

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2024, NUMMER 036 HERONTWIKKELING IBB STUDENTENCOMPLEX

Datum	26 maart 2024
Van	College B&W
Behandeld door	G.J.H. van Dam
Doorkiesnummer	0302862612
E-mailadres	ge.van.dam@utrecht.nl
Kenmerk	12179107
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening en Wonen

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2024 nummer 036 van Annemarijn Oudejans (Student & Starter) Emma Dolmans (D66) Titus Stam (PvdA) Hessel Stellinga en Jantine Zwinkels (CDA) Lenno van Straalen (ChristenUnie) Victor Paalman (Horizon) Charlotte Passier (Volt) Yvonne Hessel (Utrecht Solidair) van 22 februari 2024 over Herontwikkeling IBB Studentencolplex.
De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Is het college het met de vragenstellers eens dat het belangrijk is om zo snel mogelijk te beginnen met de bouw van de nieuwe studentenwoningen, en de renovatie van de bestaande woningen?

Antwoord 1

Ja, wij zijn het met u eens.

Vraag 2

Is het college het met de vragenstellers eens dat het wenselijk is dat er extra wooneenheden worden toegevoegd aan het terrein IBB Studentencolplex, bovenop het huidige aantal eenheden?

Antwoord 2

Ja, wij zijn het met u eens. Daarbij vinden wij dat met een toename van extra studenteneenheden ook een nieuwe balans gevonden moet worden voor de kwaliteit van de leefomgeving: voldoende groen, passende voorzieningen en aantrekkelijke functies in de plinten van de gebouwen.

Vraag 3

In het Convenant Studentenhuisvesting zijn afspraken gemaakt over de te realiseren studentenhuisvesting. Kan het college ons meenemen in de voortgang rondom deze afspraken en het al dan niet halen van deze ambities door vertraging op het IBB?

Antwoord 3

In het 2e kwartaal van dit jaar ontvangt u, zoals in de raadsbrief van [8 november 2023](#) aangekondigd, de voortgangsrapportage van het actieplan studentenhuysvesting. Dit is een verdere uitwerking van het convenant. Daarin zullen we hier verder op in gaan.

Overigens zaten de plannen voor de herontwikkeling van het IBB (nog) niet in de zogenaamde harde plancapaciteit.

Vraag 4

Tijdens de RIB werd verteld over het belang van integrale aanpak van het gebied, onder andere omdat er een energievraagstuk ligt. Tot in hoeverre spelen deze argumenten een rol om de ontwikkeling op het IBB niet los te koppelen van de gehele gebiedsontwikkeling Rubenskwartier?

Antwoord 4

Een integrale aanpak van het gebied vergroot de mogelijkheden om efficiënt met de ruimte en beschikbare middelen om te gaan zodat een gewenste toename van wooneenheden gelijk op kan gaan met de doelstellingen voor duurzame energiesystemen, klimaatadaptatie, inrichting van de openbare ruimte met meer groen en verblijfsplekken en buurt en wijkvoorzieningen.

Met de gewenste toename van wooneenheden in het Rubenskwartier (bv Kwekerij) en bij het IBB studentencomplex stijgt de parkeerbehoefte en de benodigde ruimte voor vergroening en klimaatadaptatie. Gebouwd parkeren is dan nodig. SSH heeft aangegeven dat de parkeeroplossing bij studentenhuysvesting zeer kostbaar is en leidt tot een tekort in de businesscase. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is dan een mogelijke oplossing om ruimte en middelen te sparen, zodat de businesscase verbetert.

Een belangrijk aandachtspunt bij de herontwikkeling is de toekomstige warmtebron. Nu wordt een deel van het Rubenskwartier verwarmd via een hoogtemperatuur warmtenet. Daarnaast hebben de nutsbedrijven de opgave om per 2026 de broos geworden gasleidingen te vervangen. Het IBB complex maakt gebruik van kookgas en een hoogtemperatuur warmtenet. Het beleidsuitgangspunt sinds de warmtevisie van 2017 is dat nieuwbouw niet meer wordt aangesloten op gas en/of het hoogtemperatuur warmtenet.

De gemeente stimuleert in nieuwbouw actief de toepassing van lage temperatuur oplossingen. Voor nieuwbouw zal in samenspraak worden gezocht naar lokale warmte- koude oplossingen. Bodemenergie lijkt dan een goede keuze, maar dat is in dit gebied niet oneindig voorradig. Een verkennend energieonderzoek heeft uitgewezen dat een lokaal collectief warmtenet met bodemenergie en warmte-koude uitwisseling met bijvoorbeeld het ziekenhuis en de winkels mogelijk een oplossing kan bieden, indien initiatiefnemers hier meerwaarde in zien. Op welke manier kan worden voorzien in de warmte en mogelijk ook koude behoefte van het IBB terrein vraagt nadere planuitwerking.

SSH heeft aangegeven dat zij willen verkennen op welke manier het IBB studentencomplex herontwikkeld kan worden. In eerste instantie gaat het om verduurzaming, vervanging van de bestaande bouw is een van de mogelijkheden die zij willen onderzoeken en waar mogelijk het toevoegen van studenteneenheden. Op welke manier een goede balans gevonden kan worden tussen de wens om studenteneenheden toe te voegen, de doelstellingen voor duurzaamheid, leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte en de haalbaarheid van de businesscase vraagt een nadere verkenning en planuitwerking in overleg met SSH.

Vraag 5

Is het college het met ons eens dat de herontwikkeling van het IBB spoedig gestart moet worden en dat er niet gewacht kan worden tot 2030? En dat deze herontwikkeling moet worden aangepakt als een vernieuwing van de studentencampus, en dus niet als een grote integrale gebiedsontwikkeling waarin allerlei nieuwe eisen verwerkt moeten worden?

Antwoord 5

Ja, wij zijn het met u eens dat het wenselijk is om de herontwikkeling van het IBB op te starten. De gemeente is echter in eerste instantie afhankelijk van de financiële mogelijkheden van initiatiefnemer SSH. Bij de raadsinformatiebijeenkomst van 30 januari 2024 heeft de bestuurder van SSH uiteengezet dat zij door verslechterde markomstandigheden zoals dalende vastgoedwaarderingen, oplopende rente en stijgende bouwkosten begrensd zijn in wat zij kunnen lenen en daardoor genoodzaakt zijn om de projecten in hun portefeuille te prioriteren.

Een integrale gebiedsontwikkeling in het Rubenkwartier kan voor initiatiefnemers (vastgoedeigenaren) en gemeente meerwaarde opleveren maar is voor ons college geen doel op zich.

Op 13 maart 2024 heeft wethouder Eerenberg een constructief overleg gevoerd met SSH. De gemeente gaat in gesprek met SSH op welke manier een zelfstandige planontwikkeling voor het IBB studentencomplex mogelijk is. SSH gaf in dit gesprek aan niet alleen financiële uitdagingen te kennen met de opstart van het IBB project, maar dat ook inzet van personeel en expertise nodig is voor de renovatie van het Tuindorp West Complex (TWC).

Daarnaast gaat de gemeente samen met SSH bij de provincie verkennen of er subsidiemogelijkheden zijn voor de 400 studenteneenheden fase 4 bij de Kwekerij. Een andere optie voor De Kwekerij die mogelijk beschikbaar komt vanuit het Rijk is een bouwimpuls voor studentenwoningen, als aanvulling op de Start Bouw Impuls (SBI).

Er komt een stuurgroep waarin de voortgang wordt besproken.

Vraag 6

In de RIB werd benoemd dat het niet duidelijk is of de herontwikkeling wel in 2030 kan starten. Wat kan er gedaan worden om wel zo snel mogelijk te beginnen?

Antwoord 6

Als SSH de financiering van het project geregeld heeft en een ruimtelijk initiatief wil starten, kan de ontwikkeling beginnen (zie ook antwoord 5).

Vraag 7

Ziet het college een rol in het ondersteunen van (tijdelijke) verduurzamingsmaatregelen voor de huidige studentenwoningen?

Antwoord 7

SSH heeft zich, net als de andere corporaties, gecommitteerd aan de landelijke AEDES-afspraken om uiterlijk 2028 geen EFG-label woningen meer in bezit te hebben. Dat streven is ook geland in de lokale prestatieafspraken. Financiering daarvan bekostigen corporaties uit de vrijgevallen gelden van de verhuurdersheffing. Om corporaties te stimuleren tot snelle quick-wins, hebben we in Utrecht een subsidieregeling opgesteld: daar waar zij in staat zijn om hun bezit op onderdelen (glas, spouw, etc) sneller te verduurzamen, bieden wij een bijdrage in de kosten. SSH heeft daar in 2023, net als een aantal andere corporaties, een aanvraag voor gedaan. Ook in 2024 verwachten wij weer aanvragen. Daarnaast kunnen studenten een (collectieve) energiebox aanvragen. Dat is in 2023 ook gebeurd.

Vraag 8

Nu de herontwikkeling van het IBB is uitgesteld, blijven studenten langer wonen in huizen en kamers die in de eerdere plannen verduurzaamd zouden worden. Is het college daarom bereid een rol te spelen in (tijdelijke) verduurzamingsmaatregelen voor de huidige studentenwoningen?

Antwoord 8

Zie het antwoord op vraag 7.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Horizon

Volt



Schriftelijke vragen Herontwikkeling IBB Studentencomplex

26-01-2023

Naar aanleiding van de Raadsbrief Herontwikkeling IBB studentencomplex en SV 2023 nr. 160 Herontwikkeling IBB studentencomplex is een Raadsinformatiebijeenkomst georganiseerd. Deze raadsinformatiebijeenkomst gaf een aantal partijen, waaronder de gemeente en de SSH, de ruimte om de keuze tot uitstel van de herontwikkeling toe te lichten. De informatie die naar voren kwam tijdens de RIB riep nog meer vragen op.

De fracties Student & Starter, D66, PvdA, CDA, ChristenUnie, Horizon, Volt en Utrecht Solidair hebben daarom vragen voor de wethouder.

Vragen:

1. Is het college het met de vragenstellers eens dat het belangrijk is om zo snel mogelijk te beginnen met de bouw van de nieuwe studentenwoningen, en de renovatie van de bestaande woningen?
2. Is het college het met de vragenstellers eens dat het wenselijk is dat er extra wooneenheden worden toegevoegd aan het terrein IBB Studentencomplex, bovenop het huidige aantal eenheden?
3. In het Convenant Studentenhuisvesting zijn afspraken gemaakt over de te realiseren studentenhuisvesting. Kan het college ons meenemen in de voortgang rondom deze afspraken en het al dan niet halen van deze ambities door vertraging op het IBB?
4. Tijdens de RIB werd verteld over het belang van integrale aanpak van het gebied, onder andere omdat er een energievraagstuk ligt. Tot in hoeverre spelen deze argumenten een rol om de ontwikkeling op het IBB niet los te koppelen van de gehele gebiedsontwikkeling Rubenskwartier?

5. Is het college het met ons eens dat de herontwikkeling van het IBB spoedig gestart moet worden en dat er niet gewacht kan worden tot 2030? En dat deze herontwikkeling moet worden aangepakt als een vernieuwing van de studentencampus, en dus niet als een grote integrale gebiedsontwikkeling waarin allerlei nieuwe eisen verwerkt moeten worden?
6. In de RIB werd benoemd dat het niet duidelijk is of de herontwikkeling wel in 2030 kan starten. Wat kan er gedaan worden om wel zo snel mogelijk te beginnen?
7. Ziet het college een rol in het ondersteunen van (tijdelijke) verduurzamingsmaatregelen voor de huidige studentenwoningen?
8. Nu de herontwikkeling van het IBB is uitgesteld, blijven studenten langer wonen in huizen en kamers die in de eerdere plannen verduurzaamd zouden worden. Is het college daarom bereid een rol te spelen in (tijdelijke) verduurzamingsmaatregelen voor de huidige studentenwoningen?

Gesteld door:

- Annemarijn Oudejans, Student & Starter
- Emma Dolmans, D66
- Titus Stam, PvdA
- Hessel Stellinga en Jantine Zwinkels, CDA
- Lenno van Straalen, ChristenUnie
- Victor Paalman, Horizon
- Charlotte Passier, Volt
- Yvonne Hessel, Utrecht Solidair