

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2023, NUMMER 160

Datum	29 september 2023
Van	College B&W
Behandeld door	Cecile van Dijck
Doorkiesnummer	14030
E-mailadres	Cecile.van.dijck@utrecht.nl
Kenmerk	11641247
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2023 nummer 160 van Ruben Snijder en Annemarijn Oudejans (Student & Starter), Maarten Koning (D66), Titus Stam (PvdA), Tess Meering (VVD), Rik van der Graaf (CU), Pepijn Zwanenberg (GL) van 31 augustus 2023 over Herontwikkeling IBB studentencomplex. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Waarom kwam de beslissing om de herontwikkeling van het IBB studentencomplex met minimaal 5 jaar uit te stellen zo onverwacht voor het college?

Antwoord 1

Zoals al is aangegeven in de raadsbrief van 5 juli 2023, heeft de SSH ons op 16 mei geïnformeerd over het besluit dat zij had genomen om de herontwikkeling van het IBB studentencomplex uit te stellen tot in ieder geval 2030. Voor het college kwam dit onverwacht, omdat een scenario van eventueel uitstellen nog niet eerder besproken was. De SSH had tot die tijd juist aangedrongen om meer tempo te maken met de herontwikkeling.

Vraag 2

Wat zijn de specifieke economische factoren die hebben geleid tot de herprioritering die genoemd wordt in de brief?

Antwoord 2

De SSH heeft aangegeven dat de verslechterde marktomstandigheden, zoals oplopende rente en hoge bouwkosten, en het complexe planproces de belangrijkste redenen zijn voor de herprioritering. Door deze omstandigheden is de SSH gedwongen kritisch te kijken haar investeringsprogramma. Daarnaast is de betaalbaarheid van de studentenkamers aan de IBB-laan, welke nu tot het goedkoopste aanbod van SSH behoren en nog steeds voorzien in een grote behoefte, nog een factor om de herontwikkeling uit te stellen. Herontwikkeling in een tijd van hoge bouwkosten en oplopende rentelasten zou het volgens SSH moeilijk maken de nieuw te ontwikkelen eenheden in een vergelijkbaar prijssegment te verhuren.

Vraag 3

Kan het college meer inzicht geven in de herprioritering? Zijn er andere ontwikkelingen waar de SSH eerder aan begint?

Antwoord 3

In de harde planvoorraad staan bijna 3.500 studentenwoningen tot 2030. Projecten die de komende jaren door de SSH worden gerealiseerd zijn:

- Kwekerij fase 3: 206 studenteneenheden
- High Five (USP): 925 studenteneenheden
- Wisselspoor: 335 studenteneenheden

Verder kunnen op de Kwekerij fase 4 circa 400 studenteneenheden worden gebouwd. De SSH is ook betrokken bij projecten als mede ontwikkelaar of in gesprek met partijen om complexen turn key over te nemen. Zo is SSH betrokken bij de ontwikkeling van HOTA op het Berlijnplein. Woningcorporatie CAZAS Wonen is de hoofdontwikkelaar. Van de 250 woningen zijn er 167 voor studenten. Bij het project Livingstonelaan (569 studenteneenheden) is in de [voorlopige versie van de bouwvelop](#) de voorkeur uitgesproken voor de SSH als afnemer.

Naast het realiseren en het aankopen van nieuwbouw heeft de SSH ook recent de beslissing gemaakt om het Tuindorp-West Complex (TWC) te verduurzamen. Het TWC betreft circa 900 studentenwoningen, waarvan een gedeelte ook een monumentale status heeft.

Vraag 4

De vraagstellers maken zich zorgen over het aantal studentenwoningen dat gerealiseerd gaat worden in relatie tot de afspraken in het actieplan studentenhuysvesting. Deelt het college deze zorgen?

Antwoord 4

We delen deze zorgen en die hebben mede geleid tot het actieplan studentenhuysvesting dat voor de zomer is vastgesteld. In dit actieplan studentenhuysvesting is opgenomen dat we het huidige tekort (5.300 eenheden) willen inlopen. Dat betekent dat we nog voor 2.000 extra woningen aan harde plancapaciteit moet worden ontwikkeld en dan met name onzelfstandige eenheden. Dat is een blijft een stevige opgave.

Tegelijkertijd zien we dat sinds 2020 het aantal opgeleverde studenteneenheden toeneemt: in de periode 2020 t/m 2022 zijn er 2.250 eenheden opgeleverd (met daarin 200 kamers, een kleine 10%). Aanvullend zien we in de harde plannen ongeveer 3.500 woningen opgenomen, waarvan bijna 40% uit kamers bestaat. Voor de helderheid: de herontwikkeling van het IBB was nog niet in deze harde plannen opgenomen.

Mede aan de hand van de concrete maatregelen uit het actieplan (waaronder verlaagde grondprijzen voor specifieke eenheden en de inzet per studentenhuysvestingsproject op 50% kamers) willen we deze lijn voortzetten.

Vraag 5

Wat zijn de gevolgen van het uitstellen van de herontwikkeling van het IBB-complex op de ontwikkeling van het Rubenskwartier en de verduurzamingsplannen voor de IBB?

Antwoord 5

De SSH geeft aan de intentie te hebben om op langere termijn het IBB te herontwikkelen Tot die tijd worden de huidige kamers en woningen gewoon verhuurd. Wat betreft verduurzaming van het IBB complex: waar dat nog niet is gedaan wordt onder andere dubbel glas geplaatst.

Verder heeft het besluit van SSH om de herontwikkeling en verduurzaming van het IBB uit te stellen tot gevolg dat een collectieve gebiedsgerichte aanpak voor het Rubenskwartier voor bijvoorbeeld gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, energie, vergroening, klimaatadaptatie en het toevoegen van woningen en voorzieningen op dit moment beperkter mogelijk is.

Naast SSH heeft Syntrus Achmea ook aangegeven nu niet te willen starten met de herontwikkeling van de winkels en woningen aan de IBB-hof, vanwege de verslechterde marktomstandigheden. UMC heeft wel urgentie om te starten met de herontwikkeling van de 'zusterflats' aan de Burgemeester Ter Pelkwijklaan. We willen met UMC op korte termijn een Intentiedocument en IPOK voor de herontwikkeling afsluiten om dit deelgebied te transformeren.

Vraag 6

Kan het college een tijdlijn voorleggen van de herontwikkeling en de verduurzamingsplannen?

Antwoord 6

Het is op dit moment nog niet mogelijk om een concrete tijdlijn voor te leggen voor de herontwikkeling en verduurzaming van het IBB. SSH geeft aan de herontwikkeling uit te stellen tot in ieder geval 2030.

Vraag 7

Is de wethouder bereid om in gesprek te treden met SSH om de herontwikkeling toch eerder van start te laten gaan? Zo niet, waarom niet?

Antwoord 7

In de beantwoording van de vragen 2 en 3 is aangegeven welke afwegingen de SSH heeft gemaakt bij het besluit om de herontwikkeling later te doen.

Zoals aangegeven in de raadsbrief van 5 juli 2023 hebben wij 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 gaf toen aan daar geen aanleiding toe te zien, en zich in eerste instantie te richten op de wijze waarop het complex op de juiste wijze langer verhuurd kan worden.

Vraag 8

Kan de wethouder bij de SSH benadrukken dat bij vertraging van de herontwikkeling de verduurzaming van de verouderde, nog niet verduurzaamde studentenflats op de IBB de hoogste prioriteit moet hebben? Zo niet, waarom?

Antwoord 8

Zie antwoord op vraag 5. Verder staan in de Nationale Prestatieafspraken afspraken over de verduurzaamings van het bezit van woningcorporaties. Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label (met uitzondering voor monumenten en voor sloop aangemerkte woonruimte) tot en met 2028 versneld verduurzamen. We spreken de SSH periodiek zowel ambtelijk als bestuurlijk. In die overleggen zullen we ook stilstaan bij de vorderingen die ze in dat opzicht maken.

Vraag 9

Waarom overweegt SSH niet om bij hogere bouwkosten toch door te gaan met de bouw, zij het mogelijk met minder woningen? Het bouwen van 600 woningen in plaats van 700 blijft namelijk gunstig voor de grote groep woningzoekenden.

Antwoord 9

Het vraagstuk ten aanzien van de hoge bouwkosten en lage rente in combinatie met de betaalbaarheid verandert niet substantieel door 100 woningen minder te bouwen. Zie verder antwoord op vraag 2 en 3.

Vraag 10

Kan het college duidelijkheid verschaffen over het mogelijk in geding komen van de kwaliteit van het IBB-complex?

Antwoord 10

Zie het antwoord op vraag 8.

Vraag 11

Is het college bereid om bindende afspraken te maken over de realisatie van de herontwikkeling?

Antwoord 11

Een toekomstige herontwikkeling van dit project zal bij afwijking van het bestemmingsplan (straks omgevingsplan) het Utrechts planproces doorlopen. In de verschillende fases van de planvorming zullen dan afspraken worden vastgelegd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Schriftelijke herontwikkeling IBB studentencomplex

31 Augustus 2023

Op 16 mei heeft Stichting Studenthuisvesting (SSH) ons college op de hoogte gesteld van haar besluit om de herontwikkeling van het IBB studentencomplex uit te stellen. Op 5 juli 2023 ontving de gemeenteraad het voorgenomen besluit om deze herontwikkeling met minimaal 5 jaar uit te stellen, waardoor het van 2025 naar 2030 wordt verschoven. Dit komt op een moment waarop er onder de studentengemeenschap aanzienlijke woningnood heerst. Het Actieplan studentenhuysvesting, dat afgelopen voorjaar werd gepresenteerd, wees uit dat onze stad momenteel een tekort van ongeveer 5300 studentenwoningen heeft.¹ De wachttijd voor een kamer bij SSH bedraagt momenteel drie jaar.² Bovendien resulteert dit uitstel in de vertraging van de bouw van 700 extra eenheden en het langer aanhouden van veel niet-verduurzaamde studentenkamers.³ Dit is in contrast met het belang dat tijdens het commissiedebat in maart werd benadrukt, namelijk de noodzaak om de ontwikkelingsplannen te versnellen.

De vragenstellers voorzien grote gevolgen voor de doelstellingen zoals besproken in het actieplan studentenhuysvesting, de verdere ontwikkelingen van het Rubenskwartier en de rest van de stad. Op dit moment zijn de wachttijden voor een studentenwoning enorm lang en daar maken de vragenstellers zich zorgen over. Het is voor de vragenstellers van groot belang om helder inzicht te krijgen in de redenen en gevolgen van deze vertraging. Hieronder volgen enkele vragen die wij hebben met betrekking tot het uitstel van de herontwikkeling van het IBB studentencomplex, alsmede de genomen maatregelen en reacties van de gemeente Utrecht:

Vragen:

¹ <https://www.duic.nl/wonen/vraag-naar-duizenden-studentenwoningen-in-utrecht-gemeente-wil-tekortwegwerken/#:~:text=Utrecht%20heeft%20op%20dit%20moment,een%20huis%20en%20voorzieningen%20delen;Afgelopen+jaren+maar+200+gewone+studentenkamers+bijgebouwd+in+Utrecht,+maar+nú+gaat+gemeente+het+tij+keren+|+Wonen+in+Utrecht+|+AD.nl>

² [Duizenden nieuwe studenten, maar kamers zijn er niet in Utrecht: hospitaverhuur wordt populairder | Wonen in Utrecht | AD.nl](#)

³

<https://ureka.utrecht.nl/app/document?url=https:%2F%2Fapi1.ibabs.eu%2Fpublicdownload.aspx%3Fsite%3DUtrecht%26id%3Da5efb852-62b7496f-b32b-d1ba41d1b9f0>

1. Waarom kwam de beslissing om de herontwikkeling van het IBB studentencomplex met minimaal 5 jaar uit te stellen zo onverwacht voor het college?
2. Wat zijn de specifieke economische factoren die hebben geleid tot de herprioritering die genoemd wordt in de brief?
3. Kan het college meer inzicht geven in de herprioritering? Zijn er andere ontwikkelingen waar de SSH eerder aan begint?
4. De vraagstellers maken zich zorgen over het aantal studentenwoningen dat gerealiseerd gaat worden in relatie tot de afspraken in het actieplan studentenhuisvesting. Deelt het college deze zorgen?
5. Wat zijn de gevolgen van het uitstellen van de herontwikkeling van het IBB-complex op de ontwikkeling van het Rubenskwartier en de verduurzamingsplannen voor de IBB?
6. Kan het college een tijdelijk voorleggen van de herontwikkeling en de verduurzamingsplannen?
7. Is de wethouder bereid om in gesprek te treden met SSH om de herontwikkeling toch eerder van start te laten gaan? Zo niet, waarom niet?
8. Kan de wethouder bij de SSH benadrukken dat bij vertraging van de herontwikkeling de verduurzaming van de verouderde, nog niet verduurzaamde studentenflats op de IBB de hoogste prioriteit moet hebben? Zo niet, waarom?
9. Waarom overweegt SSH niet om bij hogere bouwkosten toch door te gaan met de bouw, zij het mogelijk met minder woningen? Het bouwen van 600 woningen in plaats van 700 blijft namelijk gunstig voor de grote groep woningzoekenden.
10. Kan het college duidelijkheid verschaffen over het mogelijk in geding komen van de kwaliteit van het IBB-complex?
11. Is het college bereid om bindende afspraken te maken over de realisatie van de herontwikkeling?

Gesteld door:

- Ruben Snijder en Annemarijn Oudejans, Student & Starter
- Maarten Koning, D66
- Titus Stam, Partij van de Arbeid
- Tess Meeding, VVD
- Rik van der Graaf, ChristenUnie
- Pepijn Zwanenberg, GroenLinks