

gebruiksoppervlakte:

Minimale oppervlakte Gemeente Utrecht (exclusief centrum)		Minimale oppervlakte gebieden 'Binnenstad' en 'Stationsgebied'	
Maximale aanvangshuur in €	Minimaal gebruiksoppervlakte in m <sup>2</sup>	Maximale aanvangshuur in €	Minimaal gebruiksoppervlakte in m <sup>2</sup>
710,69	50	710,69	40
750	55	770	45
790	60	830	50
830	65	890	55
870	70	950	60
910	75		
950	80		

VOORBLAD

Agendapunt:

Staf WGRO

wethouder RO: Klaas Verschuure, wethouder Wonen Kees Diepeveen

Onderwerp:	Stand van zaken ABC straat
Stafdatum:	8-4-2019
Gildemeester:	
Opgavetrekker:	
Bestuurlijk contactpersoon:	
Opsteller:	
Behandelingsvoorstel:	Informeren en besluiten
Geheim:	-
Product:	-
Bijzondere procedures	-
Bijlagen	-
<b>Aanleiding voor dit voorstel</b>	
Anderhalf jaar na het vaststellen van de startnotitie ABC straat voor de transformatie van de oude verslavingskliniek naar woningen is de samenwerking van de eigenaar met de beoogde belegger en ontwikkelaar stuk gelopen en is het verzoek van de eigenaar om een bouwenvelop op te gaan stellen.	
<b>Gevraagd besluit:</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kennismemen van doorlopen proces en stand van zaken.</li> <li>2. Instemmen met het opstellen van een realistische bouwenvelop.</li> </ol>	
<b>Onderbouwing (met argumenten pro en contra, eerdere ervaringen en ervaringen elders, afweging en wat verder relevant is):</b>	
<p><b>1. Kennismemen van doorlopen proces en stand van zaken</b></p> <p>Het pand aan de ABC-straat 5 is een voormalige kliniek/ziekenhuiscomplex en heeft een maatschappelijke bestemming. Na het faillissement van eigenaar Stichting Victas heeft Rabobank bijzonder beheer, als hypotheekhouder in samenwerking met de curator het initiatief genomen om een koper te zoeken die het pand zal transformeren naar woningen. Hiertoe is een startdocument opgesteld dat tevens fungeerde als bidbook. In juni 2017 is het startdocument met de intentieovereenkomst Herontwikkeling ABC straat door het college vastgesteld met als doel de transformatie van bestaand ziekenhuis naar woningen binnen bestaand bouwvolume mogelijk te maken. Uitgangspunt waren circa 75 woningen en de huurcategorie was nog niet nader gespecificeerd.</p> <p>In januari 2018 heeft na een doorlopen tender de beoogd koper Syntrus Achmea de planvorming opgestart. De buurt is geconsulteerd en gaf aan diversiteit in woontypologieën te willen. Het actieplan middenhuur is in de besprekingen over het woonprogramma opgevoerd. In onderhandeling over het woonprogramma heeft de belegger zich uiteindelijk gecommitteerd aan de voorwaarden uit het actieplan middenhuur (conform de afspraken over koppeling oppervlak, prijs en indexering) en een programma van 4% sociaal, 35% middenhuur en 61% vrije sector opgenomen. Begin 2019 is de laatste informatie op tafel gekomen zodat gestart kon worden met het opstellen van een bouwenvelop. Vanuit de belegger werd aangegeven dat de inpassing van het programma in het bestaande gebouw en de bestaande indeling een complexe opgave is. Op basis van de aangeleverde informatie is ambtelijk gesteld dat op alle vlakken (woningbouwprogramma, duurzaamheid, stedenbouw, gezondheid) het programma zich qua ambitie op de ondergrens bevindt en eerdere afspraken over het woonprogramma niet nagekomen worden (van 35% naar 27% middenhuur). Dit signaal is voor de curator reden geweest om de beoogd koper een ultimatum te stellen om het koopcontract te ondertekenen. De beoogd koper heeft hieraan geen gehoor gegeven en de koopovereenkomst niet ondertekend. De curator overweegt nu om opnieuw in (openbare) verkoop te gaan met bij voorkeur een</p>	

vastgestelde bouwenvelop. Een door het college vastgestelde bouwenveloppe geeft een nieuwe koper helderheid over het te realiseren programma en voorkomt een lang onderhandelingstraject. Het pand staat ondertussen leeg.

## 2. Instemmen met het opstellen van een realistische bouwenvelop.

Met de huidige eigenaar, de Rabobank, is reeds een intentieovereenkomst afgesloten. Op basis van de huidige situatie is er momentum om een realistische bouwenvelop op te gaan stellen met de randvoorwaarden van de transformatie. De bouwenvelop moet recht doen aan de gemeentelijke ambities met daarbij oog voor het gelopen proces en de volgende kaders:

- Het bestaande bouwvolume en de indeling van het huidige gebouw
- De ambities zoals verwoord in het startdocument
- De gecreëerde verwachtingen bij Curator, makelaar en andere betrokken partijen

De transformatie van de oude verslavingskliniek naar woningen is een complexe opgave. Het woonprogramma wat ter tafel lag voldeed aan het actieplan middenhuur. Vanuit de belegger/ontwikkelaar is voor de realisatie van een woonprogramma het bestaande gebouw als grote beperking opgevoerd. Tegelijkertijd zijn de ambities vanuit de gemeente toegenomen. Met het opstellen van de bouwenveloppe wordt onderzocht wat een realistisch programma is op het gebied van wonen, duurzaamheid, gezondheid en stedenbouw samen.

Het opstellen van een bouwenveloppe zonder ontwikkelaar heeft zowel voordelen als nadelen. Belangrijkste voordeel is dat de eigenaar de zekerheid heeft dat de transformatie op basis van een vastgestelde bouwenvelop gerealiseerd kan worden, dat een opnieuw langdurige onderhandeling over de programmatische invulling voorkomen wordt en dat het leegstaande pand op korte termijn een nieuwe invulling krijgt. Nadelen zijn dat de gemeente eenzijdig haar randvoorwaarden formuleert in de bouwenvelop. Het gesprek met de ontwikkelaar hierover vindt niet plaats, de creativiteit uit de markt wordt minder benut en de plannen worden niet op haalbaarheid getoetst. Deze nadelen worden beperkt doordat wij als randvoorwaarde voor het opstellen van de bouwenvelop stellen dat de eigenaar een ontwikkelaar inschakelt die op haalbaarheid toetst en creativiteit inbrengt.

Overall risico wat speelt is dat de curator zich niet herkent in de gestelde randvoorwaarden in de bouwenveloppe of andere verwachtingen heeft met name ten aanzien van eventuele wijzigingen in het te realiseren woonprogramma. Dit risico wordt beheerst door de eigenaar/curator intensief bij het opstellen van de bouwenvelop te betrekken.

De conceptbouwenveloppe wordt naar verwachting voor de zomer geagendeerd in de staf WGRO.

### Consequenties van het voorstel

Politiek:	
Financieel:	Met de Rabobank is een intentieovereenkomst afgesloten. Vervolgafspraken worden gemaakt in de anterieure overeenkomst.
Formatief:	
Juridisch:	
Participatie:	De buurt is na vaststelling van het startdocument eind 2017 geconsulteerd.
Communicatie:	eigen organisatie:
	raad/pers/publiek: nieuwsbericht
Betrokkenen:	
Portefeuillehouder: RO	wethouder Klaas Verschuure
Portefeuillehouders betrokken:	wethouder Kees Diepeveen (wonen) wethouder Lot van Hooijdonk (parkeren) wethouder Anke Klein (wijkwethouder)
Stakeholders:	intern:



Gemeente Utrecht

	extern: Omwonenden
Planning en vervolg:	
vervolgstafbespreking	Voor de zomer concept bouwenvelophe in staf WGRO
Afstemming en akkoord	
College	
Raadsinformatieavond (evt)	
Commissie	
Raad	

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@vanWijnen.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 25 januari 2019 16:23  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]@achmeavastgoed.nl'  
**Onderwerp:** RE: Actiepunten mbt bouwenvelop ABC-Straat  
**Bijlagen:** Memo ABC straat bouwenvelop.pdf

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Bijgaand de toegezegde memo na aanleiding van ons plezierige overleg van afgelopen maandag met onze antwoorden op de verschillende onderwerpen.

Dank voor het rondsturen van de planning. Zijn er mogelijkheden om het proces te versnellen? Kan eventueel het opstellen van de bouwenvelop worden versneld? Zijn er mogelijkheden om de behandeling van de omgevingsvergunning te versnellen door vooroverleg? Wij zouden heel graag eerder willen starten met de uitvoering, eind september is aan de late kant.

Verder willen wij hierbij wel aangeven dat de budgetten op zijn. Door te voldoen aan de wens van de gemeente aan bepaalde huursegmenten, sociaal en middelhuur accepteer het pensioenfonds een lager financieel rendement maar daarmee zijn eventuele budgetten voor energieopwekking en klimaatadaptatie komen te vervallen. Maatschappelijke duurzaamheid prevaleert boven duurzaamheid op het gebied van onder andere energietransitie. Deze laatste zal op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting wellicht in de toekomst worden gerealiseerd.

Er wordt nu aan de ontwerpen gewerkt en het antwoord op de vraag welk percentage van de woningen voldoet aan de gemeentelijke definitie van levensloopbestendigheid kunnen wij binnenkort aangeven. Gelet op de complexiteit van de transformatie is het creëren van levensloopbestendige woningen geen doel op zich. Waar mogelijk zal een woning als levensloopbestendig worden uitgevoerd.

Hierbij alvast een goed weekend en mochten er nog vragen zijn dan horen wij die graag.

Met vriendelijke groet,



Projectontwikkelaar **Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.**  
Manitobadreef 9 | 3565 CH Utrecht | KvK 32124782

06-[REDACTED] | 030-212 49 00 | [www.vanwijnen.nl](http://www.vanwijnen.nl)  
Volg ons op [Facebook](#) en [Twitter](#)

---

**Van:** [REDACTED]@utrecht.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 22 januari 2019 09:31  
**Aan:** [REDACTED]@achmeavastgoed.nl' [REDACTED]@achmeavastgoed.nl>; [REDACTED]@vanWijnen.nl>; [REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED]@Utrecht.nl>  
**Onderwerp:** Actiepunten mbt bouwenvelop ABC-Straat

Dag allen,

Goed om gisteren even bij elkaar te zitten over de bouwenvelop voor het project ABC-sstraat. Hieronder zet ik even de actiepunten op een rij.

#### *Actiepunten Duurzaamheid*

[REDACTED] en [REDACTED] doen een voorstel voor de teksten in de bouwenvelop op het gebied van duurzaamheid. ([REDACTED] / [REDACTED] week 4)

- De eerder aangeleverde informatie wordt aangescherpt en van meer onderbouwing voorzien.
- Als er op elk van de besproken duurzaamheidsterreinen wel toekomstmogelijkheden zijn, worden die ook specifiek benoemd.
- Daarin verwerkt zit in ieder geval toelichting op de volgende onderwerpen:
  - o De concrete mogelijkheden op het gebied van natuurinclusiviteit (nestkasten e.d.)
  - o Toelichting over de visie / ervaring van Van Wijnen op het gebied van Circulair Bouwen.
  - o De toekomstmogelijkheden voor het dak, bijv. zonnepanelen, groen dak, regenwater etc.
  - o Het gebruik van de GPR Gebouw – inclusief onderbouwing en toetsmomenten
  - o Toelichting op het feit dat de panden niet zo makkelijk om te vormen zijn naar woonruimte als nu gedacht wordt. De knelpunten die hierbij komen kijken en wat Van Wijnen doet om dit op te lossen.

█ geeft feedback op het voorstel van █ en █ (█ █ 4/5)

*Overige actiepunten:*

Andere vraagstukken / gegevens die uitgezocht moeten worden:

- Plaatsing gevelkast mbt glasvezel en ziggo, kan dit eventueel op een andere plek meer uit het zicht? (█ zoekt uit)
- Doorgeven percentages sociale huur/middenhuur/hoger segment huur. (█ stuurt dit naar █ week 4)
- Doorgeven percentage woningen die voldoen aan de gemeentelijke definitie van levensloopbestendigheid. (█ stuurt dit naar █ week 5)
- Concretere uitwerking van het deelauto-plan, benoemen voorbeeld Museo en eventuele mogelijkheden voor de buurt. (█ stuurt dit naar █ week 4/5)
- Uitzoeken welke partijen de anterieure overeenkomst tekenen en wat de rol van de curator daarin is. (█ en █ zoeken dit beiden uit, week 4/5)
- Conceptplanning voor het project aanleveren. (█ week 4)
- Doorgeven contactpersoon bij de gemeente mbt parkeergarage. (█ geeft door aan █ week 4)
- Doorgeven eventuele contactpersonen in de buurt (buurtcomités, bewonersgroepen e.d.) met het oog op een informatiebijeenkomst. (█ zoekt uit en geeft door aan █ week 4/5)
- Uitzoeken wat de situatie is mbt het aanbieden van vuilnis. Van Wijnen gaat er van uit dat de constructie wordt om vuilniszakken aan de straat aan te bieden. Graag bevestiging of dit een juiste aanname is. (█ zoekt uit en geeft door aan █ week 4/5)
- Uitzoeken wat de plannen van de gemeente zijn wat betreft de inrichting van de openbare ruimte in de ABC-sstraat. (█ zoekt uit en geeft door aan █ week 5)

Met vriendelijke groet,

█  
Projectassistent

T 030-█  
M 06-█  
█@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl/](http://www.utrecht.nl/)

Gemeente Utrecht  
Ontwikkelorganisatie Ruimte  
maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag







---

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Het is niet toegestaan om een bericht dat niet voor u bestemd is te vermenigvuldigen dan wel te verspreiden. Indien u niet de geadresseerde(n) bent, wordt u verzocht de afzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht onmiddellijk te verwijderen. Van Wijnen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van of voortvloeiende uit dit e-mailbericht, tenzij er bij Van Wijnen sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 7 februari 2019 14:23  
**Aan:** [REDACTED]@achmeavastgoed.nl'  
**Onderwerp:** Terugkoppeling bevindingen projectteam ABC straat  
**Bijlagen:** Startdocument herontwikkeling ABC straat 5.pdf

**Urgentie:** Hoog

Beste heren,

Afgelopen maandag hebben wij projectteam ABC straat gehad en daarin is de input van de verschillende disciplines besproken. Hierbij op hoofdlijnen de bevindingen. Rode draad is dat vanuit de verschillende vakdisciplines op geen enkel vlak een onderscheidend programma of ambitie ervaren wordt, terwijl hier wel behoefte aan is om integraal een goed verhaal te hebben.

Als leidraad heb ik ook het startdocument ingesloten want dat is het bestuurlijk kader:

- 55-60% van de woningen is geschikt om levensloopbestendig te maken.
- Grondgebonden woningen aan de ABC straat krijgen allemaal een eigen entree aan de ABC straat. Omdat de rooilijn gelijk ligt met de (overstekende) gootlijn wordt per woning een eigen groene buitenruimte per woning gerealiseerd.
- Realisatie gezamenlijke fietsenstalling van circa 200 m2.
- Vuilnisinzameling intern regelen door de huidige interne functie te handhaven.
- Onderzoeken of een deel van de begane grond voor een maatschappelijke functie beschikbaar kan blijven.

Positief aan het ontwerp wat er nu ligt zijn:

- Het bestaande pand wordt behouden en getransformeerd, er is geen sprake van sloop en nieuwbouw.
- Er komen woningen bij in de binnenstad, daar is veel behoefte aan.
- Voor de buurtbewoners is de transformatie naar woningen een vooruitgang. De leefbaarheid gaat vooruit.
- Er wordt voldaan aan het Actieplan Middenhuur.
- Er is een grote inpandige fietsenstalling.

Vanuit de verschillende vakdisciplines wordt aangegeven:

Wonen:

- Het percentage sociale huurwoningen is erg laag (4%). Het is van belang dat dit project op andere vlakken onderscheidend is.
- Er is in de binnenstad veel behoefte aan kleinere woningen voor een oudere doelgroep om doorstroom te stimuleren. Levensloopbestendigheid als speerpunt is in de startnotitie al aangegeven. Uit het telefoongesprek van vanmorgen is gebleken dat het geschetste percentage uit de startnotitie bij lange na niet gehaald gaat worden (max circa 20%).

Duurzaamheid:

- Op duurzaamheidsvlak is project nu niet onderscheidend.
- Het pand zou geschikt gemaakt kunnen worden voor Lage Temperatuur Verwarming.
- Het dak kan geschikt gemaakt worden voor waterretentie. Te denken valt aan een groen dak.
- Het pand is zeer geschikt voor zonnepanelen, die investering verdient zichzelf snel terug. Dit kan zelfs collectief met andere huiseigenaren en VVE's in de buurt gedaan worden.

Stedenbouw:

- Eén van de onderzoeksvragen voor dit project was een gemeenschappelijke ruimte op de begane grond, voor bewoners en buurt. Een levendige, zichtbare plek waar ontmoeten gestimuleerd worden. In de terugkoppeling is er sprake van een verbrede hal. Dit komt niet overeen.
- In het plan staat een fietsenkelder opgenomen. Dit is essentieel voor behoud van kwaliteit op straat.

Volksgezondheid:



- Met het verdwijnen van de verslavingskliniek gaat de leefbaarheid voor de buurt sowieso omhoog. Dit effect zou nog veel groter worden als er een (gedeeltelijke) leefstraat van gemaakt wordt. Meer groen, minder auto's en parkeerplekken. Dat betekent dat de openbare ruimte bij het project betrokken moet worden. Dit is ook een taak voor de gemeente.
- Een goed binnenklimaat, goede luchtkwaliteit draagt ook bij aan de gezondheid van de bewoners. Wat wordt hieraan gedaan? Hier is nog niet veel over te lezen in de documentatie.

#### Parkeren:

- Het zou een groot voordeel voor de straat zijn als er minder of geen parkeerplaatsen op maaiveld meer zijn en de parkeergarage als vervanging kan dienen. Dit moet intern opgenomen worden met de afdeling parkeerexploitatie.

Conclusie van het gesprek is dus dat het plan een aantal grote voordelen heeft, maar dat er teveel mogelijkheden onbenut blijven of nog niet duidelijk zijn uitgewerkt. Het integrale plan zoals het er nu ligt, biedt onvoldoende stevigheid en ademt te weinig ambitie. Dus hierbij een oproep om de mogelijkheden te verkennen en hierover nogmaals in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,



T 030 - [redacted]  
M 06 - [redacted]  
[redacted]@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht  
Interne Bedrijven  
Projectmanagementbureau  
Stadsplateau 1  
maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

Postbus 16200  
3500 CE Utrecht



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@achmeavastgoed.nl>  
**Verzonden:** donderdag 7 februari 2019 17:15  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling bevindingen projectteam ABC straat

**Opvolgingsmarkering:** Opvolgen  
**Markeringsstatus:** Gemarkeerd

Beste [REDACTED]

Dank voor terugkoppeling.

Zie onderstaand in **rood** mijn reactie.  
Ik verneem graag op korte termijn je reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectontwikkelaar

**Syntrus Achmea Real Estate and Finance**

Gatwickstraat 1 | Postbus 59347, 1040 KH Amsterdam

M +31 [REDACTED]

[REDACTED]@achmeavastgoed.nl | www.syntrus.nl | KvK Amsterdam 33306313

---

**Van:** [REDACTED]@Utrecht.nl>  
**Verzonden:** donderdag 7 februari 2019 14:23  
**Aan:** [REDACTED]@vanWijnen.nl>; [REDACTED]@achmeavastgoed.nl>  
**Onderwerp:** Terugkoppeling bevindingen projectteam ABC straat  
**Urgentie:** Hoog

Beste heren,

Afgelopen maandag hebben wij projectteam ABC straat gehad en daarin is de input van de verschillende disciplines besproken. Hierbij op hoofdlijnen de bevindingen. Rode draad is dat vanuit de verschillende vakdisciplines op geen enkel vlak een onderscheidend programma of ambitie ervaren wordt, terwijl hier wel behoefte aan is om integraal een goed verhaal te hebben.

Als leidraad heb ik ook het startdocument ingesloten want dat is het bestuurlijk kader:

- 55-60% van de woningen is geschikt om levensloopbestendig te maken.
- Grondgebonden woningen aan de ABC straat krijgen allemaal een eigen entree aan de ABC straat. Omdat de rooilijn gelijk ligt met de (overstekende) gootlijn wordt per woning een eigen groene buitenruimte per woning gerealiseerd.
- Realisatie gezamenlijke fietsenstalling van circa 200 m2.
- Vuilnisinzameling intern regelen door de huidige interne functie te handhaven.
- Onderzoeken of een deel van de begane grond voor een maatschappelijke functie beschikbaar kan blijven.

Positief aan het ontwerp wat er nu ligt zijn:

- Het bestaande pand wordt behouden en getransformeerd, er is geen sprake van sloop en nieuwbouw.
- Er komen woningen bij in de binnenstad, daar is veel behoefte aan.

- Voor de buurtbewoners is de transformatie naar woningen een vooruitgang. De leefbaarheid gaat vooruit.
- Er wordt voldaan aan het Actieplan Middenhuur.
- Er is een grote inpandige fietsenstalling.

Vanuit de verschillende vakdisciplines wordt aangegeven:

#### Wonen:

- Het percentage sociale huurwoningen is erg laag (4%). Vanuit de leidraad geen kaders! Vanuit coulanace en de maatschappelijke opgave waar Syntrus Achmea ook haar rol en verantwoordelijkheid pakt zijn deze woningen toegevoegd. Er wordt op deze locatie sociale woningbouw gerealiseerd (= positief). Het is van belang dat dit project op andere vlakken onderscheidend is. In totaal is 31% van het programma sociaal dan wel middenhuur.
- Er is in de binnenstad veel behoefte aan kleinere woningen voor een oudere doelgroep om doorstroom te stimuleren. Levensloopbestendigheid als speerpunt is in de startnotitie al aangegeven. Uit het telefoongesprek van vanmorgen is gebleken dat het geschetste percentage uit de startnotitie bij lange na niet gehaald gaat worden (max circa 20%). Mede gezien het een transformatieopgave betreft zullen ook wij als belegger concessies moeten doen op product, zo ook ten aanzien van levensloopbestendige woningen. Waar mogelijk willen we dit realiseren, maar zijn wel afhankelijk van bestaande kaders.

#### Duurzaamheid:

- Op duurzaamheidsvlak is project nu niet onderscheidend. Volledig hergebruik van het bestaande gebouw is maximale duurzaamheid!! Zoals aangegeven willen we op basis van de op te stellen Meerjaren Onderhouds Begroting in de toekomst bekijken wat mogelijk is om toe te passen/ aan te passen.
- Het pand zou geschikt gemaakt kunnen worden voor Lage Temperatuur Verwarming. Dit vraagt een extra investering, welke het fonds niet meer kan doen aangezien reeds in een eerder stadium een nadrukkelijk wens is voorgelegd om sociale en middeldure huurwoningen conform het actieplan middeldure huur vastgesteld door de gemeente te realiseren.
- Het dak kan geschikt gemaakt worden voor waterretentie. Te denken valt aan een groen dak. Op basis van de Meerjaren Onderhouds Begroting zal dit in de toekomst worden onderzocht.
- Het pand is zeer geschikt voor zonnepanelen, die investering verdient zichzelf snel terug. Dit kan zelfs collectief met andere huiseigenaren en VVE's in de buurt gedaan worden. Dit vraagt een extra investering, welke het fonds niet meer kan doen aangezien reeds in een eerder stadium een nadrukkelijk wens is voorgelegd om sociale en middeldure huurwoningen conform het actieplan middeldure huur vastgesteld door de gemeente te realiseren. Op basis van de Meerjaren Onderhouds Begroting zal dit in de toekomst worden onderzocht.

#### Stedenbouw:

- Eén van de onderzoeksvragen voor dit project was een gemeenschappelijke ruimte op de begane grond, voor bewoners en buurt. Een levendige, zichtbare plek waar ontmoeten gestimuleerd worden. In de terugkoppeling is er sprake van een verbrede hal. Dit komt niet overeen. In een eerder stadium is reeds aangegeven (mede na raadplegen van Statement als verhuurmakelaar) dat een maatschappelijke plintinvulling niet rendabel zal zijn (en leegstand zal kennen). Om die reden hebben wij een invulling gekozen die van toegevoegde waarde is voor de bewoners voor het gebouw en daarmee een sociaal maatschappelijke invulling kent (ontmoeten). Is uitgangspunt en wordt niet aangepast. Tenzij de gemeente een langjarig huurcontract wil afsluiten voor de maatschappelijke ruimte, zodat voor het pensioenfonds geen negatieve effecten op exploitatie voordoen (t.o.v. de woningbouw die nu is ingerekend).
- In het plan staat een fietsenkelder opgenomen. Dit is essentieel voor behoud van kwaliteit op straat.

#### Volksgezondheid:

- Met het verdwijnen van de verslavingskliniek gaat de leefbaarheid voor de buurt sowieso omhoog. Dit effect zou nog veel groter worden als er een (gedeeltelijke) leefstraat van gemaakt wordt. Meer groen, minder auto's en parkeerplekken. Dat betekent dat de openbare ruimte bij het project betrokken moet worden. Dit is ook een taak voor de gemeente. Enkel de taak van de gemeente, aangezien zij eigenaar is van de straat (= openbare ruimte). Op straatniveau creëren wij al een groene zone langs het gebouw, aan de ABC-straat.
- Een goed binnenklimaat, goede luchtkwaliteit draagt ook bij aan de gezondheid van de bewoners. Wat wordt hieraan gedaan? Hier is nog niet veel over te lezen in de documentatie.

Dit zijn eisen vanuit ons Programma van Eisen, welke overeenkomen met nieuwbouweisen voor trasformatieprojecten, waaronder aangescherpte eisen ten aanzien van geluid en daglichttoetreding.

Parkeren:

- Het zou een groot voordeel voor de straat zijn als er minder of geen parkeerplaatsen op maaiveld meer zijn en de parkeergarage als vervanging kan dienen. Dit moet intern opgenomen worden met de afdeling parkeerexploitatie.

Conclusie van het gesprek is dus dat het plan een aantal grote voordelen heeft, maar dat er teveel mogelijkheden onbenut blijven of nog niet duidelijk zijn uitgewerkt. Het integrale plan zoals het er nu ligt, biedt onvoldoende stevigheid en ademt te weinig ambitie. Dus hierbij een oproep om de mogelijkheden te verkennen en hierover nogmaals in gesprek te gaan. Inmiddels zijn we meer dan een jaar met de gemeente in gesprek (o.a. met jou voorganger [REDACTED]) over dit project, dit heeft onder meer geleid tot het opnemen van sociale en middeldure huurwoningen (tegen de leidraad in) in de plannen. Inmiddels is de tijd voorbij voor aanvullende eisen/ uitgangspunten en kaders tov de leidraad, aangezien op zeer korte termijn (uiterlijk 15-februari aanstaande) de koopovereenkomst door het fonds met de curator getekend moet en zal gaan worden. De kaders/ input die nu voorliggen passen binnen dan wel zijn aanvullend op de leidraad (o.a. sociaal/ middenhuur) en passen (nog) binnen de technische en financieel haalbaarheid. De door Syntrus Achmea/ het fonds en Van Wijnen aangeleverde input voor de bouwvelop zijn passend en zijn vertaald in de bouwvelop. Indien de gemeente geen goedkeuring op de input van de bouwvelop kan/ wil verlenen, dan zal voor ons geen haalbaar project gerealiseerd kunnen worden. Daarmee komen de technische en financiële uitgangspunten verder onder druk, met als conclusie dat geen aanvullende sociale en middeldure huurwoningen beschikbaar komen in de Utrechtse binnenstad, want dan is het project niet haalbaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectmanager PMB

T 030 - [REDACTED]  
M 06 - [REDACTED]  
[REDACTED]@utrecht.nl  
[www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

Gemeente Utrecht  
Interne Bedrijven  
Projectmanagementbureau  
Stadsplateau 1  
maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

Postbus 16200  
3500 CE Utrecht



\*\*\*\*\*DISCLAIMER\*\*\*\*\*

De informatie in dit bericht is vertrouwelijk. Het is daarom niet toegestaan dat u deze informatie openbaar maakt, vermenigvuldigt of verspreidt, tenzij de verzender aangeeft dat dit wel is toegestaan. Als dit e-mailbericht niet voor u bestemd is, vragen wij u vriendelijk maar dringend om het bericht en kopieën daarvan te vernietigen. Dit bericht is gecontroleerd op bekende virussen. Helaas kunnen wij niet garanderen dat het bericht dat u ontvangt volledig en tijdig verzonden is, of tijdig ontvangen wordt en vrij is van virussen of aantasting door derden. Wij gaan uiteraard zorgvuldig om met uw gegevens, voor meer informatie zie ons Privacy Statement op onze website.

\*\*\*\*\*

Van: [REDACTED]  
Aan: [REDACTED]  
Onderwerp: FW: Utrecht, ABC-straat - Overzicht producten en huurprijzen  
Datum: maandag 11 februari 2019 16:15:18  
Bijlagen: [Image002.png](#)  
[Image003.png](#)  
[Image004.png](#)  
[Image005.png](#)  
[Image006.png](#)  
[2017-12-Achmea-M ddenhuur-actualisat e-2017.pdf](#)

[REDACTED],

Hierbij stuk wat wij ontvingen van de Saref/gemeente. Om tot snelle afwikkeling te komen is een korting op de prijs gegeven om scenario 3 (wens gemeente Utrecht) te kunnen realiseren.

Graag verneem ik of dit nu strookt met de aangeleverde aanvraag voor de bouwenvolope.

Met vriendelijke groet,

STATEMENT real estate b.v.

[REDACTED]



STATEMENT real estate b.v.  
Maliebaan 89 3581 CG Utrecht  
T + [REDACTED]  
M + [REDACTED]

<http://www.statement.eu> [REDACTED]@statement.eu



*The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. STATEMENT real estate is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Any e-mail messages from STATEMENT real estate shall not be binding nor shall they construed as constituting any obligation on the part of STATEMENT real estate.*

*Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van toepassing, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30156288.*

Van: [REDACTED]@achmeavastgoed.nl

Verzonden: vrijdag 15 juni 2018 13:07

Aan: [REDACTED]@statement.eu

CC: [REDACTED]@achmeavastgoed.nl

Onderwerp: Utrecht, ABC-straat - Overzicht producten en huurprijzen

Goedemiddag [REDACTED]

Nav je verzoek om onze voorstellen (aan de gemeente Utrecht) in de markthuren en het beleid van de gemeente inzichtelijk te maken, hierbij de verschillende scenario's. Scenario 1 & 2 zijn voorstellen van SAREF. Scenario 3 betreft het beleid actieplan middeldure huur. Nav het gesprek van gisteren op het stadskantoor (waar ook [REDACTED] bij aanwezig is geweest) ontstaat de indruk dat de gemeente voorsortert op scenario 3. Tot slot bijgevoegd het beleid zoals door de gemeente is vastgesteld. Tot maandag.

### Voorstel 1

(SAREF aan gemeente Utrecht): alle woningen tot en met 50m2 gebruiksoppervlak, conform het beleid middeldure huur uitvoeren:

Markthuur				1ste Voorstel SAREF			Verschil in maandhuur		
Aantal	m2 GBO			Maandhuur	Prijs/m2	aandeel middeldure huur			
1	35	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]	21%	€	[REDACTED]	€
2	38	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]		€	[REDACTED]	€
3									
1	44	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]		€	[REDACTED]	€
5	45	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]		€	[REDACTED]	€
2	46	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]		€	[REDACTED]	€
4	47	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]		€	[REDACTED]	€
12									
1	50	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]		€	[REDACTED]	€
							huur/jaar		
							BAR	3,50%	€

### Voorstel 2

(SAREF aan gemeente Utrecht): alle woningen tot 60m2 gebruiksoppervlak, conform de scenario-analyse van de gemeente, rekening houdend met een huurplafond:

Markthuur				2de Voorstel SAREF			Verschil in maandhuur		
Aantal	m2 GBO			Maandhuur	Prijs/m2	aandeel sociale huur			
1	35	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]	4%	€	[REDACTED]	€
2	38	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]		€	[REDACTED]	€
3									
1	44	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]	35%	€	[REDACTED]	€
5	45	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]		€	[REDACTED]	€
2	46	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]		€	[REDACTED]	€
4	47	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]		€	[REDACTED]	€
12									
1	50	€	[REDACTED]	€	[REDACTED]		€	[REDACTED]	€

[achmeavastgoed.nl](mailto:achmeavastgoed.nl) | [www.syntrus.nl](http://www.syntrus.nl) | KvK Amsterdam 33306313



[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@statement.eu>  
**Verzonden:** maandag 15 april 2019 16:23  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]@rabobank.nl; [REDACTED]  
**Onderwerp:** ABC Straat Utrecht

Beste [REDACTED]

Wij hebben net gezamenlijk met de curator [REDACTED], [REDACTED] een bespreking gehad met de veilingnotaris [REDACTED] van CMS ter voorbereiding van de executieveiling van de ABC straat. Zoals bekend heeft Syntrus na het stellen van een finaal ultimatum de koopovereenkomst niet getekend. Daarom is besloten het object ter executieveiling aan te bieden. Reden hiervoor is het feit, dat de concurrente crediteuren tot afronding van het faillissement willen komen. Deze veiling staat nu gepland op uiterlijk 4 juli 2019. Dit beperkt de tijd om de bouwenvolpoe af te ronden.

Graag zouden [REDACTED] [REDACTED] van Lingotto op korte termijn om de tafel om te kijken hoe we dit kunnen bespoedigen. Graag zouden wij ook dit in een overleg met de betrokken wethouder bespreken.

Graag verneem wanneer dit schikt, wij zijn bereid onze agenda aan te passen.

Met vriendelijke groet,

STATEMENT real estate b.v.

[REDACTED]



**STATEMENT real estate b.v.**

Maliebaan 89, 3581 CG Utrecht

T +31 [REDACTED]

M +31 [REDACTED]

<http://www.statement.eu> [REDACTED]@statement.eu



*De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. STATEMENT real estate staat niet in voor juiste of volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door STATEMENT real estate niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.*

*Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van toepassing, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30156288.*

*The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual recipient. You are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. STATEMENT real estate is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Any e-mail messages from STATEMENT real estate shall not be binding nor shall they be construed as constituting any obligation on the part of*

*STATEMENT real estate.*

*All our services are subject to the General Conditions filed with the Chamber of Commerce under number 30156288*

## Memo

Onderwerp: Bouwenvelop A.B.C.-straat  
Aan: [REDACTED]  
Van: [REDACTED]  
Kopie: [REDACTED]  
Datum: 25 januari 2019  
Referentie:

---

Syntrus Achmea heeft hoge ambities als het gaat om duurzaamheid, de ambitie is om te werken met hogere normen dan wettelijk is vereist en altijd te onderzoeken of energieneutraal mogelijk is. Om dit te bereiken werkt Syntrus Achmea met de UN Sustainable Development Goals (SDG's). Onderdeel van deze SDG's is een circulaire economie. Bij voorkeur is een woning, om invulling te geven aan de ambitie om het gebruik te beperken van fossiele brandstoffen, niet aangesloten op het aardgasnet.

Van Wijnen is een vooruitstrevend bedrijf die graag haar expertise inzet om antwoord te geven aan de vraagstukken van nu en toekomstige. Toekomstig bestendig wonen is onlosmakelijk verbonden met comfortabel en betaalbaar wonen. Al meer dan 100 jaar bouwen we samen aan ruimte voor een beter leven.

Met circulariteit is Van Wijnen al jaren bezig en één van de koplopers in Nederland. Aan de Loskade, op het voormalige Suikerfabriekterrein in Groningen, experimenteert Van Wijnen sinds 2017 in de wijk van de toekomst. Een Living Lab waar in 46 shortstay woningen wordt geëxperimenteerd met échte bewoners met echte ervaringen aan revolutionaire oplossingen.

Sinds 2015 heeft Van Wijnen al meer dan 1.500 gasloze woningen gerealiseerd. Voor 2019 is de ambitie om minimaal 75% energie neutrale woningen te ontwikkelen en realiseren, ons streven is binnen afzienbare tijd enkel nog energie neutrale woningen te ontwikkelen en te realiseren.

Tevens is Van Wijnen één van de founding partners van stichting ANNE, Alle Nederlanders Naar Energieneutraal die is gevestigd aan het veemarktplein in Utrecht om mee te denken aan de wereld van morgen en invullingen te geven aan haar ambities.

Nieuwe projecten worden middels de circulaire R10 ladder ontwikkeld en gebouwd. Met meer een focus op Refuse & Reduce dan Recycle. Voor het ABC-complex is dit niet anders. Het ABC-complex is gebouwd voor een maatschappelijke functie met A een kantoorfunctie, B een behandelfunctie en C een logiesfunctie ingericht als kleine kamers met een eigen natte cel en een gemeenschappelijke keuken/woonkamer. Het complex is specifiek voor Vistas en zijn bedrijfsvoering ontworpen en niet als wooncomplex maar ook niet als toekomstig wooncomplex. Door diverse ontwerp dan wel bouwtechnische uitgangspunten is het gebouw (helaas) niet 'eenvoudig' te transformeren. Goed voorbeeld is de vloerdikte van het aan de ABC-straat gelegen "gebouw A", met een dikte van 180 mm, deze voldoet niet aan de door Syntrus Achmea gestelde eisen ten aanzien van geluid bij woningen. In de planvorming moeten we – gelet op de Reduce – rekening houden met het feit dat het een 'héél jong' gebouw betreft, slechts zeven jaar geleden opgeleverd, en veel (bouwkundige) onderdelen nog lang niet aan het einde van de technische dan wel economische levensduur zijn.

Dat het gebouw uitdagend is om te transformeren tot woongebouw vraagt om een nadere toelichting. In basisopzet komen de gekozen posities, vormen van de verschillende woonblokken, hoofd draagconstructie, gevelindelingen, peilmaten, stijpunten, routing en ontsluiting niet overeen met dat van een woongebouw.

Elk onderdeel vraagt een eigen oplossing maar ook acceptatie door partijen van de bestaande toestand en dat niet elke uitdaging oplosbaar is. Syntrus Achmea doet veel concessies ten opzichte van haar programma van eisen en Van Wijnen zet al haar creativiteit en technisch denkvermogen in om het gebouw te transformeren tot een leefbaar en toekomstbestendig product met een mooi (maatschappelijk) rendement voor de stad en het pensioenfonds. Dat betekent keuzes maken en accepteren dat niet alles mogelijk is.

Aan: [REDACTED]  
Datum: 25 januari 2019  
Blad: 2 van 3

---

Tussen de blokken A & B en blokken C zijn verschillende peilmaten gehanteerd waardoor straks één op de vijf appartementen niet bereikbaar is vanaf de begane grond of met een lift en alleen is te betreden middels een trap. De helft van de appartementen is enkel bereikbaar vanaf het binnenterrein, een bewoner loopt bij de entree naar binnen en vervolgens weer naar buiten om daarna een trappenhuis in te lopen naar het appartement. De beveiligingslijnen zijn hierdoor een complexe opgave.

De aanwezige hoofdraagconstructie met betonwanden en terugspringende gevels beperkt een vrije indeelbaarheid bij de C-blokken, bij de B-blokken wordt de vrije indeelbaarheid beperkt door onvoldoende glasoppervlak en bij het A-blok is de vrije indeelbaarheid beperkt door de vorm, constructie en de peilmaat van 400 mm boven maaiveld.

De betonvloeren zijn dun, bijv. A-blok 180 mm, veel dunner dan standaard woningbouw. Extra geluidsisolerende plafonds moeten worden aangebracht om te voldoen aan de eisen van Syntrus Achmea voor geluidwering. Bij de C-blokken is dit extra uitdagend door de beperkte vrije hoogte van 2.520 mm.

Om invulling te geven aan de circulaire ladder wordt zoveel als mogelijk van het bestaande gebouw zowel bouwkundig als installatietechnisch hergebruikt in de huidige vorm en niet aangepast of gesloopt. Daarnaast wordt onderzocht of en welke (bouw)materialen kunnen worden hergebruikt op een andere locatie in het woongebouw en zal bij nieuwe materialen gekozen voor materialen met een verantwoorde herkomst, met een grote voorkeur uit de regio Utrecht, en de minste milieubelasting.

Voor het ventilatieprincipe en verwarmingssysteem maken we zoveel als mogelijk gebruik van het bestaande systeem. Een gedachte van Eneco om de temperatuur van de stadsverwarming te verlagen is ter kennisgeving aangenomen. Omdat er geen definitief besluit is genomen en er onvoldoende informatie beschikbaar is worden de gevolgen van de wijziging en eventuele maatregelen bepaald als Eneco een definitief besluit heeft genomen.

### **Natuurinclusiviteit**

Gelet op het feit dat het een zeer jong gebouw betreft met een zeer hoge investering is besloten eventuele verduurzamings- en/of natuurinclusiviteitsmaatregelen uit te voeren op een moment als een gebouwonderdeel aan het einde van de economische of technische levensduur is en de investering hiervoor te verwerken in de meerjarenonderhoudsbegroting. Een onderdeel waar dit betrekking op heeft is onder andere de dakbedekking in relatie tot een groen dak en opwekking van energie middels zonnepanelen.

Voor verschillende dier- vogelsoorten die in de stad voorkomen worden nestkasten geplaatst om ook huisvesting te bieden voor deze kwetsbare Utrechters. Voordat we nestkasten op zullen hangen, zal in overleg met de Vogelbescherming of Vivara Pro bekeken worden waar, hoe en voor welke vogels huisvesting geregeld kan worden. Bij de inrichting van het gezamenlijke binnenterrein is de ambitie om nog enkele groen- en/of waterelementen toe te voegen. Op het moment dat de huurders bekend zijn, op zijn vroegst drie maanden voor oplevering, zal – in gezamenlijkheid - de inrichting van de binnentuin worden afgestemd, wellicht een gezamenlijke eetbare tuin.

### **GPR**

Syntrus Achmea heeft in haar Programma van Eisen vastgelegd dat minimaal een gemiddelde GPR score moet worden behaald van 7,0. Uit een eerste GPR ontwerptoets blijkt dat deze score haalbaar is. Bij oplevering wordt een GPR-oplevercertificaat aangevraagd.

Aan: [REDACTED]  
Datum: 25 januari 2019  
Blad: 3 van 3

---

### **Verdeling huursegmenten**

Sociaal	4%
Middelduur	27%
Vrije sector	69%

### **Gezamenlijke mobiliteit**

Als antwoord op de vraagstukken waar met zijn allen voor staan plaatst Syntrus Achmea meerdere elektrische deelauto's in samenwerking met de Utrechtse onderneming We Drive Solar, zoals ook recent is gerealiseerd in het project aan de Lange Nieuwstraat (project Museo). Huurders van een appartement binnen dit project krijgen bij de huur voor de periode van twee jaar ook (limitatief) gebruik van een elektrische deelauto. Zo raken de mensen bekend met het "product" en het concept. De auto's van We Drive Solar rijden op lokaal opgewekte zonne-energie (smart grid). Het is de bedoeling om te starten met twee elektrische deelauto's voor de bewoners in het complex en – indien gewenst – kan dat worden uitgebreid wat betreft het aantal auto's maar ook gebruikers uit de directe omgeving. Met de gemeente moeten dan afspraken worden gemaakt omtrent de toegankelijkheid van de stallinggarage. Naast de elektrische deelauto's worden er ook afspraken gemaakt met we Drive Solar voor het plaatsen van elektrische deelfietsen.

### **Aandachtspunten verdere ontwikkeling**

- Ziggo straatkast
- Reggefiber straatkast
- Stedinkast zendmast