

**Afdeling Toezicht Woningcorporaties I**  
**ILT/Autoriteit woningcorporaties**  
**Inspectie Leefomgeving en Transport**  
**Postbus 16191 | 2500 BD Den Haag**  
**Bezoekadres: Graadt van Roggenweg 500 | 3531**  
**AH Utrecht**

**t.a.v. H.R.W. (Hugo) Eekhof**  
**Coördinerend/Specialistisch inspecteur**  
**woningcorporaties**

<b>Datum</b>	16 november 2023
<b>Ons kenmerk</b>	
<b>Onderwerp</b>	Verzoek toestemming lidmaatschap STUW corporaties Gebiedsorganisatie Merwede

Geachte heer Eekhof,

Met behulp van dit schrijven vragen wij uw aandacht voor het volgende. In december 2021 zijn Merwede Real Estate Holding B.V., OC Merwede-C Beheer B.V., DD Invest S.à.r.l., BPD Ontwikkeling B.V., Merwede Vijf B.V en de Gemeente Utrecht een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor Project Merwede ten behoeve van de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een nieuwe stadswijk gelegen in de Merwedekanaalzone in Utrecht.<sup>1</sup> In de gehele Merwedekanaalzone komen 6.000 woningen en bijhorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Voor het woningbouwprogramma gaan we uit van de volgende verdeling:

- 35% sociale huur;
- 25% middenhuur (tot € 1.000,-) en sociale koop en;
- 40% huur en koopwoningen in de vrije sector.

In principe zullen de sociale huurwoningen worden ontwikkeld en gerealiseerd door de bij de STUW aangesloten toegelaten instellingen. Daartoe zullen zij grondeigendom verwerven en als grondeigenaar een belangrijke rol spelen bij de ontwikkeling van Merwede.

---

<sup>1</sup> Voor meer informatie zie ook: [Merwedekanaalzone | Gemeente Utrecht](#)

### *Mobiliteitsconcept Merwede*

In de stadswijk Merwedekanaalzone in Utrecht wordt ingezet op gezond stedelijk leven, waar in hoge dichtheid wonen, werken en voorzieningen wordt gecreëerd in combinatie met kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

Door een lage parkeernorm in combinatie met een groot aanbod van deelmobiliteit wordt ingezet op reductie van automobiliteit en wordt gebruik van hoogwaardig OV en fiets gestimuleerd. Het gebied is (zeer) beperkt toegankelijk voor voertuigen en parkeren is uitsluitend mogelijk in één van de parkeergarages. Om toegang tot het gebied te krijgen is steeds een ontheffing benodigd van de Gemeente. Dit leidt tot een nieuwe manier van wonen, werken en verblijven.

Om het functioneren van deze levendige stadswijk en het woon- en leefklimaat voor de bewoners en andere eindgebruikers in Merwede voor de lange termijn te borgen is het noodzakelijk om niet alleen op gebouwniveau maar ook op gebiedsniveau een aantal zaken in gezamenlijkheid te organiseren. Om te kunnen voldoen aan de alledaagse behoeften van de bewoners en andere eindgebruikers in Merwede worden bij oplevering van de eerste woonblokken in Merwede daarom een aantal innovatieve diensten geïntroduceerd. Het gaat dan om het aanbieden van aanvullende logistieke diensten in Merwede vanuit de parkeergarages met inzet van lichte elektrische vrachtvoertuigen (LEVV's) of vergelijkbare voertuigen, het aanbieden van pakketdistributie bestaande uit pakketwanden, het exploiteren van mobiliteit servicewinkels onder meer voor pakketdistributie en (deel)mobiliteit en de inzet van een of meerdere buurtconciërges. In de toekomst kunnen deze collectieve diensten verder worden uitgebreid.

Vanwege de specifieke woonblok overstijgende kenmerken van Merwede kunnen deze diensten niet door de individuele (gebouw) eigenaren of vereniging van eigenaars op woonblok- of gebouwniveau worden georganiseerd. Deze diensten worden daarom op gebiedsniveau aangeboden ten behoeve van alle eindgebruikers van Merwede, waaronder de bewoners.

Om de organisatie van die diensten voor nu en in de toekomst goed te organiseren en borgen, wordt de Gebiedsvereniging Merwede opgericht, die feitelijk fungeert als overkoepelende vereniging van eigenaars. Elke (gebouw)eigenaar of vereniging van eigenaars is in beginsel lid van de Gebiedsvereniging en betaalt een jaarlijkse bijdrage in de vorm van contributie om voornoemde diensten te kunnen faciliteren.

Uitgangspunt is dat deze bijdragen als servicekosten in rekening kunnen worden gebracht bij de eindgebruikers, waaronder dus ook de huurders van sociale woningen. Op basis van de huidige inzichten gaat het om maximaal € 0,41 per m<sup>2</sup> bvo per jaar. Voor sociale woningen van 65 m<sup>2</sup> gaat het dan bijvoorbeeld om een maandelijkse bijdrage van € 2,22.<sup>2</sup>

Daarnaast is eveneens uitgangspunt dat deze diensten niet al commercieel worden aangeboden, maar wel essentieel zijn voor het functioneren van de hele wijk. Indien op een later tijdstip blijkt dat het niet nodig is om de diensten te organiseren vanuit de Gebiedsvereniging, bijvoorbeeld omdat er (andere) commerciële oplossingen zijn, of de dienstverlening juist moet worden uitgebreid, beslist de Gebiedsvereniging daarover conform het bepaalde in de akte van oprichting en het

---

<sup>2</sup> Indien zou blijken dat de kosten niet als servicekosten kunnen worden doorgelegd, zullen partijen de benodigde diensten op alternatieve wijze moeten organiseren c.q. financieren, voor toegelaten instellingen bijvoorbeeld middels de leefbaarheidsbijdrage als bedoeld in artikel 45 lid 2 onder f van de Woningwet en/of aanverwante regelgeving.

reglement van de vereniging. De verschuldigde bijdrage van de leden van de Gebiedsvereniging – en dus ook de servicekosten – zal overeenkomstig worden aangepast.

De verplichting tot het voldoen van deze bijdragen door de leden van de Gebiedsvereniging vormt onderdeel van de koopovereenkomsten die toekomstige grondeigenaren, waaronder dus ook toegelaten instellingen, zullen sluiten om grondeigendom en/of woningen in Merwede te verkrijgen en staat los van het lidmaatschap van de Gebiedsvereniging. Met andere woorden, indien de toegelaten instellingen geen lid (mogen) worden van de vereniging ontslaat hen dat niet van de financiële verplichting om bij te dragen aan de diensten die collectief worden aangeboden.

#### *Deelname STUW corporaties*

De STUW corporaties vervullen als sociale huisvesters van de stad een belangrijke rol bij de realisatie van de nieuwe stadswijk Merwede. Zij onderschrijven de doelstellingen en ambities voor Merwede, zoals die door de gemeente en de partijen bij de samenwerkingsovereenkomst in het algemeen en ten aanzien van het mobiliteitsconcept in het bijzonder zijn vastgesteld en nader worden uitgewerkt. In dat kader is het onze gezamenlijke wens dat zij lid worden van de Gebiedsvereniging en zij vanuit hun volkshuisvestelijke opgave voor de stad Utrecht het concept met de andere eigenaren in het gebied de komende jaren verder vormgeven.

Gelet op de wet- en regelgeving bestaat echter enige terughoudendheid of toegelaten instellingen zonder meer mogen deelnemen in de Gebiedsvereniging Merwede. Zoals gezegd vervult de Gebiedsvereniging de functie van een vereniging van eigenaars maar dan op een groter niveau. De beperkte kosten die de Gebiedsvereniging maakt worden middels servicekosten doorgelegd aan de huurders van de sociale woningen en andere eindgebruikers in het gebied. De bijdrage van de individuele toegelaten instellingen is daarmee nihil. De afwezigheid van commerciële motieven alsmede het overlaten aan de markt als dat kan, maakt dat de Gebiedsvereniging zich beperkt tot het leveren van die diensten die noodzakelijk zijn om Merwede te laten functioneren als woonwijk voor al haar bewoners.

Voor zover sprake is van een verbinding als bedoeld in de Woningwet waarvoor goedkeuring van de Autoriteit wonen nodig is, is in ieder geval slechts sprake van een verbinding met een laag risicoprofiel, zodat de lichte aanvraagprocedure van toepassing is. In dat kader wensen wij met de Autoriteit wonen in gesprek te gaan over deze samenwerking. Het is de verwachting dat dergelijke samenwerkingen op grotere schaal zullen optreden zodat het behulpzaam is als de Autoriteit wonen daarover een helder en gewogen standpunt inneemt.

In dat kader sturen wij als bijlagen bij dit verzoek de volgende documenten mee:

- Overzicht naam, adres en L-nummers van de STUW corporaties;
- Conceptstatuten Gebiedsvereniging Merwede;
- Conceptreglement Gebiedsvereniging Merwede;
- Zienswijzen huurdersorganisaties STUW corporaties;
- Financieringsopzet Gebiedsvereniging Merwede.

Omdat wij ons kunnen voorstellen dat voornoemd verzoek aanleiding geeft voor vragen, zouden wij graag op korte termijn een afspraak maken om een nadere toelichting te geven over de doelstelling, werkwijze en financiering van de Gebiedsvereniging.

Wij horen graag van u.

Met vriendelijke groet,

Namens de STUW corporaties

Namens de Gemeente Utrecht

Remco de Maaijer  
Directeur STUW

Thomas van Elteren  
Ruimtelijk Regisseur Merwedekanaalzone