



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Tijdelijk wonen en nieuwe grondexploitatie BEFU-terrein Hoograven

Beleidsveld	Grondzaken / Wonen
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Gwen van Mossevelde
Kenmerk	9282635
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het planproces voor de voorgenomen woningbouwplannen voor permanent wonen (concept SPvE BEFU, 2019) voorlopig niet te vervolgen en in plaats hiervan te gaan voor een ontwikkeling van tijdelijk wonen (ca. 150 tot 250 wooneenheden voor max. 10 jaar) op het BEFU-terrein.
2. De grond ten behoeve van de tijdelijke ontwikkeling te verhuren aan een nog te selecteren partij in lijn met gemeentelijke beleidsdoelen op basis van de volgende richtinggevende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten:
 - a. Bij de ontwikkeling is één van de STUW partners betrokken.
 - b. Er worden geluidsbeperkende maatregelen toegepast die bijdragen aan een optimale gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners, waaronder een acceptabel binnenmilieu, met tegelijkertijd een goed ventilatiesysteem en slaapruijnte georiënteerd aan de geluidsluwe zijde en een beperkte woonduur.
 - c. Het plangebied wordt nader bepaald op basis van [1] de principes groen tenzij; [2] mogelijke instabiliteit van de aanwezige kade; [3] de uit te voeren sanering.
 - d. Er worden niet geluidsgewoelige doelgroepen gehuisvest, maar doelgroepen die over het algemeen weerbaarder zijn voor een hogere geluidsbelasting en hier voor korte duur (ca 3 tot 5 jaar) willen wonen.
 - e. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van herplaatsbare woonunits in verband met duurzaamheid en circulariteit.
 - f. Realisatie van woningen die in de tijdelijke situatie sociaal en betaalbaar zijn en blijven en waarbij de locatie door de ontwikkelende/exploiterende partij na de tijdelijke gebruiksperiode van 10 jaar vrij van huur en opstellen wordt opgeleverd.
 - g. De ontwikkeling kent een doelgroep met een lage parkeernorm en daarmee een lage verkeersaantrekkende werking om het parkeren op eigen terrein op te lossen en niet af te wenden op de openbare ruimte.
 - h. De ontwikkeling geeft een positieve bijdrage aan de buurt door bijvoorbeeld het toevoegen van voorzieningen.
 - i. Bij de inrichting van het terrein dient rekening gehouden te worden met een goede aansluiting op de historische Liesboschwetering en het Liesboschpark met ruimte voor ontmoeting en beweging.
 - j.
3. De lopende Grondexploitatie "BEFU-terrein" af te sluiten en de boekwaarde ten laste van de voorziening negatieve grondexploitaties te brengen.
4. De nieuwe grondexploitatie "BEFU", (opgenomen in bijlage "Grondexploitatie BEFU") als nieuw financieel kader voor de locatie vast te stellen en het geprognosticeerd negatief resultaat van circa 2,22 miljoen euro te dekken ten laste van de, in de voorziening negatieve grondexploitatie, voor dit plangebied resterende financiële ruimte.

heeft verwijderd: kwetsbare

5. De einddatum van de looptijd van de grondexploitatie BEFU vast te stellen op 31-12-2036 en daarmee in te stemmen met overschrijding van de 10 jaarstermijn.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage 'Grondexploitatie' op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g Wet Openbaarheid van bestuur BEFU tot het project is voltooid of zoveel eerder als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

Openbaarmaking van dit document kan de gemeentelijke financiële belangen schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente en/of onevenredige bevoordeling van derden. De bijlage "Grondexploitatie BEFU" bevat financiële informatie met kosten- en opbrengstenramingen voor het project. Openbaarmaking van deze informatie kan de financiële onderhandelingspositie van de gemeente tijdens de aanbesteding en uitvoering van het project schaden.

Samenvatting

De realisatie van permanente woningen op het BEFU-terrein is voorlopig niet mogelijk omdat daarvoor eerst geluidsaneringsmaatregelen voor de A12 moeten worden genomen. Die waren gekoppeld aan het Tracébesluit over de A27. Gezien de hoge druk op de woningmarkt wordt nu voorgesteld om hier onder bepaalde randvoorwaarden tijdelijke woningen voor 10 jaar te realiseren. Om dit te doen is het nodig de oude grondexploitatie te sluiten en een nieuwe te openen.

Dit raadsvoorstel is onderdeel van het spoor 'het realiseren van locaties voor 'flexwonen' van de taskforce Versneld (tijdelijk) Woonruimte Toevoegen

Context

Aanleiding

Op 4 juni 2019 is het concept Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de herontwikkeling van het BEFU-terrein met een woonprogramma met 76 woningen, bestaande uit circa 45% sociale huur, circa 29 % dure koopwoningen en circa 26% middeldure huurwoningen ter consultatie vrijgegeven. Er zijn 7 reacties binnengekomen. Verdere besluitvorming is aangehouden vanwege de vernietiging van het Tracébesluit Ring Utrecht (TB 2018) door de Raad van State op 17 juli 2019.

Het plangebied is onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie BEFU-terrein, dat binnen de geluidsbelaste zone van Rijksweg 12 ligt. De mogelijkheden van een herontwikkeling met permanente woningbouw van het BEFU-terrein zijn vanwege de te hoge geluidssituatie ter plaatse afhankelijk van geluidbeperkende maatregelen. Hoograven is aangewezen als saneringslocatie op grond van de Wet Milieubeheer. Het Rijk heeft de wettelijke verplichting om voor 31 december 2023 een door de Minister vastgesteld saneringsplan te hebben. Deze verplichting is tot op heden ingevuld via het 'Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht'. In het op 17 december 2020 door de Minister vastgestelde 'Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht' zijn forse geluidsschermen langs de A12 en stiller asfalt op de A12 bij Hoograven opgenomen. Daarnaast is in het Tracébesluit ook een 'bovenwettelijk' geluidsscherm toegevoegd. Met de wettelijke saneringsmaatregelen en de bovenwettelijke maatregelen wordt de toekomstige geluidbelasting voldoende gereduceerd om aan de saneringsdoelstellingen te voldoen.

Nadat het eerste Tracébesluit is vernietigd heeft het Rijk november 2020 een (tweede) Tracébesluit Ring Utrecht (TB 2020) genomen.

Tegen dit besluit is wederom beroep aangetekend bij de Raad van State (RvS). Aangenomen wordt dat eind 2021 de RvS een uitspraak doet. De uitspraak van de RvS in het ingestelde beroep over de Verbreding Ring Utrecht (TB 2020) is echter onzeker (wederom) vanwege de stikstofproblematiek. In het project verbreding A15 bij Arnhem heeft de RvS zich namelijk uitgesproken, dat het Rijk de stikstofberekeningen opnieuw moet uitvoeren. Deze nadere onderbouwing is ook randvoorwaardelijk voor andere projecten, zoals Ring Utrecht. RWS kan daarom op dit moment geen planning afgeven voor de uitvoering van de Ring Utrecht. Verder kan het nieuw te formeren kabinet politiek anders tegen de verbreding van de Ring Utrecht aankijken. De verbreding is momenteel door de Tweede Kamer controversieel verklaard.

Vanwege de onzekerheid over het moment van uitvoering van de geluidsanering van de A12 door het Rijk, kan het SPvE BEFU t.b.v. de bouw van 76 woningen voorlopig niet ter besluitvorming worden voorgelegd. Verwacht wordt dat het financiële resultaat van de grondexploitatie hierdoor verder zal verslechteren. Hierover wordt 2 x per jaar gerapporteerd: in het Meerjaren Programma Ruimte (MPR) en in de Peilstok, als onderdeel van de 2e Berap.

Onderzocht is of als alternatief een tijdelijke invulling met wonen (max.10 jaar) mogelijk is om aan de hoge woningnood een oplossing te bieden.

Parallel hieraan (in [de raadsbrief van 16 juli jl.](#)) bent u geïnformeerd over de taskforce "Versneld (tijdelijk) Woonruimte Toevoegen". Doel is om – samen met corporaties en zorgaanbieders - versneld woonruimte in de stad te realiseren. Dit gaat via een viersporenaanpak. Het flexwonen (tijdelijk wonen) is één van deze vier sporen. Ook de BEFU-locatie is hierbij in beeld. Het naastgelegen project Pagelaan 1 ligt tevens stil vanwege vernietiging TB. Hier onderzoekt de ontwikkelaar- eigenaar de mogelijkheden van tijdelijk wonen. In nadere afstemming wordt bepaald op welke manier de projecten synchroon kunnen lopen.

Uit een eerste analyse blijkt dat het realiseren van een tijdelijke woonfunctie van 10 jaar binnen de bestaande wettelijke geluidsregelgeving onder voorwaarden mogelijk is. Om de ontwikkeling van het Tijdelijk Wonen en de definitieve invulling van de locatie te kunnen faciliteren is een nieuwe grondexploitatie met een verruimde scope nodig. De bestaande grondexploitatie kan hiermee komen te vervallen en moet worden afgesloten. De meerkosten als gevolg van de vertraging van het definitieve plan kunnen naar verwachting worden gedekt uit de opbrengsten uit de grondverhuur van de tijdelijke woonfunctie.

Het terrein is in juni 2021 gekraakt. Hierover bent u geïnformeerd in de [brief van 14 juli jl.](#) Van de kraak is aangifte gedaan. Het is nu aan het Openbaar Ministerie (OM) om te beoordelen of en zo ja op welke termijn ontruiming wordt aangezegd. Bij deze beslissing neemt het OM mee welke concrete plannen een eigenaar met het terrein of het pand heeft. De mogelijkheden hiervoor hebben we in onderzoek.

Juridische context

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting zoals gesteld in artikel 189 van de Gemeentewet.

Het overschrijden van de 10 jaarstermijn van een grondexploitatie vraagt op basis van de door de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voorgeschreven richttermijn een expliciet besluit.

Beoogd effect

Door de realisatie van 150 tot 250 woonunits voor maximaal 10 jaar wordt een bijdrage geleverd aan de oplossing van de acute woningnood in de stad in afwachting van permanente woningbouw op deze locatie. Vanwege de geluidsbelasting zijn er zoveel mogelijk maatregelen genomen voor de gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

1. In de voorgaande jaren is de grondexploitatie BEFU-terrein op reguliere basis geactualiseerd en vastgesteld in het kader van het Meerjaren Perspectief Ruimte.
2. Op 13 juni 2017 heeft het college van Burgemeester en Wethouders [het startdocument Herontwikkeling BEFU-terrein, Hoograven](#) vastgesteld.
3. [Het concept SPvE BEFU](#) is juni 2019 ter consultatie vrijgegeven. Na consultatietermijn is door vernietiging TB het proces on hold gezet.
4. [Raadsbrief Melding Kraak BEFU-terrein Hoograven dd. 14 juli jl.](#) (kenmerk: 9081287)
5. [Raadsbrief "Versneld \(tijdelijk\) Woonruimte Toevoegen" dd. 16 juli jl.](#) (kenmerk: 89634690)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het planproces voor de voorgenomen woningbouwplannen voor permanent wonen (concept SPvE BEFU, 2019) voorlopig niet te vervolgen en in plaats hiervan te gaan voor een ontwikkeling van tijdelijk wonen (ca. 150 tot 250 wooneenheden voor max. 10 jaar) op het BEFU-terrein.
Argumenten	
1.1	<u>Definitieve invulling van het BEFU-terrein is vooralsnog niet mogelijk door onzekerheid over het moment van de geluidsanering van de A12.</u> Het BEFUterrein ligt al geruime tijd braak. . 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. Het Rijk heeft de wettelijke verplichting om vóór 31 december 2023 een door de Minister vastgesteld saneringsplan te hebben, maar het moment van uitvoering is nog onzeker.
1.2	<u>Tijdelijke invulling met wonen draagt bij aan het aanpakken van knelpunten op de Utrechtse woningmarkt en sluit aan bij de doelstellingen voor Versneld (tijdelijk) Woonruimte toevoegen.</u> Gezien de grote woningbehoefte - en voorlopig de onmogelijkheid om definitieve woningbouw te realiseren - kan invulling met ca.150- 250 units voor tijdelijk wonen bijdragen aan het verminderen van knelpunten op de woningmarkt. De vraag naar betaalbare huisvesting in Utrecht is onder alle woningzoekenden al jaren hoog: zowel onder regulier woningzoekenden (starters, gezinnen, doorstromers, studenten, etc.) als onder kwetsbare en bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, statushouders, etc.). Ondanks alle inspanningen die worden gepleegd, de duurzaam hoge bouwproductie en de schaa sprong die de stad maakt, neemt de druk de komende jaren verder toe. Om deze reden is de Taskforce "Versneld (tijdelijk) Woonruimte Toevoegen" samen met partners uit de stad opgericht. Het Meerjaren Programma Ruimte (MPR) laat zien, dat de woningvoorraad enerzijds en de woningbehoefte anderzijds pas in de loop van de jaren dertig weer meer in balans komt. De acute woningnood wordt daarmee steeds zichtbaarder; zowel in de wachttijden voor regulier woningzoekenden als (en nog pregnanter) bij de huisvesting van kwetsbare en bijzondere doelgroepen. Gezien de geluidsbelasting op deze locatie is het huisvesten van <u>geluidsgevoelige</u> doelgroepen op deze locatie niet gewenst.
1.3	<u>De gemeente past een set maatregelen toe die bijdraagt aan een betere gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners.</u> Ondanks dat er op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) - en vanaf 2022 de Omgevingswet (Ow) - geen harde wettelijke geluidsnormen gelden voor woongebouwen die gerealiseerd worden als tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan/ omgevingsplan voor de duur van max. 10 jaar, wordt in het belang van de gezondheidsbescherming toch ingezet op de realisatie van een set maatregelen op geluid belaste locaties. In de Nota Volksgezondheid is de ambitie aangegeven om in Utrecht iedereen gelijke kansen te bieden op gezond stedelijk leven en gelijke gezondheidsbescherming. De nota gaat niet in op het juridisch onderscheid dat de wet geluidhinder biedt bij tijdelijk wonen op geluidsbelaste locaties. Maatwerk is in bijzondere situaties mogelijk. Het belang om de acute woningnood op te lossen dient daarom afgewogen te worden tegen het belang van een goede gezondheidsbescherming. Het toepassen van een set maatregelen die bijdraagt aan een betere gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners (zie maatregelen onder beslis punt 2) is daarom bij tijdelijk wonen het uitgangspunt.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Wanneer het Tracébesluit definitief wordt kan de geluidssanering al medio 2027 uitgevoerd worden.</u> Juridisch gezien kan geanticipeerd worden op de geluidssanering, zodra het Tracébesluit (TB) door het Rijk is vastgesteld of een ander saneringsplan is goedgekeurd (de geluidmaatregelen worden dan namelijk ingeschreven in het geluidregister). In het project Pagelaan 1 zijn de mogelijkheden hiervan onderzocht. Uiteindelijk is – gezien de risico's – hier niet voor gekozen, maar vervolgen we de

heeft verwijderd: kwetsbare

	bestemmingsplanprocedure pas op het moment van een onherroepelijk TB. In onze strategie voor het BEFUterrein wordt dezelfde koers aangehouden. Ook als het TB eind 2021 onherroepelijk mocht zijn, zetten we eerst in op tijdelijke woningbouw voor 10 jaar, aangezien volgens planning van RWS de geluidschermen er pas in 2027 staan en pas dan feitelijk de gezondheidsbescherming voor toekomstige bewoners ten aanzien van geluid geborgd is, terwijl met tijdelijk wonen de woonduur kan worden beperkt en in de tijdelijke situatie op kortere termijn voorziet in aanbod van 150- 250 kleine betaalbare woonunits.
Beslispunt	
2	De grond ten behoeve van de tijdelijke ontwikkeling te verhuren aan een nog te selecteren partij in lijn met gemeentelijke beleidsdoelen op basis van de volgende richtinggevende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten: - Bij de ontwikkeling is één van de STUW partners betrokken. - Er worden geluidsbeperkende maatregelen toegepast die bijdragen aan een optimale gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners, waaronder een acceptabel binnenmilieu, met tegelijkertijd een goed ventilatiesysteem en slaapruijnte georiënteerd aan de geluidsluwe zijde en een beperkte woonduur. - Het plangebied wordt nader bepaald op basis van [1] de principes groen tenzij; [2] mogelijke instabiliteit van de aanwezige kade; [3] de uit te voeren sanering. - Er worden niet <u>geluidsgevoelige</u> doelgroepen gehuisvest, maar doelgroepen die over het algemeen weerbaarder zijn voor een hogere geluidsbelasting en hier voor korte duur (ca 3 tot 5 jaar) willen wonen. - Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van herplaatsbare woonunits in verband met duurzaamheid en circulariteit. - Realisatie van woningen die in de tijdelijke situatie sociaal en betaalbaar zijn en blijven en waarbij de locatie door de ontwikkelende/exploiterende partij na de tijdelijke gebruikperiode van 10 jaar vrij van huur en opstellen wordt opgeleverd. - De ontwikkeling kent een doelgroep met een lage parkeernorm en daarmee een lage verkeersaantrekkende werking om het parkeren op eigen terrein op te lossen en niet af te wenden op de openbare ruimte. - De ontwikkeling geeft een positieve bijdrage aan de buurt door bijvoorbeeld het toevoegen van voorzieningen. - Bij de inrichting van het terrein dient rekening gehouden te worden met een goede aansluiting op de historische Liesboschwetering en het Liesboschpark met ruimte voor ontmoeting en beweging.
Argumenten	
2.1	<u>Door een partij te selecteren die in combinatie met een STUW corporatie werkt wordt aangesloten op de prestatieafspraken met de Utrechtse corporaties en kan een beroep worden gedaan op de creativiteit van marktpartijen.</u> De realisatie van tijdelijke woongebouwen vraagt om creatieve oplossingen. Door een meervoudige (onderhandse) aanbesteding onder zowel corporaties als andere aanbieders in samenwerking met een corporatie krijg je een betere propositie uit de markt door concurrerende inschrijvingen op kwaliteit, financiën en innovatieve oplossingen. Hoewel er geen sprake is van gronduitgifte is, willen we aansluiten op de gedachte van de 'Utrechtse selectieleidraad bij gronduitgifte ten behoeve van vastgoed- en gebiedsontwikkelingen'. Hierin is gesteld dat locaties met 100% sociale huurwoningen 1 op 1 aan een STUW corporatie wordt uitgegeven. Door de verplichting aan partijen om in te schrijven samen met een STUW corporatie worden de corporaties in positie gebracht. STUW corporaties kunnen zich ook zelfstandig voor het project inschrijven.

heeft verwijderd: kwetsbare

2.2	<u>Deze richtinggevende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor tijdelijk wonen BEFU zijn bedoeld o.a. ter (gezondheids)bescherming van bewoners bij tijdelijk wonen op geluidsbelaste locaties.</u>
	Met deze richtlijnen wordt naast het belang om te voorzien in oplossingen voor de grote woningbehoefte ook gestuurd op een aanvaardbare ruimtelijk kwaliteitsniveau en gezondheidsbescherming van de bewoners in een tijdelijke woonsituatie.
Kanttekeningen/Risico's	
2.2	<u>Er wordt gebouwd in een geluidsbelaste omgeving waar vanuit de Wet Geluidhinder (WgH) geen nadere eisen worden gesteld bij tijdelijke woonsituaties.</u>
	Op de BEFU-locatie wordt de maximale toegestane geluidsbelasting voor de nieuwe bestemming wonen overschreden, vanwege het geluid van Rijksweg A12. Het geluidsniveau op de gevels van de woningen is daarmee zonder geluidbeperkende maatregelen langs of aan Rijksweg A12 hoger dan de gestelde gezondheid-technische normen. De Wet Geluidhinder (WgH) stelt in tijdelijke woonsituaties echter geen nadere eisen aan geluid. In de nota Volksgezondheid staat wel aangegeven, dat gezondheidsbescherming voor eenieder gelijk zal moeten zijn. Vanuit Geluid en Volksgezondheid zijn daarom ambtelijke richtlijnen voor tijdelijk of flexwonen op geluid belaste locaties opgesteld. Doel is om zo maximaal mogelijk te sturen op een aanvaardbare gezondheidsbescherming van de tijdelijke bewoners. Door als randvoorwaarden mee te nemen, dat hier geen <u>geluidsgevoelige</u> groepen gehuisvest worden, er sprake is van kortlopende huurcontracten en in de bouw gestreefd wordt naar een binnenmilieu van max. 38 Db, een goed ventilatiesysteem en een geluidluwe zijde, wordt hieraan zoveel mogelijk tegemoet gekomen.
Beslispunt	
3	De lopende Grondexploitatie "BEFU-terrein" af te sluiten en de boekwaarde ten laste van de voorziening negatieve grondexploitaties te brengen.
Argumenten	
3.1	<u>De huidige financiële kaders van de grondexploitatie bieden onvoldoende flexibiliteit om de langere doorlooptijd van het tijdelijke programma te faciliteren.</u>
	Het invullen van de locatie met tijdelijk wonen betekent ten opzichte van de eerdere projectopzet een scope wijziging. Het huidige grondexploitatie kader biedt onvoldoende flexibiliteit om op deze aanpassing in te spelen. Voorafgaand aan de vaststelling van een nieuw financieel kader door de Raad, dient de bestaande grondexploitatie te worden afgesloten. Voor het opvangen van het geprognosticeerd negatief resultaat op de bestaande grondexploitatie is binnen de voorziening negatieve grondexploitaties financiële ruimte bestemd. Bij afsluiting van de grondexploitatie moet de boekwaarde ten laste van deze voorziening worden gebracht. Na verrekening van deze boekwaarde is de resterende financiële ruimte voor het BEFU-terrein circa 2,23 miljoen euro.
Beslispunt	
4	De nieuwe grondexploitatie "BEFU", (opgenomen in bijlage "Grondexploitatie BEFU") als nieuw financieel kader voor de locatie vast te stellen en het geprognosticeerd negatief resultaat van circa 2,22 miljoen euro te dekken ten laste van de, in de voorziening negatieve grondexploitatie, voor dit plangebied resterende financiële ruimte.
Argumenten	

heeft verwijderd: kwetsbare

4.1	<u>Hiermee wordt zowel de ontwikkeling van tijdelijk wonen als op termijn de definitieve invulling mogelijk gemaakt.</u>
	De nieuwe grondexploitatie BEFU maakt een snelle realisatie van een tijdelijk wonen-project voor een periode van 10 jaar mogelijk. Aansluitend kan de definitieve invulling van de locatie worden gerealiseerd. Rekening houdend met de kosten en opbrengsten van de tijdelijke en definitieve invulling, is het geprognoseerd resultaat van de nieuwe grondexploitatie negatief (2,22 miljoen op eindwaarde) en kan dit worden gedekt ten laste van de, in de voorziening negatieve grondexploitatie resterende, financiële ruimte voor dit plangebied van circa 2,23 miljoen euro.
4.2	<u>In de grondexploitatie is budget opgenomen voor de bodemsanering ten behoeve van de definitieve woonbestemming vóór ontwikkeling van de tijdelijke woonbestemming.</u>
	Hierdoor zal de bodem al bij de tijdelijke woonbestemming aan de definitieve eisen voldoen.
Beslispunt	
5	De einddatum van de looptijd van de grondexploitatie BEFU vast te stellen op 31-12-2036 en daarmee in te stemmen met overschrijding van de 10 jaarstermijn.
Argumenten	
5.1	<u>Door de fasering van de grondexploitatie met 10 jaar te verruimen en de realisatie van de definitieve invulling uit te stellen wordt een tijdelijke woonfunctie mogelijk gemaakt, en kunnen tevens aanvullende opbrengsten worden gerealiseerd.</u>
	Vanwege problemen rond de vaststelling van het TB A12 is de realisatietermijn van het noodzakelijke geluidsscherm onzeker geworden. De realisatie van een geluidsscherm ten behoeve van een definitieve invulling wordt daarom voor 2027 niet meer waarschijnlijk geacht. Met een tijdelijke woonfunctie kan de locatie in tussentijd toch nuttig worden gebruikt en kunnen de opbrengsten uit grondverhuur worden ingezet om de kosten als gevolg van de vertraging voor de grondexploitatie te dekken. De einddatum van 31-12-2036 is het moment dat naar verwachting de definitieve woningbouw is opgeleverd en alle werkzaamheden zijn afgerond.
5.2	<u>Hiermee biedt de exploitatietermijn voldoende mogelijkheid voor een investeerder om zijn investeringen terug te verdienen.</u>
	Om de risico's van de langere looptijd voor de grondexploitatie te beheersen wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten: • De grondexploitatie is, in lijn met de vastgestelde werkwijze, doorgerekend op basis van behoedzame gekozen parameters. • Bij het ramen van de opbrengsten van de tijdelijke en definitieve invulling is ten aanzien van de te realiseren volumes behoudend gerekend, wat ruimte biedt voor planoptimalisatie. • Buiten de 10 jaarstermijn, nu 1 januari 2031, worden de opbrengsten conform de notitie van de commissie BBV, niet geïndexeerd. • Na het tijdelijk gebruik bestaat de mogelijkheid om het plan voor de definitieve invulling te actualiseren en ten behoeve van het financiële resultaat bij te sturen.

Financiën

Voor het BEFU-terrein is een grondexploitatie opgesteld, die het nieuwe financiële kader vormt voor het realiseren van de tijdelijke woonfunctie en de definitieve woningbouw. De meerkosten als gevolg van de vertraging van het definitieve plan kunnen worden gedekt uit de opbrengsten uit de (marktconforme) grondverhuur van de tijdelijke woonfunctie. De financiële gevolgen van de uitfasering passen hiermee binnen het financiële kader.

Vervolg

Na besluitvorming wordt de planvoorbereiding vervolgd.

- Op basis van de richtinggevende uitgangspunten en consultatie van de buurt worden de tendervoorwaarden uitgewerkt, ten behoeve van de meervoudige onderhandse aanbesteding voor de verhuur van de grond.
- Het bodemsaneringsplan wordt opgesteld.
- Vervolgens wordt de tender (aanbesteding) gestart en de huurovereenkomst met de geselecteerde partij gesloten.
- De geselecteerde partij werkt het initiatief uit met participatie door omwonenden.
- Daarna start de planologische procedure/omgevingsvergunning.

Participatie

De plannen voor het BEFU-terrein zijn in 2019 voor het laatst met omwonenden en betrokkenen besproken, in de vorm van het concept SPvE BEFU.

Er heeft nog geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel tot tijdelijke woningbouw.

Communicatie

De communicatie start direct nadat het college dit raadvorstel in procedure heeft gebracht. Omwonenden worden geïnformeerd over de inhoud van het voorstel om tijdelijke woningen te realiseren en het proces dat we met omwonenden zullen doorlopen. Daarbij maken we duidelijk dat de raad het besluit neemt of er op het BEFU-terrein ruimte komt voor 150 tot 250 woonunits voor maximaal 10 jaar. Omwonenden kunnen door middel van participatie meedenken over hoe de woonunits goed in de omgeving ingepast kunnen worden.

In de tender zal de vraag worden opgenomen hoe de geselecteerde partij de buurt zal betrekken bij het uitwerken van de plannen. De Leidraad participatie is hierbij leidend. Het participatieniveau is raadplegen en gaat over de vraag aan de omwonenden wat er nodig is om de woonunits goed in de buurt in te passen, de hoe en hoeveel vraag.

Gedurende het hele proces zorgen we ervoor dat belanghebbenden goed geïnformeerd zijn, zowel digitaal als offline. We zijn helder over de redenen van de tijdelijke invulling (een definitieve invulling laat nog op zich wachten en er is een grote behoefte aan woningruimte), over het te doorlopen proces en de momenten waarop betrokkenen mee kunnen denken. Het terrein op de Pagelaan is ook een locatie waar de initiatiefnemer flexwonen wil realiseren. Het ligt dicht bij het BEFU-terrein en ook hier ligt de planvorming stil in afwachting van het Tracébesluit Ring Utrecht.

Beide trajecten hebben effect op dezelfde buurt en daarom zal er in gezamenlijkheid een zorgvuldig communicatie- en participatietraject doorlopen worden.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- GEHEIM - Grondexploitatie BEFU

Bijlagen informatief

- Raadsbrief Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte, 1e kwartaalrapportage Q4 2021