

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN TOEKOMST VAN RAVELLAAN 96 EN BEWONERS, NUMMER 217

Datum	15 januari 2025
Van	College B&W
Behandeld door	Gijs van Velzen
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	gijs.van.velzen@utrecht.nl
Kenmerk	30104797
Beleidsveld	Vastgoed, Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2024 nummer 217 van Ruben Snijder (Student & Starter) van 16 december 2024 over Toekomst van Ravellaan 96 en bewoners.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Gezien de krapte op de woning markt, heeft het college overwogen een alternatief te zoeken voor de bewoners?

Antwoord 1

We zijn ons zeer bewust van de krapte op de woningmarkt en begrijpen ook dat het op individueel niveau heel vervelend is. In onze afwegingen hebben wij ons gerealiseerd dat de opgave om alternatieven te vinden voor deze studenten niet haalbaar is. De gemeente heeft zich daarbij onder andere te houden aan het gelijkheidsbeginsel. Deze studenten genieten geen voorrang en staan dus op gelijke voet met andere zoekende studenten. Daarnaast heeft de gemeente zelf geen eigendommen die als alternatief kunnen dienen. Wij zijn dus van mening dat de gemeente geen rol hierin kan vervullen. Het is aan de bewoners zelf om een nieuwe woonruimte te zoeken. De verhuurder van de kamers, Socius Wonen, heeft bij het aangaan van huurcontracten gewezen op de tijdelijkheid en de aflooptdatum van het contract. Deze bewoners kunnen, net als alle andere woningzoekenden in de stad, via verschillende aanbieders zelf een nieuwe woonruimte zoeken. Nogmaals, we realiseren ons dat dit, in deze tijd met een krappe woningmarkt, een moeilijke opgave zal zijn.

Vraag 2

Zo ja, kan het college een gedetailleerd overzicht geven van de alternatieven die zijn overwogen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

We hebben hier als gemeente geen rol in en geen ook mogelijkheid toe.

Wat we wel hebben gedaan is:

- *uitvoerig onderzocht of het toch mogelijk was om de huurovereenkomsten tussen Socius Wonen en de huidige bewoners na 19 mei 2025 tijdelijk te verlengen. Dit is helaas niet mogelijk, omdat dit in alle gevallen leidt tot huurbescherming, wat een herontwikkeling van het gebouw in de weg staat;*
- *we hebben onze exploitant Socius Wonen gestimuleerd om de bewoners op tijd te herinneren aan het aflopen van de huurcontracten in mei 2025, dat is begin december 2024 gebeurd;*
- *en we hebben op verzoek van verschillende bewoners via Socius Wonen informatie verzonden aan alle bewoners van de Ravellaan 96 over andere woningaanbieders in (de regio) Utrecht. Ook zijn we aanwezig geweest op de informatiebijeenkomsten georganiseerd door Socius om persoonlijk in gesprek te gaan met de bewoners.*

Vraag 3

Welke maatregelen zijn er tot nu toe genomen om de bewoners te ondersteunen bij het vinden van vervangende woonruimte en om te voorkomen dat hun kwetsbare positie verder wordt ondermijnd?

Antwoord 3

We hebben Socius Wonen gevraagd de bewoners tijdig te herinneren aan het aflopen van de huurcontracten. Socius Wonen heeft tweemaal een inloopbijeenkomst georganiseerd voor bewoners (dec 2024 en jan 2025). Daar is de gemeente bij aanwezig geweest om vragen van bewoners te beantwoorden. Het zoeken van een vervangende woonruimte is aan de bewoners zelf. Kwetsbare urgente woningzoekers in de stad kunnen aanspraak maken op (stadvernieuwings)urgentie. Huurders met een huurcontract op basis van de Leegstandwet hebben hier geen recht op. In het geval dat er aan de Ravellaan 96 mensen wonen met een bijzondere (kwetsbare) situatie, zoals bijvoorbeeld medische problemen, dan kunnen zij zelf een aanvraag voor urgentie doen.

Vraag 4

Wat kan de gemeente nu nog doen om hen te helpen een passend alternatief te vinden?

Antwoord 4

We kunnen (helaas) niks doen om een passend alternatief te vinden. We helpen door samen met Socius Wonen helder en tijdig te communiceren, zodat de bewoners met hun vragen terecht kunnen en weten waar zij aan toe zijn. We zijn ons ervan bewust dat Utrecht nog steeds veel studenten telt zonder (passende) woonruimte. Daarom blijft betaalbare studentenhuisvesting onze prioriteit. Samen met de Stichting Studentenhuisvesting (SSH) willen we het tekort aan studentenwoningen inlopen. Dankzij de inzet van de SSH en onze inzet worden de komende jaren veel studentenwoningen opgeleverd. Afgelopen november hebben we u hierover geïnformeerd via onze raadsbrief Ontwikkelkansen Stichting Studentenhuisvesting (SSH) van 21 november 2024.

Vraag 5

Kan het college een uitgebreide toelichting geven op de redenen waarom het pand niet geschikt is voor permanente bewoning?

Antwoord 5

Het pand is gebouwd voor een kantoorfunctie (en dus niet voor een woonfunctie). Voor de levensduur van kantoorgebouwen wordt gemiddeld uitgegaan van vijftig jaar. Met bouwjaar 1970 is het pand inmiddels meer dan vijftig jaar oud.

In 2014 heeft de exploitant geïnvesteerd om het pand geschikt te maken voor kamergewijze verhuur door studenten. De investering was beperkt tot het hoognodige, vanwege de terugverdientijd van tien jaar. Ook het onderhoud, uitgevoerd door de exploitant, was hierop gebaseerd.

Het geheel aan bouwkundige en installatietechnische voorzieningen is gedateerd, voor een deel van de installaties is de technische en economische levensduur verlopen en het (voormalige kantoor)pand als geheel is toe aan grootschalige transformatie/renovatie waardoor het voldoet aan alle moderne eisen voor permanente bewoning (op het moment dat voor de functie permanente bewoning wordt gekozen in het SPvE).

Vraag 6

Wat zou er volgens het college nodig zijn om het pand wel geschikt te maken voor langdurig gebruik?

Antwoord 6

Zie de beantwoording van vraag 5.

Vraag 7

Herkent het college dit signaal?

Antwoord 7

Nee dit signaal herkennen we niet. We hebben nauw contact met de verhuurder Socius Wonen over heldere communicatie naar bewoners. Socius Wonen heeft op maandag 9 december 2024 in de ochtend alle bewoners herinnerd aan het aflopen van hun contract. In dat bericht zijn alle bewoners uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst op dinsdagmiddag 10 december 2024. Tijdens de bijeenkomst waren circa 40 bewoners aanwezig. Sommigen gaven aan dat medebewoners niet aanwezig konden zijn. Er zijn door aanwezigen bewoners vragen gesteld namens degenen die er niet waren. Dit wekt bij ons de indruk dat de bijeenkomst goed bekend was onder bewoners. Aanvullend heeft Socius Wonen op verzoek van alle aanwezige studenten een vervolgbijeenkomst georganiseerd op 16 januari 2025. Voor bewoners die eerder niet aanwezig konden zijn en voor vervolgvragen.

Vraag 8

Zo ja, hoe gaat de gemeente de communicatie met de bewoners verbeteren, vooral met de bewoners die in de overgangsperiode zitten en hun woning moeten verlaten?

Antwoord 8

Zoals in de beantwoording van vraag 7 aangegeven herkennen wij het signaal niet.

Vraag 9

Welke maatregelen worden er genomen om een meer transparante en persoonlijke benadering te bieden en hoe wordt er gezorgd voor de noodzakelijke ondersteuning bij het vinden van vervangende woonruimte?

Antwoord 9

De gemeente heeft de exploitatie en verhuur uitbesteed aan Socius Wonen. Socius Wonen is de verhuurder en informeert de bewoners over zaken met betrekking tot het aflopen van hun huurcontract. Bewoners kunnen dus bij Socius Wonen terecht met hun vragen. Dat kan direct bij de twee pandbeheerders van Socius Wonen, die regelmatig in het pand aanwezig zijn. Of via één van de gangbeheerders, die zelf ook in het pand wonen. Op iedere verdieping woont één gangbeheerder die eerste contactpersoon voor bewoners is. Het zoeken van een vervangende woonruimte is aan de bewoners zelf. Naast deze vaste contactpersonen in het gebouw, zijn er door Socius Wonen twee informatiebijeenkomsten georganiseerd voor bewoners (dec 2024 en jan 2025). Als gemeente zijn we aanwezig geweest om persoonlijk in gesprek te gaan met bewoners. En we hebben op verzoek informatie nagestuurd.

Vraag 10

Kan het college toelichten waarom er nu studenten, werkenden en kwetsbare jongeren weg moeten uit het pand, terwijl in de toekomst weer tijdelijke verhuurcontracten worden afgesloten voor dezelfde functie?

Antwoord 10

Het gebouw is economisch afgeschreven en aan renovatie en een nieuwe bestemming toe. Uw raad heeft in december 2022 de motie 'Vervolg Rachmaninoffplantsoen' aangenomen waarin de raad het college opdracht geeft om de visie Welgelegen leidend te maken voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Welgelegen en om kansen voor woningbouw te benutten voor Ravellaan Noord en Ravellaan 96.

Deze plannen werken we verder uit en zijn nog niet klaar, zoals toegelicht in de Raadsbrief 'tijdelijke en definitieve invulling Ravellaan 96' van 9 december 2024. Samen met Socius Wonen hebben we de afgelopen periode verschillende mogelijkheden onderzocht. De conclusie is dat het verlengen van de bestaande huurovereenkomsten helaas niet mogelijk is.

De huurovereenkomsten met de huidige bewoners zijn tijdelijk en op basis van de Leegstandwet gesloten en kunnen niet worden verlengd zonder dat er huurbescherming ontstaat. Dit is gezien de toekomstige herontwikkeling niet wenselijk.

Nieuwe tijdelijke verhuur is alleen toegestaan aan personen die voor hun studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland willen wonen of afkomstig zijn uit het buitenland en in Nederland studeren. Dit komt voort uit de nieuwe wet "Wet vaste huurcontracten" die per 1 juli 2024 is ingegaan. De hoofdregel is een vast contract, maar in deze wet zijn ook een aantal uitzonderingen geformuleerd. In dit geval betekent dit dat alleen studenten die afkomstig zijn van buiten de gemeente Utrecht en in Utrecht (willen gaan) studeren en tijdelijk in Utrecht willen wonen op basis van de nieuwe regelgeving een contract voor korte termijn aangeboden zouden kunnen krijgen.

Vraag 11

Hoe ziet het college de balans tussen de tijdelijke verhuur van het pand en de toekomstige herontwikkeling van Ravellaan 96?

Antwoord 11

De Uitwerking visie Welgelegen heeft uw raad afgelopen november vastgesteld. Op basis daarvan werken we plannen voor de Ravellaan 96 verder uit, de eerste stap is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).

Terwijl de plannen voor het pand verder worden uitgewerkt willen we het gebouw functioneel, binnen de bestemming en huidige inrichting blijven inzetten. Dit betekent dat we het tijdelijk gebruik als studentencomplex willen voortzetten en de intentie hebben om opnieuw een overeenkomst te sluiten met de huidige exploitant Socius Wonen. Het contract met Socius Wonen zal voldoende flexibiliteit bieden indien veranderende omstandigheden daar om vragen. Hierdoor kan snel worden ingespeeld bij concretisering van de herontwikkeling en wordt leegstand voorkomen.

Vraag 12

Wat gaat het college doen op het moment dat de bewoners weigeren het pand te verlaten?

Antwoord 12

Wij zullen bevorderen dat Socius Wonen het verlaten van het pand door de bewoners op een minnelijke manier laat plaatsvinden, maar uiteindelijk schrijven wij Socius Wonen aan met de sommatie het pand leeg op te leveren. Waar nodig wordt dit zelfs via de rechter en de deurwaarder afgedwongen, maar wij gaan er nadrukkelijk van uit, dat het zover niet gaat komen.

Vraag 13

Gezien de beperkte opbrengst van deze andere panden, is de verkoop van Ravellaan 96 nog steeds een reële optie om de taakstelling te realiseren?

Antwoord 13

Op dit moment nog niet want er is nog geen zicht op het programma wat wenselijk is op deze locatie. Daarvoor wordt een SPvE opgesteld. Dit programma bepaalt of het wenselijk is om het gebouw te

verkopen en heeft ook invloed op de waarde van het gebouw in de toekomst. In de raadsbrief van 9 december jl staat dit meer uitgebreid toegelicht.

Vraag 14

Hoe kijkt het college aan tegen de verkoop van dit pand, gezien de maatschappelijke waarde van het pand en de dringende behoefte aan betaalbare huisvesting?

Antwoord 14

Primair willen wij (via het SPvE) bezien hoe wij het pand Ravellaan 96 en de naastgelegen parkeerplaats zo goed mogelijk kunnen benutten, mede gelet op de dringende behoefte aan betaalbare huisvesting. De maatschappelijke waarde van het pand is nu groot, en als eigenaar hebben wij invloed op het behoud en de versterking van deze maatschappelijke waarde. Vervolgens is verkoop van het (te renoveren) pand of de naastgelegen parkeerplaats een reële mogelijkheid, bijvoorbeeld aan een woningbouwcorporatie. Dit met het te zijner tijd vastgestelde SPvE als kader.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Schriftelijke vragen: Toekomst van Ravellaan 96 en bewoners

12-12-2024

Inleiding

Naar aanleiding van de brief¹ die het college op 9 december 2024 aan de gemeenteraad heeft gestuurd over de tijdelijke invulling van Ravellaan 96, stellen wij onderstaande vragen. Deze zijn bedoeld om meer duidelijkheid te verkrijgen over de keuzes met betrekking tot de tijdelijke en toekomstige invulling van het pand en om inzicht te krijgen in de maatregelen die genomen worden om de belangen van de huidige bewoners te waarborgen.

Gezien de toenemende druk op de woningmarkt willen wij er zeker van zijn dat er adequate maatregelen worden getroffen om de zorgen van studenten, werkenden en kwetsbare jongeren te verlichten. Het verlies van hun woning, zonder alternatieven of ondersteuning, is bijzonder vervelend, vooral gezien de lange geschiedenis van De Ravel als maatschappelijke hub en de kwetsbare positie van veel bewoners.

Vragen:

Alternatieven voor de huidige bewoners

In de brief wordt aangegeven dat de huurovereenkomst voor de bewoners van Ravellaan 96 in mei 2025 afloopt en dat een verlenging niet mogelijk is door het vervallen van de Leegstandwetvergunning.

1. Gezien de krapte op de woningmarkt, heeft het college overwogen een alternatief te zoeken voor de bewoners?
2. Zo ja, kan het college een gedetailleerd overzicht geven van de alternatieven die zijn overwogen? Zo nee, waarom niet?
3. Welke maatregelen zijn er tot nu toe genomen om de bewoners te ondersteunen bij het vinden van vervangende woonruimte en om te voorkomen dat hun kwetsbare positie verder wordt ondermijnd?
4. Wat kan de gemeente nu nog doen om hen te helpen een passend alternatief te vinden?

Onderzoek naar bewoning na 2025

De brief stelt dat er uitvoerig is onderzocht of het mogelijk was voor de huidige bewoners om na mei 2025 in het pand te blijven wonen, maar dat het gebouw niet geschikt is voor langdurige bewoning. Toch constateren we dat de bewoners er al meer dan 10 jaar wonen.

¹ [Document Utrecht - Raadsbrief tijdelijke en definitieve invulling Ravellaan 96 - iBabs Publieksporaal](#)

1. Kan het college een uitgebreide toelichting geven op de redenen waarom het pand niet geschikt is voor permanente bewoning?
2. Wat zou er volgens het college nodig zijn om het pand wel geschikt te maken voor langdurig gebruik?

Communicatie met bewoners

Er wordt in de brief gesproken over een inloopbijeenkomst voor de bewoners. Studenten hebben echter aangegeven dat de communicatie rondom de bijeenkomst onvoldoende was.

1. Herkent het college dit signaal?
2. Zo ja, hoe gaat de gemeente de communicatie met de bewoners verbeteren, vooral met de bewoners die in de overgangperiode zitten en hun woning moeten verlaten?
3. Welke maatregelen worden er genomen om een meer transparante en persoonlijke benadering te bieden en hoe wordt er gezorgd voor de noodzakelijke ondersteuning bij het vinden van vervangende woonruimte?

Tijdelijke verhuur en herontwikkeling

De brief geeft aan dat de tijdelijke verhuur van het pand wordt voortgezet, met de intentie om opnieuw tijdelijke huurovereenkomsten af te sluiten. Wij vinden dit merkwaardig.

1. Kan het college toelichten waarom er nu studenten, werkenden en kwetsbare jongeren weg moeten uit het pand, terwijl in de toekomst weer tijdelijke verhuurcontracten worden afgesloten voor dezelfde functie?
2. Hoe ziet het college de balans tussen de tijdelijke verhuur van het pand en de toekomstige herontwikkeling van Ravellaan 96?
3. Wat gaat het college doen op het moment dat de bewoners weigeren het pand te verlaten?

Verkoop van Ravellaan 96

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2024 is de motie 'Hand in eigen boezem' aangenomen, waarmee het college is opgedragen om een taakstelling voor de verkoop van vastgoed uit te werken, met als eerste optie de verkoop van Ravellaan 96. In de brief wordt aangegeven dat er andere panden beschikbaar komen voor uitgifte in erfpacht, wat naar verwachting een derde van de taakstelling zal dekken.

1. Gezien de beperkte opbrengst van deze andere panden, is de verkoop van Ravellaan 96 nog steeds een reële optie om de taakstelling te realiseren?
2. Hoe kijkt het college aan tegen de verkoop van dit pand, gezien de maatschappelijke waarde van het pand en de dringende behoefte aan betaalbare huisvesting?

Gesteld door:

- Ruben Snijder, Student & Starter