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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	W. Spijkerman, M. Jonker-Verkaart	**Datum**	29 maart 2022
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	9788538
E-mail	wouter.spijkerman@utrecht.nl, m.jonkerverkaart@utrecht.nl	**Onderwerp**	Stand van zaken nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Wonen

Geachte leden van de raad,

De afgelopen periode hebben wij ons ingezet om de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten verder te borgen in de organisatie en in de uitvoering. Met de programma's '(T)huis voor Iedereen', '(T)huis voor Ouderen' en de 'Taskforce Versneld Toevoegen Tijdelijke Woonruimte' zijn nieuwe woonvormen zoals gemengd wonen, collectief wonen, woonzorgoplossingen en flexwonen een robuust onderdeel geworden van beleid, strategie en uitvoering.
Zo is vanuit het programma (T)huis voor Iedereen en de Taskforce binnen een korte periode met onze partners een oplossing gevonden voor de leegstand die ontstond in twee panden van Portaal aan de Waterbieslaan en de Dwergbieslaan. Binnen twee tot drie maanden van ideevorming rondom gemengd wonen en gezinshuis tot de eerste huisvesting. Een mooi voorbeeld dat de werkwijze en de programma's beginnen te leiden tot de noodzakelijke versnelling die we nodig hebben voor o.a. de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Een ander voorbeeld is de samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf, dat ertoe heeft geleid dat gemengd wonen onderdeel wordt van de herontwikkeling van het Pieter Baan Centrum. Dit programma is opgenomen in de nota van uitgangspunten en speelt een belangrijke rol in de verkoopvoorwaarden. En het afgelopen jaar is op het dossier ouderen een flinke stap gezet in de samenwerking met de betrokken partners rondom huisvesting en de zorg. Dit heeft geleid tot een programma dat op onderdelen al in uitvoering is. De samenwerking is bekrachtigd met de intentieovereenkomst 'Een (t)huis voor ouderen'.

Voor de details informeren wij u afzonderlijk over de voortgang van deze programma's. In deze brief geven wij u een stand van zaken over de ontwikkeling van bewonersinitiatieven en wooncoöperaties en onze rol daarin. Tot slot gaan we in op een motie en toezegging die betrekking hebben op nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven.

Gerealiseerde projecten en bewonersinitiatieven

Ten opzichte van eerdere jaren zien we het aandeel opgeleverde projecten teruglopen vandaar dat er hard gewerkt wordt aan de tijdelijke huisvesting. Het voorwerk van afgelopen jaar heeft er o.a. toe geleid dat er op verschillende locaties verkenningen gestart zijn naar de mogelijkheden voor tijdelijk wonen, dit zijn o.a. het BEFU-terrein, op de Pagelaan en bedrijventerrein de Wetering. Binnen

gemeentelijk vastgoed is afgelopen jaar de Maliebaan 59-61 ingevuld met een gemengd wonen project voor kwetsbare jongvolwassenen en jongeren die als Goede Buur samenleven. Hiernaast loopt de verkenning voor verschillende gemeentelijke panden om die op soortgelijke wijze in te zetten.

In samenwerking met onze partners zijn er afgelopen jaar 2 gemengd wonen projecten opgeleverd in getransformeerde panden. Het eerste project is Nijevelt in de Meern, van GroenWest in samenwerking met Leger des Heils voor een mix van doelgroepen, uitstromers uit MOBW en reguliere bewoners (goede buren); het tweede project is de Zonstraat in Oost, van Mitros in samenwerking met Vluchtelingenwerk met een mix van jonge statushouders samen met jongvolwassenen (goede buren).

Afgelopen jaar zijn de tenders E5 en G11-G12 respectievelijk Legends en Bloei030 definitief gegund. Daarmee zijn er 150 appartementen voor ouderen in de maak (Legends) en een grootschalig gemengd wonen concept van 250 appartementen in zowel sociaal als middenhuur (Bloei030).

Daarnaast blijft de aandacht voor bewonersinitiatieven onverminderd van belang. Ook de afgelopen periode is de gemeente vele malen benaderd met de vraag hoe bewonersinitiatieven op eigen wijze een stukje stad vorm kunnen geven. Wat opvalt is dat dit zich niet beperkt tot één doelgroep. Wij zien alle mogelijke leeftijden en leefstijlen terug bij de bewonersinitiatieven. Wat zij met elkaar gemeen hebben is de wens om collectief aan de slag te gaan. Wij ondersteunen bewonersinitiatieven op verschillende manieren, maar dit blijft een proces van lange adem. Zo heeft het bewonersinitiatief De Witte Wolf na zeven jaar een voet aan de grond bij de gevangenis Wolvenplein. Zij hebben zich verbonden aan een consortium dat de tender heeft gewonnen die het Rijksvastgoedbedrijf uitschreef.

Wooncoöperaties
De wooncoöperatie biedt mogelijkheden om woonwensen in collectief verband te vervullen. Het vergroot het eigenaarschap van bewoners bij de woning en woonomgeving. Ook borgt het een langjarige betaalbaarheid van woningen. In onze vorige brief (d.d. april 2021) gaven wij aan dat de wooncoöperatie nog een niche op de woningmarkt is, maar wel een die potentie heeft om een positieve bijdrage te leveren aan de stad. In 2021 heeft uw raad met vaststelling van het Initiatiefvoorstel en actieplan ‘Utrechtse Wooncoöperaties’ stappen gezet om de ontwikkeling van wooncoöperaties verder op weg te helpen in Utrecht. Wij werken het actieplan momenteel via de volgende lijnen uit:
- gemeentelijke financieringsconstructie (scenario’s en bijbehorende keuzes)
- statuten voor de Utrechtse wooncoöperatie
- aanbesteding van locaties (pilot)
- onafhankelijk steunpunt voor collectief wonen
- gemeentelijk aanspreekpunt

Voor het zomerreces (Q2) informeren wij u over de voortgang op deze lijnen.

Moties en toezeggingen
Sinds 2019 informeren wij middels deze brief over stadsbrede ontwikkelingen in nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven. Daarin betrekken wij ook de moties en toezeggingen gerelateerd aan dit onderwerp. In deze brief informeren wij u over de motie ‘M396 Woonzorgconcepten als onderdeel van gebiedsontwikkeling’ en toezegging ‘20/T137 Regels voor toekenning middelen RSU Ruimte voor Initiatief’.

- 19/M396 Woonzorgconcepten als onderdeel van gebiedsontwikkeling

In de motie roept u het college op om in bestemmingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen, indien van toepassing, de specifieke functie zorgwoningen binnen de bestemming ‘wonen’ of ‘maatschappelijk’ expliciet te maken. Daar waar mogelijk doen we dit. We kunnen echter niet toezeggen dat woonzorgconcepten standaard worden opgenomen in alle gebiedsontwikkelingen. Niet

alle transformaties hebben namelijk betrekking op woningbouwontwikkelingen en ook niet elke woningbouwontwikkeling leent zich voor een woonzorgconcept.
Daarnaast roept u het college op om geïnformeerd te worden over de mogelijkheden hiertoe in lopende gebiedsontwikkelingen zoals de Merwedekanaalzone (MWKZ), Groenewoud en Beurskwartier. In het bestemmingsplan voor MKWZ zijn zorgwoningen opgenomen. Het bestemmingsplan Beurskwartier maakt zorgwoningen niet expliciet, maar als er initiatieven zijn kunnen ze ingepast worden. Het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Groenewoud bevindt zich nog in een voorfase. Het realiseren van woonzorgconcepten lijkt in dit plan tot de mogelijkheden te behoren.

- 20/T137 Regels voor toekenning middelen RSU Ruimte voor Initiatief

Wij hebben toegezegd een toelichting te geven op de regels voor toekenning van middelen uit de nadere regel *Ruimtelijke Strategie Utrecht: Ruimte voor Initiatief*. Deze nadere regel is eind 2021 geactualiseerd. Door deze actualisatie sluit de nadere regel aan op de nieuwe RSU2040 en is er een technische aanpassing gedaan zodat hij voorziet in aanvragen vanuit ondersteunende rechtspersonen die namens initiatiefnemers een aanvraag doen (denk bijvoorbeeld aan het Stadmakersfonds). Het doel van de nadere regel is om met subsidies ontwikkelingen passend bij de investeringsopgave van de RSU2040 te regisseren of te faciliteren. Subsidiabele activiteiten in aanmerking komen zijn:

1. (Stimulering)bijdrage aan de initiatiefnemer(s) voor hun project of rol in samen stad maken;
2. tijdelijke invulling van locatie of gebouw;
3. experimenten op het terrein van samen stad maken;
4. kennisontwikkeling over samen stad maken die in ieder geval ook ten goede moet komen aan de gemeentelijke organisatie;
5. projecten of activiteiten die anderszins bijdragen aan de doelstellingen en keuzes die in de RSU2040 zijn vastgelegd;
6. het leveren van maatschappelijke prestaties;
7. het realiseren van activiteiten met een maatschappelijke impact die niet door reguliere marktpartijen worden uitgevoerd en die verder gaat dan verantwoordelijkheden die volgens bestaande regelgeving al vereist zijn;
8. activiteiten in het kader van de behandel- en begeleidingskosten van ondersteunende rechtspersonen.

De initiatiefnemers moeten onder andere aantonen dat hun initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft, dat er draagvlak is vanuit de stad en dat er (met de gevraagde financiële ondersteuning) een gedegen begroting of businesscase onder ligt. Nieuwe woonconcepten en bewonersinitiatieven kunnen ook in aanmerking komen binnen deze subsidieregeling, mits zij voldoen aan deze voorwaarden. Een voorbeeld is Woongemeenschap Overhoop uit Overvecht dat voldeed aan deze voorwaarden en al gebruik heeft kunnen maken van de regeling.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,