

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Sandra van Asperdt/ Kees-Jan Bandt	Datum	19 april 2024
Doorkiesnummer	030 - 286 49 88	Kenmerk	12052380
E-mail	s.van.asperdt@utrecht.nl; keesjan.bandt1@utrecht.nl	Onderwerp	Nadere toelichting Utrechtse Aanpak, projecten 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw en geheimhouding
Bijlage(n)	6 , zie bijlagenlijst onderaan de brief	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Bij de bespreking van het Raadsvoorstel 2^e tranche maatregelen op gang houden woningbouw in de commissie ROG van 4 april 2024 hebben wij u toegezegd u nader te informeren over de werkwijze in de Utrechtse Aanpak voor het op gang houden van de woningbouw, over twee specifieke projecten uit de 2e tranche maatregelen en over vragen die er leven rond het thema studentenhuisvesting. In deze brief informeren wij u hierover.

Geheimhouding

Wij hebben op de bijlage 'Toelichting project 2^e tranche maatregelen op gang houden woningbouw' tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 b en i van de Woo totdat het woningbouwproject dat genoemd wordt in de toelichting, is afgerond. Dit in aansluiting op de eerder opgelegde tijdelijke geheimhouding van de bijlage bij het Raadsvoorstel 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw.

Wij hebben u op 6 februari 2024 de bijlage 'Projectenlijst 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw' aangeboden onder tijdelijke geheimhouding 'totdat de woningbouwprojecten die genoemd worden in de toelichting zijn afgerond'; u heeft de geheimhouding op 29 februari 2024 onder voorwaarden opgeheven. Eerder hebben wij u op 16 mei 2023 bij de Voorjaarsnota 2023 de bijlage '4B aanpak continuering woningbouw (deel B Strategische projectinzet)' onder tijdelijke geheimhouding 'totdat aanbestedingen zijn uitgevoerd, de onderhandeling zijn afgerond en de woningbouwprojecten zijn afgerond' aangeboden. U heeft deze geheimhouding onder voorwaarden opgeheven op 8 juni 2023.

Wij kunnen de tijdelijke geheimhouding op deze twee bijlagen gedeeltelijk opheffen. Het achterliggende belang om de informatie geheim te houden is voor een deel niet meer aanwezig. Als bijlage bij deze raadsbrief ontvangt u zowel openbare versies als nieuwe versies van de geheime bijlagen (waarin is aangegeven welke delen niet meer geheim zijn en op welke delen de tijdelijke geheimhouding nog steeds van kracht is).

De werkwijze Utrechtse Aanpak voor het op gang houden van de woningbouw toegelicht

Binnen de Utrechtse Aanpak wordt gestructureerd onderzocht welke projecten wel of niet haalbaar zijn binnen de marktomstandigheden, in combinatie met de gemeentelijke beleidseisen. We hebben regelmatig contact met ontwikkelaars en corporaties over de voortgang van projecten. De kern van de aanpak is: eerst wordt er onderzocht of er optimalisaties mogelijk zijn. Als het project ondanks de optimalisaties geen haalbare businesscase oplevert, dan kijken we naar gerichte maatregelen (maatwerk) om alsnog te komen tot een haalbare businesscase. We doen dit niet bij ieder project. De projecten die als eerste in aanmerking komen zijn de projecten die zijn gestagneerd of dreigen te stagneren en, met behulp van de maatregelen, binnen afzienbare termijn kunnen starten met bouwen omdat deze projecten als eerste bijdragen aan de woningbouwproductie. De projecten met een groot deel betaalbare woningen hebben de voorkeur. Dit gold ook voor de Startbouw Impuls regeling die ook heeft bijgedragen aan het continueren van de woningbouwproductie. Die heeft geresulteerd in de geplande startbouw in 2024 van ca. 1856 woningen op een planning in de prognose van het MPR van 2527 woningen. En daar bovenop het verstrekken van vergunningen voor projecten Smakkelaarsveld en Merwede Deelgebied 5.

Belangrijke voorwaarden voor de Utrechtse aanpak is dat wij vragen om wederkerigheid, transparantie en dat we werken met open boeken voordat wij kijken naar de inzet van gerichte maatregelen. En waar mogelijk maken wij afspraken met de betrokken partijen om na afronding van het project de balans op te maken om, daar waar afgesproken te toetsen op nacalculatiebasis of er nog verrekening kan plaatsvinden. Via het MPR en de Peilstok rapporteren wij over de voortgang van de projecten en eventuele vertragingen. Vertraging wordt niet altijd veroorzaakt door de haalbaarheid van de businesscase die onder druk staat, maar kan ook door andere oorzaken ontstaan (zoals beschikbare capaciteit van mensen, materialen of netcongestie). Wanneer er sprake is van vertraging door problemen met de haalbaarheid van de businesscase, worden de verschillende parameters in de businesscase onderzocht. Hierin wordt gekeken naar kosten en opbrengsten en de relatie met beleidseisen die kostenverhogend of opbrengst verlagend kunnen werken. Voor te stellen maatregelen moeten in verhouding staan tot de omvang van het financiële probleem en afhankelijk van het type project en specifieke kenmerken kan het type maatregel verschillen. Dit vraagt dus maatwerk per project. De algehele kwaliteit van het project is daarbij van belang, waarbij de focus dus zoveel mogelijk ligt op de realisatie van betaalbare woningen. De voorgestelde maatregelen moeten zoveel als mogelijk in lijn blijven van eerder vastgesteld beleid. Bij wonen wordt bijvoorbeeld naast het coalitieakkoord teruggegrepen op de woonvisie of een omgevingsvisie om te toetsen of de eerder vastgestelde kwalitatieve normen wel gehaald worden wanneer een gerichte maatregel wordt voorgesteld.

De korte en middellange termijn binnen de Utrechtse Aanpak

Binnen de Utrechtse Aanpak is onderscheid te maken tussen de *korte termijn* (richting start bouw, zeer concreet) en de middellange termijn (strategisch, minder concreet). De eerste categorie is zoals hierboven beschreven tot op heden de meest voorkomende categorie. Projecten naderen de mogelijke start bouw, maar financieel kan het niet uit, waardoor aanpassingen of gerichte maatregelen nodig zijn om wel snel tot start bouw te komen.

In de tweede categorie, de *middellange termijn*, speelt het strategische belang ook een rol. Wanneer zonder maatregelen projecten uitgesteld of afgesteld worden (marktpartijen willen duidelijkheid krijgen om een besluit te nemen over het investeringsmoment), kan dit leiden tot een vertraging van de woningbouwproductie of wordt het lastiger om de totale woningbouwopgave te realiseren doordat locaties wegvallen. Dit kan zijn doordat de huidige bebouwing langjarig verhuurd wordt of

gerenoveerd, waardoor herontwikkeling voor lange tijd niet meer realistisch is. Ook vanuit strategische belang is het daarom nodig om maatregelen te nemen voor projecten voor de middellange termijn omdat anders de kans groot is dat er op middellange termijn een grotere dip in de woningbouwproductie ontstaat.

Voortgang en urgentie zijn van groot belang. Met gerichte maatregelen voorkomen we overcompensatie op projecten die het niet nodig hebben. Door de businesscase centraal te stellen is geen sprake van precedentwerking voor projecten die de maatregelen niet nodig hebben. En wanneer initiatiefnemers van projecten kunnen onderbouwen dat maatregelen noodzakelijk zijn, wordt het gesprek aangegaan welke maatregelen dit zouden zijn en of dit haalbaar is. De maatregelen en onderwerpen die opgenomen zijn in de [raadsbrief](#) Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling van 25 oktober 2023 worden als basis gehanteerd, maar er zijn ook maatregelen op andere vlakken mogelijk. Ook de moties die hierover besproken zijn de raad van 18 januari 2024, nemen we daarin mee ([M2024/06](#) Grondkosten dempen, [M2024/07](#) Utrechtse aanpak bouw, [M2024/08](#) klein maar fijn, het eerste dictum van [M2024/09](#) Monitor het effect van loslaten en [M2024/10](#) Haal landelijke belemmeringen weg voor uitbreiding onzelfstandige studentenhuysvesting).

De eerdergenoemde Raadsbrief bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling van 25 oktober 2023 halen wij aan bij het nemen van de maatregelen, maar in sommige gevallen kunnen de maatregelen afwijken van de expliciet genoemde maatregelen in de raadsbrief. Per tranche benoemen we van welke onderwerpen uit de brief afgeweken wordt en welke eventuele overige maatregelen we voorstellen die wij uiteindelijk aan u voorleggen ter besluitvorming.

Over de voortgang van de projecten die onder de Utrechtse aanpak vallen, rapporteren wij in het MPR en de Peilstok (zie het eerste dictum van de motie [M2024/09](#) Monitor het effect van loslaten)

Werken in vertrouwen en geheimhouding op de Utrechtse Aanpak

Met de betrokken partijen werken we in vertrouwen samen aan de Utrechtse Aanpak. Partijen geven ons daarbij inzicht in hun boeken, zodat wij de haalbaarheid van de businesscase kunnen beoordelen. Partijen mogen daarbij van ons verwachten dat wij gerichte maatregelen voorstellen om het project haalbaar te maken. Ieder project is verschillend, maar de haalbaarheid van een businesscase is de belangrijkste vereiste.

Met de invoering van de Utrechtse aanpak en met daarbij de keuze om geen algehele beleidswijzigingen door te voeren voor de hele stad maar met maatwerk te gaan werken, is er in een eerder stadium gekozen voor geheimhouding bij besluitvorming om precedentwerking te voorkomen. Gedurende de commissiebehandeling van 4 april 2024. van de 2e tranche is de vraag gesteld waarom en wanneer we geheimhouding opleggen, maar ook wanneer de geheimhouding kan vervallen.

Financiële component en geheimhouding

Om te beginnen hanteren we het uitgangspunt dat indien er sprake is van een financiële component waarbij openbaarmaking onze belangen of onderhandelingspositie kan schaden, we te allen tijde geheimhouding op de besluitvorming leggen. De geheimhouding kan vervallen als het project is uitgevoerd en afgesloten of zoveel eerder dat de belangen van de gemeente en de betrokken marktpartijen niet geschaad worden..

Inhoudelijke component en geheimhouding

Als er sprake is van een inhoudelijke component, dus een wijziging van eerder vastgesteld beleid, wordt op dit moment nog volledige geheimhouding gehanteerd totdat het project is afgerond en afgesloten. Vooral gebaseerd op het feit dat het projecten betreft waar al besluiten over zijn genomen. We hebben regelmatig contact met ontwikkelaars en corporaties over de voortgang van projecten en eventuele obstakels bij de haalbaarheid. Voor een 'klein' tekort zijn andere maatregelen nodig dan bij een 'groot' tekort en de mate waarin een eventuele afwijking van beleid wenselijk is, hangt ook samen met de kwaliteit van het project die na het nemen van de maatregelen ontstaat.

Onze werkwijze bij geheimhouding rond de Utrechtse aanpak

Een deel van de informatie kunnen we tussentijds openbaar maken waarbij:

1. We wel het project noemen;
2. We wel de maatregelen noemen op hoofdlijnen (bijv. er is sprake van een wijziging van het woonprogramma of het parkeerbeleid passen we aan). We gaan niet in op detailniveau (dit laten we in de geheime bijlage staan);
3. En we bepalen een moment van volledige openbaarheid bijv. bij het eerste bestuurlijke besluit waarbij de gewijzigde uitgangspunten duidelijk worden (fase document of omgevingsplan) of bij start bouw.

Wat vraagt wel geheimhouding?

- a. De naam van de betrokken partijen;
- b. Bedrijfsgevoelige informatie van de betrokken partijen;
- c. De detailinformatie van de voorgestelde maatregelen (dus de onderbouwing van de maatregelen etc.)
- d. Financiële informatie waarbij openbaarmaking de gemeentelijke belangen kan schaden.

Met deze aanpassing van de werkwijze zoeken we naar een balans tussen enerzijds openheid op onderdelen die we kunnen delen en anderzijds geheimhouding op onderdelen die lastig zijn om, gedurende het planontwikkelingsproces, openbaar te maken.

Nadere toelichting op twee specifieke projecten uit de 2e tranche maatregelen en op het thema studentenhuysvesting

In de bijlagen vindt u de toegezegde aanvullende informatie over 2 specifieke projecten binnen de 2^e tranche en een toelichting over studentenhuysvesting. De bijlage 'Toelichting project 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw' ontvangt u onder geheimhouding, de bijlage 'Toelichting project Krachtstation en Studentenhuysvesting' is openbaar.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Datum 19 april 2024
Ons kenmerk 12052380

Bijlagen bij deze brief:

1. GEHEIM Toelichting project 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw
2. Toelichting project Krachtstation en Studentenhuisvesting
3. Projectenlijst 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw (openbare versie, april 2024)
4. GEHEIM Projectenlijst 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw (gedeeltelijk geheim, april 2024) – bijlage bij het Raadsvoorstel 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw dd 6 februari 2024
5. Bijlage 4B aanpak continuering woningbouw (deel B Strategische projectinzet) (openbare versie april 2024)
6. GEHEIM bijlage 4B aanpak continuering woningbouw (deel B Strategische projectinzet) (gedeeltelijk geheim, april 2024) – bijlage bij de Voorjaarsnota 2023 dd 16 mei 2023