

Voorstel aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel Overzicht mogelijke locaties tijdelijk wonen 2023

Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	E. Lommen
Kenmerk	11175554
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, één bijlage

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De mogelijke locaties voor het realiseren van extra tijdelijke woningen zoals vermeld in de bijlage 'Lijst mogelijke locaties tijdelijk wonen d.d. 1 mei 2023' vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft op de bijlage 'Lijst mogelijke locaties tijdelijk wonen d.d. 1 mei 2023' tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub i van de Wet open overheid (Woo) totdat over alle locaties op deze lijst definitief is besloten om wel of niet tijdelijke woningbouw te realiseren.

Openbaarmaking van de bijlage 'Lijst mogelijke locaties tijdelijk wonen' kan de lopende onderhandelingen met partijen beïnvloeden, omdat het document inzicht geeft in de strategische onderhandelingspositie van de gemeente. Bovendien zou een zorgvuldig participatie- en informatieproces met omwonenden en belanghebbenden in het geding kunnen komen.

Samenvatting

De voorliggende lijst bevat te onderzoeken locaties voor tijdelijke woningbouw met de ambitie om deze in 2023 te realiseren, als aanvulling op de al lopende onderzoeken zoals bij Wetering-zuid, Befu terrein, Pagelaan, Tussen de Rails en P&R Overvecht. De raad wordt gevraagd deze onderzoekslocaties vast te stellen.

Context

Aanleiding

De druk op de Utrechtse woningmarkt is hoog. Woningbouwontwikkelingen vertragen door veranderende marktomstandigheden. Daardoor blijven woningen schaars en is de druk op betaalbaarheid onverminderd groot. Dit staat op gespannen voet met de grote vraag naar woonruimte in Utrecht, met name voor woningzoekenden in het sociale huursegment. Voor een sociale huurwoning is de wachttijd opgelopen tot meer dan 10 jaar. Ook voor de groep kwetsbare Utrechters, die op sociale huurwoningen zijn aangewezen, signaleert de gemeente een groot tekort aan passende woonruimte. Het gebrek aan zelfstandige huisvesting zorgt voor knelpunten in de hele opvangketen: er is geen doorstroom mogelijk bij MO/BW, jeugdhulp en asiel. Het college heeft de raad hierover geïnformeerd met de [Raadsbrief](#) Aanpak realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment en in het commissiedebat van 20 april j.l.

We verwachten dat er dit jaar in ieder geval voor 4.000 personen (bestaande en nieuwe) sociale huurwoningen nodig zijn, waarvan 1600 plekken voor Utrechters in kwetsbare positie en 2400 om het aanbod voor de regulier woningzoekenden op peil te houden. Tegelijkertijd wordt er verwacht dat het aantal kwetsbare Utrechters wat gehuisvest moet worden waarschijnlijk hoger uit gaat vallen wanneer het Rijk de taakstelling voor de huisvesting van statushouders voor de tweede helft van 2023 bekend maakt. Het potentieel aanbod van woningen door mutaties bestaande voorraad, nieuwe sociale huurwoningen en flexwoningen is onvoldoende (ca. 3200 woningen). Daarom streven we ernaar om in 2023 nog ca. 700 – 800 extra plekken toe te voegen. De nood is hoog: het niet huisvesten van deze kwetsbare mensen heeft grote impact op individuele levens (onveilige situaties, verergering van problematiek en door de knel in de asiel- en opvangketen daadwerkelijk op straat slapen) en brengt maatschappelijke en financiële risico's met zich mee. Dit maakt de urgentie groot om hier, samen met corporaties en andere partners, als gemeente op bij te sturen.

Dit vraagt om een voortvarende aanpak op verschillende sporen: aanjagen van permanente (sociale) woningbouw, inzet van tijdelijke woningen, optimaliseren van de bestaande voorraad, aankoop van vastgoed of grond en/of inzet van gemeentelijk vastgoed en samenwerking met de regio.

De inzet van tijdelijke woningen is een manier om in korte tijd hoge aantallen met degelijke kwaliteit toe te voegen. Er zijn echter diverse complicerende factoren bij het tijdig realiseren van de gewenste aantallen. Deze complicerende factoren zijn onder andere beschikbare locaties, de businesscase, vervolgllocaties, de snelheid van de plan- en besluitvormingsprocessen, contractuele afspraken met bijvoorbeeld corporaties en per locatie zijn er nog specifieke vraagstukken zoals aansluiting op het energienetwerk of de huidige functie van een locatie. Dit zal mogelijk consequenties hebben voor het uiteindelijke aantal te realiseren tijdelijke woningen per locatie. Om op tempo te blijven is in het commissiedebat van 20 april j.l. toegezegd om in beeld te brengen welke locaties in 2023 worden onderzocht op haalbaarheid. Indachtig de toezegging in het commissiedebat op 20 april liggen nu de locaties voor de tijdelijke woningbouw zoals op dit moment bekend voor nader onderzoek ter besluitvorming voor.

Locatie-onderzoek

Bij het onderzoek naar haalbaarheid zijn naast laadvermogen (hoeveel units kunnen hier gerealiseerd worden), kwaliteit van de units (zoals benoemd in de [motie Tijdelijk wonen met kwaliteit](#)) en locatie specifieke aandachtspunten, de volgende generieke aandachtspunten van belang:

- De financiële haalbaarheid van de businesscase.

Deze haalbaarheid is voor tijdelijke woningbouw in het algemeen complex. De omvang van het te realiseren programma speelt een rol en in een korte exploitatieperiode moet de investering voldoende rendabel zijn (terugverdientijd). Dit vergt voor elke situatie maatwerk. Oplossingen zijn bijvoorbeeld het herplaatsen van units op een vervolgllocatie, gebruik van circulaire producten of additionele geldstromen van Rijk en provincie.

- Geluidsbelasting, ontstaan door weg- of treinverkeer.

Een aantal kansrijke locaties ligt dichtbij (snel)wegen of spoorlijnen. Voor woningbouw die maximaal 10 jaar blijft staan hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Om de gezondheid van de tijdelijke bewoners te beschermen onderzoeken we de mogelijkheid van aanvullende maatregelen.

- Inpasbaarheid van RVB-units.

We onderzoeken of het mogelijk is om de units die snel beschikbaar zijn in te passen op de locatie. Dit wordt onder meer bepaald door de omvang en de vorm van de locatie en eventuele belemmeringen vanuit geluidhinder. Als deze units op de locatie passen, is er geen bestel- of fabricagetijd noodzakelijk.

- Impact op flora en fauna

We onderzoeken zoals gebruikelijk de impact op flora en fauna van het realiseren van flexwoningen en de resultaten zullen worden meegenomen in de afweging.

- Eigendom van de grond
- Aansluiting op NUTS-voorzieningen
- Groenstructuur, bomen, etc. (als een locatie in de hoofdgroenstructuur ligt zal hierover expliciet een afweging gemaakt moeten worden)

Juridische context

Met het vaststellen van de locaties voor mogelijke tijdelijke woningbouw wordt de inzet van de gemeente voor de komende periode bepaald. Het vaststellen van deze locaties is een bevoegdheid van het college op grond van artikel 160 lid 1 onder b Gemeentewet (voorbereiding van raadsbesluiten). Zoals besproken in de raadscommissie VOWE van 20 april jl. wordt dit voorstel voorgelegd aan de raad. Het besluit heeft geen rechtsgevolgen. Die ontstaan pas wanneer overeenkomsten worden afgesloten of planologische procedures worden gevoerd om de tijdelijke woningbouw mogelijk te maken. Omdat het mogelijk gaat om woningbouwlocaties met meer dan 100 woningen moet de Raad op een later moment nog instemmen met het daadwerkelijk in gebruik nemen van een locatie voor tijdelijke woningbouw.

Beslistermijn

Zo spoedig mogelijk.

Beoogd effect

Met het toevoegen van 700 – 800 plekken in flexwoningen dragen we bij aan het realiseren van 4000 plekken in sociale huurwoningen waarvan 1600 voor kwetsbare Utrechters.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- [Raadsbrief Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte](#) (16-7-2021)
- [Raadsbrief Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte, 2e kwartaalrapportage Q1 2022](#) (11-3-2022)
- [Raadsbrief Stand van zaken derde kwartaalrapportage Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte](#) (2-6-2022)
- [Raadsbrief 3e voortgangsrapportage taskforce Tijdelijke woningen](#) (20-10-2022)
- [Raadsbrief Groot tekort aan woonruimte voor kwetsbare Utrechters Utrecht](#) (17-1-2023)
- [Raadsbrief aanpak realisatie huisvestingsmogelijkheden in sociaal segment](#) (14-4-2023)
- [Raadsbrief Beantwoording technische vragen Locatieoverzicht tijdelijk wonen](#) (19-4-2023)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De mogelijke locaties voor het realiseren van extra tijdelijke woningen zoals vermeld in de bijlage 'Lijst mogelijke locaties tijdelijk wonen d.d. 1 mei 2023' vast te stellen.

Argumenten	
1.1	<u>Deze locaties hebben potentie voor tijdelijke woningbouw.</u> De nood is hoog: het niet huisvesten van deze kwetsbare mensen heeft grote impact op individuele levens (onveilige situaties, verergering van problematiek en door de knel in de asiel- en opvangketen daadwerkelijk op straat slapen) en brengt maatschappelijke en financiële risico's met zich mee. Dit maakt de urgentie groot om hier, samen met corporaties en andere partners, als gemeente op bij te sturen. Een lijst met te onderzoeken potentiële locaties voor tijdelijke woningbouw is één van de manieren waarop we hiermee aan de slag gaan.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Financiële, technische en maatschappelijke haalbaarheid moeten nog worden aangetoond, waardoor een grote kans is op planuitval of vertraging.</u> Elke locatie kent uitdagingen, daarmee bestaat er een grote kans dat er op de genoemde locaties uiteindelijk minder tijdelijke flexwoningen worden gerealiseerd of locaties zelfs afvallen. Hiermee bestaat het risico dat we in 2023 minder tijdelijke flexwoningen realiseren dan de beoogde 700 a 800. Om dat risico op te vangen continueren we naast de genoemde onderzoeks-locaties de zoektocht naar mogelijk aanvullende locaties voor tijdelijk wonen om zo de benodigde extra plekken voor huisvesting te kunnen realiseren. Een financieel haalbare businesscase is een randvoorwaarde voor de exploiterende partijen. Voor het financieel haalbaar maken van de plannen is het noodzakelijk dat de flexwoningen van hun eerste locatie verplaatst moeten worden naar een vervolglocatie, voor een voldoende lange exploitatietermijn. Ten behoeve van de financiële haalbaarheid wordt ook gekeken naar de wijze waarop de herplaatsingsgarantie ingevuld kan worden.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. De kosten voor de haalbaarheidsstudies worden gedekt uit het programma Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Erfgoed (onderdeel Taskforce Toevoegen Woonruimte). Businesscases worden apart voorgelegd ter besluitvorming.

Vervolg

Voor alle door de raad vastgestelde locaties wordt een studie naar haalbaarheid en planontwikkeling uitgevoerd. Daarbij wordt ook gekeken naar het opstellen van de businesscase. Indien het bouwplan meer dan 100 woningen in de bestaande stad of 250 woningen in Leidsche Rijn bevat, volgt een procedure voor de Algemene Verklaring van Geen Bedenkingen.

Het college houdt de raad per kwartaal op de hoogte van de ontwikkelingen met een geheime actuele lijst van locaties voor tijdelijke woningen. Deze lijst bevat zowel een overzicht van de locaties die in onderzoek zijn voor realisatie in 2023, 2024 of 2025 als een overzicht van locaties die voorlopig niet verder worden onderzocht. Op deze lijst zullen ook de mogelijkheden in kantoorpanden en gemeentelijke vastgoed worden opgenomen.

Participatie

Over dit voorstel heeft geen participatie plaatsgevonden.

Te zijner tijd wordt per locatie een participatieproces ingericht met omwonenden en woningzoekenden. Dit proces zal starten op het moment dat er een eerste ontwerp voor een locatie ligt en voordat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Daarnaast werken we aan een overkoepelende participatiecampagne met en voor woningzoekenden die uiteindelijk breder zal liggen dan alleen voor tijdelijk wonen.

Communicatie

We gaan een communicatiecampagne starten rondom tijdelijk wonen waarin we ook de beeldvorming over woningzoekenden meenemen. Daarnaast maken we per locatie een communicatieplan.

Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing. Het besluit is referendabel. De geheime bijlage mag niet openbaar gemaakt worden en is dus geen onderdeel van een referendum.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- GEHEIM Lijst mogelijke locaties tijdelijk wonen d.d. 1 mei 2023

Bijlagen informatief

-