

Bijlage 'Toelichting project Krachtstation en Studentenhuisvesting' bij Raadsbrief Nadere toelichting Utrechtse Aanpak en projecten 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw van 19 april 2024.

Krachtstation

Initiatiefnemer wenst het huidige gebouw gefaseerd te slopen en nieuw te bouwen. Het Krachtstation is gevestigd in het voormalige ROC-gebouw in Kanaleneiland Centrum. Het pand is verbouwd tot het Krachtstation: een multifunctioneel gebouw met onder andere studenten- en starterskamers, horeca, kleine bedrijfjes en sport. De 'Kuil', de voormalige aula, is beschikbaar voor allerlei kleinschalige evenementen. De redenen van de herontwikkeling zijn o.a. dat het Krachtstation wil doorgroeien en extra ruimte wil bieden aan de maatschappelijke partners.

Door lage vaste lasten te creëren kunnen ondernemers uit de wijk in het Krachtstation hun bedrijf vestigen. Zo zijn er diverse sportverenigingen actief en huisvest het Krachtstation onder andere een onderzoeksbureau, een zorg-initiatief voor dagopvang van Marokkaanse ouderen, een welzijnsorganisatie die dagbesteding voor allochtone ouderen verzorgt en de Stichting Trendy, de sfeerbeheerders en bruggenbouwers van de wijk. Daarnaast huisvest het Krachtstation studenten, jongeren en starters. Al deze functies tezamen vormen het DNA van het Krachtstation en deze mix wil het Krachtstation én de gemeente behouden, ook in de nieuwbouw. Om de businesscase haalbaar(der) te maken zijn er maatregelen nodig gebaseerd op de Utrechtse aanpak.

Voor de volledige projectbeschrijving en de voorgestelde maatregelen verwijzen wij naar de bijlagen bij het Raadsvoorstel 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw

Studentenhuisvesting onzelfstandig vs. zelfstandig en de huursubsidie regeling

Door de huidige omstandigheden is het bij nieuwbouw voor investeerders veel aantrekkelijker om zelfstandige woningen te realiseren dan onzelfstandige eenheden. Het rendement dat zij kunnen behalen bij onzelfstandige eenheden ligt namelijk veel lager dan bij zelfstandige woningen. Het beleid van de rijksoverheid, o.a. het huurtoeslagstelsel en het puntensysteem voor onzelfstandige eenheden (WWSO), speelt een belangrijke rol bij het verschil in rendement.

Door dit grote verschil wordt bij een financieel onhaalbare businesscase dan ook vaak gekeken om het programma aan te passen waarbij onzelfstandige units worden omgezet naar zelfstandige units. Zo wordt een businesscase vaak wel haalbaar en kan het project doorgaan. Dit druist echter in tegen de ambitie van de gemeente: meer kamers.

De afgelopen periode zijn de gesprekken met BZK geïntensiveerd met betrekking tot het stimuleren van onzelfstandige eenheden.