

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN

2023, NUMMER 162

Datum	26 september 2023
Van	College B&W
Behandeld door	E. Lommen
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	ellen.lommen1@utrecht.nl
Kenmerk	11638234
Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2023 nummer 162 van Rik van der Graaf (ChristenUnie), Maarten Koning (D66), Annemarijn Oudejans (Student & Starter), Charlotte Passier (Volt), Lisanne Snippe (PvdD), Rick van der Zweth (PvdA) van 8 september 2023 over Vertraging tijdelijke woningen. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Hoe kan het dat er vertraging is opgelopen ondanks dat de terreinen klaar (braak) liggen om bebouwd te worden? Graag specifieke redenen benoemen voor de verschillende bouwlocaties.

Antwoord 1

Wij betreuren het feit dat er vertraging is ontstaan bij de genoemde tijdelijk wonen projecten. De woningnood in Utrecht is onverminderd hoog en tijdelijk wonen is de enige manier om op relatief korte termijn een substantieel aantal woningen toe te voegen. Wij ondernemen dan ook alle stappen om de ontstane vertraging zo snel mogelijk op te lossen. Hier informeren we u ook over met de raadsbrief 'Realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment'.

In het geval van de Pagelaan zijn financiële tegenvallers de reden voor vertraging. Die tegenvallers worden vooral veroorzaakt door stijgende bouw- en rentekostenstijgingen. Er wordt door alle partijen hard gewerkt aan een oplossing, zodat de afbouw alsnog zo snel mogelijk kan starten. Bij het Befu-terrein heeft de levering van de units gezorgd voor vertraging. Door drukte bij de ontwikkelaar is de start bouw uitgesteld naar februari 2024.

Vraag 2

Zijn de problemen die tot vertraging leiden locatiespecifiek of is te verwachten dat ze ook bij andere locaties zullen optreden?

Antwoord 2

De problemen die tot vertraging leiden zijn vooral locatiespecifiek. Elke locatie is anders en vereist maatwerk.

Vraag 3

Voorziet het college ook vertraging in de planning voor ingewikkelde(re) locaties die in beeld zijn. Locaties waar bijvoorbeeld nog helemaal geen infrastructuur ligt.

Antwoord 3

Bij ieder nieuw tijdelijk wonen project wordt geleerd van de kennis en ervaring die is opgedaan bij eerdere tijdelijk wonen projecten. Dat zorgt ervoor dat we in de voorfase van een nieuw project

risico's steeds beter in beeld kunnen brengen en ook realistischere schattingen kunnen maken ten aanzien van planning en haalbare aantallen. Maar zoals in beantwoording van vraag 2 al aangegeven; elke locatie is anders en vereist maatwerk. Bij elke nieuwe locatie bestaat dus altijd de kans dat, ondanks de steeds grotere kennis en ervaring, er nieuwe uitdagingen zijn die mogelijk voor vertraging kunnen zorgen.

Vraag 4

Is het college het met partijen eens dat de ontruiming van het Befu-terrein achteraf bezien eerder dan nodig is ingezet?

Antwoord 4

Nee, wij zijn het hier niet mee eens. Op basis van de toen beschikbare informatie was ontruiming een logische keuze. Het was niet mogelijk om de vertraging die nu is ontstaan met de kennis van dat moment te voorzien.

Vraag 5

Waarom zijn de aantallen woningen voor de hierboven genoemde locaties naar beneden bijgesteld?

Antwoord 5

Bij het Befu-terrein en Wetering-Zuid zijn de aantallen woningen naar beneden bijgesteld. De afname is het grootst bij Wetering-Zuid (van 400-500 woningen naar 149 verwachte woningen). Deze aanpassing is nodig omdat het St. Antoniusziekenhuis eerder dan gedacht een groot deel van de beschikbare ruimte nodig heeft voor de uitbreiding van het ziekenhuis.

Daarnaast is het aantal woningen bij Befu afgenomen (van 180 naar 135 woningen) omdat onderzoek en overleg met de buurt heeft uitgewezen dat de units ruimtelijk beter ingepast kunnen worden door enkele kleinere woningen samen te voegen tot grotere woningen. Hierdoor is feitelijk het aantal woningen afgenomen, maar het aantal personen wat hier kan komen wonen blijft hetzelfde, omdat de grotere woningen geschikt zijn voor meer personen.

Vraag 6

Ligt de planning voor Wetering-Zuid wel nog op koers waar o.a. oud Buurlanders naar toe gaan?

Antwoord 6

Het streven is om in het eerste kwartaal van 2024 te starten met de planologische procedure. Eerder was dit voorzien voor het derde kwartaal van 2023. De vertraging is ontstaan door de gewijzigde plannen van het St. Antoniusziekenhuis, waardoor bestaande plannen voor tijdelijk wonen aangepast moesten worden. En ook doordat het onderzoek naar de benodigde maatregelen voor het realiseren van woningbouw langer duurde dan vooraf verwacht.

Op dit moment is het nog prematuur om te stellen dat deze woningen worden toegedeeld aan Buurlanders. Wel vinden we het voor de flexprojecten (o.a. Wetering-Zuid) van groot belang dat er sprake is van een goede communitybuilding. Hiermee vergroten we de slagingskansen van het project. Via het experimenteerartikel uit de huisvestingsverordening kunnen we ruimte creëren voor inwoners die hieraan een bijdrage willen leveren. Buurlanders hebben inmiddels aangetoond hier een goede bijdrage aan te kunnen leveren op basis van hun praktijkervaringen. Dit geldt echter mogelijk ook voor andere woningzoekenden die een vergelijkbare ervaring hebben en hiertoe eveneens gemotiveerd zijn.

Vraag 7

Ligt het college op schema om deze extra woningen toe te voegen conform motie 2023/M110? Zo niet, kan worden toegelicht waar dit in zit? Naast dit antwoord, horen de fracties ook graag wanneer zij de volgende kwartaalijks update krijgen met preciezere informatie.

Antwoord 7

In de genoemde motie werd opgeroepen om in 2023 nog 700 tot 800 extra tijdelijke woningen te realiseren en ook een realistische en gefaseerde doelstelling te maken voor 2024 en de jaren daarna. Tot en met 2025 verwachten we maximaal 1.050 woningen te kunnen realiseren op de reeds aangewezen locaties. Voor Utrecht Science Park geldt dat er nog verkennende gesprekken worden gevoerd met de universiteit over een mogelijke locatie. Voor die locatie geldt de complicerende factor dat de grond niet in eigendom is van de gemeente, waardoor zowel met de universiteit als een corporatie een overeenkomst gesloten moeten worden. Indien er meer locaties beschikbaar komen, zal het aantal te realiseren tijdelijke woningen toenemen.

Start bouw	Locatie	Aantal woningen (totaal)
2023	<i>Pagelaan</i>	280
2024	<i>Befu terrein</i>	135
	<i>Tussen de Rails fase 1</i>	200
	<i>Wetering Zuid</i>	149
	<i>P&R Overvecht</i>	35
2025	<i>Utrecht Science Park</i>	250 (nog nader te verkennen met UU)

Dat betekent dat het niet lukt om in 2023 nog 700 tot 800 extra woningen te realiseren conform [motie 2023/M110](#). Voor het realiseren van tijdelijke woningen geldt dat veel locaties zijn afgefallen of vertraagd. We informeren uw raad hierover met de toegezegde kwartaalrapportage via de raadsbrief 'Realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment'. Een volgende update kunt u in het vierde kwartaal verwachten.

Vraag 8

Hoe verlopen de gesprekken met het rijk over de subsidie nu de woningen niet meer in 2023 gebouwd zullen worden?

Antwoord 8

We zijn in gesprek met BZK over het doorschuiven van subsidies naar 2024 zodat we hiermee de realisatie van tijdelijke woningen kunnen veiligstellen. Deze gesprekken verlopen constructief. We houden uw raad op de hoogte van de uitkomsten van deze gesprekken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen Vertraging tijdelijke woningen

8 september 2023

Een van de speerpunten van dit college, en van veel andere partijen in de raad, is de aanpak van de wooncrisis. Naast de maximale inzet op permanente woningen wordt daarom voor een aantal locaties ook ingezet op tijdelijke woningbouw. Hiervoor is in juli 2021 de Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte ingesteld. Voor deze tijdelijke woningen zijn 7 locaties onderzocht, zo lezen we in het raadsvoorstel 'Versnelling realisatie tijdelijke woningbouw in 2021 voor Pagelaan, Befu-terrein en Wetering Zuid' wat op 23 oktober 2022 in de raad is aangenomen. Er is ook een deal met het Rijk waarin 11,5 miljoen aan Utrecht is toegezegd om versneld de realisatie van de eerste 1000 woningen van de grond te krijgen (dit zijn de locaties Pagelaan, Befu-terrein en Wetering-Zuid). Die woningen moeten dan wel in 2023 gebouwd worden.

De planvorming voor de Pagelaan heeft vanaf januari 2022 plaatsgevonden in overleg met de initiatiefnemer en omwonenden verenigd in een klankbordgroep. Ook de omgevingsvergunning voor 280 wooneenheden is afgelopen najaar aangevraagd. De 180 tijdelijke woningen op het Befu-terrein zullen door Woonin worden gerealiseerd. Het terrein werd in 2021 gekraakt door een groep stadsnomaden die gedwongen werden te vertrekken op 1 januari 2023 zodat er woningbouw kon plaatsvinden. Voor Wetering-Zuid wordt gedacht aan 400 tot 500 wooneenheden.

Het plan was om hopelijk in februari 2023 te beginnen met de woningbouw aan de Pagelaan en rond de zomer op het Befu-terrein. Om daarna in 2024 wederom 1000 tot 1500 tijdelijke woningen te bouwen. Maar totnogtoe is er van woningbouw helemaal geen sprake. Op 28 augustus j.l. verscheen op duic het artikel 'Duizend tijdelijke woningen in 2023 in Utrecht erbij? Dat gaat toch niet lukken.' In het artikel lezen we dat de wooneenheden er sowieso niet meer gaan komen in 2023, dat de aantallen naar beneden zijn bijgesteld en dat er momenteel overleg met het rijk plaatsvindt hoe en of de subsidies naar 2024 doorgeschoven kunnen worden. In het artikel stelt het college dat de bouw complexer ligt dan ze een jaar geleden verwacht hadden. Dit terwijl de locaties Pagelaan en Befu-terrein momenteel braak liggen en er partijen zijn die de woningen willen bouwen en verhuren. De raad is overigens totnogtoe niet geïnformeerd over eventuele vertragingen.

Dat leidt bij de fracties van GroenLinks, D66, Student & Starter, PvdA, ChristenUnie, Partij voor de Dieren en Volt tot de volgende vragen:

1. Hoe kan het dat er vertraging is opgelopen ondanks dat de terreinen klaar (braak) liggen om bebouwd te worden? Graag specifieke redenen benoemen voor de verschillende bouwlocaties.
2. Zijn de problemen die tot vertraging leiden locatiespecifiek of is te verwachten dat ze ook bij andere locaties zullen optreden?
3. Voorziet het college ook vertraging in de planning voor ingewikkelde(re) locaties die in beeld zijn. Locaties waar bijvoorbeeld nog helemaal geen infrastructuur ligt.
4. Is het college het met partijen eens dat de ontruiming van het Befu-terrein achteraf gezien eerder dan nodig is ingezet?
5. Waarom zijn de aantallen woningen voor de hierboven genoemde locaties naar beneden bijgesteld?

6. Licht de planning voor Wetering–Zuid wel nog op koers waar o.a. oud Buurlanders naar toe gaan?

Eerder stelde het college dat er in de periode vanaf de zomer van 2022 2.500 woningen toegevoegd zouden worden in 2,5 jaar tijd.

7. Licht het college op schema om deze extra woningen toe te voegen conform motie 2023/M110? Zo niet, kan worden toegelicht waar dit in zit? Naast dit antwoord, horen de fracties ook graag wanneer zij de volgende kwartaalijks update krijgen met precieze informatie.

8. Hoe verlopen de gesprekken met het rijk over de subsidie nu de woningen niet meer in 2023 gebouwd zullen worden?

Pepijn Zwanenberg, GroenLinks

Maarten Koning, D66

Annemarijn Oudejans, Student & Starter

Rick van der Zweth, PvdA

Rik van der Graaf, ChristenUnie

Lisanne Snippe, PvdD

Charlotte Passier, Volt