

Ambitiedocument Herprogrammering Woningbouwprogramma Veemarkt

December 2013

Inleiding

Dit ambitiedocument behoort bij het Ontwerp Raadsvoorstel over de herprogrammering van het woonprogramma Veemarkt.

In oktober 2011 stelde de gemeenteraad van Utrecht het SPVE, bestemmingsplan en de Ontwikkelingsstrategie van de Veemarkt vast.

Ondertussen is de Veemarkt gesloopt, ligt het sportveld er en is het terrein bouwrijp gemaakt. De laatste hand wordt momenteel gelegd aan de herinrichting van de Sartreweg en de aanleg van twee autobruggeten die daarvoor nodig zijn.

Minder zichtbaar zijn de voorbereidingen van de diverse projecten in de verschillende planteamen. In de brief van juni 2013 heeft het college van B&W de commissie Stad en Ruimte al uitgebreid geïnformeerd over de stand van zaken.

Kort samengevat zijn 7 van de 15 bouwvelden concreet in ontwikkeling. Het gaat om:

- Drie bouwvelden via CPO: BlokY (bouwveld Y), Marktmeesters (bouwveld X) en Kasco (bouwveld A). Samen gaat het hier om ca. 28 appartementen en 10 grondgebonden woningen en 2 werkruimtes.
- Er zijn ca. 28 kavels voor particulieren gereserveerd en 10 zijn er te koop (bouwveld E).
- Era Contour ontwikkelt 40 grondgebonden woningen in bouwveld J in de vorm van Medeopdrachtgeverschap. De woningen staan te koop en ruim de helft is in optie.
- Vorm ontwikkelt bouwveld K via consumentgericht bouwen. Het gaat her om 35 grondgebonden woningen. De koop is recent gestart. Er is sprake van een driedubbele overtekening op deze woningen.
- Bouwinvest ontwikkelt, geselecteerd via een concurrerende dialoog, bouwveld G en H met ca. 160 huurwoningen.

Dit maakt bij elkaar dat er circa 250 woningen in ontwikkeling zijn, ongeveer 40% van het voorziene programma. Hiermee ligt de planning (redelijk) op schema.

De verwachting is dat in april 2014 de eerste paal de grond in gaat. Welk project het eerste zal zijn, valt nu niet precies te zeggen. Het is namelijk nog de vraag of deze projecten allemaal van de grond gaan komen. Vooral de CPO-groepen hebben het moeilijk en de verkoop van de particuliere kavels loopt, ondanks redelijke belangstelling, nog niet.

Veemarkt wordt ontwikkeld in een voor de woningbouw woelige tijd van recessie en stagnatie op de woningmarkt, regeringsbeleid (verhuurderheffing, meer marktconforme huren) en maatschappelijke akkoorden (Woon-akkoord) en lokale afspraken (Herziening Bouwen aan de Stad (BAS)). En niet in de laatste plaats natuurlijk de regels die banken recent opleggen bij het verkrijgen van hypotheeken, welke de leencapaciteit van potentiële kopers fors vermindert. Ook speelt mee dat in toenemende mate hypotheeken onder water staan, waardoor mensen niet kunnen doorverhuizen. Dit alles heeft zijn weerslag op het geplande woonprogramma op de Veemarkt.

Vooralsnog tekenen zich de volgende consequenties af:

Sociale koopwoningen in de vorm van Maatschappelijk Gebonden Eigendom

In het programma van de Veemarkt, zoals vastgesteld in het SPVE, zijn 101 woningen in het segment van de sociale koop (tot VON 200.000, –) opgenomen. Het voornemen was dat dit ingevuld zou worden door koopwoningen met een zogenaamd Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE). Deze woningen werden tot voor kort gerealiseerd door woningbouwcorporaties. Echter, de corporaties hebben aangegeven deze woningen niet meer te willen bouwen i.v.m. het beslag dat ze leggen op de balanspositie van de corporaties en het (nog) verder afnemende investeringsvermogen dat daarmee samenhangt.

Sociale huur

In het SPVE waren ongeveer 110 woningen voorzien als sociale huurwoningen onder de huur liberalisatiegrens (ca. € 680,- per maand). In de herijkte afspraken voor BAS is afgesproken dat de Utrechtse corporaties zich primair zullen richten op de bestaande voorraad en minder zullen investeren in nieuwbouwgebieden, waaronder de Veemarkt.

Goedkoper koopprogramma

Vooral door de verminderde leencapaciteit van de kopers is er meer vraag naar woningen in het middensegment en lijkt de vraag naar duurdere koopwoningen te dalen. Om hierop in te spelen, wordt ingezet op meer en kleinere en goedkopere woningen. Dit zet natuurlijk ook de grondwaardes die opgenomen zijn in de grondexploitatie onder druk. Vooralsnog zijn alle neerwaartse bijstellingen opgevangen binnen de grondexploitatie, vooral door meevallende aanbestedingen.

Bouwgroepen (CPO)

Ook bij de ontwikkeling bij de zelfbouwgroepen blijkt dat veel maatwerk nodig is. Zo moeten ook de drie geselecteerde bouwgroepen regelmatig hun uitgangspunten herzien. In toenemende mate past daarmee de uitvraag van de gemeente niet meer bij de wens van de CPO-groepen; in eerste instantie programmatisch niet en als gevolg daarvan niet qua grondwaarde. Om de realisatiekracht bij CPO-groepen ruimte te bieden, is dus veel maatwerk nodig, waardoor in het woningprogramma dat voorzien was in het SPVE moet worden geschoven.

Ambities voor het sociale woningbouwprogramma

Om van de Veemarkt toch een gedifferentieerde woonwijk te maken, moet er flexibel ingespeeld worden op deze veranderende omstandigheden. Dit betekent dat er programmatisch naar andere wegen gezocht moet worden om de realisatie niet te laten stagneren. Dit geldt vooral voor het sociale woningbouwprogramma. Hiervoor is dit ambitiedocument opgesteld. Dit document beschrijft de verschillende uitwerkingsrichtingen (ambities) die nodig zijn om de realisatie van een diverse woonwijk van de grond te krijgen. Het is een dynamisch document: sommige ambities zullen slagen, anderen zullen mogelijk stagneren en de komende tijd kunnen in de vorm van vernieuwende initiatieven weer nieuwe ambities bijkomen. Dit is inherent aan de huidige situatie op de woningmarkt.

Samenvattend komen de ambities op het volgende neer:

1. Blijven inzetten op realiseren van grondgebonden sociale huurwoningen in bouwveld J,K,L en M (36 woningen, 5%)
2. Realiseren van 28 koopappartementen onder de € 200.000,- op het plateau, bouwveld F (28 woningen, 4%)
3. Te koop aanbieden van 66 belegginghuurwoningen op het plateau (bouwveld G en H) aan een sociaal verhuurder (66 appartementen, 10%).
4. Opnemen van 6 groepswoningen van 8 eenheden voor dementerenden (bouwveld B, C of D) (48 wooneenheden, 8%).
5. Vierendertig goedkope koopwoningen opnemen in de vorm van BovenBeneden woningen BeBO), dan wel appartementen in de CPO-ontwikkeling van blok Y (34 eenheden, 6%).

De overall ambitie is om uit te komen op een sociaal programma met een bandbreedte van 23-33%.

De herprogrammering levert een toename op van het aantal woningen (nu: 637 woningen) dan het bestemmingsplan toelaat (max. 580 woningen). Deze toename wordt vooral veroorzaakt door het vervangen van de eerder geplande winkel en school met woningen, het opnemen van kleine woningen voor o.a. dementerenden en het omzetten van grote naar kleinere woningen om zo te kunnen inspelen op de behoefte vanuit de markt voor meer goedkopere en dus kleinere woningen. Op termijn zal bij de actualisatie van het bestemmingsplan dit planologisch/juridisch geregeld moeten worden.

Leeswijzer

Op de bijgevoegde kaartjes en in de tabel onderaan dit document is te zien hoe de verschillende ambities getalsmatig uitpakken. Dit geldt specifiek voor het sociale woningbouwprogramma van de Veemarkt. Ter vergelijking is het programmakaartje uit het SPVE van 2011 toegevoegd. De percentages die in de tekst worden genoemd, hebben betrekking op het aandeel van het sociaal programma. Het aandeel sociaal zakt met dit percentage indien de ambitie, om wat voor redenen dan ook, niet gerealiseerd kan worden. Onder sociaal woningbouwprogramma wordt verstaan: huurwoningen onder de € 681, - per maand (prijspeil 2013) en goedkope koopwoningen onder de € 200.000, -.

Ambitie 1

Blijven inzetten op het realiseren van grondgebonden sociale huurwoningen in veld J, K, L, M, zijnde totaal 36 woningen. Indien dit niet mogelijk blijkt, deze omzetten in middeldure koopwoningen rond de € 250.000, - euro VON.

Voor de woningen in de velden J en K die nu in ontwikkeling zijn, zijn de onderhandelingen gaande tussen de ontwikkelaars en Bo-Ex. Bo-Ex is in principe bereid de investeringen voor de sociale huurwoningen in deze bouwvelden op zich te nemen. De gemeente streeft ernaar om met Bo-Ex afspraken te maken om dit ook voor veld L en M te doen. Het gaat hierbij namelijk om een gering aantal woningen, dat echter wel bijdraagt aan de sociale diversiteit van de bouwblokken. Indien Bo-Ex ook deze woningen wil ontwikkelen, dan zijn alle

grondgebonden huurwoningen op Veemarkt in beheer bij Bo-Ex, wat ook helderheid verschaft.

Andere Utrechtse corporaties hebben aangegeven voorlopig niet in Veemarkt te willen/kunnen investeren.

Mocht blijken dat Bo-Ex dit programma toch niet voor haar rekening kan nemen, dan stellen we voor het sociale huur gedeelte te vervangen door middeldure koopwoningen onder de € 250.000, –.

Bij deze ambitie gaat het om totaal 36 sociale huurwoningen, welke goed is voor 5% van het sociale woningbouwprogramma.

Ambitie 2.

De 25 woningen van het sociale koopprogramma van de grondgebonden bouwvelden (J, K, L en M) om te zetten in middeldure koop (rond de € 250.000, –)

Het sociale appartementen koopprogramma van F (28 appartementen) om te zetten in goedkope koop (onder de € 200.000, –)

Vooral vanwege de consequenties voor de balanspositie zijn de corporaties momenteel niet bereid de ontwikkeling van sociale koopwoningen met een Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) –constructie voor haar rekening te nemen. Daarvoor moet dus een alternatief gevonden worden. Dit doen we met middeldure woningen in de grondgebonden bouwvelden J, K, L en M.

Deze ambitie is kansrijk, omdat door de verminderde leencapaciteit van kopers de markt voor middeldure woningen momenteel sterk aan het stijgen is.

Met alle wijzigingen is het ook belangrijk de grondexploitatie in evenwicht te houden.

De – iets hogere – grondwaarde onder de middeldure woningen is ook benodigd om de grondexploitatie in evenwicht te houden.

Gezien de VON-prijs van grondgebonden woningen op de Veemarkt (ergens tussen de € 2400, – en € 2800, – per m2 gbo) is het moeilijk goedkope grondgebonden woningen te realiseren met een redelijke oppervlakte. Een kleine grondgebonden eengezinswoning van 100m2 is hier al snel rond de € 250.000, – VON waard.

Een woning onder de € 200.000, – is dus in Veemarkt een kleine woning van tussen de 75 en 80m2 gbo. Dit is vanwege de stedenbouwkundige opzet slechts op specifieke plekken in het plan mogelijk, bijvoorbeeld om de hoekoplossingen goed vorm te geven. Dit is ook nodig vanwege de parkeeroplossing. Teveel kleine woningen levert een te grote parkeerdruk op rond de gesloten bouwblokken.

In het gestapelde programma op F (28 woningen) lijken wel goede kansen om appartementen onder de € 200.000, – te ontwikkelen.

Deze ambitie gaat over 28 goedkope woningen en vormt 4% van het sociale woningbouwprogramma.

Ambitie 3

Het zuidelijk gedeelte van het plateau (Gen H) geheel in de huur te ontwikkelen i.p.v. een gemengd huur/sociale koopprogramma en ca. 66 woningen hiervan in 2014 te koop aan te bieden aan een corporatie.

Aangezien voor het sociale koopprogramma (met MGE) momenteel geen corporatie is te vinden om deze te ontwikkelen, stellen we voor dit programma voor deze bouwvelden geheel om te zetten in huur.

Er ligt een ambtelijk akkoord (met voorbehoud van goedkeuring door van de Raad) met ontwikkelaar AM (met Bouwinvest als eindbelegger) om op veld G en H 160 huurwoningen te bouwen.

In de vorm van een concurrerende dialoog is met twee partijen gestart om te komen tot een beste invulling van het zuidelijk plateau. Een van de partijen is in een vroeg stadium afgefallen. Met AM/BAM/Bouwinvest is een principeakkoord over de invulling van het plateau met 160 huurwoningen. Hiervan zijn 45 grondgebonden markthuurwoningen en 49 markthuurwoningen in de vorm van een appartement. Bouwinvest heeft inmiddels een principe investeringsbesluit genomen.

De overige ongeveer 66 woningen worden door dezelfde combinatie ontwikkeld met het voornemen deze te verkopen aan een corporatie, waardoor ze onder de huur-liberalisatiegrens komen en tot het sociaal programma gerekend kunnen worden. Deze verkoop zal voor aanvraag bouwvergunning plaatsvinden, voorjaar 2014. De hoop is dat er dan bij de corporaties meer helderheid is over de financiële consequenties van alle regeringsmaatregelen en het Woon-akkoord.

Is dit niet het geval, dan houdt Bouwinvest deze woningen zelf in portefeuille voor een huur van ca. € 750, – voor appartementen van ca. 65m². Dit bedient in de praktijk een doelgroep die in Utrecht moeilijk aan een woning komt.

Met deze werkwijze worden twee doelen gediend: het tempo kan in de ontwikkeling van de Veemarkt blijven, en het verhoogt de kans op dit aandeel sociaal huurprogramma in de Veemarkt, omdat er tijd wordt gewonnen voor de corporaties om hun financiële positie te analyseren.

Het risico is natuurlijk altijd aanwezig dat Bouwinvest de woningen voor indiening bouwvergunning niet kan verkopen aan een corporatie. Dan daalt het aandeel sociaal programma van Veemarkt met 10%. Bouwinvest zal, samen met de gemeente, bij de verkoop breder zoeken dan de Utrechtse corporaties, dus vergroot het de mogelijkheden van verkoop.

Mocht deze verkoop desondanks niet lukken, dan wordt de Veemarkt wel een programma rijker dat het nog niet bezat, namelijk ca. 66 appartementen voor de (door)starters op de markt, een groep die in Utrecht slecht wordt bediend.

Deze ambitie vertegenwoordigt 66 huurwoningen woningen en vormt daarmee een aandeel van 10% van het sociaal programma

Ambitie 4.

Zes groepswoningen van 8 eenheden (48 eenheden) voor dementerenden toevoegen aan het programma van de Veemarkt in veld B, C of D.

Met het wegvallen van de school en de winkel blijft voor de Veemarkt vooral een woonprogramma over, met hier en daar wat werken aan huis of een functie als tandarts, arts etc. Met het toevoegen van een aantal groepswoningen voor dementerenden zullen ook een aantal zorgfuncties of wijkgerelateerde voorzieningen (buurtcafé) tot de mogelijkheden gaan behoren. Het programma is dus een verrijking voor de wijk Veemarkt.

Axion Continu heeft concreet belangstelling om in bouwblok B, C of D dit programma van 48 eenheden te realiseren voor dementerenden. Momenteel wordt door hen een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. De precieze plek waar deze voorziening het beste kan worden gerealiseerd is nog niet bekend. Op de programmatekening zijn ze vooralsnog op veld B opgenomen.

De grondwaarde onder deze woningen is lager dan onder de geplande duurdere koopwoningen. In de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden.

Deze ambitie houdt 48 wooneenheden in en vertegenwoordigt 8% van de sociale ambitie.

Ambitie 5.

Binnen het programma Veemarkt nog ca. 34 goedkope woningen op te nemen (onder de € 200.000, –) en deze flexibel in te zetten in een of een aantal bouwvelden in de vorm van boven/benedenwoningen en/of een aantal daarvan toe te kennen aan CPO-groepen.

Ondanks dat het vanwege alle externe omstandigheden moeilijk is om het sociaal programma (sociale huur en goedkope koop) te realiseren willen we toch zoveel mogelijk werken aan een diverse wijk Veemarkt. Daarom voeren we momenteel onderzoek uit naar de haalbaarheid van het opnemen van een aantal boven/benedenwoningen in veld B, C of D. Op het kaartje van de programmatabel zijn ze vooralsnog ingetekend in bouwveld B. Ook zijn we in gesprek met BlokY over het realiseren van een aantal goedkopere appartementen in hun project. Hiervan is een tiental ingetekend op bouwveld Y.

Deze ambitie vertegenwoordigt 34 woningen en 6% van de sociale ambitie.

Samenvattend

In onderstaande tabel zijn bovenstaande ambities samengevat. Al met aan stijgt het totaal aantal woningen van 551 naar 637. Dit komt vooral door wegvallen school en supermarkt, de toename van het aantal kleinere woningen en het toevoegen van de zorgeenheden. Het aandeel sociaal programma daalt ten opzichte van het SPVE van 40% naar 33%, mits alle ambities komende jaren kunnen worden gerealiseerd.

	Aantal sociaal programma	Totaal aantal wooneenheden	Percentage
SPVE 2011	211	551	38%
Actualisatie SPVE 2013	212 (incl. zorg)	637 (incl. zorg)	33%
Voorgestelde actualisatie	Aantal		Aandeel (in %)
Sociale huur op plateau	66		10%
Grondgebonden sociale huurwoningen (J,K,L,M.)	36		5%
Bebo's (B)	24		4%
CPO (Y)	10		2%
Goedkope koop F	28		4%
Zorgeenheden	48		8%
Totaal	212		33%
Aandeel goedkope koop			10%
Aandeel sociale huur			23%