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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Kees-Jan Bandt / Herman Nienhuis	**Datum**	6 november 2024
Doorkiesnummer	06-52752235	**Kenmerk**	12851376
E-mail	keesjan.bandt1@utrecht.nl herman.nienhuis@utrecht.nl	**Onderwerp**	Beantwoording toezeggingen projecten 4e tranche Utrechtse Aanpak
Bijlage(n)	1 (geheim)	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Bij de bespreking van het Raadsvoorstel 4e tranche maatregelen op gang houden woningbouw in het geheime deel van de vergadering van de commissie ROG van 3 oktober 2024 hebben wij toegezegd u nader te informeren over het programma van het project Kop van Smaragd, evenals de mogelijkheden om in dat project te werken met flexibel bouwen en het betrekken van een woningcorporatie voor de sociale huurwoningen. Bij de Jan van Galenstraat vroeg u ons naar de mogelijkheid voor friendswoningen in de middenhuur. In deze brief informeren wij u hierover.

Geheimhouding
Wij hebben tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage ‘Aanvullende informatie Kop van Smaragd 4e tranche Utrechtse Aanpak’ op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 b en i van de Woo totdat het woningbouwproject is afgerond. De bijlage bevat gedetailleerde informatie over het projecten dat nog niet gerealiseerd is en de informatie is ondersteunend aan de geheime informatie uit de bijlage bij het raadsvoorstel over de 4e tranche maatregelen op gang houden woningbouw.

Kop van Smaragd
Voor de Kop van Smaragd informeren wij u over drie onderwerpen:
1. Programma
2. Betrekken woningcorporatie
3. Flexibel bouwen

1. Programma

Naar aanleiding van de commissievergadering ROG van 3 oktober 2024 treft u onderstaand het vertrekpunt voor het woonprogramma voor dit project en het daarop volgende proces dat weergeeft welke ontwikkeling het project heeft doorlopen en welke wijzigingen in het programma hebben plaatsgevonden.

Het vertrekpunt in het intentiedocument (idoc), dat op 14 april 2020 is vastgesteld door het college, was een programma met daarin minimaal 50% betaalbaar (voorkeur destijds middenhuur i.p.v. betaalbare koop), zonder harde eis voor sociale woningbouw in het programma. De bandbreedte voor de oppervlakte van de woningen is gesteld op 40-100 m² bruto vloeroppervlak (BVO). Om tot een gebruiksoppervlak (GBO) te komen is er een vormfactor van circa 0,75 van toepassing. Dat stelt de ondergrens op circa 30 m², in lijn met het huidige woonprogramma. Daarin verschilt het huidige programma niet van het idoc uit 2020.

In de tabel in de bijlage die wij onder geheimhouding aan u aanbieden is het programma uit het idoc naast een tussengelegen scenario en het huidige programma gelegd. Het programma uit het idoc bleek niet haalbaar, waarna het tussengelegen scenario is uitgewerkt. Dit bleek in 2022 financieel niet haalbaar om nader uit te werken. Het voorgelegde programma is getoetst op haalbaarheid en voldoet aan het stappenplan van de Utrechtse aanpak met een rendement dat binnen de bandbreedte valt.

Het aantal woningen en aandeel betaalbaar is ten opzichte van het idoc toegenomen, het aantal parkeerplaatsen afgenomen en er is een gemeenschappelijke buitenruimte van 300 m² opgenomen in het plan. Wel wijken de oppervlaktes af van vastgesteld beleid doordat de ondergrens en het gemiddelde oppervlak van de woningen lager is dan in het vastgestelde beleid. Het idoc biedt de ruimte dit kleinere oppervlak te onderzoeken en de financiële haalbaarheid van dit project staat zwaar onder druk door de complexe opgave met ondergronds parkeren en beperkte ruimte op het bestaande kavel, waar op dit moment al winkelruimte aanwezig is. In de geheime bijlage vindt u de voorlopige indeling in de betaalbare segmenten voor de Kop van Smaragd en de voorgestelde beslispunten over het betaalbare woonprogramma.

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op het project:
- De betaalbare koopwoningen hebben een maximale verkoopprijs tot de Betaalbaarheidsgrens van het Rijk (€ 390.000,-, prijspeil 2024, bij nieuwbouw vrij op naam prijs) = de prijs die in het Actieplan betaalbare koopwoningen (2021) en het Addendum Actieplan betaalbare koopwoningen (2024) wordt gehanteerd.
- Er geldt een zelfbewoningsplicht.
- Er geldt een antispeculatie beding voor 5 jaar.
- De prijsgrens van de toepassing van het antispeculatie beding en de zelfbewoningsplicht is gelijk aan de prijsgrens Opkoopbescherming van de gemeente Utrecht (€ 587.000,-, prijspeil 2024).
- Om de woningkwaliteit te waarborgen dienen zoveel mogelijk woningen in het plan te voldoen aan de lichte TNO norm voor bezonning.
  Het plan valt onder de Overgangsregeling bij de Beleidsregel parkeernormen Auto die op 21 december 2021 door het college is vastgesteld. Het plan dient daarmee te voldoen aan de nota stallen en parkeren uit 2013. Ook is het addendum op de Nota parkeernormen fiets en auto uit 2019 van toepassing.

2. Betrekken woningcorporatie

Volgend op de commissievergadering is er telefonisch contact geweest met twee woningcorporaties over de mogelijkheid om als corporatie de sociale huurwoningen in het project te verwerven. In verband met de beperkte omvang ziet één van de corporaties niet direct mogelijkheden. Daarin speelt efficiency van toekomstig onderhoud en beheer een grote rol. Dit komt niet alleen door het totale aantal woningen, maar ook doordat deze verspreid in het gebouw liggen en er geen meerderheid in de VVE zal ontstaan. De andere corporatie heeft aangegeven wel in gesprek te willen met de

ontwikkelaar om de mogelijkheden te onderzoeken. Het is voor de corporatie een beperkt aantal woningen in een project, waardoor wel gekeken moet worden of het programma voldoende aansluit bij de eisen van de corporatie, aangezien zij net als de andere corporaties met name projecten met grote aantallen woningen aankopen om de voorraad efficiënt uit te breiden. De oppervlakte van de woningen wijkt af van het PvE (Programma van Eisen) van de corporatie, maar lijkt gezien de centrale en daardoor interessante locatie niet onbespreekbaar.
De ontwikkelaar heeft ook aangegeven open te staan voor verkoop van de sociale huurwoningen aan een corporatie. Deze positieve grondhouding biedt aanknopingspunten, maar betekent niet dat het ook daadwerkelijk zal lukken om tot een uiteindelijke levering aan de corporatie over te gaan. Met het oog daarop stellen wij voor om de betrokkenheid van de woningcorporatie als wens mee te nemen en nader te verkennen. Indien dit niet haalbaar blijkt is de ontwikkelaar bereid om de termijn bij private exploitatie van de sociale huurwoningen te verlengen van 20 jaar te verlengen naar 30 jaar om de woningen langer in het sociale huursegment te behouden.

3. Flexibel bouwen

Flexibel bouwen door bijvoorbeeld modulair of met minder dragende wanden te bouwen kan in het project onderzocht worden, maar moet technisch wel haalbaar zijn. Bouwkundig vereist dit aanpassingen, waarbij de dragende elementen in de constructie leidend zijn. Indien dit zonder significante meerkosten haalbaar is, kan dit in het project verwerkt worden. Echter, de kleine woningen bevinden zich, afgezien van 2 woningen, niet naast elkaar in het ontwerp. Daardoor is het op de meeste plaatsen niet mogelijk om van 2 kleine woningen 1 grote woning te maken. Dit beperkt daarmee het effect van deze maatregel. De flexibiliteit moet wel van toegevoegde waarde zijn binnen het project om uitvoering te kunnen geven aan het verzoek.

Jan van Galenstraat: `friendswoningen in middenhuur'
De woningen in de middenhuur aan de Jan van Galenstraat hebben een kleine omvang van circa 50 m² GBO. Door deze omvang lenen de woningen zich niet voor het delen van de woningen. Ze beschikken over 1 slaapkamer en daardoor kunnen woningdelers niet ieder een eigen slaapkamer betrekken.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,