Bijlage Stand van zaken Utrechtse Aanpak op gang houden woningbouw

Met de besluitvorming van het MPR en de VJN in 2023 is ook de Utrechtse aanpak geïntroduceerd met als doel om met gepaste maatregelen de woningbouwproductie op gang te houden. De marktomstandigheden vroegen en vragen daar nog steeds om. De volgende projecten maken onderdeel uit van de 1e tranche maatregelen: Merwede Deelgebied 5, Smakkelaarsveld en Reitdiepstraat. De 1e tranche van de Utrechtse aanpak heeft zijn vruchten heeft afgeworpen. De eerste bouwvergunningen zijn verleend.

Voor het gebied Merwede deelgebied 5 is onlangs vergunning afgegeven (983 woningen) voor twee bouwblokken en de andere marktpartij, heeft eveneens een vergunning aangevraagd. Wij verwachten dat ook die vergunningsaanvraag binnen afzienbare termijn wordt verleend. Het belangrijkste struikelblok om te beginnen is de behandeling van het beroep door van de Raad van State. De zittingsdatum is nu gepland in mei 2024.

Voor het project Smakkelaarsveld hebben de voorgestelde maatregelen ook geleid tot versnelling van het proces. De ontwikkelaar heeft vorig jaar, na de besluitvorming van de 1e tranche, de knoop doorgehakt en is nagenoeg rond met een belegger en een aannemer. De gemeente heeft de vergunning om te mogen bouwen verleend op 26 maart 2024. Tegelijkertijd speelt netcongestie bij Smakkelaarsveld al heel concreet als een probleem. Samen met Stedin worden verschillende oplossingsrichtingen verkend. Indien hier duidelijkheid over komt, dan zou er gestart kunnen worden met de bouwvoorbereidingen rond de zomerperiode. Met de provincie worden afspraken gemaakt over bus- en tramvrije periodes in verband met de veiligheid. Voor de woningen is overigens veel belangstelling.

Het project Reitdiepstraat heeft vertraging opgelopen door met name verdere optimalisatie en uitwerking van de plannen. Op dit moment lopen de gesprekken constructief met de betrokken corporatie, BO-EX. De verwachting is dat het omgevingsplan dit jaar kan worden aangeboden aan de gemeenteraad en dat er in 2025 gestart kan worden met de sloop van de huidige locatie.

Onderstaande tabel toont het totaal aantal woningen in de 1e tranche.

Gebied	Ontwikkelaar	Project	Sociaal	Midden	Vrij	Totaal
MWKZ DG5	Greystar & DD Invest	Meerdere blokken	806	582	1047	2435
Centrum	Lingotto	Smakkelaarspark	0	30	139	169
Rivierenwijk	Bo-Ex	Reitdiepstraat	154	0	0	154
Totaal			960	612	1186	2758

* netcongestie is een risicofactor die nog niet ondervangen is
** aantallen betreffen de totale ontwikkelingen, inclusief woningen waarvoor geen aanpassing beleid direct van toepassing is, maar welke wel mogelijk worden gemaakt door de maatregelen

De volgende maatregelen zijn genomen om de projecten toch mogelijk te maken:

- ✓ MWKZ: in plaats van actieplan middenhuur sluiten we aan bij landelijke regelgeving, dit betekent dat de middenhuurwoningen binnen dit project en dat deze moeten voldoen aan de nieuwe landelijke wetgeving voor middeldure huur (Wet Betaalbare Huur), zoals toegelicht in de raadsbrief over het addendum. De kwaliteit binnen het plan, zoals duurzaamheid en stedenbouwkundige uitgangspunten blijft behouden. Vereiste start bouw voor deze maatregelen is uiterlijk in 2025. De verhouding tussen sociaal, midden en vrije sector blijft gelijk.
- ✓ Smakkelaarspark: in plaats van actieplan middenhuur sluiten we aan bij landelijke regelgeving, aanpassing materialisatie van de gevel, aanpassing van het volume binnen het bestemmingsplan, programmatische wijziging, financiële bijdrage als investering in de openbare ruimte. De verhouding tussen sociaal, midden en vrije sector blijft gelijk.
- ✓ Reitdiepstraat: financiële bijdrage als investering in de openbare ruimte.

De aanpassingen hebben op stadsniveau geresulteerd in een versnelling op de voornoemde projectdossiers en in sommige gevallen heeft dit geleid tot meer woningen door optimalisaties in het programma.

De Utrechtse Aanpak heeft gezorgd dat de eerste vergunningen verleend zijn waarbij er veel betaalbare woningen worden toegevoegd aan de stad met als doel om in 2024 te starten met bouwen in deze projecten. De aanpassingen in het middensegment zorgen er voor dat er woningen in aanbouw komen die anders niet gerealiseerd konden worden door de huidige marktomstandigheden.