetering Zuid voor de raadscommissie van 3 november geagendeerd. Dit voorstel vraagt uw besluit om de algemene verklaring van geen bedenkingen te verruimen voor de hierboven genoemde locaties. Omdat de locaties Pagelaan en Befu-terrein voorlopig en de Wetering-Zuid nog in een voorbereidende fase zit, heeft u in de technische aangegeven om te willen "oefenen" met een aangepaste werkwijze voor de Wetering-Zuid.

Aangepaste werkwijze

De nieuwe werkwijze houdt in dat u als raad- als u dat wenst- eerder wordt betrokken bij de planvoorbereiding. Nadat we in de voortgangsrapportage potentieel kansrijke locaties kenbaar hebben gemaakt, heeft u vervolgens de mogelijkheid om binnen 2 a 3 weken aan te geven of en in hoeverre u bij de planvoorbereiding van een bepaalde locatie betrokken wil worden. Hiervoor zijn twee momenten denkbaar: voorafgaand aan het door ons te nemen GO-besluit door bespreking van het startdocument in de commissie, dan wel bij de vergunningaanvraag. Voor meer informatie over deze aangepaste werkwijze verwijzen we u naar het eerdergenoemde raadsvoorstel "Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan, Befu-terrein en Wetering Zuid".

Met deze aangepaste werkwijze kunnen we -als raad en college- ervaringen opdoen die we kunnen benutten bij de ambitie om planprocessen te versnellen.

Deze drie projecten zijn gericht op het realiseren van ongeveer 1.000 tijdelijke woningen in 2023 voor de looptijd van maximaal 15 jaar. Hiermee zetten we een eerste grote stap voor onze urgente opgave om betaalbare tijdelijke woningen te realiseren voor woningzoekenden in het sociale segment. We constateren dat de behoefte aan tijdelijke woningen zo omvangrijk is dat we ook gaan kijken naar grotere locaties waar mogelijk meer tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden. In de passage "Voortgang viersporen aanpak" informeren wij u over de richtingen die we hanteren bij de zoektocht naar locaties.

Regiodeal Tijdelijk wonen en financiële haalbaarheid

Om de urgente opgave te kunnen realiseren is het van belang dat de businesscase voor tijdelijke woningen financieel haalbaar is. De kosten van tijdelijke woningen vragen in een aantal gevallen om een langere terugverdientijd dan mogelijk is op de aangewezen locatie. De voorzieningen op en in de buurt van deze locatie en het kwaliteitsniveau van de woningen zijn op deze kosten van invloed. Over het financieel haalbaar maken van de businesscase worden afspraken gemaakt met corporaties en Rijk. Zoals bekend heeft het Rijk voor het realiseren van 1.000 woningen (eerste tranche) in 2023 een bedrag van maximaal € 12 miljoen toegezegd. Voor 2024 en 2025 hebben we een opgave die minimaal een bandbreedte heeft van 1.000-1.500 woningen per jaar. Onze meerjarige opgave kunnen we als gemeente niet alleen realiseren. Daarom bereiden we een meerjarige deal voor met het Rijk, de provincie, regiogemeenten en woningcorporaties. Elke partij neemt hierin zijn verantwoordelijkheid. In de deal verkennen we samenwerkingsafspraken over de inzet van de stimuleringsregeling Flex- en transformatiewoningen, herplaatsingsgaranties c.q. opvolglocaties (met het oog op een mogelijk onrendabele top), inkoop, ontwikkeling, realisatie en exploitatie van tijdelijke woningen, en de wijze waarop locaties worden aangewezen.

Uitgangspunt is verder dat realisatie van tijdelijke woningen geen definitieve woningbouw op een locatie in de weg mag staan en dat plannen passen binnen het gemeentelijk financiële kaders voor zover daar sprake van is.

Afronding en ondertekening van de regioideal is dit jaar nog gepland. Uiteraard wordt u hierover geïnformeerd.

Voortgang viersporenaanpak

Op de viersporenaanpak kunnen we u de volgende voortgang melden.

Spoor 1. Locaties voor tijdelijk wonen

Met het oog op het realiseren van 1.000 woningen in 2023 is als locatie, naast de Pagelaan en het Befu-terrein, de Wetering Zuid toegevoegd. Op basis van nader onderzoek kan het programma op Wetering Zuid worden geïntensiveerd van 200-400 woningen naar 400 – 500 woningen.

Voor deze eerste serie locaties is voor de versnelling van de planvoorbereiding het raadsvoorstel Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2023 voor Pagelaan, Befu-terrein en Wetering Zuid geagendeerd voor de raadscommissie van 3 november (zie ook paragraaf zorgvuldige versnelling).

Project	wijk	aanleiding	corporatie/ ontwikkelaar	fase	besluiten	planning start bouw ¹	aantal woningen	Participatie/ communicatie	Aandachts- punten
Pagelaan 1	Zuid	Definitieve woningbouw (120-160 woningen) 'on hold' ivm geluidssanering A12	Janssen de Jong/ Inspire	voorbe- reiding	B&W: november 21: IDOC vastgesteld Augustus 22: Definitiefase akkoord	1e kwartaal 2023	280	1-12-2021 informatie avond 5-7-22 Inloopavond	Omgevings- vergunning aangevraagd

¹ Uitgegaan wordt van deze planning in het geval de algemene verklaring van geen bedenkingen (AVVGB) ook wordt toegepast op deze serie locaties. Mocht dit niet het geval zijn dan schuift de planning op. Bijvoorbeeld voor Wetering-Zuid start de bouw dan in het eerste kwartaal van 2024.

Burgemeester en wethouders

Datum 20 oktober 2022
Ons kenmerk 10549759

Befu- terrein	Zuid	Definitieve woningbouw (ca 75 woningen) 'on hold' ivm geluidssanering A12	Mitros	definitie	Raad: februari 22: grond- exploitatie vastgesteld tbv tijdelijke woningbouw	3e kwartaal 2023	200	1-12-2021 informatie avond 5-7-22 inloopavond	Subsidie vanuit het rijk irt planning
Wetering- Zuid	Leidsc he Rijn	Bedrijventerrein bij ziekenhuis, wordt over 10-15 jaar benut	Casaz	Voorbe- reiding		4e kwartaal 2023	400-500	November 2022: consultatie Medio 2023: participatiebijee nkomst en klankbordgroep (afhankelijk van behoefte)	Financiële haalbaarheid Lange levertijd

Omdat we prioriteit hebben gegeven aan de eerste serie locaties zijn er geen nieuwe ontwikkelingen te melden over de tweede serie locaties (Tussen de Rails, Archimedeslaan, P+R Overvecht en Voorn).

Zoekrichtingen voor locaties

Om te komen tot een eerste selectie van locaties voor tijdelijke woningen gebruiken wij de volgende zoekrichtingen:

- Voorziene (definitieve)woningbouwlocaties of stedelijke gebiedsontwikkelingslocaties (bijv. werklocaties) waar realisatie voor komende 10 jaar niet aan de orde is (i.v.m. planning, wettelijke beperkingen etc.) kunnen worden ingezet;
- Beschikbare ruimte (parkeerterreinen of anderszins) waar meervoudig grondgebruik in combinatie met tijdelijk wonen mogelijk is kunnen worden ingezet;
- Locaties (groen, natuur, park) waarop op termijn geen ontwikkelingen zijn voorzien, zijn niet geschikt voor tijdelijke woningbouw;
- De ontwikkeling en realisatie van tijdelijke woningbouwlocaties mogen op deze plekken geen (onevenredig) nadeel of belemmering opleveren voor de definitieve woningbouw of andere geplande stedelijke functies (bijv. werklocaties).

We kijken daarnaast of de locatie bereikbaar is. De zoekrichtingen vloeien rechtstreeks voort uit de RSU 2040. Door het toepassen van deze zoekrichtingen wordt snel duidelijk of locaties wel of niet in aanmerking komen voor een verdere verkenning.

Kwaliteit

Na deze eerste keuze aan de hand van de zoekrichtingen onderzoeken we of een locatie ook voldoende kansrijk is. Daarbij gaat het om kwaliteit van de omgeving zoals de ruimtelijke inpasbaarheid, de geschiktheid voor de doelgroepen die we willen huisvesten en of er gevoeligheden spelen in de buurt (leefbaarheid). Daarbij kijken we onder meer naar de ligging van de locatie ten opzichte van voorzieningen, milieucontouren, de benodigde voorinvesteringen (fysiek) en de eigendom situatie.

Spoor 2. Tijdelijk benutten van de mogelijkheden van het gemeentelijk vastgoed

We zien dat de beschikbaarheid van gemeentelijke gebouwen beperkt is en dat doorgaans een beperkt aantal wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. De financiële haalbaarheid en de benodigde doorlooptijd om panden bewoonbaar te maken blijven belangrijke aandachtspunten. Daarom onderzoeken we komende periode alternatieve scenario's om gemeentelijk vastgoed in te zetten voor tijdelijk wonen. Daarbij worden het nieuwe coalitieakkoord en de kaderbrief Vastgoed als uitgangspunten meegenomen.

Spoor 3. Corporaties/andere partijen faciliteren bij het verwerven of (tijdelijk) aanhuren van aanvullend vastgoed

't Goylaan 1 – 7 (56 woningen)

Op 't Goylaan, kruising van 't Goylaan met de Vaartsche Rijn, is een kantoorpand aangekocht door Everglow Real Estate. Het plan is dat op deze locatie in totaal 56 tijdelijke wooneenheden van 25 tot 30 m2 worden gerealiseerd voor een periode van circa 15 jaar in het sociale segment, 30% van de woningen komt beschikbaar voor bijzondere doelgroepen. Nadere afspraken over onder andere servicekosten en overige gebruikerslasten, samenstelling van doelgroepen moeten nog worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In het vierde kwartaal wordt de buurt schriftelijk geïnformeerd over deze voorgenomen transformatie, in het eerste kwartaal van volgend jaar is een bijeenkomst op locatie gepland. Planning start bouw is voorzien in het tweede kwartaal van 2023. Tijdens de periode dat het planproces loopt, wordt dit [pand ingezet voor crisishulpverlening](#) van asielzoekers ter ontlasting van de druk op Ter Apel.

Spoor 4. Optimaliseren van het corporatiebezit

Onder deze noemer zijn er twee ontwikkelingen te melden.

Voor een Utrechtse woningcorporatie of zorginstelling die is aangesloten bij Beter Wonen is het per 19 juli jl. makkelijker geworden om een woning bouwkundig te splitsen. Hierdoor wordt het voor meer cliënten mogelijk om in een compacte woning onder begeleiding zelfstandig te leren wonen.

Recent is het initiatief Onder de Pannen gestart. Onder de Pannen helpt mensen aan tijdelijk onderdak. Mensen in een huur- of koopwoning die een kamer 'over' hebben, worden gekoppeld aan economisch dakloze stadsgenoten - zonder verslaving of psychische problematiek- die dringend op zoek zijn naar woonruimte. Door de nauwe samenwerking met woningcorporaties, uitkeringsinstanties en Belastingdienst, wordt niemand gekort op uitkering of toeslagen.

Onder de Pannen is een landelijk netwerk en wordt in Utrecht uitgevoerd door de Tussenvoorziening.

Informatievoorziening

Tijdens de technische sessie hebben we toegezegd een excursie voor u te organiseren. Deze is in voorbereiding en u wordt zo spoedig mogelijk hierover geïnformeerd.

Rond de jaarwisseling kunt u een nieuwe voortgangsrapportage tegemoet zien. Dan informeren wij u over:

- Totaaloverzicht behoefte aan aantal benodigde tijdelijke woningen
- Voortgang aangewezen locaties en panden
- Nieuwe kansrijke locaties en panden
- Regiodeal Tijdelijk wonen
- Actuele ontwikkelingen met betrekking tot de taskforce