

Bijlage – Stand van zaken locaties bidbook ‘Utrecht, stad met stijl in het hart van Nederland’



Locaties in eigendom van derden

1. Kruisvaertkade (eigenaar NS Stations)

NS Stations en A.S.R. Vastgoed ontwikkeling hebben in oktober 2014 een intentieovereenkomst gesloten voor de gezamenlijke planontwikkeling van het gebied. NS draagt zorg voor de ruimtelijke ontwikkeling en legt de wegen en het park aan, A.S.R. Vastgoed ontwikkeling realiseert de circa 200 woningen en appartementen. Er wordt een startdocument opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan ons college.



2. 2^{de} Daalsedijk (eigenaar NS Stations)

NS Stations heeft in samenwerking met de gemeente een visie opgesteld voor het gebied, waarbij alle cultuurhistorische spoorwerkplaatsen worden behouden en her bestemd. De vrije terreinen daaromheen worden geleidelijk her ontwikkeld. Met de kantoren die nog in gebruik zijn, gaat een gebied voor werken en wonen ontstaan, in een open verbinding met de buurt. Op 2 april 2015 heeft de gemeenteraad de visie vastgesteld.



3. Cartesiusdriehoek (eigenaar NS Stations)

De (her)ontwikkeling wordt naar verwachting (al dan niet in delen) door NS Stations aanbesteed. Het bestemmingsplan moet nog worden aangepast. NS start ook hier, in samenwerking met de gemeente, eerst met het bepalen van een koers voor dit gebied.



4. Ivoordreef (eigenaar Bo-Ex)

Er is een reële kans dat deze locatie, t.b.v. de herontwikkeling van ca. 165 woningen, mede als gevolg van het bidbook terecht gaat komen bij een investerende partij die risicodragend gaat ontwikkelen. KCAP zal als architect het traject begeleiden, mede namens Bo-Ex. De regie voor deze herontwikkeling ligt vooralsnog bij Bo-Ex. T.z.t. moet ook het bestemmingsplan worden aangepast. De start bouw wordt verwacht in 2018.



Gemeentelijke locaties

1. Stationsgebied Zuidgebouw

Op 2 december 2014 heeft het college een definitief besluit genomen over de ontwikkelstrategie voor het Zuidgebouw. Tussen 3 december 2014 en 23 januari 2015 konden geïnteresseerde partijen zich inschrijven op dit project. De selectie van marktpartij of consortium vindt plaats in twee rondes. De eerste ronde is inmiddels geweest en er zijn drie consortia geselecteerd.

Marktpartijen hebben hun visie gegeven op:

- de meest optimale invulling voor deze plek, inclusief de toegevoegde waarde voor Utrecht
- de samenwerking met de gemeente en de overige stationsgebiedpartners
- omgevingsparticipatie
- indicatieve grondbod inclusief onderbouwing

Met deze drie partijen worden in de maanden maart, april en mei dialoogrondes gehouden. Eind juni moeten de definitieve biedingen ingediend worden. In het laatste kwartaal van 2015 moet de overeenkomst met de ontwikkelaar van het Zuidgebouw ondertekend zijn en wordt de gunning definitief. De start van de bouw staat gepland medio 2017. Jonge (hoogopgeleide) kenniswerkers worden door de marktpartijen als ideale doelgroep voor het Zuidgebouw gezien. Het lijkt dan ook aannemelijk dat op deze locatie een deel middeldure vrije sector huurwoningen worden gerealiseerd.



2. BEFU-terrein

Het voornemen is om de plannen voor het Befu-terrein in 2015 geheel te herzien. Het nieuwe plan wordt momenteel uitgewerkt en in de loop van 2015 aan u voorgelegd. Het onderzoek richt zich op (studenten-)woningbouw in combinatie met een accommodatie voor roeivereniging Viking. Mogelijkheden voor beleggershuurwoningen op deze locatie worden meegenomen in de nadere studie. Van belang hierbij zijn de wettelijke geluids- en fijnstofzonerings rondom de A12 (wat kun je hier bouwen en voor welke doelgroep) en de besluitvorming rondom de inpassing van de roeiloods.



3. Merwedekanaalzone (Defensierterrein)

In september 2014 besloot de raad tot aankoop van het Defensierterrein en het vaststellen van de bijbehorende grondexploitatie. Daarbij is uitgegaan van een rekenmodel waarin 200 starters- en studentenwoningen zijn opgenomen. Op dit moment vinden gesprekken plaats met de beoogd ontwikkelaar (Bouwfonds Property Development/BPD) over de invulling van een bouwclaim. Parallel hieraan wordt door de gemeente gewerkt aan de uitwerking van de kaders voor uitgifte van de locatie en de voorbereiding van een bestemmingsplan. Het is nu aan BPD om een belegger te zoeken. Het lijkt aannemelijk dat hier tussen 100 en 200 beleggershuurwoningen gerealiseerd kunnen worden.



4. Centrum Overvecht

Voor Centrum Overvecht zijn er inhoudelijk gezien de meeste mogelijkheden om middeldure huurwoningen te realiseren. De locatie leent zich er voor, het past bij de doelstelling om in Overvecht een meer gedifferentieerd woningaanbod te realiseren naast de vele sociale huurwoningen die deze wijk kent. Op deze locatie is bovendien het beeld om de hoogte in te kunnen. Er wordt een voorstel uitgewerkt dat uitgaat van studentenhuisvesting en appartementen in zowel het koop- als beleggershuursegment. Bestuurlijke besluitvorming hierover vindt binnenkort plaats. Voor het beleggershuursegment wordt uitgegaan van minimaal 100 woningen. In de uitvraag wordt ook het beoordelingscriterium opgenomen dat meer beleggershuurwoningen hoger scoren in de afweging. Op deze manier levert de gemeente zelf een substantiële bijdrage in de vergroting van het aanbod van dit segment en kan de ontwikkeling van het gebied een positieve stimulans krijgen.



5. *Camposdreef*

De Camposdreef betreft een kleine grondexploitatie waar nu uitgegaan wordt van 12 appartementen.

In 2012 werd de locatie door de geselecteerde ontwikkelaar teruggegeven aan de gemeente omdat hij niet tot een financieel haalbaar plan kon komen. De gemeente wil de voormalige schoollocatie opnieuw op de markt brengen voor herontwikkeling. In 2015 wordt de haalbaarheid onderzocht. Om het saldo voor de grondexploitatie positief te houden wordt de lagere grondprijs voor beleggershuur niet als uitgangspunt gehanteerd. Er wordt een minimaal groundbod gevraagd en als beoordelingscriterium opgenomen dat beleggershuurwoningen hoger scoren bij de afweging in de tender. De markt zal bepalen of beleggershuur een optie is.



Het totaal in een overzicht

Als de verwachte middeldure huurwoningen van bovenstaande locaties uit het bidbook worden opgeteld, levert dit de volgende toevoeging aan de voorraad middeldure huurwoningen op:

Locatie	Aantal
Zuidgebouw Stationsgebied	Op basis van de inschrijvingen gaan we voor deze locatie uit van een substantieel deel middeldure vrije sector huurwoningen.
Merwedekanaalzone Defensieterrein	Op dit moment is het aan BPD om een belegger te zoeken. Op basis van het programma uit het Raadsbesluit (25 september 2014) lijkt het aannemelijk dat op deze locatie 150 middeldure vrije sector huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.
BEFU terrein	Mogelijkheden voor middeldure vrije sector huurwoningen zijn onderdeel van de nadere studie naar de mogelijkheden op dit terrein.
Centrum Overvecht	Minimaal 100 woningen in het middeldure vrije sector huursegment.
Camposdreef	Geen minimum aantal middeldure vrije sector huurwoningen opleggen, maar als beoordelingscriterium hanteren dat dit segment hoger scoort bij de afweging in de tender. De markt zal dan bepalen of het een optie is.
Totaal	250

De bestaande planvoorraad levert een totaal van 1.500 woningen in dit segment de komende jaren. Daarin is het Stationsgebied al meegenomen. De locaties uit het bidbook voegen daar dan tussen de 100 en 250 woningen aan toe.