Commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken (Voorjaarsnota)

Datum 29 juni 2023
Locatie Stadhuis
Verslag door F. van Vlodrop (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De heer te Hoonte (VVD), de heer van der Zweth (PvdA), mevrouw Snippe (PvdD), De heer Koning (D66), de heer Usta (Denk), de heer Dekkers (GroenLinks), de heer Claasen (GroenLinks), de heer Bakker (D66), mevrouw Bode (Volt), de heer Snijder (CDA), de heer Stellinga (CDA), de heer Vintges (VVD), de heer Van den Enk (Student en Starter)
De voorzitter, dhr. J. Vasters (D66) en dhr. Van Steeg CDA) (tweede deel), de wethouders, de heer Eerenberg en mevrouw Voortman

Verslag commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (Voorjaarsnota)

_____ 1
Verslag openbare vergadering Commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken (Voorjaarsnota) ..1
Aanwezigen 1
Afwezigen 1
1. Opening en mededelingen 1
2. Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023 2
Toezeggingen wethouder Eerenberg 19

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent om de vergadering van de commissie ROG en heet iedereen van harte welkom. Er zijn geen mededelingen. Hij stelt vast dat er geen vragen zijn voor de wethouders Van Hooijdonk en Schilderman.
De voorliggende raadsvoorstel een bevat geheime bijlagen. De voorzitter vervolgt met het besloten deel van deze vergadering.

Besloten deel

2. Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023

De voorzitter vervolgt met het openbare deel van de vergadering en geeft het woord aan de fracties.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat de productie van woningbouw teveel achterblijft bij de planning en prognoses. In 2022 zijn 1000 vergunningen verleend voor woningen. De verwachting voor 2023 was 2000 woningen en in 2024 was dat 1600. Die ambitie wordt bij lange niet na niet gehaald. Projecten waarvoor vergunningen zijn verleend, worden van de markt gehaald. Het zal dus nog erger worden, terwijl er een tekort in alle woningcategorieën. De productie moet dus omhoog en de doorlooptijd omlaag.
Deze stad moet daarom minder regels stellen aan de bouw van woningen. De stad wil duurzaam, groen en betaalbaar. Daardoor worden woningen te duur. Maar de bouw moeten wel voldoen aan de eisen van de raad. De VVD vraagt het college daarom om concrete voorstellen en wil weten welke eisen op korte termijn in de ijskast kunnen worden gezet.

De heer Koning (D66) heeft vastgesteld dat eisen soms knellen. Je zult dus per project moeten kijken welke eisen knellen.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat sommige projecten al heel ver zijn, maar er zijn ook projecten die nog in de opstartfase zitten, zoals het Beurskwartier met een enorm pakket aan eisen. Zijn die wel realistisch? Doordat het stedenbouwkundig plan is afgekeurd, is er nog meer vertraging ontstaan. Bij de uitvoering moet gekeken worden wat wel en niet kan. De raad zal akkoord gaan met bijvoorbeeld het vervallen van parkeerplaatsen, maar alle partijen zullen pijn moeten ervaren.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) wil weten welke eisen voor de VVD onbespreekbaar zijn om te vervallen.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat over het Bouwbesluit Nederland consensus is bereikt met alle partijen. De basis is dan ook prima. Hij roept op om daar dichter naar terug te gaan. Alle extra's moeten goed worden afgewogen en vervolgens moet het ook zo uitgevoerd worden; en niet toch iets anders of op een andere manier.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) wil weten hoe de VVD, die zich de afgelopen jaren ook inzet voor groen, dat afweegt tegen andere eisen.

De heer Te Hoonte (VVD) beaamt dat de VVD veel bomen in de openbare ruimte wil planten, maar dat kan zonder veel geld uit te geven aan andere dingen. Bomen op zijgevels zijn weliswaar mooi, maar ook heel duur. Het is zoeken naar een balans.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) vindt waarde van de biodiversiteit belangrijker dan de esthetische waarde.

De heer Te Hoonte (VVD) is het daar niet helemaal mee eens. Hij blijft voorstander van meer voortgang en minder kosten. De VVD zal de aankomende Stedenbouwvisie beoordelen op deze eisen.
Het college stelt voor om projecten die het niet halen, vlot te trekken met maatwerkprojecten. De VVD is het daarmee eens. Maar aan projecten die al vergevorderd zijn, mogen geen zaken uit het coalitieakkoord worden toegevoegd, zoals meer sociaal. De VVD vraagt het college daarom om een overzicht van mogelijke regels die kunnen vervallen.
De VVD stelt ook voor om te focussen op kansrijke locaties waar ontwikkelingen snel kunnen plaatsvinden. Dat houdt in het afronden van projecten in Leidsche Rijn, Papendorp en Groenewoud in combinatie met het opstarten van Rijnenburg. Het zijn grote locaties waar ook kleinere, minder complexe blokken kunnen worden gebouwd. Leeuwensteyn is met een hoge dichtheid en makkelijk te realiseren bouwblokken, een goed voorbeeld. De Nieuwe Defensie en Deelgebied 5 van het Merwedekanaalzone moeten worden afgerond. Het zijn veel complexe blokken met veel verhuurrisico's, zoals de Kerksitower. Daar staat de bouw van driehonderd woningen gewoon stil.
Ook moet onder ogen worden gezien dat een project soms gewoon niet mogelijk is. De vrijkomende capaciteit moet worden ingezet op projecten die met een beetje hulp wel snel kunnen

worden opgestart. De ontwikkelopgave moet passen bij de aanwezige formatie. Er worden teveel projecten tegelijk opgepakt, waardoor ze allemaal vertragen. Gaat de wethouder daar actief naar kijken?

De heer Bakker (D66) vraagt de VVD naar criteria die daarbij gehanteerd moeten worden.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om te beoordelen op de kans dat er snel gebouwd kan worden in plaats of het binnen de ambitie past. Kansrijke projecten die snel kunnen worden opgestart, moeten de voorkeur krijgen. Andere (complexe) projecten, bijvoorbeeld als gesloopt moet worden en er staan ook veel bomen op die locatie, moeten worden uitgesteld.
Het nieuwe NPR ziet er goed uit, maar de VVD vindt de gebiedsindeling vreemd. Zo vormen Vleuten-de Meern en de Leidsche Rijn, inclusief Rijnenburg, ongeveer een derde van het grondgebied van de gemeente, één wijk. Daarentegen is USP Rijnsweerd een apart project binnen Oost. De VVD stelt voor om ook apart te rapporteren over Rijnenburg. De schaalgrootte moet meer in balans komen.
Voor Deelgebied 6 in het NPR wordt gewerkt aan een nota van uitgangspunten. Die wordt medio 2023 geagendeerd in de raad. Wordt dat een raadsvoorstel?
De tegenvallende resultaten van de nota Bovenwijks zijn verwerkt. Wat gaat de wethouder Grondzaken er aan doen om dit soort bokkensprongen in inkomsten te voorkomen. Nu is opeens 10 miljoen euro aan inkomsten op grond verdwenen.

De heer Claasen (GroenLinks) stelt vast dat in de vastgoedwereld de bomen jarenlang tot in de hemel groeiden. Woningen gingen als warme broodjes over de toonbank. Alle winst is echter verloren gegaan in bonus- en winstuitkeringen. Nu het tegenzit moet de overheid bijspringen. Het college zet zich daar al voor in en heeft in beginsel de steun van GroenLinks, want de woningbouw moet doorgaan. Ook de mensen die geen bonus of dividend ontvangen, willen een woning.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de gemeente ook inkomsten heeft verworven door de grondopbrengsten. Daar vieren de colleges (ook met GroenLinks) sinds jaren de feestjes mee in deze stad.

De heer Claasen (GroenLinks) benadrukt dat de gemeente die inkomsten heeft ingezet voor de gemeenschap. De bonussen en dividenden zijn niet ten goede gekomen aan de gemeenschap.
Spreker is blij met de aandacht voor de specifieke projecten (die in het geheime deel van deze vergadering zijn besproken).
Groei is geen doel op zich voor GroenLinks, een goede stad wel. Projecten als het Pieter Baancentrum leveren niet alleen woningen op, maar bouwen ook verder aan de gemeenschap. GroenLinks geeft de voorkeur aan goede plannen in plaats van een fixatie op aantallen. De markt verandert snel. De stagnatie op de woningmarkt vlakt al af. Onderwerpen als de klimaataanpak en de biodiversiteit gaan voorlopig niet voorbij. De stand van zaken van de huidige markt is voor GroenLinks dan ook geen reden om af te zien van eisen op het gebied van duurzaamheid en biodiversiteit. Is het college bereid om binnen de (wettelijke) mogelijkheden partijen te blijven uitdagen om hierop maximaal te presteren.
Duurzaamheid levert extra kosten op, maar vooral als daar pas in het laatste stadium aandacht aan wordt besteed. Daar moet daarom al bij het ontwerp aandacht voor zijn. Het college moet daar helderheid over geven.
De gemeente is op het gebied van grondbeleid te veel afhankelijk van de markt. Met meer grond in eigendom zou de gemeente in 2024 extra sociale woningbouw kunnen realiseren.

De heer Usta (DENK) zet vraagtekens bij de stelling dat de woningmarkt niet meer stagneert.

De heer Claasen (GroenLinks) legt uit dat de prijzen van materialen afvlakken en zelfs weer dalen. De markt is onvoorspelbaar, maar blijft ook niet permanent overspannen.

De heer Usta (DENK) verwijst naar de prognoses dat het woningtekort alleen maar zal toenemen.

De heer Claasen (GroenLinks) ziet een stagnatie in de prijsontwikkeling van materialen en bouwen. Er is inderdaad op dit moment een fors woningtekort. Er zal altijd vraag zijn naar sociale woningen.

De heer Te Hoonte (VVD) legt uit dat sociale woningbouwprojecten niet altijd rendabel zijn voor de woningcorporaties. Ook corporaties hebben te maken met stijgende bouwkosten en gelijkblijvende huurprijzen. Ook als de gemeente de grond in eigendom heeft, moeten de investeringen worden terugverdiend en kunnen de woningen in deze tijd niet worden gebouwd.

De heer Claasen (GroenLinks) beaamt dat de markt geen zekerheden kent. In de vorige crisis heeft een aantal gemeenten de productie op gang gehouden door dure woningen om te zetten naar goedkope, en goedkopere woningen om te zetten naar sociale huurwoningen. Hij hoopt dat het college deze mogelijkheid ook ziet, ook al heeft de gemeente nauwelijks grond in eigendom.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat als de gemeente grond uitgeeft, de koper is gebonden aan de gemeentelijke nota. Gaat GroenLinks dan de grondprijzen veranderen?

De heer Claasen (GroenLinks) zou willen dat het college die mogelijkheid krijgt.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat de gemeente nog een aantal grondposities heeft. Ook kunnen in de polder sociale woningen worden gebouwd.

De heer Claasen (GroenLinks) deelt mee dat ook de minister gemeenten maant voor een meer actief grondbeleid. Dat zorgt voor snelheid en betere prijzen. Is het college bereid om vaker dan nu het voorkeursrecht toe te passen, eerder dan nu een onteigeningsprocedure te starten en eventueel ook posities van ontwikkelaars over te nemen of te werken met een bouwclaimmodel? Dat lost de huidige crisis niet op, maar geeft wel armslag bij een volgende crisis.

De heer Stellinga (CDA) merkt op dat een onteigeningsprocedure erg duur is.

De heer Claasen (GroenLinks) beaamt dat. Daar is ook de (CDA-)minister van op de hoogte. Hij zal de gemeenten niet lichtvaardig adviseren

De heer Stellinga (CDA) wil weten hoe GroenLinks dit wil betalen.

De heer Claasen (GroenLinks) merkt op dat ook veel andere zaken geld kosten. Bij onteigening worden de bouwkosten niet noodzakelijkerwijs hoger; soms zelfs lager.

De heer Dekkers (GroenLinks) gaat in op de reserve Betaalbaar wonen en het op gang houden van bouwprojecten. Het college stelt voor om het doel van de reserve te verbreden naar inzet op de voortgang van bouwprojecten. Het oorspronkelijke doel van de reserve was het toevoegen van meer betaalbare (veelal sociale) woningen. GroenLinks steunt die verbreding, maar wil het zoveel mogelijk vasthouden aan het oorspronkelijke doel.
De fractie wil de volgende uitgangspunten hanteren bij het benutten van de reserve.

- Projecten moeten minimaal 75 betaalbare woningen bevatten, waarvan 40% of meer sociaal.
- Het moet gaan om projecten waar in verhouding de meeste betaalbare woningen worden toegevoegd.
- Bij de inzet van de reserve moet gezocht worden naar cofinanciering door Rijk en provincie.

GroenLinks zal een motie met deze strekking aan de raad voorleggen.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft de behoefte om hierover in besloten kring verder over te spreken. De wijziging van de inzet van de reserve heeft betrekking op projecten. Daar mag in het openbaar niet over worden gesproken.

De voorzitter zet na een korte schorsing de openbare vergadering voort.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt het college om de inzet van deze reserve revolverend te maken, zodat iets van de inzet ook het terugkomt.
Het financieel beeld van de grondexploitatie van het stationsgebied is verbeterd met 0,1 miljoen euro. Waarom wordt dit bedrag niet ingezet voor het Daalsepark of het Smakkelaarspark die ook tot het stationsgebied horen, in plaats van het toe te voegen aan de algemene reserve grondexploitatie?

De heer Stellinga (CDA) stelt vast dat het college grote problemen ondervindt bij het op gang houden van de woningbouwproductie. Het CDA wijst erop dat het eerder dan in 2035 ook aan de noordkant in de polder Rijnenburg bouwen een extra manier is om de woningbouwproductie op gang te houden. Het CDA zal haar eerdere motie hierover actualiseren en opnieuw indienen.

De heer Claasen (GroenLinks) merkt op dat alle deskundigen onderzoek hebben gedaan hoe de woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij hebben ze het vroegst mogelijke moment gekozen.

De heer Stellinga (CDA) vindt dat het best sneller kan dan 2035.
Het CDA is blij met de keuze van het college voor de mogelijkheid om te faseren, het op gang houden van de pijplijn aan projecten en het gesprek aangaan over het haalbaar maken van projecten. De fractie maakt zich echter zorgen over de concessies en ambities. Wat gaat in de praktijk betekenen? Wordt sociale huur weer heilig en moet het middensegment eraan geloven? De fractie vraagt daarom om een overzicht van de concessies per project.
Partijen die middenhuur realiseren, zijn minder bereid om te investeren door onzekerheid over landelijke regels en over het gemeentelijk beleid. Het college moet die onzekerheid wegnemen en duidelijk beleid formuleren. De fractie zal bij minister De Jong aandringen op een goede landelijke regeling. Ook wil de fractie dat de ambities voor betaalbare koop en middenhuur apart worden benoemd in de Woonvisie en in het coalitieakkoord. Dat is in lijn met Aanbeveling 1 van het rekenkamerrapport.
In het NPR is het onderscheid tussen middenhuur en betaalbare koop helder. De fractie is ook blij met de projectenlijst middenhuur. Daarmee wordt het allemaal meetbaar. De aantallen middenhuur zijn voor het CDA met 6500 woningen nog steeds een grote zorg. Dat lijkt veel, maar veel is slechts gepland.
Het CDA heeft eerder vragen gesteld over de herontwikkeling van winkelcentrum Smaragdplein. De ontwikkeling komt niet van de grond, terwijl het gaat om een belangrijke functie in de wijk Hoograven. De kwaliteit van leven in de buurt is gebaat bij een vitaal en aantrekkelijk winkelgebied. De herontwikkeling draagt ook bij aan het oplossen van de wooncrisis. De vastgoedeigenaren van winkelcentra moeten samenwerken en nadenken over opwaardering van de centra. De gemeente zou er ook tijd en geld in moeten investeren. Dat blijft echter een moeilijk proces. Daarom vraagt het CDA het college om een proactieve houding bij het vlottrekken van kwaliteitsimpulsen voor winkelcentra. Het CDA zal daartoe een motie indienen.

De heer Van der Zweth (PvdA) deelt mee dat er al een aanpak is geformuleerd voor kwetsbare winkelgebieden.

De heer Stellinga (CDA) herhaalt zijn verzoek aan het college voor een meer proactieve houding om de vastgoedeigenaren aan tafel te krijgen om ontwikkelingen als van het winkelcentrum Smaragdplein vlot te trekken.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat de kwetsbare winkelgebieden al zijn geselecteerd en geanalyseerd. Er zijn plannen van aanpak opgesteld en er is budget beschikbaar. Hij stelt vast dat het CDA vraagt om een regierol van de gemeente.

De heer Stellinga (CDA) beaamt dat. Hij merkt op dat hij dit onderwerp ziet tegen de achtergrond van gebiedsontwikkelingen. Daarom stelt hij het in deze commissie aan de orde.

De heer Van der Zweth (PvdA) is blij met het verzoek van het CDA voor een sterkere overheid.

De heer Stellinga (CDA) beaamt dat, echter louter in crisistijd.
In het verslag van provinciale staten van 14 juni 2023 staat dat de door de gemeenteraad van Utrecht voorgestane second opinion over de overpass op het Lombokplein niet aan de orde is. De voorgestelde meewerkstand is dus niet langer aan de orde. Een gelijkvloerse variant is simpelweg niet mogelijk. De heer Stellinga concludeert daaruit dat de gedeputeerde op ramkoers ligt met deze gemeenteraad. Er is geen begrip voor de raadsbreed gedeelde bezwaren tegen een ongelijkvloerse oplossing. Kennelijk is de provincie niet geïnteresseerd in een goede relatie met Utrecht. Welke rol heeft de wethouder hierbij gespeeld? Hoe nu verder en wat is de inzet van het college?

De heer Bakker (D66) ziet goede voorstellen van het college en stelt vast dat het stappen zet om de bouw van - ook tijdelijke - woningen te stimuleren. Ook worden middelen uit de erfpachtreserve Betaalbaar Wonen ingezet. Het college werkt aan het halveren van de doorlooptijden en kijkt kritisch naar belemmerende lokale eisen.
Bij Groei in Balans kiest het college voor het verminderen van investeringen (trap af). Zodra het financieel beter gaat, moet de trap weer op gaan.

De heer Van der Zweth (PvdA) mist een principe bij de vermindering van investeringen.

De heer Bakker (D66) vindt het een opdracht van het college om keuzes te maken.

De heer Van der Zweth (PvdA) begrijpt dat als het gaat om projecten, maar hij mist algemene principes, bijvoorbeeld op het gebied van groen.

De heer Bakker (D66) deelt mee dat eerder is vastgesteld dat groei geen doel op zich is. Naast het toevoegen van woningen, moet ook de stad verder worden verrijkt met de uitvoering van de Ruimtelijke strategie Utrecht. Hij stelt voor om daar later dieper op in te gaan.
Voor de lange termijn is Utrecht een aantrekkelijke stad om in te bouwen, maar op de korte en middellange termijn is er anders dan vorig jaar bij het opstellen van het coalitieakkoord sprake van vraaguitval door onder andere inflatie, een tekort aan arbeidskrachten, hoge materiaalkosten, hoge rentes en hoge grondprijzen. Rotterdam presenteerde onlangs samen met een groot aantal partijen een doorbouwakkoord met ambitie om 3500 woningen per jaar te bouwen met dertig maatregelen inclusief een doorbouwfonds. Dit college moet een tandje bijzetten in de urgentie en in de samenwerking. Daarom heeft D66 een manifest opgesteld Doorbouwen in een stad die snakt naar betaalbare en duurzame woningen. D66 wil niet (meer) overal een tien op scoren. Lokale eisen die de voortgang in de weg zitten, moeten ter discussie kunnen worden gesteld. Er moet een goede basis komen met aandacht voor duurzaamheid, duidelijke kaders en prioriteiten.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt D66 om voorbeelden van eisen die de fractie wil schrappen.

De heer Bakker (D66) verwijst daarvoor naar de bespreking van het Utrechts planproces. Daar werd een spin werd getekend met allerlei aspecten als kwantiteit, duurzaamheid en bijvoorbeeld biodiversiteit. Daarbij konden per project de belangrijkere en minder belangrijke worden aangegeven.

De heer Van der Zweth (PvdA) ziet in het idee van D66 schitterende plannen met aandacht voor bijvoorbeeld biodiversiteit en ruimte en andere plannen voor bijvoorbeeld betaalbare woningen, maar dan zonder verdere voorzieningen. Dat werkt ongelijkheid in de hand.

De heer Bakker (D66) snapt de zorg van de PvdA. Die situaties moet je voorkomen, maar je moet wel per project kijken waar je de accenten zet.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de gemeente en de gemeenteraad allerlei eisen stelt. Hij ziet uit naar een overzicht; met wellicht ook allerlei onzinnige eisen.

De heer Bakker (D66) is het daarmee eens. Zo moet vaak ook bijvoorbeeld de afdeling Erfgoed instemmen met de plannen. De gemeenteraad heef veel van die eisen zelf vastgesteld, maar wellicht heeft de raad niet alles meer in het vizier. Dat alles moet goed in beeld worden gebracht en vervolgens moet handen en voeten worden gegeven om het beter te doen.
D66 wil verder dat de bestaande bouw maximaal wordt gebruikt. Dat betekent optoppen, uitbuiken, ruimte om te splitsen en bijvoorbeeld hospitaregelingen. Wethouder De Vries heeft daar al een brief over toegezegd. D66 vraagt om daar meer prioriteit aan te geven.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft daar in een motie eerder om gevraagd om in ieder geval de ontwikkelingen in Leidsche Rijn te versnellen. De wethouder heeft het destijds toegezegde plan nog steeds niet aan de raad voorgelegd. Hij stelt voor dat hij de motie opnieuw indient en ziet uit naar steun van D66.

De heer Bakker (D66) is inderdaad ook ongeduldig.

Hij deelt mee dat destijds gediscussieerd is of die versnelling alleen in Leidsche Rijn moet plaatsvinden. Hij is het ermee eens dat projecten meer vaart moeten krijgen.

De heer Dekkers (GroenLinks) stelt vast dat ook D66 vindt dat de basis goed moet blijven (met aandacht voor kwaliteit en bijvoorbeeld leefbaarheid) en dat over extra's nog eens goed moet worden nagedacht.

De heer Bakker (D66) beaamt dat de genoemde basis geen luxe is, maar legt uit dat sommige aspecten in sommige projecten belangrijker zijn dan andere aspecten.

De heer Koning (D66) stelt voor (als vervolg op de bijdrage van de heer Bakker) om in de buidel te tasten om risico's weg te nemen. Nu zijn de hoge grondprijzen een risico. Amsterdam heeft de grondprijzen daarom vorig jaar bevroren. Het niet doorberekenen van de inflatie scheelt fors. Dat is inderdaad kostbaar. D66 vraagt het college toch om de raad hierover een voorstel voor te leggen.
D66 wil ook dat marktpartijen en woningcorporaties intensiever gaan samenwerken, vooral bij projecten die dreigen vast te lopen, door bijvoorbeeld grondbezitters op projecten over te nemen. Corporaties moeten hun ruimte voor bouwen in het middensegment beter benutten.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt daarop om een inventarisatie van projecten en bijvoorbeeld de kans van slagen van die projecten.

De heer Koning (D66) is het met dat verzoek eens, maar benadrukt dat er per project maatwerk nodig is. Daarbij moet je er op voorbereid en weerbaar zijn dat de economische tijden gunstiger kunnen worden, maar ook slechter.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil ook een gevoel krijgen bij de kansen van de projecten.

De heer Koning (D66) blijft terughoudend. Het kost veel extra ambtelijke capaciteit die beter ingezet kan worden bij de projecten.
De gemeente moet ook (opnieuw) meer inzetten op publiekprivate samenwerkingen met de GEMS (gemeentelijke exploitatiemaatschappijen) en de GOMS (gemeentelijke ontwikkelingsmaatschappijen). Als een project vastloopt, kunnen de woningen worden verkocht met erfpacht als onderpand. Daarmee neemt de gemeente het risico van de markt over met baten voor de lange termijn. D66 is geen echt voorstander van de inzet van erfpacht, maar er mag ook geen taboe op rusten, zeker als daarmee de bouw vlot kan worden getrokken.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat de raad heeft vastgelegd dat er bij woningbouw geen erfpacht (meer) wordt ingezet. Dat is wel mogelijk bij andere projecten.

De heer Koning (D66) erkent dat, maar herhaalt dat geen taboe mag rusten op mogelijke oplossingen voor de stagnatie in de bouw.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt vast dat de coalitiepartijen van mening verschillen. De ene coalitiepartij wil alles onteigenen, de andere wil vooral overleg in bijvoorbeeld een GEMS of een GOMS. Daarmee weten marktpartijen niet waar ze aan toe zijn.

De heer Koning (D66) deelt mee dat de kaders van de Wet voorkeursrecht gemeenten stringent zijn. Een onteigeningsprocedure doe je niet zomaar, maar als het echt opportuun is en de risico's klein zijn, doet een gemeente er goed aan om toch die stap te zetten om grond te verwerven.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat ontwikkelaars die last ondervinden in een project, zich vrij moeten voelen om zich bij de gemeente te melden zonder gevaar voor de inzet van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De heer Koning (D66) vindt dat GOMS en GEMS uitkomst kunnen bieden voor ontwikkelaars die last ondervinden in een project.
D66 sluit zich aan bij de woorden van het CDA over het Lombokplein.
De ontwikkeling van het stationsgebied is belangrijk voor deze stad. Het is een uitbreiding van de binnenstad. De ontwikkelingen komen echter slechts maar matig van de grond. De ontwikkeling

van het Jaarbeursgebied wordt nu voorzichtig weer opgepakt nadat het zelfstandig opgestelde masterplan was afgeschreven. Daarom denkt D66 dat publiekprivate samenwerking een toekomst heeft voor dergelijke projecten. Het project is bijvoorbeeld gebaat met duidelijkheid over de Merwedelijn.
De ontwikkeling van sportpark Welgelegen schiet niet op. Er komt nu een beetje beweging in, want het Rijk heeft geld beschikbaar gesteld. Wanneer is de realisatie gereed?
D66 heeft eerder gepleit voor bouwen boven het spoor van het centraal station. NS en onder andere het Rijk hebben daar onderzoek naar gedaan. Daar is nooit meer iets van vernomen. De fractie wil de mogelijkheden om daar (binnen vijftien jaar) te bouwen op het netvlies te houden.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat de plannen door een D66-wethouder in de ijskast zijn gezet. De plannen waren niet haalbaar. Utrecht kent betere ontwikkelposities. Is het wel mogelijk om boven een druk spoor te bouwen, maar niet in de polder?

De heer Koning (D66) beaamt dat de situatie op die plaats complex is en bouwen op die plek is nu niet levensvatbaar, maar misschien later wel. Daarom moet die mogelijkheid op het netvlies blijven en moeten er plannen voor worden gemaakt.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat voorstel tegenstrijdig aan de oproep van de VVD om gezien de beperkte capaciteit te focussen op haalbare projecten. Hij stelt daarom voor om daarmee (zo'n vijf jaar) te wachten.

De heer Koning (D66) is bang dat het dan te laat is om over vijftien jaar tot realisatie over te gaan. Hij vraagt dan ook slechts om die mogelijkheid in het oog te houden en het warm te houden bij de verschillende partners.

Mevrouw Bode (Volt) is zeer verbaasd over dit idee van D66, zeker gezien het feit dat veel projecten vertraging oplopen door de complexiteit. Het gaat hier om de meest complexe plek voor het bouwen van woningen.

De heer Koning (D66) deelt mee dat op deze locatie ruimte is voor woningbouw. Ook de NS was die mening toegedaan, maar concludeerde destijds dat het economisch niet haalbaar was. Hij roept nogmaals op om die mogelijkheid in het oog te houden bij ministeries en bij NS/ProRail.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) vraagt opnieuw aandacht voor hazen, konijnen en fazanten in Leeuwensteyn. Het college heeft eerder beloofd dat ze meer schuil- en migratiemogelijkheden zouden krijgen. Er is echter nog steeds veel steen. Nu zijn er plannen voor een Park Leeuwensteyn met drie sportplekken en vier speelplekken. Daar komen veel recreanten op af. Dan blijft er weinig plek over voor de dieren. Een park hoort een rustige plek te zijn waar dieren en mensen tot rust kunnen komen. Kan het college toezeggen dat niet recreatie, maar natuurwaarden en rust in dit park voorop staan?
Het overschot van het budget voor de bestrijding van de eikenprocessierups van 160.000 euro moet besteed worden aan biodiversiteit.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat het park al lange tijd op de planning staat met voorzieningen voor de wijk en aandacht voor groen. Wat vindt de Partij voor de Dieren fout gaan?

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) herhaalt dat ze aandacht heeft gevraagd voor de dieren in dat gebied. Met deze plannen biedt het park teveel aan recreatie en is er te weinig aandacht aan ecologie.
De Partij voor de Dieren vindt het belangrijk dat ook de tuinen van inwoners worden vergroend. In Waddinxveen is een voorstel aangenomen dat inwoners verplicht 25% tot 50% tegels uit de tuin te halen. Ziet wethouder mogelijkheden om inwoners van nieuwe woningen die verplichting en onder andere het planten van een boom en een minimaal aantal vierkante meters groen op te leggen?
De fractie stelt ook voor om met een tegeltaxi overbodige tegels op te halen.
De Partij voor de Dieren heeft er eerder voor gepleit om bij ruimtelijke plannen vanaf het prille begin rekening te houden met de aanwezige flora en fauna. De ecologie mag niet verstoord, maar moet zoveel mogelijk versterkt worden. Dat kan alleen als de situatie van flora en fauna vooraf in kaart worden gebracht. Tot 2026 is er minder geld beschikbaar voor ruimtelijke investeringen. Hoe ziet de wethouder in dat licht het natuurinclusief bouwen en natuurinclusieve tuinen?

De heer Van der Zweth (PvdA) sluit zich aan bij het betoog van GroenLinks dat binnen vastgoed de bomen eerder tot in de hemel groeiden en dat nu naar de overheid wordt gekeken om het allemaal recht te trekken. De gemeente trekt geld uit voor de voortgang van het bouwen van woningen. De PvdA steunt dat, maar ziet ook dat de markt steken laat vallen. Alsmaar duurder bouwen brengt ook risico's met zich mee. De steun moet een uitzondering zijn (bijvoorbeeld door de huidige hoge bouwkosten) en met de focus op sociale huur (betaalbare woningen).

De heer Koning (D66) merkt op dat de gemeente voor het bouwen voor het middensegment, betaalbare koop en sociale huur, de marktpartijen nodig heeft.

De heer Van der Zweth (PvdA) beaamt dat de gemeente niet alleen kan bouwen, maar benadrukt dat in de afgelopen jaren alleen werd gesproken over bouwen voor de particuliere sector. Dat zou beter zijn voor de stad. Nu ligt er een bewijs dat ook daar risico's aan zitten.
De PvdA sluit zich aan bij het voorstel van GroenLinks om revolverend met reserves te werken. Corporaties krijgen, nu ze doorbouwen terwijl de markt op zijn gat ligt, een speciale positie. De gemeente moet zich daarop richten. De PvdA sluit zich aan bij het voorstel van D66 om projecten en hun kansen in beeld te brengen, zodat woningbouwplannen door kunnen gaan.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat dit college bij zijn aantreden meer sociale woningen eiste. Als dat gebeurt binnen de eigen grondexploitaties, heeft dat een negatief effect. Dat zal dan ook gedekt moeten worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) legt uit dat het niet alleen gaat om meer sociale woningbouwprojecten van woningcorporaties, maar ook om sociale woningbouwprojecten die door marktpartijen gedaan zouden worden. Kunnen woningcorporaties die projecten, ook voor middenhuur, overnemen?
Groei in Balans wordt afgeschaald (trap af). Dat is jammer want de stad heeft de voorzieningen hard nodig. Het gaat daarbij om verschillende posten als sport en groen. De PvdA pleit in dat geval voor ongelijk investeren voor gelijke kansen en aandacht voor de plekken waar tekorten het grootst zijn, bijvoorbeeld bij de sportvoorzieningen in een wijk. Ook moet gewerkt worden aan de voorzieningen in de NPR.
Wat de stand van zaken van gespikkeld wonen waar eerder veel over gesproken? Wordt daar nog aan gewerkt?

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat aan gespikkeld wonen gewerkt kan worden als een woningcorporatie woningen in een complex van sociale huurwoningen verkoopt.

De heer Van der Zweth (PvdA) duidde met zijn opmerkingen op nieuwbouwprojecten met verschillende soorten woningen in een complex en de ruimten voor ontmoeting.
Op het gebied van de grondbeleid zijn afgelopen jaar grote stappen gezet. Met een slechte marktsituatie is een overheid met een goede positie nodig. Ook de PvdA wil inzetten op voorkeursrecht om betaalbaar te kunnen bouwen, schuwt het onteigenen niet waar dat nodig is en roept op om actief te blijven werven. Dat is goed voor betaalbaar wonen in de toekomst. Ook minister De Jonge heeft daar over gesproken. Spreker kondigt schriftelijke vragen aan over de kansen hiervan in Utrecht. Hij vraagt de wethouder verder om een overzicht van de ontwikkelingen op de korte en middellange termijn.

Mevrouw Bode (Volt) vindt dat als de gemeente in slechte tijden moet bijspringen, zij ook de regie moet hebben in goede tijden. De fractie juicht dan ook een actief grondbeleid toe. Is dat ook de inzet van het college?
Voor Volt gaan permanente woningen boven tijdelijke woningen. Tijdelijke woningen zullen niet tijdelijk blijven, want de nood zal heel lang hoog blijven.
Het college doet concessies op zijn ambities. Er moeten prioriteiten worden gesteld. Aan woningbouwontwikkelingen worden teveel eisen gesteld. Eerder is al geconstateerd dat de stapeling van eisen leidt tot onuitvoerbare projecten. Volt pleit in dat kader voor aandacht voor nieuw beleid met voldoende aandacht voor groen en duurzaamheid. De fractie wil weten aan welke concessies de wethouder denkt.

De heer Koning (D66) is daar ook benieuwd naar. Volt pleit voor aandacht voor groen en duurzaamheid. Wil de fractie op al die andere vlakken wel concessies doen?

Mevrouw Bode (Volt) beaamt dat.
Bij het kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen worden pas over een aantal jaren inkomsten verwacht. Het gaat om nieuwe overeenkomsten. Kan de wethouder er zich in vinden dat dit alsnog wordt toegevoegd als er vertraging is op overeenkomsten die al zijn afgesloten?

De heer Snijder (Student&Starter) vindt net als Volt dat vaart moet worden gemaakt met de woningbouw. Volt heeft echter vanochtend gevraagd om te stoppen met kappen. Hoe rijmt dat met elkaar? Het is soms noodzakelijk dat er voor woningbouw bomen moeten worden gekapt.

Mevrouw Bode (Volt) wil stoppen met kappen, omdat daarvoor nieuwe bomen geplant moeten worden. Dat gebeurde weinig en vervolgens is er de klacht dat er te weinig bomen zijn.
Zij herinnert zich het treurige project Ivoordreef waarvoor veel te veel bomen zijn gekapt. Er moet goed gekeken worden waar woningen kunnen worden gebouwd zonder bomen te kappen.

De heer Usta (DENK) stelt vast dat Volt geen bomen wil kappen. Maar de fractie wil ook minder belemmeringen om woningen te realiseren. Is zij bereid om in sommige gevallen groen op te offeren voor woningbouw?

Mevrouw Bode (Volt) wil bijvoorbeeld niet bouwen in de hoofdgroenstructuur. Dat kan wel bijvoorbeeld op een kale grasplek. Dat moet in iedere situatie apart worden bekeken met aandacht voor leefbaarheid en dus ook groen.

De heer Dekkers (GroenLinks) stelt vast dat Volt de voorkeur geeft aan het vertragen van het kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen. Pleit de fractie er dan ook voor die bovenwijkse voorzieningen of is het ieder voor zich en de gemeente Utrecht betaalt?

Mevrouw Bode (Volt) pleit niet voor een vertraging. Zij heeft slechts gesteld of dit bij vertraagde projecten waar nu al overeenkomsten over zijn bereikt waar dit niet in is meegenomen, alsnog kan worden toegevoegd.

De heer Snijder (Student&Starter) streeft naar een prettig en bloeiend Utrecht. Utrecht moet aantrekkelijk blijven voor jonge mensen mede gezien het grote aantal studenten. Velen willen er nooit meer weg, maar zijn wel genoodzaakt om te vertrekken. De fractie is blij met complexen als de IPB, de Sterre en die op het USP, veelal in Oost. Student&Starter wil echter studentencomplexen in de hele stad bouwen.
De fractie wil ook dat de gemeente een actief grondbeleid voert, bijvoorbeeld door het verlagen van grondprijzen voor studentenwoningen. Dat zal de bouw van die woningen bevorderen.
Starters hebben het moeilijk om een woning te vinden. Zij moeten gemiddeld de helft van hun inkomen aan woonlasten betalen. Daarom moet ook op dat gebied een actief grondbeleid worden gevoerd. Student&Starter pleit er ook voor om jongeren eerder bij de besluitvorming hierover te betrekken, bijvoorbeeld door het oprichten van panel met studenten. Welke mogelijkheden ziet de wethouder om jongeren beter en eerder te betrekken bij de plannen voor verdere ontwikkeling van de stad?
Student&Starter pleit verder voor een economische trekker per wijk voor een evenredige spreiding van voorzieningen. Elke wijk in Utrecht moet aantrekkelijk zijn met een mix van diverse voorzieningen. Alle inwoners moeten toegang hebben tot essentiële faciliteiten.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt meer informatie over de genoemde economische trekker.

De heer Snijder (Student&Starter) legt uit dat alle ontwikkelingen zich in de binnenstad concentreren. Er moet voor gezorgd worden dat ook in de buitenwijken aan de randen van de stad meer economische activiteiten plaatsvinden met goede voorzieningen.
Nieuwe plannen bevatten steeds meer functionele menging. De fractie is daar blij mee. Zij vraagt de wethouder wat nog meer mogelijk is en wijst als voorbeeld op het multifunctioneel gebruik van ruimten.

De heer Van den Enk (Student&Starter) heeft eerder gesproken over zijn voorliefde voor functionele daken. De fractie mist echter nog aandacht voor rode daken met een terras of met sport- en speelfaciliteiten. De Natuurmilieufederatie Utrecht onderschrijft het belang van deze daken. Maar beter nog is de combinatie van meerdere kleuren daken. Groen-blauwe daken zijn goed voor klimaatadaptatie, maar kosten geld en leveren niets op. Dat is wel het geval bij gele of rode daken. Rotterdam loopt al jaren voorop bij de combinatie van meerdere kleuren daken. Utrecht kan niet achterblijven.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat gele daken (met zonnepanelen) veel opleveren. Hij is er verder geen voorstander van om op ieder dak in Utrecht een rooftopbar te maken. Dat zou ook ten koste gaan van de klimaatadaptatie.

De heer Van den Enk (Student&Starter) legt uit dat bijvoorbeeld blauwe daken alleen maar geld kosten. Daar verdien je niets meer terug. Daarom pleit de fractie voor slimme combinaties. Functionele daken zijn een belangrijke toevoeging aan de leefbare stad. De fractie vraagt de wethouder te verkennen welke daken daarvoor geschikt zijn en daarbij expliciet ook rode daken mee te nemen.

De heer Koning (D66) is blij met dit inspirerend betoog. Hij is van mening dat het combineren van meerdere kleuren daken het meeste oplevert op grote nieuwe gebouwen met veel dakoppervlakte. Daarop kunnen gemakkelijk meerdere functies worden gecombineerd. Hij roept verder op om terughoudend te zijn met het verder stapelen van eisen.

De heer Van den Enk (Student&Starter) vindt dat het een het ander niet hoeft uit te sluiten. Inderdaad kan gestart worden met grote daken op nieuwe gebouwen, maar kleine daken zijn ook belangrijk. Alle ruimte moeten op een creatieve manier worden benut.

De heer Usta (DENK) sluit zich aan bij de wens van de VVD om de productie van woningen te verhogen door bouwen in de hoogte en snellere doorlooptijden en om concessies voor nieuwe woningen te realiseren, prioriteiten te stellen en vooral rekening te houden met de urgentie.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) vindt ook dat de ruimtelijke processen korter en efficiënter moeten. Het college werkt al aan een voorstel. Wanneer legt het college dit voor aan de raad? De huurdersorganisaties hebben in een brandbrief aan de fracties aandacht gevraagd voor het verkorten van de planduur. Een aantal concrete onderdelen van het proces kunnen korter. Is de wethouder bereid hiernaar te kijken? De organisaties gaan in de brief ook in op de rol van de corporaties. Zij moeten de bouw een impuls geven in deze ingewikkelde tijd en samen met de gemeente een belangrijke rol spelen in de voortgang van bouwprojecten. De afspraken in de anterieure overeenkomsten staan daarbij echter in de weg, zoals de meerwaarde-afdracht per extra woning bij verdichten en de grondprijzen van sociale huur ten opzichte van middenhuur en koop. Welke maatregelen zijn er mogelijk om de samenwerking met corporaties te verbeteren? Het grondbeleid raakt allerlei beleid op het gebied van ruimte, bijvoorbeeld bij de Zorginstelling Rijnaarde. Daar spelen de hoge grondprijzen een grote rol. De ChristenUnie wil dat de waarde van deze locaties inhoudelijk wordt beoordeeld; niet alleen vanuit het technisch grondbeleid. Welke bovenwettelijke eisen moeten overeind blijven. Welke eisen kunnen worden geschrapt? Nu geen keuzes maken, kan betekenen dat de markt verder op slot raakt. De fractie vraagt de wethouder om een voorstel, zodat de raad daar duidelijke uitspraken over kan doen.

De heer Koning (D66) merkt op dat de raad per definitie aan zet is bij debatten over bestemmingsplannen en voorstellen op individueel planniveau.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) beaamt dat, maar ziet ook mogelijkheden om in de raad het brede gesprek te voeren over mogelijkheden om eisen te laten vallen en hierin duidelijke keuzes maken.

De heer Koning (D66) is het daarmee eens. Het mag echter niet leiden tot extra vertragingen.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) legt uit dat duidelijke keuzes van de raad juist kunnen helpen om projecten sneller van de grond te krijgen.

De voorzitter geeft het woord aan het college voor een reactie op de bijdrage van de fracties.

Wethouder Eerenberg deelt mee dat dit thema raakt aan de zorgen van de meeste mensen, namelijk bestaanszekerheid, een plek om te wonen, een plek om te werken en een plek om plezier te beleven. Dat vraagt om veel creativiteit en daadkracht van de gemeente en goede sturing vanuit de raad.
Ook het college heeft zorgen over de stokkende bouw; het UPB moet worden versneld met snellere doorlooptijden. De wethouder zal daarvoor de raad in het vierde kwartaal een voorstel voorleggen. Voor die tijd zal ook de commissie er over spreken. De wethouder zegt toe de raad door middel van een brief te informeren over alle (wettelijke en bovenwettelijke) eisen die van toepassing zijn bij projecten en een voorstel doen voor minimale (bodem)eisen. Vervolgens kan per project gekeken worden naar mogelijke extra's, bijvoorbeeld op het gebied van architectuur of maatschappelijke voorziening.

De heer Te Hoonte (VVD) ziet uit naar de brief. Hij vraagt om in de informatie ook op te nemen van welke instanties de eisen komen, zoals van de raad, de commissie Bing en dergelijke.

Wethouder Eerenberg zegt toe dit in de brief op te nemen.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) vraagt de wethouder om aan te geven welke eisen het college zou willen laten vallen.

Wethouder Eerenberg herhaalt dat hij een voorstel doet voor minimale eisen. Hij is er geen voorstander van om bijvoorbeeld, zoals in Amsterdam, alle eisen boven het bouwbesluit buiten werking te stellen.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) is blij met deze eigen Utrechtse aanpak.

De heer Van der Zweth (PvdA) is ook blij met deze gerichte en niet-generieke aanpak.

Wethouder Eerenberg is het met GroenLinks eens dat partijen deze minimale bodemeisen kunnen misbruiken door niet meer te voldoen aan bijvoorbeeld eisen op het gebied van de maatschappelijke opgaven als klimaatadaptatie en betaalbaar wonen. Daar moet in de Utrechtse basiseisen rekening mee worden gehouden. Mochten er andere tijden komen, moet de ruimte die dat biedt, gebruikt kunnen worden voor extra maatschappelijke opgaven.
Verschillende fracties hebben gevraagd om te focussen op projecten met de meeste kans op succes. De wethouder zegt dat toe. Liever drie projecten goed en snel, dan vele projecten tegelijkertijd met wellicht een lange looptijd met weinig kans op succes.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om in dat kader ook door te gaan met de simpele projecten met korte doorlooptijden, zoals in Papendorp, Groenewoud en Rijnenburg.

Wethouder Eerenberg is het daarmee eens, maar merkt op dat het project in Rijnenburg best complex is. Successen in Papendorp en Groenewoud leveren duizenden woningen op.

De heer Te Hoonte (VVD) snapt dat de gebiedsontwikkeling Rijnenburg complex is, maar denkt dat de verschillende blokken wellicht eenvoudig zijn te realiseren.

Wethouder Eerenberg legt uit dat het gaat om balans en mix. De bouwsector in Nederland is goed in standaardiseren en innoveren. Daarvoor is echter een grote schaal nodig, zoals in Rijnenburg. Het is in een grote stad als Utrecht ook belangrijk om er innovaties te laten landen. Dat is onder andere in Leidsche Rijn veel gebeurt. Daar heeft het de hele land nu voordeel van. Er is een motie aangekondigd voor het gebruik van de reserve Betaalbaar wonen. De wethouder zal de motie op zijn merites beoordelen. Er is verder gevraagd om de reserve revolverend te maken. Dat is eigenlijk onmogelijk. Uitleg hiervoor moet onder geheimhouding plaatsvinden. De reserve kan wel als multiplier dienen voor bijdragen van andere overheden. Als organisaties een beroep doen op de flexibiliteit van de gemeente, horen daar ook open boeken bij. Het gaat daarbij om het project en niet om de wens van aandeelhouders.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil weten wat er gebeurt als de winst na drie jaar veel hoger blijkt te zijn dan verwacht. Zijn er dan mogelijkheden om de reserve revolverend te maken?

Wethouder Eerenberg vraagt zich af of je afspraken kunt maken over winsten die je nu niet voorziet. Hij kondigt aan met juristen te overleggen of dit mogelijk is en daar de raad over te informeren.
Er is een aantal vragen gesteld over projecten. Zo heeft de VVD vragen gesteld over de nota van uitgangspunten van Deelgebied 6. De wethouder kondigt aan dit als raadsvoorstel aan de raad voor te leggen. De projecten in de NPR zijn ongelijksoortig en verschillen in oppervlakte en aantallen. De wethouder zegt toe deze te clusteren.
De GREX van het stationsgebied is - slechts - met 0,1 miljoen euro verbeterd. Volgens de spelregels wordt het bedrag opgenomen in de reserve Grondexploitatie. Als de reserve te hoog wordt, wordt de besteding van geld besproken in de Voorjaarsnota 2024. Het is theoretisch mogelijk dat de raad anders besluit. De wethouder deelt mee dat de reserve op dit moment niet ruim in zijn jasje zit.
Wethouder Schilderman is eerder ingegaan op het vitaliseren van het Smaragdplein. Spreker beaamt dat de businesscase onder druk staat. Met de ontwikkelaar wordt gesproken over mogelijkheden om het plan haalbaar te maken, bijvoorbeeld door het afschakelen van ambities, faseren of wachten op betere tijden.
Er zijn vragen gesteld over de toekomst van het Lombokplein. De aanbestedingen die niet gaan over de kruising en het park, gaan gewoon door. Het college vindt een gelijkvloerse kruising verantwoord. De wethouder kondigt aan daar met de nieuwe gedeputeerde over te spreken en met het ILT in gesprek te gaan over haar mening over deze situatie.

De heer Stellinga (CDA) vraagt naar het verloop van de gesprekken met de provincie.

Wethouder Eerenberg deelt mee dat hij er lang vertrouwen in heeft gehad dat de problematiek technisch oplosbaar was. Bij de provincie echter groeide het gevoel dat het te onveilig werd, mede gezien de verschrikkelijke ongelukken die er zijn gebeurd. De provincie heeft erkend dat onvoldoende expliciet te hebben uitgesproken.
De wethouder zou het fantastisch vinden als er boven het spoor zou kunnen worden gebouwd, zeker in het kader van het benutten van alle ruimte. Wellicht dat andere plekken dan het Centraal Station daar meer voor in aanmerking komen, maar het blijft ingewikkeld en duur. Ook is de veiligheid een belangrijk aspect door de treinen gevaarlijke stoffen. Hij is pessimistisch over de periode van vijftien jaar waarin de ontwikkelingen zouden moeten kunnen plaatsvinden. De wethouder is wel bereid om dit ideaal levend houden.

De heer Koning (D66) wil weten hoe de wethouder dit levend wil houden. Wordt er periodiek over gerapporteerd?

Wethouder Eerenberg stelt voor om de raad (pas) te informeren als er relevante stappen worden gezet, bijvoorbeeld als de NS/ProRail daar interesse in krijgen. Hij zegt toe dat onderwerp ook op de agenda van de gesprekken met de NS te zetten.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) stelt voor om dan ook de Moreelse de brug op de agenda te zetten.

Wethouder Eerenberg deelt mee dat dat onderwerp al hoog op de agenda staat.
De Partij voor de Dieren heeft gevraagd om bij de inrichting van Park Leeuwensteyn rekening te houden met dieren. De wethouder legt uit dat er voor een hoog niveau van participaties is gekozen met onder andere cocreatie. Als mensen vinden dat er ruimte moet komen voor fauna en bijvoorbeeld rust belangrijk vinden, wordt daaraan tegemoet gekomen. Het park is al een ecologische natuurverbinding tussen West en Oost en draagt bij aan allerlei mooie doelen op het gebied van biodiversiteit.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) merkt op dat de dieren op dit moment onvoldoende groen hebben om zich te verschuilen.

Wethouder Eerenberg legt uit dat er verschillende belangen zijn. Zo willen mensen er ook kunnen fietsen. Een andere optie is de keuze (van de Partij voor de Dieren) voor rust en ruimte.

De buurt is nu aan zet. De wethouder benadrukt dat het park een deel van de stad is waar mensen wonen en recreëren.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) deelt mee dat er eerst dieren woonden. Die zijn verjaagd. Zij vindt het teleurstellend dat de wethouder alleen de wensen van de mensen wil volgen. Als Utrecht een groene en diervriendelijke stad wil zijn, moet het de dieren ook mogelijkheden bieden waar ze terecht kunnen.

Wethouder Eerenberg herhaalt dat het gaat om afwegingen en balans. Op veel plekken wordt rekening gehouden met dieren, zoals in Groenewoud. Het gaat hier om een druk stukje stad. De omwonenden willen ook naar buiten, fietsen en wandelen en de kinderen willen er spelen. Hij wil zich houden aan de afspraken voor participatie.

De heer Koning (D66) vindt dat er op die plek, gezien de aanwezigheid van bijvoorbeeld fazanten, konijnen en hazen, nog voldoende ruimte is voor dieren.

Wethouder Eerenberg beaamt dat, maar legt uit dat het een stedelijke omgeving is geworden. Hij beaamt verder dat dieren daar niet voor hebben gekozen. Bij de afweging van allerlei belangen is gekozen voor woningen in dat gebied.

Mevrouw Snippe (Partij voor de Dieren) vindt dit de omgekeerde wereld. De wethouder praat zaken recht die krom zijn.

Wethouder Eerenberg herhaalt dat de raad de belangen heeft afgewogen ten faveure van woningen, mede gezien de huidige woningnood. Daar horen voorzieningen als een park bij. Dat gebeurt op z'n Utrechts met veel groen, aandacht voor biodiversiteit en voor de aanwezige flora en fauna. Hij beaamt dat dat niet allemaal in het belang is van de dieren.
De Partij voor de Dieren stelt maatregelen voor om tuinen van inwoners te vergroenen. Hij stelt voor om in Waddinxveen te kijken naar hun regels op dat gebied. Als die werkbaar zijn, staat de wethouder daar positief tegenover.
Op het gebied van natuurinclusief bouwen is al een aantal zaken gebeurd. Zo wordt in projectdossiers een bomenparagraaf opgenomen. Maar het gaat altijd om afwegingen. Soms moet je kiezen voor woningen voor woningzoekenden of voor een groter volume. De wethouder kan niet toezeggen dat de natuur altijd leidend is. Hij doet het maximale.
De wethouder is het eens met de PvdA over gespikkeld wonen. Op dat gebied zijn er onder andere discussies over het eigenaarschap en het gebruik van de lift. Daardoor wordt het ingewikkeld.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil weten hoe de wethouder denkt daarop te sturen en het verder vorm te geven.

Wethouder Eerenberg wil daarvoor plannen opknippen in kleinere gebieden, zoals de aanbesteding van afzonderlijke blokjes in het Beurskwartier. Door hierover gesprekken aan te gaan met corporaties over verschillende doelgroepen in een gebouw, door bijvoorbeeld een lobby richting Den Haag of door marktpartijen uit te dagen om verdiepingen afzonderlijk te verkopen.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten waar het fout gaat. Zijn het de corporaties of is het wetgeving?

Wethouder Eerenberg legt uit dat corporaties in het verleden terug moesten naar hun kerntaken. Op dat gebied komt er nu meer ruimte.
Student&Starter doet veel suggesties. Zo wil de fractie in elke wijk een trekker, functionele daken en ruimten multi-inzetbaar maken. De wethouder deelt mee dat dergelijke zaken in de stedenbouwvisie worden opgenomen. Daar wordt met de stad, dus ook met jongeren, over gesproken. Er wordt intensief ingezet op het ophalen van informatie.
De wethouder heeft het manifest van D66 gelezen. Het bevat een aantal mooie oproepen die in lijn liggen met de voorstellen van het college. Sommige oproepen gaan echter verder. De wethouder zegt toe het manifest verder te bestuderen en later met de raad te bespreken.
Er zijn opmerkingen gemaakt over optoppen, uitbuiken, splitsen en uitbouwen. De wethouder deelt mee dat daar eerder informatie over is toegezegd in de brief in Q4 over de bestaande voorraad.

Daar wordt nu gewerkt. Hij kondigt verder een voorstel aan voor trap-af, waar de PvdA over sprak. Hij zegt toe te doen wat nodig is en voorrang te zullen geven aan voorzieningen op plekken waar het meest behoefte aan is.
Student&Starter stelde voor om in de hele stad studentenwoningen te bouwen. Het college is het daarmee eens. Studentenhuisvesting vindt dat echter een ingewikkelde opdracht. Zij willen het gebied beperken tot een kwartier fietsen vanaf het Sciencepark. Wellicht dat reguliere woningbouwcorporaties dat in andere gebieden kunnen overnemen.

De voorzitter geeft ruimte voor het herhalen van niet beantwoorde vragen.

De heer Stellinga (CDA) herhaalt zijn vraag of sociale huur heilig is en dat het middensegment eraan moet geloven. Het CDA wil verder dat de ambities voor sociale huur en betaalbare koop apart worden opgenomen in de woonvisie en in het coalitieakkoord. Hoe kijkt de wethouder in het algemeen aan tegen een proactieve houding bij het vlottrekken van kwaliteitsimpulsen aan winkelcentra in het algemeen.

De heer Koning (D66) vraagt de wethouder om een reactie op zijn vraag over sportpark Welgelegen.

Wethouder Eerenberg bestrijdt dat sociale huur altijd heilig is. De vraag over betaalbare koop apart opnemen in de woonvisie is een vraag voor wethouder De Vries. Wethouder Schilderman is eerder ingegaan op de kwaliteitsimpuls voor winkelcentra.

De heer Stellinga (CDA) benadrukt dat zijn motie hierover specifiek gaat over gebiedsontwikkelingen, het verbeteren van de kwaliteit van winkelcentra. Dat is het werkgebied van deze wethouder.

Wethouder Eerenberg legt uit dat de kwaliteit van winkelcentra beter kan worden verbeterd met een impuls voor verdere gebiedsontwikkeling.

De heer Stellinga (CDA) herhaalt zijn verzoek om een actieve rol van de gemeente om de ondernemers bij elkaar te brengen om tot die kwaliteitsimpuls te komen.

Wethouder Eerenberg legt uit dat dat een verzoek is aan de collega's van EZ. Zij hebben contacten met de winkeliers over bijvoorbeeld leegstand en terugval. Zij bekijken welk deel van de problematiek opgelost kan worden met RO of met (snellere) gebiedsontwikkeling.

De heer Stellinga (CDA) kondigt aan dit verzoek vast te leggen in een motie.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat ook het MPR ingaat op deze problematiek. Hij wil weten waar de monitoring van de RSU2040 wordt besproken.

Wethouder Eerenberg deelt mee dat er meerdere bestuurders verantwoordelijk zijn voor de problematieken in de MPR. Uiteindelijk is alles RO, maar de wethouder RO is niet wethouder van alles.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat in deze commissie wordt gesproken over alle ruimtelijke opgaven. Hij stelt voor dat de wethouder (later) helderheid verschaft over wat waar wordt besproken.

Wethouder Eerenberg vervolgt met een reactie op de opmerkingen over Welgelegen. Er zijn inmiddels meerdere varianten (met verschillende soorten sporten) beschreven. Het college zal de raad in het vierde kwartaal van 2023 door middel van een brief informeren over de scenario's en de keuze van het college en over de dilemma's die daar hebben meegespeeld.

Tweede termijn

De heer Stellinga (CDA) leest in de voorjaarsnota dat 'de middelen voor betaalbaar wonen worden ingezet om de woningbouw op peil te houden (onder meer met een erfpachtconversie)'.

Die gelden zijn altijd bestemd geweest betaalbaar wonen. Dat wordt nu verbreed. Het CDA is het daar niet mee eens.

De heer Koning (D66) beraadt zich over een motie over het eerder gepresenteerde manifest en over de samenwerking hierbij met andere partijen, gezien de vele gedeelde wensen.

Wethouder Eerenberg heeft begrepen dat GroenLinks een motie heeft aangekondigd over de erfpachtconversie. Hij stelt voor dat de fractie dat opneemt met het CDA.

De voorzitter ziet geknik aan beide kanten van de tafel, geeft een overzicht van de toezeggingen en sluit dit deel van de vergadering af. De vergadering wordt na de schorsing vervolgt met een reactie van wethouder Voortman over bijdragen van de fracties over grondzaken.

Schorsing

De heer Van Steen wordt voorzitter.

De voorzitter heropent de vergadering en geeft het woord aan wethouder Voortman voor een vervolg van de reacties van het college op de bijdrage van de fracties.

Wethouder Voortman gaat in op de vraag van de VVD hoe ‘boekensprongen’ (de grote fluctuaties in de bedragen) kunnen worden voorkomen. Eerder is een bedrag van 10 miljoen euro genoemd. Dat was niet gebaseerd op een gedegen raming. Nu is bekend dat er op korte termijn nauwelijks inkomsten zijn. De wethouder zegt toe in de toekomst zorgvuldiger te ramen.
GroenLinks vroeg om vaker dan nu het voorkeursrecht toe te passen, eerder onteigeningsprocedures te starten en de positie van ontwikkelaars over te nemen. Andere fracties hadden vergelijkbare vragen. De wethouder wil inzetten op een actief grondbeleid, staat positief ten opzichte van posities, wil het voorkeursrecht vaker toepassen en wil eventueel de positie van ontwikkelaars overnemen, uiteraard conform het coalitieakkoord en rekening houdend met het risicoprofiel van dergelijke aankopen. Dat wordt opgenomen in de nieuwe nota grondbeleid. Het overnemen van posities leidt op korte termijn niet tot oplossingen voor het tekort van betaalbare woningen.
In haar manifest vraagt D66 om grondprijzen conform de gemeente Amsterdam niet te indexeren. Bij de bestaande gronduitgiftecontracten (waar de maatregelen in Amsterdam opgericht zijn) wordt in tegenstelling tot in Amsterdam, in Utrecht al gebruik gemaakt van een vaste index. Daardoor is de grondprijs niet afhankelijk is van de in de afgelopen jaren enorm gestegen CBS-index. Utrecht rekent met een vast laag percentage. Dat biedt ook meer duidelijk vooraf in kosten en opbrengsten.
D66 vroeg naar de mogelijkheden om vastgelopen projecten vlot te trekken. Als door middel van erfpacht een oplossing kan worden gevonden, zal het college daar serieus naar kijken en zo nodig ter besluitvorming aan de raad voorleggen. Het is echter de vraag of erfpacht met een jaarlijkse canon een oplossing is. Dat wordt per project beoordeeld.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat de raad eerder met een besluit afscheid heeft genomen van de jaarlijkse canon.

Wethouder Voortman heeft slechts gezegd dat als met erfpacht een oplossing kan worden gevonden om een project vlot te trekken, zij dat serieus zou bekijken. Als erfpacht wordt ingezet, wordt dit ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om daar een apart debat over te voeren.

Wethouder Voortman begrijpt dat je dit niet zomaar even doet en ziet in het slotdebat uit naar de reactie van de fracties die hierover vragen hebben gesteld.
De PvdA stelde voor om corporaties in positie te brengen. Dat gebeurt al in het kader van de GREX-en, bij het actief grondbeleid en (zoveel mogelijk) bij particuliere ontwikkelingen. Bij sociale woningbouw brengt de gemeente de corporaties in positie. Als de projectplannen in orde zijn, koopt de gemeente de grond. De gemeente probeert corporaties ook bij anterieure overeenkomsten in positie te brengen; ook als particuliere ontwikkelingen dreigen te vertragen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt om een overzicht van projecten waar corporaties een rol in kunnen spelen.

Wethouder Voortman kondigt aan daar later op terug komen. Het komt ook aan de orde bij de bespreking van de nieuwe grondbeleid. Het college wil de corporaties graag in positie brengen.

De heer Van der Zweth (PvdA) weet dat er best wel projecten op spanning staan door onder andere de hoge bouwkosten. Corporaties zijn bij uitstek partijen die door kunnen bouwen als het tegenzit. Is het mogelijk dat zij in bepaalde projecten anticyclisch kunnen instappen? Spreker wil weten om welke projecten uitgaat.

Wethouder Voortman deelt mee dat sowieso wordt gekeken naar de mogelijkheid voor corporaties om in te stappen. Zij heeft geen overzicht van de projecten die daarvoor in aanmerking komen. Zij zegt toe met de corporaties te spreken over mogelijke kansen.

De heer Van der Zweth (PvdA) is blij met deze toezegging en ziet uit naar de terugkoppeling van de wethouder over de kansen voor corporaties.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten op welke plekken de corporaties nog posities hebben waar ze niet bouwen en wat de gemeente kan doen om hen te verleiden om daar wel te bouwen. Zo zijn in Leidsche Rijn nog voldoende plekken.

Wethouder Voortman zegt toe ook daar met de corporaties over in gesprek te gaan.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat als de wethouder corporaties posities aanbiedt, dat een financieel effect heeft op de grondexploitatie. Hij is eerder benieuwd naar de huidige posities van de corporaties.

Wethouder Voortman herhaalt dat zij ook daarover met de corporaties gaat praten.
Ook Volt drong aan op een actief grondbeleid. De fractie vroeg ook of het kostenverhaal volgens de nota Bovenwijks alsnog kan plaatsvinden als het project is vertraagd. Dat vindt de wethouder geen goed idee. Daarmee breek je tussentijdse overeenkomsten open. Dat is geen voorbeeld van een betrouwbare overheid.
Student&Starter vraagt om een actief grondbeleid in relatie tot de bouw van studentenwoningen. Met een actief grondbeleid kun je inderdaad beter sturen op een programmatische woningsamenstelling, dus ook op studentenwoningen. Starters vinden het moeilijk om een woning te vinden. Zij moeten een groot deel van hun inkomen besteden aan woonlasten. De programmatische woningsamenstelling, bijvoorbeeld meer jongerenwoningen, wordt projectspecifiek gemaakt. Die hebben ook een relatie met andere ambities als betaalbaarheid. Die uitgangspunten stelt de raad vast bij het SPV.
De wethouder is gevraagd om voor de programmabegroting de raad te informeren hoe de woningbouwcorporaties door middel van grondbezit kunnen worden gestimuleerd. Dat is mogelijk. Dat wordt opgenomen in de nieuwe nota grondbeleid. Dat wordt in het najaar van 2023 aan de raad voorgelegd.
De ChristenUnie vroeg aandacht voor de grondprijzen. Het college kijkt altijd binnen de spelregels naar de mogelijkheden. Als een partij een maatschappelijk doel dient, dan geldt daar vaak ook apart beleid voor. Het college wil in het grondbeleid voorspelbaar zijn en in het algemeen geldt gelijke monniken gelijke kappen. Een verdere discussie over de grondprijzen kan gevoerd worden bij de bespreking van de nieuwe nota.

De heer Van Heuven (Partij voor de Dieren) herhaalt de vraag van de fractie over de tegeltaxi.

Wethouder Voortman deelt mee dat het stadsbedrijf al tegels ophaalt als mensen tegels kwijt willen. Ze hebben daar ook speciale bakfietsen voor. Daar wordt goed gebruik van gemaakt.

Tweede termijn

De heer Koning (D66) stelt vast dat Utrecht een andere indexatietechniek toepast dan de gemeente Amsterdam, maar stelt ook vast dat Utrecht nog steeds indexeert. De grondprijzen stijgen dus. Dat belemmert de bouw en kan ertoe leiden dat projecten moeten stoppen. D66 vindt

dat het college de mogelijkheid moet hebben om de grondprijzen te bevriezen als dat opportuun is.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat de wethouder Eerenberg dat zojuist heeft toegezegd. Fracties hebben het voorstel dat op projectniveau wordt gekeken hoe projecten kunnen worden vlotgetrokken, breed omarmd.

De heer Koning (D66) deelt mee dat Amsterdam ervoor heeft gekozen om de grondprijs voor alle categorieën een jaar lang te bevriezen om zo duidelijk en voorspelbaar te zijn voor de markt. Hij handhaaft dan ook zijn vraag aan het college voor een generieke regeling versus maatwerk.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat een generieke de regeling duur is en dan ook wordt toegepast bij projecten die toch al doorgang vinden. Het is logischer om het geld gerichter in te zetten.

De heer Koning (D66) beaamt dat een generieke regeling veel inkomsten scheelt, maar benadrukt dat het ook een groot probleem is als de bouw stil valt. Dan vallen ook de inkomsten uit die bouw weg. Het is kiezen uit twee kwaden. D66 maakt daarin zijn eigen keuze.

Wethouder Voortman legt uit dat de prijzen in Amsterdam heel hoog waren. De indexering was gebaseerd op de consumentenprijsindex. Utrecht gaat uit van een vaste index van 2%. Dat is een groot verschil. Een regeling per project werkt willekeur aan de hand. Het is ingewikkelde materie. De wethouder biedt aan om dit vooraf aan het debat met een memo uitgebreid toe te lichten.

De voorzitter sluit deze ten tweede termijn af. Hij stelt vast dat er geen formele toezeggingen zijn en sluit het deel ROG van de bespreking van de voorjaarsnota af.

Toezeggingen wethouder Eerenberg

- Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad in Q1 van 2024 een raadsbrief ontvangt met daarin een overzicht van alle eisen van bouwen inclusief een vermelding van onderscheid tussen eisen die wettelijk en bovenwettelijk zijn

- Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad in Q4 van 2023 een raadsbrief ontvangt over de ontwikkelingen Sportpark Welgelegen.