

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 205

Datum	22 december 2022
Van	College B&W
Behandeld door	G. van Dam
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	ge.van.dam@utrecht.nl
Kenmerk	10757581
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 205 van Titus Stam (PvdA), Rick van der Zweth (PvdA) en Has Bakker (D66) van 24 november 2022 over IBBouwen aan studentenhuisvesting.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Vindt het college ook dat deze cijfers een schrijnend voorbeeld van het tekort aan studentenwoningen in Utrecht zijn?

Antwoord 1

Ja, dit is absoluut een schrijnende illustratie van het tekort aan studentenhuisvesting in Utrecht. Wij zijn zeer bewust van de omvang en daarmee ook de urgentie van het probleem. Wij vinden studentenhuysvesting cruciaal voor Utrecht, voor de kennisinstellingen én voor de student zelf. "Utrecht is een echte studentenstad waar het fijn studeren is voor alle studenten: of je nu aan het mbo, hbo of wo studeert" ([Coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijk kansen, betaalbaar wonen en klimaat](#)). Tegelijkertijd ondervinden ook studenten de gevolgen van de wooncrisis: het tekort aan betaalbare en duurzame studentenhuysvesting is te groot, net als op andere segmenten.

Vraag 2

Het college sprak samen met partijen uit de stad in 2020 de ambitie uit om voor 2030 in totaal 5.500 wooneenheden voor studenten toe te voegen aan de woningvoorraad. Hoe staat het met de uitvoering deze ambitie?

Antwoord 2

We rapporteren periodiek over de voortgang van het Convenant Studentenhuysvesting via een raadsbrief over de monitor. Deze monitor wordt momenteel in samenwerking met de convenantpartners voorbereid en volgt in het eerste kwartaal van het volgende jaar, samen met het voorstel voor een Actieplan Studentenhuysvesting. Op dit moment telt de harde planvoorraad studentenhuysvesting ca. 2.250 zelfstandige eenheden en bijna 1.400 onzelfstandige eenheden.

Nagenoeg al deze woningen worden volgens de planning uiterlijk in 2030 opgeleverd. De zachte planvoorraad is onderdeel van de monitor (de zogenaamde 'jaaglijst') en wordt in het eerste kwartaal van 2023 gerapporteerd. Daar zitten onder ander de projecten die deel uitmaken van de versneld tijdelijke woonprojecten.

Ondanks alle inspanningen van de gemeente en de partners zijn we nog niet voldoende op koers. Met name het toevoegen van betaalbare onzelfstandige studenteneenheden ('kamers') is complex. Dit komt mede doordat het voor investeerders veel aantrekkelijker is om zelfstandige woningen te realiseren dan onzelfstandige eenheden. Daarom is het nu tijd voor extra inzet en sturing van de gemeente, in de vorm van het eerder genoemde actieplan Studentenhuisvesting. Het doel van dit actieplan is het toevoegen van betaalbare studentenhuisvesting, met de nadruk op onzelfstandige eenheden. In dit actieplan worden maatregelen voor de korte en iets langere termijn opgenomen.

Vraag 3

Wat zit er in de pijplijn (zowel harder als zachte plancapaciteit)?

Antwoord 3

Zie antwoord bij vraag 2.

In de zoektocht naar nieuwe locaties willen we overigens ook breder kijken dan alleen de wijk Oost. In het coalitieakkoord staan leefbaarheid en kwaliteit voorop. Daarom willen wij graag groei in balans en mogelijk is daar differentiatie in woonvormen voor nodig. Wij willen daarom de raad oproepen om bij het toevoegen van studentenwoningen stadsbreed te blijven kijken, mede omdat in Oost het percentage inwoners in de studentenleeftijd al hoog is (en in sommige buurten extreem hoog). In Oost moet er ook ruimte zijn voor het toevoegen van o.a. betaalbare koop, sociale huur en levensloopbestendig wonen.

Vraag 4

Ziet het college kansen in deze extra ca. 382 wooneenheden voor het halen van de ambitie van 5.500 nieuwe wooneenheden en het aanpakken van het studentenwoningtekort? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Onder voorwaarden zien wij wel kansen voor het toevoegen van wooneenheden in het plangebied. Het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst bieden vooralsnog geen ruimte voor de 400 extra eenheden. Op dit moment onderzoeken wij de mogelijkheden en de wenselijkheid om extra studentenwoningen toe te voegen, onder andere in relatie tot de andere initiatieven in het gebied Rubenskwartier. Zie verder bij 5.

Vraag 5

Kan het college al uitsluitel geven over deze mogelijkheden bij de Kwekerij?

Antwoord 5

Nee, wij kunnen nog geen uitsluitel geven voor de mogelijkheden bij de Kwekerij om twee redenen:

- 1. De Kwekerij kent 4 fasen. Fase 1 t/m 3 zijn of worden gerealiseerd. Voor fase 4 is het initiatief om ca. 382 woningen toe te voegen. Deze verdere toename van woningen past niet in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Een belangrijke randvoorwaarde is dat het parkeren in fase 1 t/m 3 nog niet duurzaam is gerealiseerd. De definitieve oplossing voor het parkeren moet in samenhang worden bekeken met de mogelijkheid om extra woningen in fase 4 in te passen.*
- 2. De verdere toename van woningen in de Kwekerij moet in een breder verband en in samenhang worden bekeken met de andere initiatieven in het Rubenskwartier die ook uitgaan van toevoegingen van woningen voor studenten en starters. Zie verder hieronder.*

Ontwikkelingen in het Rubenskwartier

In het Rubenskwartier staat veel te gebeuren. Het riool en de wegverharding moet worden vervangen, de openbare ruimte moet klimaatbestendig worden gemaakt door bijvoorbeeld het toevoegen van groen en wateropvang. En naast het project Kwekerij en het initiatief voor de herontwikkeling van het IBB hebben ook het Diaconessenhuis, het UMC (als eigenaar van de zusterflats) en Syntrus Achmea (IBB Hof) initiatieven voor herontwikkeling van hun bezit.

In de RSU 2040 is het Rubenskwartier benoemd als één van de gebieden met kansen voor transformatie en intensivering van het ruimtegebruik met de aanduiding “gemengd stedelijk milieu”. Nu zich meerdere initiatiefnemers hebben gemeld zijn er kansen en uitdagingen om dit gebied in samenhang te transformeren. De kansen liggen in de samenhang tussen de verschillende initiatieven. De uitdaging is om met de initiatieven een collectieve aanpak te ontwikkelen, want alleen door gezamenlijk gedragen keuzes op het gebied van mobiliteit, vergroenen, klimaatadaptatie, energie, (maatschappelijke)voorzieningen en werkgelegenheid kan er woonprogramma toegevoegd worden in dit gebied. Deze collectieve aanpak die de gemeente wenst van initiatiefnemers, is in lijn met het coalitieakkoord dat groei in balans moet zijn.

Dit zijn de nu bekende initiatiefnemers:

- *Woningbouw Kwekerij fase 4 (SSH/Jebber wil hier ca 382 studentenwoningen realiseren in afwijking van het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde exploitatieplan). Zie hierboven.*
- *Uitbreiding Winkelcentrum IBB-Hof (Syntrus/Achmea wil het winkelcentrum uitbreiden met een supermarkt en woningen).*
- *Herontwikkeling Diakonessehuus (bouw vrouw-kind centrum en op lange termijn vervangen bestaande bebouwing).*
- *Herontwikkeling Studentencomplex IBB-Laan (SSH/Jebber wil hier 1300 studentenwoningen verdichten tot circa 2000 studentenwoningen).*
- *Herontwikkeling Zusterflats Burg. Ter Pelkwijklaan (UMC wil kaders om 150 sociale huurwoningen te vervangen).*

Bij de beoordeling van deze initiatieven staan leefbaarheid en kwaliteit volgens het principe “groei in balans” voorop. Bij de beoordeling kijken we daarom naar de samenhang tussen het toevoegen van woonprogramma en vergroenen en zoeken we naar een mix van wonen met andere functies zoals voorzieningen en een toename van de werkgelegenheid.

Met deze partijen wordt nu gewerkt aan één IDOC waarin deze initiatieven in samenhang worden beoordeeld. De meeste winst (zowel ruimtelijk, kwalitatief als financieel) is te bereiken door samenwerking tussen gemeente en de verschillende partijen in het gebied door afstemming op de Ambitie en de Ruimtelijke en Programmatische uitgangspunten.

In het nog op te stellen IDOC Rubenskwartier worden alle initiatieven in samenhang beoordeeld en wordt aangegeven welke vervolgprocedure conform het UPP passend is. Daarna kunnen de initiatieven los van elkaar maar wel in samenhang hun eigen traject volgen. Wij verwachten het IDOC in de eerste helft van 2023 af te ronden.

Vraag 6

Wat zijn de huidige plannen en planning van de SSH voor de herontwikkeling van de IBB?

Antwoord 6

De SSH wil het IBB-complex gefaseerd herontwikkelen. De wens van SSH is om het unieke karakter van het IBB als studentencampus te behouden, mede door vooral onzelfstandige huisvesting terug te

bouwen. De SSH ziet mogelijkheden om na sloop extra kamers toe te voegen (programma toevoegen op de locatie). De plannen zijn op dit moment nog niet verder geconcretiseerd, mede omdat nog gesprekken plaatsvinden met de gemeente over het beoogde karakter van het 'nieuwe IBB'.

De gemeente heeft in de RSU 2040 het Rubenskwartier, waar het IBB studentencomplex deel van uitmaakt, benoemd als één van de gebieden met transformatie en intensivering van het ruimtegebruik met de aanduiding gemengd stedelijk gebied. Tevens zijn in het Rubenskwartier meerdere initiatieven voor herontwikkeling, dus de gemeente verkent op dit moment de samenhang tussen de verschillende initiatieven.

Vraag 7

Hoe betreft de SSH de huidige bewoners van de IBB bij het opzetten van de plannen van de herontwikkeling van het complex?

Antwoord 7

Opeenvolgende woonbesturen van het IBB zijn sinds 2017 geïnformeerd over het voornemen vanaf 2025 te beginnen met de gefaseerde herontwikkeling van de studentenhuisvesting aan de Ina Boudier Bakkerlaan. In 2020 is door SSH een onderzoek uitgevoerd naar het specifieke karakter van het IBB en de voorkeuren van huurders bij herontwikkeling. Ten behoeve van dit onderzoek zijn enquêtes uitgezet en interviews afgenomen. Dit was een eerste stap in een communicatieproces dat echt kan worden opgestart als er duidelijkheid is over de randvoorwaarden waaronder de herontwikkeling zal gaan plaatsvinden.

Daarnaast houdt de SSH ook hun huurdersvertegenwoordiging BOKS goed op de hoogte van de herontwikkeling. Na de vaststelling van het IDOC wordt de bredere communicatie gestart.

Vraag 8

Is het college met ons eens dat mogelijke sloop van de IBB alleen beheerst moet plaatsvinden, om te voorkomen dat te veel IBB-bewoners tegelijk op vervangend onderkomen van de SSH aangewezen zijn, waardoor de studentenwoningvoorraad voor deze periode sterk daalt?

Antwoord 8

Ja, wij zijn het op dit punt met u eens.

Bij de start van het ruimtelijke initiatief heeft SSH het voornemen om de vernieuwing van het IBB gefaseerd uit te voeren zodat de impact op de beschikbaarheid van kamers minimaal is. Alleen de kamers in de eerste fase hoeven vooraf leeg gemaakt te worden. Daarna kunnen studenten van volgende fases doorverhuizen naar de opgeleverde nieuwbouw. Voor de hoogbouw worden verschillende opties bekeken (renovatie of sloop/nieuwbouw). In de planuitwerking zullen wij de beschikbaarheid van studentenwoningen tijdens de herontwikkelingsperiode in beeld brengen.

Vraag 9

Ziet het college kansen in het realiseren van tijdelijke wooneenheden op de IBB terrein om het tijdelijk verlies van studentenwooneenheden op te vangen?

Antwoord 9

Ja, wij zien, afhankelijk van de uitwerking door SSH, kansen om medewerking te verlenen aan SSH voor het realiseren van tijdelijke wooneenheden op het IBB complex.

Vraag 10

Is het college met ons eens dat bij plannen tot verdichting op de IBB de hoogste prioriteit moet worden gegeven aan het toevoegen van meer studentenhuisvesting?

Antwoord 10

Ja, wij zijn het met u eens, maar vinden dat de toename van woningen in Rubenskwartier in balans moet zijn met leefbaarheid en kwaliteit, juist in de bestaande stad, zoals vastgelegd in het

coalitieakkoord en de RSU 2040. Zie ook antwoord op vraag 5 over de noodzaak van samenwerking en een collectieve aanpak tussen de verschillende initiatiefnemers.

Vraag 11

Vindt het college ook dat met verdichting maatschappelijke functies als bijvoorbeeld sport en recreatie een plek moeten krijgen om de leefbaarheid rondom de IBB te garanderen?

Antwoord 11

Ja, wij zijn het met u eens dat toename van woningen in balans moet zijn met leefbaarheid en kwaliteit, zoals vastgelegd in het coalitieakkoord. In welke mate sport en recreatie in dit gebied een plek moet krijgen is nader te onderzoeken. Maarschalkerweerd met sport en recreatievoorzieningen is namelijk nabij.

Vraag 12

Is het college met ons eens dat het unieke karakter van de IBB moet worden bewaakt door bij verdichting prioriteit te geven aan goedkope studentenkamers met gedeelde faciliteiten voor beginnende studenten, in plaats van onafhankelijke studio's?

Antwoord 12

Ja, wij zijn het met u eens dat er een schrijnend tekort is aan studentenhuisvesting. Daarnaast is in het coalitieakkoord vastgelegd dat toename van woningen in balans moet zijn met leefbaarheid en kwaliteit.

Door de verschillende initiatieven in samenhang te zien en in samenhang met de RSU 2040 en het coalitieakkoord ontstaan kansen en uitdagingen. Zie ook antwoord op vraag 5 over de noodzaak van samenwerking tussen de verschillende initiatiefnemers.

Uit dit nog te starten proces moet blijken wat voor woonprogramma mogelijk is in dit SSH deel van Rubenskwartier.

Vraag 13

Hoe worden de bovenstaande punten betrokken in gesprekken met de SSH?

Antwoord 13

Met SSH/Jebber en de overige initiatiefnemers werken we aan een IDOC. In het IDOC Rubenskwartier worden alle initiatieven in samenhang beoordeeld en wordt aangegeven welke vervolprocedure conform het UPP passend is. Daarna kunnen de initiatieven los van elkaar, maar wel in samenhang, hun eigen traject volgen.

Vraag 14

Welke mogelijkheden ziet het college om flink snelheid te maken met de plannen voor de IBB en vervolgstappen bij de Kwekerij?

Antwoord 14

Wij willen graag snelheid maken met de ontwikkeling van het gehele Rubenskwartier. Om tempo te kunnen maken moet eerst de samenhang in beeld worden gebracht, om vervolgens gezamenlijk keuzes te kunnen maken. Daarna kunnen de verschillende initiatieven met de overeengekomen randvoorwaarden verder uitgewerkt worden.

Voor de nu bekende initiatieven wordt vanwege de samenhang één IDOC opgesteld, en voor het plankostenverhaal wordt per initiatiefnemer een IPOK opgesteld. Naar verwachting is de IDOC en zijn de IPOK's in de eerste helft van 2023 gereed.

Vanwege het gewenste tempo gaan wij ervan uit dat de initiatiefnemers bij aanvang bereid zijn een belangrijke bijdrage te doen om een collectieve, integrale en inclusieve aanpak voor dit gebied te ontwikkelen samen met de gemeente zodat de leefbaarheid en kwaliteit van het Rubenskwartier wordt

vergroot waardoor het toevoegen van woonprogramma mogelijk wordt. Dit vereist samenwerking tussen de verschillende initiatieven en met de gemeente.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Schriftelijke vragen IBBouwen aan Studentenhuisvesting

24 November 2022

Vragen:

4 jaar, 3 maanden en 18 dagen.¹ Dat is de gemiddelde benodigde inschrijftijd voor een studentenkamer in Utrecht. Dit betekent dat een WO student 8 maanden en 12 dagen voor het einde van zijn master een studentenkamer kan betrekken. Een HBO student is dan al 3 maanden aan het werk. Een MBO student al meer dan 1 jaar!

1. Vindt het college ook dat deze cijfers een schrijnend voorbeeld van het tekort aan studentenwoningen in Utrecht zijn?
2. Het college sprak samen met partijen uit de stad in 2020 de ambitie uit om voor 2030 in totaal 5.500 wooneenheden voor studenten toe te voegen aan de woningvoorraad.² Hoe staat het met de uitvoering deze ambitie?
3. Wat zit er in de pijplijn (zowel harder als zachte plancapaciteit)?

Op de Kwekerij zijn door SSH/Jebber sinds 2020 562 studentenwooneenheden opgeleverd. Bij de Commissievergadering ROGV op 20 oktober j.l. gaf wethouder Eerenberg aan dat SSH/Jebber de Gemeente had benaderd om boven de al geplande 206 wooneenheden, ca. 382 extra wooneenheden te bouwen.

4. Ziet het college kansen in deze extra ca. 382 wooneenheden voor het halen van de ambitie van 5.500 nieuwe wooneenheden en het aanpakken van het studentenwoningtekort? Zo nee, waarom niet?
5. Kan het college al uitsluitel geven over deze mogelijkheden bij de Kwekerij?

Op het studentencomplex op de Ina Boudier-Bakkerlaan (IBB) wonen zo'n 1300 studenten. Door de (relatief) korte wachttijden en sociale huur is dit voor veel Utrechtse studenten hun eerste plek in ons stadsie. Hierdoor heeft de IBB een eigengereid, uniek karakter ontwikkeld in Utrecht en het studentenleven. Er wordt nu al een tijdje gesproken over herontwikkeling van het oude complex.

6. Wat zijn de huidige plannen en planning van de SSH voor de herontwikkeling van de IBB?
7. Hoe betreft de SSH de huidige bewoners van de IBB bij het opzetten van de plannen van de herontwikkeling van het complex?
8. Is het college met ons eens dat mogelijke sloop van de IBB alleen beheerst moet plaatsvinden, om te voorkomen dat te veel IBB-bewoners tegelijk op vervangend onderkomen van de SSH aangewezen zijn, waardoor de studentenwoningvoorraad voor deze periode sterk daalt?
9. Ziet het college kansen in het realiseren van tijdelijke wooneenheden op de IBB terrein om het tijdelijk verlies van studentenwooneenheden op te vangen?

Veel partijen zien kansen in de verdichting van het nu ruim-gebouwde en groene IBB. De Partij van de Arbeid en D66 zien deze kansen ook en vinden dat het behoud van de unieke identiteit en de leefbaarheid van het complex belangrijke pijlers van verdichting vormen. Door met verdichting voorkeur te geven aan studentenkamers met gedeelde faciliteiten en naast kamers ook maatschappelijke functie als sport en recreatie toe te voegen kunnen deze pijlers worden gerealiseerd.

¹ Deborah de Nies, *Wachttijsten studentenwoning vaak langer dan studieduur*. RTL Nieuws: 10 oktober 2022. <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/artikel/5337991/lange-wachttijsten-studentenkamers-tot-zeven-jaar-kences-woningcorporaties>

² Gemeente Utrecht, SSH, UU et al., *Convenant Studentenhuisvesting*. <https://vidius.nl/wp-content/uploads/2020/06/Convenant-studentenhuisvesting-DEFINITIEF-met-ondertekening.pdf>

10. Is het college met ons eens dat bij plannen tot verdichting op de IBB de hoogste prioriteit moet worden gegeven aan het toevoegen van meer studentenhuysvesting?
11. Vindt het college ook dat met verdichting maatschappelijke functies als bijvoorbeeld sport en recreatie een plek moeten krijgen om de leefbaarheid rondom de IBB te garanderen?
12. Is het college met ons eens dat het unieke karakter van de IBB moet worden bewaakt door bij verdichting prioriteit te geven aan goedkope studentenkamers met gedeelde faciliteiten voor beginnende studenten, in plaats van onafhankelijke studio's?
13. Hoe worden de bovenstaande punten betrokken in gesprekken met de SSH?
14. Welke mogelijkheden ziet het college om flink snelheid te maken met de plannen voor de IBB en vervolgstappen bij de Kwekerij?

Gesteld door:

- Titus Stam, Partij van de Arbeid
- Has Bakker, D66