

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Stijn Maathuis, Jan Greeven	Datum	18 mei 2026
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	34162583
E-mail	stijn.maathuis@utrecht.nl, j.greeven@utrecht.nl	Onderwerp	Beantwoording vragen uit commissie bij TAM-Omgevingsplan Matser Croeselaan, over Ondaatje
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Groot Merwede

Geachte leden van de raad,

Met deze brief informeren wij u graag over de percentages sociale woningen in het plangebied voor het Matserterrein Croeselaan en het plan Ondaatje, zoals toegezegd in de commissie Ruimte van 16 april 2026. Ook geven wij graag een nadere toelichting op de planning voor het Plan Ondaatje, waarover u vorige week in het MPR bent geïnformeerd. Over Ondaatje zijn ook schriftelijke vragen gesteld ([SV 2026 nr. 69](#) Beurskwartier, Ondaatje en de verschuivende planning). De beantwoording van deze vragen ontvangt u gelijktijdig met deze brief.

Percentages sociale huur voor plan Ondaatje

In de commissie Ruimte van 16 april 2026 is gevraagd naar het aandeel sociale huurwoningen dat gerealiseerd wordt in Ondaatje. De aanleiding hiervoor was dat in het TAM-omgevingsplan Matserterrein Croeselaan een getal is genoemd van 90% sociale huur voor Ondaatje, waar in de [bouwvelop](#) Ondaatje uit oktober 2024 staat (pagina 13): *“Er geldt een maximum van 60 woningen. Hiervan moet minimaal 50% sociale woningbouw zijn. De andere 50% is middeldure huur met een instandhoudingsverplichting van 20 jaar”*. Ondaatje maakt onderdeel uit van het ‘Chw [bestemmingsplan](#) Beurskwartier 1’, dat door u is vastgesteld op 25 november 2021 en waarvoor u de [bestuurlijke lus](#) op 27 maart 2025 heeft vastgesteld. In de toelichting van dit bestemmingsplan staat dit percentage van 50% ook benoemd. Voor het totale gebied van het Matserterrein én Ondaatje samen heeft u op 26 september 2024 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen ([SPvE](#)) vastgesteld, waarin op pagina 14 is opgenomen: *“Voor het plangebied [red: Matserterrein en Ondaatje] geldt het uitgangspunt dat 40% van de woningen sociale huur wordt, 35% middelduur en 25% vrije sector woningen.”* De bouwvelop Ondaatje geeft invulling aan het SPvE, zie ook onze [raadsbrief](#) van 16 oktober 2024. Het percentage van 50% sociaal is destijds aangehouden, omdat er toen nog geen zicht was of een woningcorporatie of een marktpartij de ontwikkeling ter hand zou nemen. Dit lichten wij graag nader toe.

In de gesprekken met Portaal over Ondaatje is het uitgangspunt dat het programma bestaat uit 3 middeldure huurwoningen (maatwerk, voor terugkeerders vanuit de woningen Croeselaan) en 57

Datum 18 mei 2026
Ons kenmerk 34162583

sociale huurwoningen, waarvan 15 maatwerkwoningen (voor terugkeerders vanuit de woningen Croeselaan). De maatwerkwoningen voor de terugkeerders (3 middeldure huurwoningen en 15 sociale huurwoningen) kunnen na eerste verhuur 'van kleur verschieten' en door Portaal worden verhuurd als middeldure huurwoning of vrije sector huurwoning. Feitelijk betekent dat, dat bij aanvang 95% sociaal wordt verhuurd en dat dit percentage op termijn (na eerste verhuur) kán terugvallen naar 70% en niet lager. Daarmee voldoet dit ruimschoots aan het gestelde minimum van 50% voor Ondaatje, die genoemd is in zowel de bouwvelop als het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1.

Zoals wij hebben toegezegd in uw commissie zullen we in de onderhandelingen met Portaal 70% sociale huur als minimum voor project Ondaatje aanhouden.

Percentage sociale woningen op het Matserterrein

Voor de ontwikkeling van het Matserterrein geldt het beleid van de (oude) Woonvisie en is in de regels van het nu voorliggende TAM-omgevingsplan Matserterrein Croeselaan opgenomen (pagina 11) dat minimaal 64,8% van de woningen betaalbaar moet zijn, met minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 30% middeldure woningen (middenhuur of betaalbare koop).

Wat zijn de percentages betaalbare woningen voor het Matserterrein en Ondaatje samen?

Wanneer u het TAM-omgevingsplan Matserterrein Croeselaan vaststelt, dan blijft daarmee in het totale gebied van Ondaatje en het Matserterrein samen (zoals ook is vastgelegd in het SPvE van september 2024) het gemiddelde percentage sociale huurwoningen boven de 40% en het gemiddelde percentage betaalbare woningen boven de 75%.

Planning en ontwikkeling Ondaatje

Vorige week bent u via het [MPR 2026](#) geïnformeerd dat de planning voor het plan Ondaatje is aangepast. Bij de vaststelling van de bouwvelop voor Ondaatje in oktober 2024 gingen wij nog uit van oplevering in 2028, zoals gemeld in onze [raadsbrief](#) van 16 oktober 2024 (overigens is in het [MPR 2025](#) per abuis vermeld dat Ondaatje naar verwachting wordt opgeleverd in 2027). Helaas is de geplande oplevering in 2028 niet meer haalbaar, omdat het gesprek met Portaal meer tijd in beslag neemt dan verwacht. Ook hebben we bij dit project te maken met netcongestie. In het MPR 2026 hebben we daarom onze planning aangepast. Vandaag heeft Portaal formeel besloten tot ondertekening van de ontwikkelovereenkomst over te gaan voor de realisatie van Ondaatje. Het ontwerpproces pakken zij nu verder op. De verwachting is zodoende nu dat Ondaatje eind 2029 opgeleverd wordt. Dan kunnen de bewoners van de Croeselaan verhuizen en kan de sloop van de panden aan de Croeselaan beginnen.

Totdat het zover is, zorgen we er voor dat we de huidige woningen aan de Croeselaan onderhouden (zoals het schilderwerk en eventuele benodigde reparaties), zodat zij er kunnen blijven wonen tot de verhuizing naar Ondaatje. We begrijpen dat het voor de bewoners vervelend is dat de planning is opgeschoven. De actuele planning kunnen zij altijd zien via www.beurskwartier.nl/ondaatje. Voor vragen zijn wij voor de bewoners bereikbaar via ondaatje@utrecht.nl en is er wekelijks een spreekuur op maandagmiddag. Ook worden er bewonersbijeenkomsten georganiseerd waarin de bewoners op de hoogte gehouden worden en zij hun vragen kunnen stellen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,