

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	H.J. van der Meulen	Datum	19 november 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 63296	Kenmerk	9416359
E-mail	rita.van.der.meulen@utrecht.nl	Onderwerp	Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte, 1e kwartaalrapportage Q4 2021
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Wonen

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u, in deze eerste kwartaalrapportage, graag over de voortgang van de opdracht aan de Taskforce om versneld tijdelijk woonruimte toe te voegen in de stad. Eerst gaan we in op de omvang van de urgente woningvraag. Vervolgens geven we per spoor inzicht in de ondernomen activiteiten en de eerste serie kansrijke locaties en panden voor het realiseren van tijdelijke woonruimte. We sluiten af met de inspanningen die we, samen met partners, gaan leveren om tijdelijk wonen gerealiseerd te krijgen. Met deze brief voldoen we aan toezegging 21/T279, d.d.24 juni 2021.

Woningnood

In Utrecht is een groot tekort aan woningen voor een brede groep woningzoekenden op de korte en middellange termijn (komende 5-10 jaar). De vraag naar sociale huurwoningen is in de periode 2014-2020 gegroeid. [In onze brief](#) van 16 juli jl. hebben we dit als volgt toegelicht.

- Het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Utrecht is gestegen van 21.400 naar 33.400.
- In diezelfde periode is het totaal aantal verhuringen gedaald. In de gemeente Utrecht daalde dat van 2.790 in 2014 naar 2.320 in 2020 en in de regio van 6.220 naar 5.351.
- De slaagkans voor het vinden en accepteren van sociale huurwoningen is ook gedaald en dit percentage is ieder jaar kleiner geworden. Voor gemeente Utrecht geldt: van 11% in 2014 naar 5% in 2020. Dat wordt vooral verklaard door de toename van het aantal actief woningzoekenden.
- Ook de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn sinds 2014 gestegen. In 2020 was in de gemeente Utrecht de gemiddelde inschrijftijd bij een verhuring 10,3 jaar en in 2014 was dat 8 jaar.

Ook lukt het dit jaar niet om bijzondere en kwetsbare doelgroepen in onze stad te voorzien van voldoende passende huisvesting. Tegelijkertijd neemt de vraag toe onder andere door [de oproep van het kabinet](#) om meer huisvesting te bieden aan statushouders. Daarnaast blijkt uit recent onderzoek dat er een grotere vraag is naar passende huisvesting voor kwetsbare jongeren en jongvolwassenen

dan we tot nu toe hebben aangenomen. Hierover hebben we u geïnformeerd in de [raadsbrief van 5 oktober jl.](#)

Er ligt dus een urgente vraag van een brede groep woningzoekenden naar woningen in het sociale segment. Om de woningnood krachtig en slagvaardig aan te pakken, hebben we samen met partners in de zomer (juli 2021) een taskforce ingericht om versneld tijdelijke woonruimte toe te voegen. De taskforce richt zich op een versnelling en een verbreding van het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden en kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Zij sluit daarmee aan op de afspraken die zijn gemaakt op het Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning en kwetsbare groepen uit 2019.

Uitgaande van het tekort aan woonruimte voor bijzondere en kwetsbaren groepen in 2021, hebben we een analyse gemaakt naar de behoefte aan tijdelijke woonruimte voor de jaren van 2022 tot en met 2025 (zie bijlage 1). We zijn uitgegaan van de gemaakte prestatieafspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente én van het beleidskader ten aanzien van het realiseren van gemengd wonen concepten. Hierbij huisvesten we bijzondere en kwetsbare doelgroepen in een mix van 70% reguliere woningzoekenden en 30% bijzondere/kwetsbare doelgroepen. Op basis van de huidige inzichten verwachten we een substantiële behoefte aan tijdelijke woonruimte in een bandbreedte van **700-1.050 woningen jaarlijks in de periode 2022-2025**.

We werken met een bandbreedte, omdat het geanalyseerde tekort een aantal onzekerheden bevat en kan fluctueren als gevolg van:

- Verwachte beleidsmaatregelen van overheden om de woningbouw en woningmarkt in het algemeen en in het bijzonder de huisvesting van aandachtsgroepen naar aanleiding van het adviesrapport '[Een thuis voor iedereen](#)' van de commissie Ter Haar te stimuleren.
- Toename van te huisvesten aantallen asielzoekers en statushouders. Naast de toename speelt mee dat dit een wettelijke taak betreft voor gemeenten en dat het niet-huisvesten een cumulatie in opvolgende jaren betekent.
- Voortschrijdende inzichten dat het aantal te huisvesten kwetsbare jongeren en jongvolwassenen hoger ligt dan voorheen werd aangenomen. Hiernaar is onderzoek gedaan. Uit de eerste inzichten blijkt dat dit aantal bijstelling heeft.
- De economische conjunctuur en financiële markten.
- Het (versneld) realiseren van permanente bouw leidt tot een afnemende vraag naar tijdelijke woonruimte.

Gedurende de komende jaren volgen we de ontwikkelingen nauwgezet, zodat we tijdig en accuraat kunnen bijsturen.

Viersporenaanpak

De Taskforce is aan de slag gegaan met een viersporenaanpak:

1. locaties voor tijdelijk wonen,
2. tijdelijk benutten van de mogelijkheden van het gemeentelijk vastgoed,
3. corporaties/andere partijen faciliteren bij het verwerven of (tijdelijk) aanhuren van aanvullend vastgoed,
4. optimalisatie corporatiebezit.

Spoor 1. Locaties voor tijdelijk wonen

Voor potentieel geschikte locaties voor tijdelijk wonen (spoor 1) zoeken we naar locaties met enige schaalgrootte (ca. 200 woonunits), die idealiter circa 10 - 15 jaar beschikbaar zijn. Om de locaties, die in beeld zijn, gerealiseerd te krijgen, zullen we inspanningen moeten leveren met het oog op de benodigde financiële dekking, (versnelde) procedures en het opbouwen van draagvlak. Tevens

moeten we zorgdragen voor haalbare ruimtelijke inpassingen. De verwachting is dat geen enkele locatie geheel optimaal zal zijn. Zo kunnen locaties huidige beleidskaders raken (bijvoorbeeld geluid en groen). Daarom vraagt elke locatie een zorgvuldige aanpak en bestuurlijke weging. Daarnaast willen we voorkomen dat een tijdelijke locatie een gebiedsontwikkeling met een permanent karakter vertraagt.

We hebben op dit moment 2 locaties aangemerkt om tijdelijk wonen mogelijk te maken. Het gaat om het BEFU-terrein en de Pagelaan 1. Deze locaties bevinden zich in de wijk Hoograven en zijn gelegen in de geluidszone van de A-12. Deze locaties zijn in een eerdere fase aangewezen voor permanente woningbouw. Herontwikkeling op deze plek is afhankelijk van geluidbeperkende maatregelen, zoals deze zijn voorzien in het Tracébesluit (TB) verbreding A-27. Het Rijk heeft de saneringsplicht van het geluid A-12 gekoppeld aan het TB. Op dit moment kan geen permanente woningbouw worden gerealiseerd, omdat er een beroepsprocedure bij de Raad van State loopt tegen het (tweede) TB Ring Utrecht 2020) en de Tweede Kamer de Ring Utrecht controversieel heeft verklaard. Het realiseren van een tijdelijke woonfunctie is binnen de bestaande wettelijke geluidsregelgeving onder voorwaarden wel mogelijk.

Op het BEFU-terrein kunnen 150-250 tijdelijke woonunits worden gerealiseerd. Wij stellen u voor om via het raadsvoorstel Tijdelijk wonen BEFU-terrein (kenmerk 9282635) in te stemmen met tijdelijke woningbouw op deze locaties. Reden dat we dit via het raadsvoorstel aan u voor leggen ligt in het gegeven dat we de lopende grondexploitatie moeten afsluiten en een nieuwe moeten openen. Op de Pagelaan 1. wil de initiatiefnemer 300 woonunits realiseren. Wij hebben het intentiedocument Pagelaan 1 vastgesteld (Collegevoorstel Intentiedocument (IDOC) Tijdelijk Wonen Pagelaan 1, kenmerk 9422339). Hierin staat wat we gaan onderzoeken om te bepalen hoe en hoeveel tijdelijke woonunits gerealiseerd kunnen worden.

De verdere ontwikkeling van deze locaties onderzoeken we in samenhang. Het gaat om 2 locaties die dicht bij elkaar liggen met maximaal 550 woonunits. Deze opgave is van dien aard dat het van belang is om voor het hele gebied te kijken wat er totaal ruimtelijke en programmatisch haalbaar en aanvaardbaar is. De vraag hoe tijdelijke woningen goed in de buurt ingepast kunnen worden, onderzoeken we met omwonenden.

Naast deze twee locaties onderzoeken we de haalbaarheid van een aantal andere locaties voor tijdelijk wonen met een substantieel aantal wooneenheden. Deze onderzoeken bevinden zich nog in de startfase. Wij verwachten u hierover in de volgende kwartaalrapportage nader te kunnen informeren.

Spoor 2. Tijdelijk benutten van de mogelijkheden van het gemeentelijke vastgoed

Van al het gemeentelijk vastgoed wat leeg staat, leeg komt, tijdelijk beschikbaar is of in afwachting is van een gebiedsontwikkeling is als eerste het pand aan de Maliebaan 59-61 geschikt bevonden voor een gemengd wonen project voor jongeren. Het gaat om een pilot van 5 jaar voor jongeren, die uitstromen uit de jeugdhulp met verblijf. In deze pilot gaan zij samenwonen met andere jongeren om een community te vormen, die elkaar helpt waar dit nodig is. De jongeren uit de jeugdhulp kunnen wennen aan het zelfstandig wonen en een netwerk opbouwen. Vanuit deze huisvesting stromen ze vervolgens door naar andere - reguliere - huisvesting. Er zijn 24 kamers beschikbaar. Meer informatie vindt u in de raadsbrief van 5 oktober jl.

Spoor 3. Corporaties/andere partijen faciliteren bij het verwerven of (tijdelijk) aanhuren van aanvullend vastgoed

De STUW corporaties hebben aangeboden de mogelijkheden van aanvullende verwervingen of aanhuur van beschikbaar vastgoed op de Utrechtse markt te willen onderzoeken. De Utrechtse STUW-corporaties oriënteren zich op de mogelijkheden, die de markt biedt. Dit onderzoek bevindt zich in de startfase. Het heeft nog niet geleid tot concrete verwervingen of aanhuur.

Tevens hebben we de partijen, actief binnen het Development Network Utrecht (DNU) en de kopgroep van het Stadsakkoord Wonen geïnformeerd over de woningnood binnen het sociale segment en gevraagd bij te dragen aan uitbreiding van mogelijkheden voor tijdelijk wonen.

Spoor 4. Optimalisatie corporatiebezit

Vanuit het spoor optimalisatie van het corporatiebezit krijgen twee panden in Vleuten nog dit jaar een aangepaste invulling. De Dwergbieslaan wordt benut voor een gemengd wonen concept voor jongeren in een kwetsbare positie. Er zijn 13 wooneenheden beschikbaar. De Waterbieslaan wordt benut als gezinshuis, eventueel in combinatie met 'kangoeroe-kamers', Time Out plekken of moeder-kind plekken. Hier zijn in totaal 20 wooneenheden beschikbaar.

Realiseren van tijdelijke woonruimte

In totaal biedt deze eerste serie locaties en panden in potentie ruimte aan circa 600 woonruimtes. De panden zullen op korte termijn in gebruik worden genomen. De locatieontwikkeling vergt meer tijd. Op basis van huidige inzichten is de verwachting dat de eerste locatie eind 2022 kan worden opgeleverd. Hierbij onderzoeken we nog de mogelijkheden om de proceduretijd te verkorten en de realisatie te versnellen. Om tot circa 700-1.050 woonruimtes per jaar te komen, zijn substantiële inspanningen nodig. Hier gaan we de komende periode met onze partners mee aan de slag.

Vanuit bij de Taskforce betrokken organisaties is een aantal overzichten met potentiële aanvullende locaties en panden aangedragen. Deze gaan we de komende periode onderzoeken op haalbaarheid. Daarnaast wordt in de gebieden en in gemeentelijk vastgoed de zoektocht naar locaties en panden voortgezet, waarbij gebruik gemaakt wordt van eerdere verkenningen. In de volgende raadsbrief (voorzien in het eerste kwartaal van 2022) wordt u over de voortgang geïnformeerd.

We gaan stapsgewijs te werk om locaties en panden te identificeren en na positieve bestuurlijke weging tot realisatie te brengen. Per locatie en per pand wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en voorzien van een dekkingsvoorstel. Soms kan financiële dekking plaatsvinden uit de grondexploitatie. In andere gevallen is aanvullende financiering nodig. We hebben een subsidieaanvraag ingediend om in aanmerking te kunnen komen voor de tweede tranche van de regeling voor de huisvesting van aandachtsgroepen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Van de 50 miljoen is 31 miljoen euro beschikbaar voor gemeenten. Hiernaast zijn we met de regio in gesprek met BZK voor aanvullende geldstromen (versnelde realisatie opvang asielzoekers en fondsvorming tijdelijke woonruimte). Ook bereiden we richting de provincie subsidieaanvragen voor om gebruik te maken van de subsidieregelingen gericht op versnelling woningbouw en versnelling flexwonen. Hiernaast verkennen we aanvullende mogelijkheden voor de dekking van realisatie en exploitatie van tijdelijke woonruimte.

Voor de realisatie van locaties voor tijdelijk wonen wordt binnen de gemeente een expertiseteam ingericht. Voorbereidingen voor de inrichting van dit team worden getroffen. Het expertiseteam werkt voor de hele stad en bevat naast financiële en juridische expertise, ook specifieke deskundigheid over flexwonen en vastgoed. Voor het inpassen van de tijdelijke woningen in de omgeving maakt ze gebruik van de expertise en inzichten van de al aanwezige deskundigheid in het gebied. Dit team – dat in opdracht werkt van de ruimtelijke regisseurs - komt naast de bestaande gebiedsorganisatie te staan om lopende ontwikkelingen in de gebieden door te kunnen laten gaan.

Ook wordt gewerkt aan een communicatie- en participatiestrategie. Bij de participatiestrategie staat de vraag centraal: op welke wijze kan tijdelijk wonen op de betreffende locatie mogelijk gemaakt worden?

Meerjarige intentieovereenkomst

Het realiseren in hoog tempo van tijdelijke woonruimte vergt grote inspanningen van de gemeente en van diverse partners.

Bij het realiseren van tijdelijk woonruimte gaat het zowel om het identificeren van locaties, het realiseren en financieren e/o bekostigen van tijdelijke woonruimte, het exploiteren van tijdelijke woonruimte, het zorgvuldig toedelen van de tijdelijke woonruimte aan een mix van diverse doelgroepen, het beheren van de locaties als het te zijner tijd weer zorgvuldig afronden van de tijdelijke woonruimte. Bij deze processen vervullen de corporaties een sleutelrol.

Het realiseren en exploiteren van tijdelijke woonruimte vergt een hoge processnelheid en adequate afstemming. Dit is alleen mogelijk indien gemeente en partners naadloos met elkaar samenwerken en zich hieraan committeren. Gezien de hoge urgentie en de noodzaak tot versnelling willen we dit commitment vastleggen in een meerjarige intentieovereenkomst. Deze meerjarige intentieovereenkomst is een verdieping op de gemaakte afspraken in het Plan van aanpak Huisvesting en ondersteuning en kwetsbare groepen (2019).

Informatievoorziening

Gezien het maatschappelijk belang van tijdelijke woonruimte voor de samenleving van Utrecht rapporteren we de gemeenteraad periodiek over de voortgang. Wij hebben ons voorgenomen om u een keer per kwartaal te informeren over:

- de stand van zaken met betrekking tot de sporen 1. locaties voor tijdelijk wonen, 2. gemeentelijk vastgoed tijdelijk bewoonbaar maken, 3. corporaties te faciliteren bij het verwerven van vastgoed en 4. samen met corporaties mogelijkheden te onderzoeken om het gebruik van hun bezit te optimaliseren. Het gaat dan om locaties en panden die in onderzoek zijn en potentiële nieuwe locaties en panden,
- eventuele voortschrijdende inzichten met betrekking tot raming van aantal benodigde tijdelijke woningen,
- actuele ontwikkelingen met betrekking tot de taskforce.

De tweede kwartaalrapportage kunt u tegemoetzien in het eerste kwartaal (Q1) van 2022.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,