

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R. Valdink	Datum	6 juni 2025
E-mail	roel.valdink@utrecht.nl	Kenmerk	30568379
Type brief	Reactiebrief	Onderwerp	Businesscase tijdelijk wonen tijdelijke invulling parkeergarage Paardenveld (2025 - 2035)
Bijlage(n)	1 (geheim)	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Tijdens de behandeling van het [raadsvoorstel Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld \(2025 - 2035\)](#) in commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 15 mei 2025 heeft u tijdens het geheime deel gevraagd om een extra toelichting op de businesscase van tijdelijk wonen als mogelijke invulling. In deze brief ontvangt u de financiële onderbouwing van de programmatische invulling wonen en ons advies om tijdelijk wonen niet op te nemen als onderdeel van de tijdelijke invulling in parkeergarage Paardenveld.

Geheimhouding

De financiële onderbouwing van tijdelijk wonen is besproken tijdens het geheime deel van de behandeling van het raadsvoorstel.

Wij hebben - in lijn met de geheimhouding op de financiële bijlage bij het raadsvoorstel Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld (2025 - 2035) - op de bijlage 'Financiële onderbouwing Businesscase tijdelijk wonen tijdelijke invulling parkeergarage Paardenveld' tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet om reden genoemd in artikel 5.1 lid 2 b van de Wet open overheid totdat het project financieel is afgesloten. Geheimhouding is nodig om het gemeentelijke financiële belang bij onderhandelingen te beschermen. Bij onderhandelingen is het van belang dat de potentiële contractpartij geen inzage heeft in de gemeentelijke financiële mogelijkheden en strategische scenario's waarmee de gemeente de onderhandelingen ingaat.

Fysieke inpasbaarheid tijdelijk wonen

Parkeergarage Paardenveld bestaat uit 6 lagen (begane grond en verdieping 1 t/m 5). Uit de quickscan tijdelijk wonen volgt dat er maximaal 189 woningen van gemiddeld 24,5 m² inpasbaar zijn. Dit formaat maximaliseert het aantal units met ruimte voor voldoende daglichttoetreding. Hieronder volgt een toelichting op het aantal in te passen woningen:

- De begane grond is niet geschikt voor wonen omdat deze half verdiept ligt en er relatief weinig daglicht toetreding is. Daarnaast is het, in lijn met uw [motie M353/2022](#), wenselijk om het commerciële programma op de begane grond te behouden voor de sociale controle.

- De 1^{ste} verdieping kent ook een commercieel programma. Conform uw [motie M353/2022](#) zijn die in het raadsvoorstel behouden. Wonen is in combinatie met het commerciële programma niet inpasbaar.
- Voor verdieping 2 t/m 4 geldt dat er 1.000 m² aan bruikbaar woonoppervlak is, wat neerkomt op 40 units van 24,5 m². Door de beperkte plafond hoogte in de garage zijn hier alleen nieuwbouwunits te plaatsen. De woonkwaliteit van deze woningen wordt suboptimaal met plafonds van circa 2 m. Verder blijft in dat geval 1.300 m² over, dat is circa 56% van het totale oppervlak, dat ingezet kan worden als niet verhuurbare gezamenlijke ruimte zonder daglichttoetreding.
- Op de vijfde verdieping zijn 1 of 2 lagen (gestapeld) tijdelijk wonen mogelijk wat neerkomt op maximaal 69 units. Het uiteindelijke aantal hangt af van het soort units, het gewicht daarvan en het draagvermogen van de constructie. Dit vraagt nader onderzoek.

Verdere overwegingen

Met de “Beleidsnota Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025 – 2030” is ervoor gekozen om in principe te kiezen voor permanente woningbouw ipv tijdelijke woningbouw. Waar zich echter kansen voor tijdelijke woningen – op kleine schaal en/of in bestaand vastgoed – voordoen, bekijken we of maatwerk mogelijk is om bij voorkeur woning van permanente kwaliteit te realiseren.

In lijn met de beleidsnota wonen is een businesscase uitgewerkt waarin woonvoorzieningen worden aangebracht op de etages 2 t/m 5. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- De businesscase is zeer onzeker. Hierin zijn dan nog geen algemene ruimtes zoals een gedeelde woonkamer of wasruimte meegenomen. In de praktijk zien we dat projecten met tijdelijk wonen een relatief groot aantal woningen moet hebben om gedeelde voorzieningen mogelijk te maken (vanaf 100 woningen).
- Naast de financiële haalbaarheid zullen er voordat een besluit kan worden genomen over tijdelijk wonen nog aanvullende onderzoeken plaats moeten vinden naar de constructie, veiligheid en vergunningverlening.
- Bij een kleine schaal – minder dan 150 woningen zijn andere plekken in de stad geschikter doordat ze goedkoper zijn, een betere kwaliteit van wonen bieden en er minder onzekere factoren zijn die gelden in een parkeergarage.
- In aanvulling op bovenstaande overwegingen, is het onwenselijk om alleen op het dak (waar de goedkoopste opties mogelijk zijn) voorzieningen aan te leggen vanwege de sociale veiligheid(gevoelens).
- Naast de financiële haalbaarheid zullen er voordat een besluit kan worden genomen over tijdelijk wonen nog aanvullende onderzoeken plaats moeten vinden naar de constructie, veiligheid en vergunningverlening.

Conclusie

Alles overwegende wordt zeer ontraden om de functie tijdelijk wonen op te nemen in de programmatische scenario's voor parkeergarage Paardenveld vanwege de onzekere negatieve businesscase, de mogelijkheid kleinschalig tijdelijk wonen elders in de stad beter te kunnen faciliteren en de onzekerheid vanwege de benodigde aanvullende haalbaarheidsonderzoeken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,