Voorstel aan de gemeenteraad

4e tranche deel A maatregelen op gang houden woningbouw

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Kees Jan Bandt
Kenmerk	12499518
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De projectenlijst Utrechtse Aanpak 4e tranche deel A maatregelen op gang houden woningbouw vast te stellen, met gerichte maatregelen om (een aantal) beleidseisen los te laten waarmee we op korte termijn voortgang kunnen houden in het woningbouwproject Merwedekanaalzone Deelgebied 4 Toren 1 conform de Utrechtse aanpak.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de geel gemarkeerde teksten bijlage “Projectenlijst 4e tranche deel A maatregelen op gang houden woningbouw” op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 b en i van de Woo totdat de woningbouwprojecten zijn afgerond.

Openbaarmaking kan de (financiële) positie van de gemeente schaden. De bijlagen bevatten informatie over de gemeentelijke inzet en de strategie per project. Deze informatie kunnen marktpartijen gebruiken bij aanbestedingen en onderhandelingen met de gemeente. Het is van belang dat marktpartijen geen inzage krijgen in de inzet per project en strategische doelen die de gemeente daarmee wil bereiken. Daarom mag deze informatie niet openbaar worden.

Samenvatting

Met de 4e tranche deel A maatregelen op gang houden woningbouw willen we de Utrechtse aanpak om de woningbouw op gang te houden voortzetten. Door marktontwikkelingen zien we dat projecten vertragen of worden stilgelegd. Door gerichte maatregelen en maatwerk binnen projecten proberen we projecten haalbaar te maken en doorgang te laten vinden. Zoals afgesproken tijdens besluitvorming over de 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw (raad 6 juni 2024) wordt gewerkt aan een afwegingskader en een voorstel om de 4e tranche aan te vullen met nog een aantal projecten, deze volgen in een raadsvoorstel deel B dat u volgens planning kort na het zomerreces ontvangt.

Context

Aanleiding

Wereldwijde, nationale en lokale ontwikkelingen hebben invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht en op de woningbouw in het bijzonder. Door veranderende marktomstandigheden ziet de gemeente dat woningbouwprojecten financieel lastiger haalbaar worden en vertragen of (tijdelijk) stilgelegd worden. Door de stijgende rente en de gestegen bouwkosten is de businesscase van veel projecten negatief geworden en zijn projecten niet meer haalbaar. Tegelijkertijd ziet de gemeente een onverminderde druk op de woningmarkt. Veel mensen hebben moeite om een geschikte woning te vinden in Utrecht, met name voor de kwetsbaardere doelgroepen is dit probleem extra urgent. Vanwege het grote woningtekort in onze stad zet de gemeente in op de voortgang van de woningbouw en het op peil houden van de productie.

Om voortgang in de woningbouw te houden heeft het college in 2023 bij het Meerjaren Perspectief Ruimte de 1e tranche Utrechtse Aanpak aan de raad voorgelegd. Hiermee heeft de gemeente met specifieke maatregelen een aantal projecten die binnen afzienbare termijn zouden starten met bouwen een duwtje in de rug gegeven. De Utrechtse aanpak gaat uit van versnelling woningbouw door maatwerk, project specifieke maatregelen (wijziging ambities, beleid, programmatisch of financieel), op korte termijn starten met bouwen, transparantie (open boeken), op basis van wederkerigheid en is gericht op betaalbare woningbouw. Volgend op de 1e tranche zijn de 2e (6 juni 2024) en 3e tranche (VJN 2024) voorgelegd aan de raad. De tranches bevatten projecten die binnen afzienbare termijn kunnen starten, evenals projecten met een strategisch belang voor de middellange termijn.

Tijdens de behandeling van de Voorjaarsnota 2023 heeft de raad in een motie (2023-126 ‘Versneld eisen in de ijskast’) aan het college gevraagd om, in overleg met de DNU en de STUW 5 tot 10 bovenwettelijk eisen in kaart te brengen, die van grote invloed zijn op de haalbaarheid van projecten. Op 25 oktober 2023 heeft de raad een brief ontvangen met als onderwerp ‘bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling’, waarin de belangrijkste maatregelen worden genoemd die van invloed zijn op het haalbaar maken van de businesscase in woningbouwprojecten. Op 18 januari heeft de raad gedebatteerd over de brief en in de motie (07 2024 ‘Utrechtse aanpak bouw’) het college opgedragen de huidige aanpak voort te zetten. In de motie (08 2024 ‘Klein maar fijn’) heeft de raad het college opgedragen indien nodig voor de haalbaarheid, project-specifiek af te wijken van de eis van 65 m² gebruiksoppervlakte. De raad is via een brief nader geïnformeerd over de werkwijze en de geheimhouding is tot een minimum beperkt.

Gezien de aanhoudende druk op de Utrechtse woningmarkt en het belang van voortgang van de woningbouw is een volgende tranche maatregelen noodzakelijk. Hierbij blijven de uitgangspunten van de Utrechtse Aanpak leidend. De gemeente Utrecht kiest voor maatwerk in het afwijken op beleid, wederkerigheid, open boeken, transparantie en optimalisatie binnen het project.
We stellen ook projecten voor die nog niet in de start bouwfase zitten. Projecten stagneren op de korte termijn, maar ook op de middellange en langere termijn. Op korte termijn zijn het projecten die toewerken naar de start bouwfase, dit heeft gevolgen voor het aantal opleveringen over enkele jaren. Maar ook op de middellange en langere termijn lopen onderhandelingen spaak en stellen marktpartijen investeringsbeslissingen uit. Hierdoor wordt de dip op de woningmarkt verlengd, immers als projecten nu geen doorgang vinden, kunnen deze over 3 tot 6 jaar niet in aanbouw genomen worden. Door nu maatregelen te nemen kunnen investeringsbeslissingen genomen worden waardoor de planvorming door kan gaan.

De gemeente laat maatregelen alleen afgewogen los. Omdat geen twee gebiedsontwikkelingen in Utrecht gelijk aan elkaar zijn, brengen we per project in kaart welke maatregelen eventueel nodig zijn

om het verschil te maken tussen niet bouwen en wél bouwen. Dit vergt altijd maatwerk, met oog voor kwaliteit in het gebied en balans in de stad als geheel. Het doel hiervan is om projecten die door de veranderende marktomstandigheden net geen doorgang kunnen vinden, toch door te kunnen laten gaan. Uiteraard gaat hieraan vooraf dat er alle mogelijkheden worden onderzocht voor planoptimalisaties binnen de bestaande kaders. We kijken hierbij per project in hoeverre deze bijdrage aan onze ambities en in hoeverre het acceptabel is om een aantal beleidseisen naar beneden bij te stellen.

In dit raadsvoorstel ligt een 4e tranche deel A met maatregelen voor van het project Merwedekanaalzone Deelgebied 4 Toren 1 waarbij we maatregelen nemen om de projecten vlot te trekken. Het streven van de Utrechtse Aanpak is om een aantal tranches per jaar aan de raad voor te leggen, afhankelijk van de ontwikkeling van de markt en de noodzaak tot het nemen van maatregelen.

Marktpartijen en woningcorporaties kunnen de gemeente voor particuliere initiatieven benaderen wanneer zij niet tot een haalbare business case kunnen komen op basis van het vastgestelde beleid of de reeds met de gemeente gemaakte afspraken. De brief over ‘bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling’ en de moties over Utrechtse aanpak bouw en Klein maar fijn bestendigen de aanpak en bieden de ruimte om in gesprek te gaan met marktpartijen en woningcorporaties om de woningbouw voor de korte en middellange termijn op gang te houden.

Juridische context
De projectvoorstellen bevatten aanpassingen op door de raad vastgesteld beleid, zodat de raad om een besluit wordt gevraagd. De voorgestelde maatregelen doen geen afbreuk aan de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente. De publiekrechtelijke eisen en toetsing blijven onverminderd van kracht bij de planvorming en vergunningverlening.

Gemeentelijke financiële situatie
Eventuele bezuinigingen hebben geen effect op de besluitvorming omdat er geen financiële verplichtingen zijn gekoppeld aan dit besluit.

Beslistermijn
De initiatiefnemer van het project Merwedekanaalzone Deelgebied 4 Toren 1 staat op het punt om een grote investeringsbeslissing te nemen om het project te kunnen starten. Daarvoor is zo snel mogelijk besluitvorming over het voorstel voor de 4e tranche deel A maatregelen op gang houden woningenbouw wenselijk. Zoals wij hebben afgesproken tijdens uw besluitvorming over de 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw (raad 6 juni 2024) werken wij aan een afwegingskader en een voorstel om de 4e tranche aan te vullen met nog een aantal projecten (tranche 4B). Het aanvullende voorstel en afwegingskader ontvangt u van ons kort na het zomerreces. Wij kunnen ons voorstellen dat u de voorstellen voor de 4e tranche deel A én B in gezamenlijkheid wilt bespreken. Gezien de grote investeringsbeslissing vragen wij u de besluitvorming in uw raad uiterlijk in november 2024 af te ronden.

Beoogd effect
Met de maatregelen maken we het mogelijk om maatwerk toe te passen om woningbouwprojecten die vertraging oplopen toch doorgang te laten vinden. Hiermee houden we de bouwproductie in de komende jaren beter op gang en maken we het mogelijk om verschillende doelgroepen in de stad te huisvesten.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
De eerste tranche Utrechtse Aanpak is vastgesteld bij de bespreking over de Voorjaarsnota 2023 en Meerjaren Perspectief Ruimte 2023. Tijdens het raadsdebat is de motie ‘Versneld eisen in de ijskast’ door uw raad ingediend. Hierop is de raadsbrief ‘Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling’ verstuurd. Deze is besproken in de raad op 18 januari 2024.

- Meerjaren Perspectief Ruimte 2023
- Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling
- Motie 216 Versneld eisen in de ijskast
  Agendering Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling op 18 januari 2024
- Motie 07 2024 ‘Utrechtse aanpak bouw’

- Motie 08 2024 ‘Klein maar fijn’
- Motie 09 2024 Monitor het effect van loslaten Utrecht

Volgend daarop zijn de tweede en derde tranche aan u voorgelegd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

[

Beslispunt	
1	De projectenlijst Utrechtse Aanpak 4e tranche deel A maatregelen op gang houden woningbouw vast te stellen, met gerichte maatregelen om (een aantal) beleidseisen los te laten waarmee we op korte termijn voortgang kunnen houden in het woningbouwproject Merwedekanaalzone Deelgebied 4 Toren 1 conform de Utrechtse aanpak.
Argumenten	
1.1	Door middel van de 4e tranche deel A maatregelen houden we de woningbouw op gang
	Door nu specifieke maatregelen te nemen houden we de woningbouw op gang en zorgen we ervoor dat het woningbouwproject Merwedekanaalzone Deelgebied 4 Toren 1 dat nu geen doorgang kan vinden of vertragen toch doorgaan. Hiermee zorgen we ervoor dat de dip in de woningmarkt niet groter wordt.
1.2	Het op gang houden van de woningbouw is van groot belang omdat de druk op de woningmarkt groot is, voor verschillende doelgroepen is er een tekort aan woningen in de stad.
	We zien over de hele linie dat er meer woningen nodig zijn om te voldoen aan de grote vraag. De druk is extra urgent voor kwetsbare doelgroepen. Door het tekort aan sociale huurwoningen zijn er onvoldoende woningen beschikbaar voor mensen die bijvoorbeeld uitstromen uit de maatschappelijke opvang, waardoor de hele keten vastloopt.
1.3	Projectgerichte en specifieke maatregelen zorgen voor maatwerk per project, waardoor we eisen niet generiek los hoeven te laten.
	Door projectgerichte en specifieke maatregelen kijken we per project wat de beste oplossing is op basis van wederkerigheid, transparantie en open boeken. Hierdoor hoeven we geen beleidseisen, in algemene zin, los te laten. Wanneer beleidseisen in algemene zin worden losgelaten ontstaat het risico dat we voor projecten meer eisen loslaten dan nodig is en dit kan ten koste gaan van betaalbaarheid en kwaliteit van woningen.
1.4	We laten eisen alleen afgewogen los.
	We wijzigen alleen beleidseisen op basis van een integrale afweging, met oog voor kwaliteit in het gebied en balans in de stad als geheel. Dit doen we wederom op basis van wederkerigheid, transparantie en open boeken.
Kanttekeningen/ Risico’s	
1.1	De marktomstandigheden zijn niet precies te voorspellen.
	De marktomstandigheden zijn lastig te voorspellen, dit heeft als risico dat er te veel of juist te weinig maatregelen worden genomen in projecten.
1.2	Precedentwerking van projecten is een risico bij de aanpak
	Als we eisen loslaten heeft dat mogelijk effect op onderhandelingen in andere projecten. Door uit te gaan van transparantie en open boeken over de business

	case gaan we dit zo veel mogelijk tegen. Alleen als het echt niet anders kan passen we maatregelen toe.
1.3	Maatregelen die nu worden genomen kunnen niet teruggedraaid worden
	De maatregelen die worden genomen om projecten te versnellen is tevens een privaatrechtelijk afspraak tussen partijen. Op basis daarvan worden investeringsbeslissingen genomen. Na besluitvorming over de projectenlijst en de voorgestelde maatregelen, is er een mandaat ontstaan om op basis hiervan de ontwikkeling door te zetten.

Financiën
Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties voor de gemeente, het betreffen private business cases. Het betreffen beleidsmatige maatregelen die de private business case verbeteren en moeten leiden tot start bouw van woningen in de komende jaren. Deze maatregelen hebben invloed op de anterieure afspraken die gemaakt zijn.

Vervolg
- Maatregelen worden genomen voor de genoemde projecten conform de Utrechtse Aanpak.
- In de komende periode volgt mogelijk een volgende tranche maatregelen.
- We rapporteren over de Utrechtse Aanpak in het MPR.

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie
Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Openbare en geheime versie - Lijst projecten 4e tranche deel A maatregelen op gang houden woningbouw

Bijlagen informatief
-