

Aan de leden van
Development Network Utrecht (DNU)

Behandeld door	Trix Aarts	Datum	13 april 2021
Doorkiesnummer	0651406645	Ons kenmerk	8272740/210413/I
E-mail	t.aarts@utrecht.nl	Onderwerp	Uw inspraakreactie op de RSU 2040
Bijlage(n)	Utrecht Dichtbij: de tien-minutenstad	Verzonden	
Uw kenmerk	1744010		
Uw brief van	4 maart 2021		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer, mevrouw,

Tijdens de bijeenkomst van de Development Network Utrecht (DNU) op 16 februari jl is de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) uitgebreid aan bod geweest. Na een toelichting heeft u een aantal vragen geformuleerd. Ook heeft u een aantal opmerkingen verzameld om als inbreng mee te geven.

Vragen uit de bijeenkomst van 16 februari 2021

1 Inhoud

a. Wat zijn prijsopdrijvende effecten: in barcode zitten veel elementen die daar (met de beste bedoelingen) bijdragen aan prijsopdrijvende effecten.

Zonder het duiden van de elementen kunnen we niet goed ingaan op deze vraag. Graag willen wij daar over door spreken in een van onze bijeenkomsten.

b. Hoe borg je betaalbaarheid? Is de stad straks ook voor gezinnen en middeninkomens? Als je de stad ook voor gezinnen betaalbaar wilt houden, dan is de conclusie dat het gaat om behoud van diversiteit maar dat er ook andere aantrekkelijke opties mogelijk zijn.

We hebben voor de RSU een investeringsstrategie opgesteld. Gemeente Utrecht heeft een stadsakkoord gesloten met een fors aantal partijen die een bijdrage kunnen leveren aan de bouw van betaalbare woningen. Verder hebben we in het coalitieprogramma ijkpunten vastgelegd. We willen dat in 2040 25% van de woningvoorraad uit middencategorie woningen bestaat. Dat zijn middenhuurwoningen en koopwoningen tot ca. €319.000 (pp 2021). Het aandeel is, behoudens de beweegrichtingen per wijk zoals we die in de woonvisie hebben opgenomen, niet verdeeld naar huur en koop

c. Wat zijn per gebied ambities t.a.v. groen, laadvermogen, hele barcode?

De ambitie is om stadsbreed de opgave van alle elementen waar mogelijk te realiseren. Dit verschilt in de inzet of aantallen per gebied. Door vraag, aanbod van ruimte, keuzes voor de kwaliteit etc. Dit willen we straks gaan monitoren zodat beide in evenwicht komen te zitten. Het denken in deze verstedelijking en het realiseren daar van vraagt ook een paradigma shift van alle partijen betrokken bij de ontwikkelingen van de stad. Door het niet verabsoluteren van onderdelen van de barcode zijn ze allemaal belangrijk en zal er in het geheel een afweging gemaakt moeten (kunnen) worden.

d. Wat is de invloed van de RSU op de omliggende gemeenten?

Er is een directe relatie tussen stad en regio (de stad is de regio en andersom) voor een heel aantal vraagstukken/ opgaven. Er wordt door de regio een REP gemaakt (RSU voor de regio). De basis voor de inzet van de gemeente is de RSU 2040.

e. Hoe wordt het energievraagstuk (financieel) opgelost?

De RSU beschrijft op welke manier de bestaande opgaven en toekomstige opgaven van de stad gerealiseerd kunnen worden. De toekomstige energieopwekking is niet direct gekoppeld aan de toekomstige bouwprojecten. Sterker nog, toekomstige bouwprojecten zullen zoveel middels zonnepanelen en bodemenergie zoveel mogelijk van hun eigen energiebehoefte opwekking. Helaas is dit niet voldoende voor de totale energiebehoefte van de stad en blijft grootschalige opwekking noodzakelijk. Er is niet een directe prioritering in de zoekgebieden voor energieopwekking. Wel zijn voor sommige gebieden onderzoeken nodig om inzicht te bieden in de potentie voor energieopwekking en waarmee daarbij rekening gehouden moet worden.

2 Investeringsstrategie

a. Gemeenten lijken nu te verdienen aan vastgoedontwikkeling. Waarom neemt gemeente maatschappelijke kosten niet voor rekening?

Het is een misverstand dat gemeenten in het algemeen verdienen aan vastgoedontwikkeling. Daar waar vanuit grondpositie en specifieke ontwikkelplannen een positieve grondexploitatie ontstaat, wordt deze in principe weer geherinvesteerd in de stad; zo staat het omschreven in de investeringsstrategie, en wordt het ook in de praktijk gebracht. Daar waar mogelijk neemt de gemeente de kosten voor de ambities voor haar rekening; zie het aandeel van ca € 2,4 miljard uit gemeentelijke dekkingsbronnen dat in de investeringsstrategie wordt gepresenteerd.

b. Zorg om betaalbaarheid. Als je het aanbod vergroot, druk je de prijs en hou je de stad bereikbaarheid voor veel groepen. Hoe zet gemeente in op faciliteren van partijen die woningen bouwen, verhuren en/of beheren? Bijvoorbeeld regelgeving, grondprijzen, tempo maken.

In het hoofdstuk Uitvoeringsstrategie staat op hoofdlijnen beschreven hoe de gemeente samen met andere partijen de stad wil maken. Zij worden bij voorkeur vroeg in de planvorming betrokken, en de gemeente staat hierbij open voor vernieuwende ideeën. Het groeitempo is een belangrijke factor bij het ontwikkelpad, waar ook aspecten als de barcodeontwikkeling bij worden afgewogen. Omdat de mate waarin en de wijze waarop plannen gefaciliteerd kunnen worden afhangt van de specifieke situatie, zal het realisatietempo per gebied of project kunnen verschillen. De grondprijsbepaling wordt jaarlijks vastgelegd in de grondprijzenbrief.

3 Proces

a. Hoe breng je visie en werkelijkheid buiten (speculatie, versnippering en bedrijfsvoering) bij elkaar?

Volgend op de RSU wordt de uitvoeringsstrategie verder uitgewerkt en komt er een implementatiestrategie.

b. Ambities vanuit expertise prachtig, maar hoe kijkt de Utrechter hiernaar?

In deze reactienota treft u het resultaat aan van de participatie en inspraak.

Inbreng om mee te geven

U heeft de volgende opsomming gemaakt om als inbreng mee te geven.

- 1) Koers
 - Hou lange termijnvisie vast, Blijf koersvast. Dit helpt ook in afwegingen tussen korte termijn en lange termijn effecten.
 - Maak je lange termijn doelen scherp: bijv. inclusieve stad.
 - Wees helder in wensen. Veelvoud van ambities kan ook leiden tot disbalans. Maak per gebied keuzes, niet alles kan overal
 - Leg koers en wensen vast in kaders
- 2) Inhoud
 - Verdere vertaalslag RSU nodig, o.a. hoe groen in de barcode zich verhoudt tot andere vraagstukken
 - Werk RSU en barcode uit op gebiedsniveau.
 - Concentreer je op grote knopen en bepaal samen hoe en waar je verdichten en vergroenen in balans gaat brengen
 - Verdichten en vergroenen en mobiliteitsopgave zien we als communicerende vaten.
 - Flexibiliteit: hou ruimte in gebieden voor toekomstige veranderingen
- 3) Proces
 - Zorg voor concrete planning plus mijlpalen en monitoring
 - Zorg voor voldoende capaciteit in organisatie, een heldere organisatiestructuur en escalatieladder
- 4) Samenwerking in uitvoering
 - de rol van de bewoners is ook heel belangrijk en mede bepalend voor balans.
 - Bewuster afstemmen bij ontwikkeling wat de bijdrage van de marktpartijen zou kunnen zijn in het totale vraagstuk. Als marktpartijen meer zekerheid hebben, kunnen ze ook meer kennis kunde en geld inzetten tbv gebied en zijn we echt een partner
 - Kies voor samenwerking met partijen die koersvast zijn en blijven. Onderzoek of partijen zich aal RSU willen binden (voorbeeld Stadsakkoord Wonen)
 - Zoek samenwerking in de regio. voor ov, fietspaden, woningbouw
 - Samenwerking in lobby naar andere overheden; nog meer uitstralen dat we voor dezelfde zaak gaan

Wij nemen deze inbreng ter harte.

Hartelijk dank voor uw vragen en uw inbreng. Wij stellen het op prijs dat u tijd heeft vrijgemaakt om mee te denken over de RSU 2040. Vanzelfsprekend houden wij u op de hoogte van het vervolg.

Burgemeester en Wethouders

Datum **13 april 2021**
Ons kenmerk 8272740

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,