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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

behandeld door	G.J.H. van Dam	**Datum**	5 juli 2023
Doorkiesnummer	030 2862612	**Kenmerk**	11264023
E-mail	ge.van.dam@utrecht.nl	**Onderwerp**	Herontwikkeling IBB studentencomplex
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u over het besluit van Stichting Studenthuisvesting (SSH) om de herontwikkeling van het IBB studentencomplex uit te stellen met minimaal 5 jaar (van 2025 naar 2030).

Koerswijziging voor IBB complex door SSH.
Op 16 mei heeft SSH ons geïnformeerd dat zij het besluit heeft genomen om de herontwikkeling van het IBB studentencomplex uit te stellen tot in ieder geval 2030. Dit besluit kwam voor ons onverwacht omdat zij eerder juist aandrongen op het maken van tempo.

SSH geeft hiervoor een aantal redenen aan. De belangrijkste redenen waarom SSH dit besluit heeft genomen zijn o.a. de verslechterde marktomstandigheden zoals oplopende rente en hoge bouwkosten. SSH heeft zich daarom genoodzaakt gevoeld om de projectenportefeuille opnieuw tegen het licht te houden en prioriteiten te bepalen. Een tweede belangrijke reden die SSH aangeeft is de betaalbaarheid van de studentenkamers aan de IBB laan, welke nu tot het goedkoopste aanbod van SSH behoren en voorzien in een grote behoefte. De huidige bouwkosten en de druk op de investeringscapaciteit van SSH maakt dat SSH naar eigen zeggen niet de beoogde kwaliteitsslag kan maken zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid van de kamers.
Naast deze redenen voor hun besluit is SSH van mening dat het proces van herontwikkeling ingewikkelder wordt omdat de gemeente samenhang ziet tussen de herontwikkeling van het IBB complex en de andere ruimtelijke ontwikkelingen in het Rubenskwartier.

Wens en inzet gemeente om tempo te maken
Begin dit jaar gaf SSH nog aan dat zij juist tempo willen maken met de herontwikkeling. In de raadsinformatiebijeenkomst van 14 maart 2023 en het debat in de commissie Wonen van 23 maart 2023 heeft de raad aangedrongen op het maken van tempo en aangegeven dat de toename van studenteneenheden in dit gebied een belangrijk onderdeel is van de opgave voor de stad vanwege het tekort aan studentenwoningen.

Wij hebben tijdens de raadscommissie toegezegd tempo te maken bij de planontwikkeling van de projecten in het Rubenskwartier. Om hieraan tegemoet te komen hebben wij een voorstel gedaan om gezamenlijk met de partijen onderzoek te doen naar samenhang en de verbindende elementen in de gebiedsontwikkeling (middels een IDOC). Daarnaast is er ook ruimte om zelf onderzoek te doen naar een geheel eigen ontwikkeling op eigen kavel. Zo ontstaat een proces dat maximale flexibiliteit biedt om samen goede keuzes te maken en te onderzoeken of en zo ja op welke onderdelen partijen meerwaarde zien in gemeenschappelijke elementen en zo niet hoe partijen hun initiatief wel haalbaar op eigen kavel kunnen realiseren, waarbij ook de impact op de omgeving is meegewogen. Onze inzet is om met dit proces gezamenlijk snel goed onderbouwde afwegingen te kunnen maken op basis van welke principes de planrealisatie verder wordt uitgewerkt. Vanwege het besluit van SSH is dit voorstel om samen versneld tot keuzes te komen over de richting niet meer met SSH besproken.
Onze inzet naar aanleiding van het raadsdebat in de commissie Wonen van 23 maart 2023 om tempo te maken met de planontwikkeling heeft hun besluit om dit project uit te stellen niet veranderd, omdat de afwegingen door SSH zijn gemaakt op de gehele portefeuille.

Wij vinden het jammer dat SSH dit besluit over het IBB complex heeft genomen omdat we bij de herontwikkeling van het IBB complex potentie zien om de noodzakelijke (netto) groei van het aantal studenteneenheden te realiseren. Wij hebben daarom contact opgenomen met SSH om te verkennen of we ondanks dit besluit toch alvast het planproces kunnen opstarten om de randvoorwaarden van de toekomstige herontwikkeling van het IBB complex uit te werken.
SSH heeft aangegeven dat ze in de komende periode een aantal scenario's voor de toekomst van het IBB gaat verkennen. Dit richt zich in eerste instantie op de wijze waarop het complex op de juiste wijze langer verhuurd kan worden. Het doel van SSH is om na 2030 het kameraanbod te vernieuwen en/of uit te breiden, de woonlasten laag te houden en de sfeer van het complex met haar eigen unieke identiteit te behouden.

Vervolgstappen
Vanwege de grote behoefte aan studentenhuisvesting zullen wij onderzoeken wat de heroriëntatie van SSH op de portefeuille betekent voor de ontwikkelingen in onze stad. Hierover zullen wij na de zomer de raad informeren.

Op korte termijn vervolgen wij de gesprekken met de andere initiatiefnemers in dit gebied om vervolgens gezamenlijk te bepalen hoe wij het planproces gaan vormgeven en waar samenwerking in dit proces wenselijk is. De samenwerking in het Rubenskwartier heeft als doel dat de partijen meerwaarde zien bij de condities waarin het toevoegen van programma plaatsvindt in een kwalitatief goede leef- en verblijfsomgeving en tegelijkertijd niet belemmerend werkt in het realiseren van de verschillende individuele belangen. Met dit basisprincipe als uitgangspunt hopen wij op korte termijn met de overige partijen overeenstemming te bereiken hoe wij met elkaar het planproces gaan inrichten.

SSH heeft aangegeven graag op de hoogte te willen blijven van de ontwikkelingen in het gebied en mogelijk op onderdelen, zoals bij de verkenning van een collectieve parkeervoorziening en de herinrichting van de omliggende straten, samen op te trekken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,