Verslag openbare ochtendvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum	16 maart 2023
Locatie	Stadhuis
Verslag door	F. van Vlodrop (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitter, de heer Joost Vasters, de wethouder, de heer Eerenberg, de leden, dhr. G-J. te Hoonte (VVD), dhr. F. Claasen (GroenLinks), dhr. P. Zwanenberg (GroenLinks), dhr. H. Bakker (D66), dhr. H. Dijkstra (CDA), dhr. H. Stellinga (CDA), mw. A. Sasbrink (PvdD), mw. L. Bode (Volt), dhr. F. Dekkers (GroenLinks), dhr. Otto (EenUtrecht), mw. A. Oudejans (Student&Starter), dhr. R. van den Enk (Student&Starter), dhr. R. van der Zweth (PvdA), dhr. R. van der Graaf (ChristenUnie), T. Compagnie (ChristenUnie), dhr. M. Usta (DENK), de heer Daniels (PVV), lid M. Minnaert (Bij1), de commissiegriffier, dhr. F. de Kok.

Verslag commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

.....1
Verslag openbare ochtendvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 1
Aanwezigen.....1
Afwezigen.....1
1. Opening en mededelingen 2
2. Vaststellen van de agenda van 16 maart 2023.....2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure) 2
4. Vaststellen verslagen van de vergaderingen van 26 januari 2023 en 9 februari 2023 6
5.Lijst van toezeggingen. 6
6. Ingekomen stukken 6
7. Veilingstraat 10 6

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent om 10.00 uur de vergadering van de commissie en heet iedereen van harte welkom.

Wethouder Eerenberg heeft een bezoek gebracht aan Rotterdam om onderzoek te doen naar het toevoegen woningen aan een bestaande stad met aandacht voor kwaliteit. Tijdens het bezoek is een quiz gehouden. Voor de winnaar, de heer Bakker, is een cadeau beschikbaar, een miniatuur van New York.

2. Vaststellen van de agenda van 16 maart 2023

De commissie stelt de voorliggende agenda ongewijzigd vast.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)

3.1 Raadsvoorstel Verordening nadeelcompensatie
Voorstel is om dit onderwerp als A-stuk door te geleiden naar de gemeenteraad.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft eerder een aantal technische vragen gesteld over de verordening. Hij stelt de voorgestelde behandeling ter discussie en stelt voor om het onderwerp voor dertig minuten te agenderen.

De voorzitter kondigt aan het onderwerp als zodanig te agenderen.

3.2 Raadsvoorstel Nota kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen
Het voorstel is om dit onderwerp voor 120 minuten te agenderen in deze commissie.

De heer Van der Zweth vindt 120 minuten wel heel lang en stelt voor om de behandeling te beperken tot 90 minuten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt die beperkte behandeltijd ambitieus.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de antwoorden op vragen in de technische bijeenkomst niet altijd helder waren. Wellicht heeft de wethouder straks behoefte aan een schorsing. Hij stelt dan ook voor om uit te gaan van 120 minuten.

De voorzitter stelt na stemming vast dat een meerderheid kiest voor een behandeltijd van 90 minuten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt daarop voor dat de wethouder wat minder tijd neemt.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) stelt voor om technische vragen schriftelijk stellen.

De heer Te Hoonte (VVD) bestrijdt dat het ging om technische vragen. Het gaat om een technisch stuk waar fracties politiek gezien een mening over hebben. Het is een illusie om te denken dat het debat in 90 minuten kan worden afgehandeld.

De voorzitter houdt gezien de eerdere stemming vast aan 90 minuten.

3.3 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Nieuw Buurland, Staatsliedenbuurt
Het voorstel is om dit onderwerp voor 75 minuten te agenderen.

De heer Te Hoonte (VVD) is benieuwd naar wat de fracties bij dit onderwerp in willen brengen. Hij stelt voor om het voorstel in 45 minuten bespreken.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het niet noodzakelijk om dit onderwerp te bespreken.

Mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) is van mening dat er best wel veel speelt rondom dit plan en vindt daarom een bespreking van 45 minuten ambitieus. Zij stelt voor om het in 60 minuten te bespreken.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat er al eerder over dit onderwerp is gesproken. Hij is dan ook benieuwd naar de inbreng van de andere fracties.

Voor **de heer Zwanenberg** (GroenLinks) kan het ook korter. Er is eerder uitgebreid over gesproken. Het is van belang om goed te kijken naar de uitwerking. Dat kan wat GroenLinks betreft in 30 tot 45 minuten.

De voorzitter stelt voor om een behandeltijd van 60 minuten in acht te nemen.

De **heer Van der Graaf** (ChristenUnie) geeft de voorkeur aan 45 minuten.

De voorzitter stelt vast dat er een meerderheid kiest voor een behandeling van 45 minuten.

3.4 Raadsvoorstel Uitgangspuntennotitie Omgevingsvisie Overvecht
Het voorstel is om dit onderwerp voor 120 minuten te agenderen.

De heer Te Hoonte (VVD) is het eens met dit voorstel. Hij ziet uit naar een toelichting van de argumentatie en informatie over de financiën, eventueel via mail.

De voorzitter stelt vast dat de commissie akkoord gaat met een behandeltijd van 120 minuten.

3.5 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Jutfaseweg 178, Rivierenwijk
Het voorstel is om dit onderwerp als A-stuk door te geleiden, gezien de beperkte reikwijdte. Verder is het voorstel al aan een zienswijze tegemoetgekomen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt om - voorafgaand aan de doorgeleiding - een reactie te kunnen geven op het voorstel.

De heer De Kok (griffier) beaamt dat dat een mogelijkheid is.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt vast dat er een groot aantal betaalbare koop in de plannen is opgenomen. De PvdA heeft daar eerder op aangestuurd. Daar moest een fonds voor worden opgericht. Het voorstel bevat nu een aantal waarborgen als een anti-speculatiebeding. Daarmee is het ook voor de PvdA een A-stuk.

De voorzitter stelt vast dat de commissie ermee instemt om het als A-stuk door te geleiden.

3.6 Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan International School Utrecht (ISU) Cambridgelaan USP
Het voorstel is om dit onderwerp voor 60 minuten te agenderen.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat dit bestemmingsplan ook gaat over onderwijshuisvesting en wil weten of dit voorstel ook in die betreffende commissie wordt geagendeerd. Hij wil ook weten of aanvaarding van dit voorstel leidt tot een definitief besluit om te gaan bouwen.

De heer De Kok (Griffier) legt uit dat het financieringsvoorstel later wordt besproken.

De heer Van der Zweth (PvdA) zou het logisch vinden als dit onderwerp in de commissie VOBW door de woordvoerders onderwijs wordt behandeld.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) merkt op dat het ook over onder andere geluid gaat. Daarom moet het in deze commissie worden besproken.

De voorzitter vraagt of er nog additionele agenderingen in zijn.

De heer Van der Zweth (PvdA) deelt mee dat de vragen van de PvdA en D66 over de ontwikkelingen in de wijk Welgelegen pas gisteren zijn beantwoord. Hij stelt voor om de antwoorden in de commissie (in dertig minuten) te bespreken. Het gaat over de ontwikkelingen op de Ravellaan 96 en Ravellaan Noord. De ontwikkelingen op Ravellaan Noord liggen al een tijdje stil omdat marktpartijen niet meewerken.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) geeft de voorkeur aan een raadsinformatiebijeenkomst waarbij ook marktpartijen aan het woord kunnen komen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat prima als dat de boel niet extreem vertraagt.

De voorzitter merkt op dat de agenda in april 2023 al heel erg vol zit. Hij stelt voor om de RIB te organiseren en de behandeling voort te zetten in mei 2023.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat goed.

De heer Dekker (GroenLinks) sluit zich hierbij aan.
Hij heeft onlangs met de griffier over de tekst van de herijking van het masterplan Jaarbeurs gesproken. Dat is niet opgenomen in de behandelvoorraad.

De voorzitter deelt mee dat het onderwerp op de lijst is opgenomen.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft eerder schriftelijke vragen gesteld over het masterplan Jaarbeurs. Ondertussen wordt gesuggereerd dat het college het stedenbouwkundig plan vaststelt. Hij geeft echter de voorkeur aan een bespreking met het college in deze commissie.

Wethouder Eerenberg zegt toe dat te organiseren als dat een wens is van de commissie.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de fractie eerder vragen heeft gesteld over de aanhechting van de Jaarbeurs op het Beurskwartier, zoals voorgesteld in het stedenbouwkundig plan. De VVD gaat daar niet mee akkoord en wil daarom daarover het gesprek voeren voordat het stedenbouwkundig plan een andere juridische status krijgt.

De voorzitter deelt mee dat er in april 2023 een technische bijeenkomst over dit onderwerp wordt georganiseerd.

De heer Dekkers (GroenLinks) deelt mee dat die bijeenkomst plaatsvindt op 29 maart 2023. Hij merkt verder op dat het verzoek van de VVD zorgt voor tijdsdruk voor behandeling in de commissie. Een maand vertraging is niet goed voor het vaststellen van het stedenbouwkundig plan.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat de Eerste Kamer de Omgevingswet inmiddels heeft vastgesteld. Hij stelt voor om het advies in deze commissie te bespreken. Het is echter wat laat om een gesprek te voeren over het raadsvoorstel. Hij stelt voor om er in de eerstvolgende commissievergadering het debat over te voeren. Dan weten de mensen thuis ook waarover wordt gesproken.

De voorzitter stelt vast dat de VVD 60 minuten wil spreken over het bindend advies in de Omgevingswet. Een aantal fracties sluit zich aan bij dit verzoek.
De voorzitter deelt mee dat er in de commissievergadering van 13 april 2023 525 minuten beschikbaar zijn. Eerder is al gesproken om - om ruimte te houden - maximaal 405 minuten in te plannen. Hij rekent uit dat er inclusief de bespreektijd over het bindend advies, 510 minuten moeten worden ingepland. De opties zijn om zaken te verschuiven, eerder te starten of een combinatie daarvan.

De heer Zwanenberg (GroenLinks) is van mening dat de bespreking van de internationale school 30 minuten korter kan.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) heeft aan een groot aantal opmerkingen over het voorstel.

Mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) benadrukt dat het gaat om een plan op een gevoelige plek. Als de Partij voor de Dieren en Stadsbelang Utrecht de enigen zijn die erover willen spreken, is 30 minuten voldoende. Maar wellicht is dat echter niet realistisch.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de nota over Bovenwijkse voorzieningen is gekoppeld aan de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De bespreking van de nota kan dus worden uitgesteld. Hij merkt verder op dat er deze dag slechts een dagdeel is geagendeerd. Het is jammer dat dat leidt tot problemen in de agenda van de volgende commissievergadering.

De voorzitter herhaalt na een korte schorsing dat niet alle aangedragen onderwerpen, inclusief de bespreking van het advies betreffende de Omgevingswet, in april 2023 kunnen worden behandeld. De behandeling van dit alles duurt 150 minuten te lang. Hij stelt daarop voor om in april 2023 30 minuten eerder te starten(om 9.30 uur); het raadsvoorstel nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen kan (in90 minuten) in mei 2003 worden behandeld. Die nota heeft wel gevolgen voor de bespreking van de voorjaarsnota in juni 2023.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om de verordening Nadeelcompensatie ook pas in mei 2023 te behandelen. Dan kan de commissievergadering in april 2023 op de normale tijd starten.

De voorzitter beaamt dat dat ook een optie is. Hij benadrukt dat er ook nog nieuwe onderwerpen aan de orde kunnen komen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het onhandig om de bespreking van het raadsvoorstel Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen uit te stellen en steunt het voorstel voor uitstel dan ook niet.

De heer Dekkers (GroenLinks) en **de heer Bakker** (D66) geven de voorkeur aan een eerdere start van de commissie in april 2023. Volt, Student&Starter en de ChristenUnie sluiten zich hierbij aan.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft er de voorkeur aan dat de commissie de stukken eerder krijgt, zodat ze ook eerder kunnen worden besproken, bijvoorbeeld deze middag.

De voorzitter geeft een samenvatting. De vergadering van 13 april 2023 start om 9.30 uur met de volgende zaken op de agenda:

- de herijking masterplan Jaarbeurs,
- bestemmingsplan Nieuw Buurland,
- de Bovenwijkse voorzieningen,
- de omgevingsvisie Overvecht,
- de International School en
- het bindend advies gerelateerd aan de Omgevingswet.

Eerder is in overleg met het dagelijks bestuur vastgesteld dat ook de agenda's van de RIB's moeten worden vastgesteld. In de RIB van 4 april 2023 zijn al de Stedenbouwvisie (90 minuten) en de bespreking van Utrechts planproces perspectief bewoners (60 minuten) geagendeerd. Verder heeft de VVD om bespreking van Welgelegen op de Ravellaan gevraagd. Daarvoor is nog maar 30minuten beschikbaar. Hij stelt voor om besprekingen te verschuiven naar mei 2023.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de Stedenbouwvisie in 60 minuten kan worden besproken.

De heer Bakker (D66) deelt mee dat dat afhankelijk is van het aantal bewoners dat inspreekt. Hij verwacht minimaal 75 minuten niet nodig te hebben.

De voorzitter vraagt de VVD of de bespreking van haar aangedragen onderwerp binnen 45 minuten kan worden afgerond.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat die korte spreektijd geen recht doet aan de omwonenden. Ook is een verschuiving naar mei 2023 niet mogelijk.

De voorzitter stelt daarop voor om de bespreking van Utrechts planproces perspectief bewoners naar mei 2023 te verschuiven.

De heer Otto (EenUtrecht) is het daar niet mee eens.

De voorzitter ziet daarmee geen andere optie dan de onderwerpen in een korter tijdsbestek te bespreken.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt voor om het vaststellen van de ingekomen agenderingen op een andere manier af te handelen. Daarmee win je al bijna drie kwartier.

De voorzitter legt uit dat het nu gaat om de agendering van de RIB. Hij stelt vervolgens voor om de vergadering op 13 april 2023 eerder te beginnen.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat er in april geen commissiedebat is. Ook is er op 9 mei 2023 nog een mogelijkheid om een RIB te organiseren. Dan is er ruimte voor een bespreking van een uur. Dan kan het onderwerp geagendeerd worden voor de commissievergadering op 25 mei 2023.

De voorzitter vindt dat een goede suggestie. Daarmee blijft de bespreking van Utrechts Planproces Perspectief bewoners (UPP) gehandhaafd op 4 april 2023. De bespreking van de stedenbouw blijft gehandhaafd (negentig minuten).

4. Vaststellen verslagen van de vergaderingen van 26 januari 2023 en 9 februari 2023

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

5.Lijst van toezeggingen.

De lijst van toezeggingen is op een aantal punten aangepast. De lijst wordt met deze wijzigingen vastgesteld.

6. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

7. Veilingstraat 10

De voorzitter legt uit dat het gaat om een bouwplan. De huidige bebouwing wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats komt een woontoren met 100 tot 110 appartementen. Voorafgaande aan een bestemmingsplantraject werkt het college op dit moment aan een zogenoemde bouwenvelop. Daarover vond op 20 december 2022 een RIB plaats met omwonenden. De fracties van D66, de PvdA, EenUtrecht, de VVD, GroenLinks, de ChristenUnie de PVV en Volt hebben gevraagd om agendering van dit onderwerp.

De heer Stellinga (CDA) heeft hierover op 2 maart 2022 contact gehad met de griffier. De griffier gaf aan dat het CDA zich, in tegenstelling tot andere commissies, niet meer kon aansluiten bij de aanvragers om agendering. Hij kondigt aan dat het CDA zich zal opstellen als agenderende partij.

De heer Bakker (D66) deelt mee dat er voorafgaand aan de bespreking van het onderwerp een RIB en een werkbezoek voor omwonenden is georganiseerd. Ze hebben veel zienswijzen ingediend. Ook zijn er veel reacties via de mail binnengekomen. De fractie vindt dat de gemeente hen snel duidelijkheid moet geven. Vandaar haar verzoek om bespreking in deze commissie. Gezien de wooncrisis is het hard nodig dat er meer huizen worden gebouwd en bestaande wijken worden verrijkt met extra voorzieningen.
De zorgen van de omwonenden gaan over de hoogte van het complex, de architecturale inbedding van het pand in de historische buurt en het gebrek aan maatschappelijke voorzieningen. D66 steunt het voorstel voor de hoogte van het complex. De woningen zijn hard nodig. D66 steunt ook het plan om 100% van de woningen sociale huur te maken. Daarmee worden maximaal 110 sociale woningen toegevoegd in de wijk.

De heer Stellinga (CDA) deelt mee dat de rekenkamer in een technische bijeenkomst afgelopen week haar ontluisterende rapport heeft toegelicht over middenhuur in de gemeente Utrecht. D66 heeft al aangegeven dat middenhuur een hoge prioriteit moet krijgen. Hij vraagt dan ook een reactie van de fractie op het voorliggende voorstel voor 100% sociale huur in relatie tot die uitspraak.

De heer Bakker (D66) blijft voorstander van de realisatie van betaalbare woningen. Soms moeten daarbinnen keuzes worden gemaakt. Nu wordt voorgesteld om op deze plek 100% sociale huurwoningen te bouwen voor kwetsbare Utrechters. De heer Bakker legt uit dat de fractie altijd in bredere zin kijkt hoe je woningen, ook middenhuur, kunt toevoegen.

De heer Stellinga (CDA) wil weten op welke plekken en wanneer middenhuur wordt gerealiseerd.

De heer Bakker (D66) benadrukt dat daar volop voorbeelden van zijn. Het is verder ook belangrijk om de businesscase rond te krijgen in deze moeilijke tijden op de woningmarkt. D66 is nu blij dat de gemeente in deze casus zoveel sociale woningen kan toevoegen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat het voorliggende voorstel een opmaat kan zijn voor verruiming van dure huur, dure koop, maar ook van middenhuur, in het stationsgebied.

De heer Bakker (D66) benadrukt dat het belangrijk is om veel sociale woningen toe te voegen. Dat is op dit moment de belangrijkste zoektocht op verschillende plekken in de stad.

De heer Te Hoonte (VVD) is verbaasd dat dit onderwerp is geagendeerd voor deze commissie. 100% sociale woningbouw, daar kan deze commissie niets tegen inbrengen. Waarom heeft D66 dit onderwerp geagendeerd, terwijl de fractie ook vindt dat de processen sneller moeten?

De heer Bakker (D66) kondigt aan daar later in zijn bijdrage op terug te komen. Hij herhaalt dat het belangrijk is dat de gemeente de omwonenden duidelijkheid geeft. Onduidelijkheid komt de snelheid niet ten goede. Dat was voor D66 de motivatie om dit onderwerp vandaag te agenderen.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat ook op andere plekken in de stad weerstand is tegen nieuwbouwplannen. Dan wuift D66 de reacties weg en vind dat er tempo gemaakt moet worden.

De heer Bakker (D66) bestrijdt dat de fractie reacties wegwuift. Ook voor andere projecten zijn RIB's georganiseerd.

De heer Otto (EenUtrecht) heeft samen met D66 de buurt bezocht. D66 geeft nu aan dat de hoogte van het gebouw aanvaardbaar is. Daardoor verliezen ongeveer dertig woningen zeven uur zon per dag. Ze komen daardoor zonder zonlicht te zetten. Vindt D66 dat aanvaardbaar?

De heer Bakker (D66) beaamt dat er altijd redenen zijn om niet te bouwen, maar het is nu noodzakelijk om betaalbare woningen te bouwen. Op deze plek kun je alleen de hoogte in. Alleen dan kun je de gewenste aantallen halen. Hij ziet uit naar een haalbaar alternatief van EenUtrecht

De heer Otto (EenUtrecht) deelt mee dat er in het Parkhavengebied zevenhonderd woningen zijn gebouwd waarvan 0% sociale huur. Ook op de plek van de soepfabriek wordt gebouwd (met slechts 20% sociale huur). EenUtrecht is voor sociale woningbouw, maar dat mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid van omwonenden met bijvoorbeeld zeven uur per dag minder zon.

De heer Bakker (D66) benadrukt dat de plannen goed moeten worden ingebed in de omgeving. Daarin moeten echter keuzes worden gemaakt. D66 is het er verder niet mee eens dat hoogbouw meteen leidt tot het einde van de leefbaarheid. D66 maakt in dit geval de keuze voor sociale woningen.

De heer Otto (EenUtrecht) stelt vast dat de fracties verschillen over de interpretatie van leefbaarheid. Hij stelt voor om de hoogte te beperken tot 25 m en de woningen kleiner te maken. Daarmee voldoet de gemeente aan de opgave om voldoende sociale woningen te bouwen en aan de wensen van de omwonenden op het gebied van leefbaarheid.

De heer Bakker (D66) deelt mee dat diezelfde discussie is gevoerd over de Ivoordreef met voorstellen voor woningen van 50 m². EenUtrecht, maar ook andere fracties, sprak vervolgens over kippenhokken. EenUtrecht waait met alle winden mee.
D66 heeft een aantal vragen over de door de bewoners geuite zorgen.

- De invulling van de plint. Het plein krijgt sociale en maatschappelijke voorzieningen. Er zijn nu geen maatschappelijke ruimten voor de buurt. Die kunnen worden opgenomen in het gebouw

met ruimten voor een buurthuis of voor opvang van ouderen. Ziet het college mogelijkheden om die functies harder vast te leggen in de bouwenvelop door er bijvoorbeeld een vast aantal vierkante meter voor te reserveren?
- D66 begrijpt de zorgen van omwonenden over de aantasting van het karakter van de buurt. De fractie pleit er dan ook voor om de architectuur van het complex in te bedden in het karakter van de buurt. Ziet het college daartoe mogelijkheden?

De heer Daniëls (PVV) wil weten of de rest van Utrecht met deze steun van D66 voor dit voorstel vogelvrij is.

De heer Bakker (D66) beaamt dat D66 minder problemen heeft met hoogbouw en inbreiding in de stad dan de PVV. Onder de goede voorwaarden en condities ziet de fractie dat als een goede toevoeging aan de stad.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt zich af wat het karakter is van de buurt en op welke manier deze plannen daarop kunnen aansluiten.

De heer Bakker (D66) legt uit dat de buurt een dorpsgevoel kent. Hoogbouw heeft daar inbreuk op, maar het is belangrijk dat het een goede blend heeft met het gevoel van de buurt.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt om uitleg over de term ‘goede blend’.

De heer Bakker (D66) legt uit dat het gebouw goed moeten worden ingebed in de omgeving, zodat het geen opvallende verschijning is.

De heer Stellinga (CDA) is teleurgesteld over de reactie van D66 op zijn opmerking over middenhuur. Hij herhaalt dat de buurt problemen heeft met de hoogte van 37 m. D66 gaat zonder meer akkoord met die hoogte. Is de fractie bereid om ook andere opties te bezien, bijvoorbeeld een hoogte van 25 m, 28 m of 31 m? Deze zijn ook aan de orde geweest bij de bespreking van de technische vragen.

De heer Bakker (D66) herhaalt dat 100% sociale huur alleen haalbaar is als je 110 woningen toevoegt. Daarvoor is een hoogte van 37 m nodig. Hij roept op om ook te luisteren naar de hoge nood van de woningzoekenden.

De heer Stellinga (CDA) deelt die conclusie niet en kondigt aan daar in zijn bijdrage op terug te komen.

De heer Van der Zweth (PvdA) sluit zich aan bij de inleiding van D66. Het is goed dat er op deze locatie permanente woningbouw komt met 100% sociale huurwoningen van - gemiddeld - 65 m². Dat is belangrijk voor de stad, maar specifiek ook voor een goede mix in deze buurt met op dit moment slechts 3% sociale huur. De kritiek van de buurtbewoners mag niet leiden tot minder sociale huurwoningen. Net als andere fracties heeft de PvdA ook extra wensen.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat extra wensen altijd leiden tot extra kosten. Hoe wil de PvdA die extra kosten betalen nu de fractie niet wil afwijken van 100% sociale huurwoningen.

De heer Van der Zweth (PvdA) zet er vraagtekens bij of de wensen van de PvdA überhaupt meer geld kosten. Hij blijft bij zijn eis van niet minder sociale huurwoningen. De extra wensen hebben betrekking op de architectuur en de historische verwijzingen en onder andere op de aanpassingen in de plint. Dat hoeft niets extra’s kosten.

De heer Te Hoonte (VVD) bestrijdt dat extra wensen niet leiden tot extra kosten en herhaalt zijn vraag hoe de PvdA dat wil betalen.

De heer Van der Zweth (PvdA) deelt mee dat de plannen financieel rond zijn gemaakt.
Hij heeft ambtelijk gesproken over mogelijke aanpassingen in de hoogte. Dat blijkt echter lastig te realiseren. Het leidt tot minder groen en kleinere woningen en dan zal ook de corporatie zich terugtrekken. De heer Van der Zweth vraagt de wethouder of er nog alternatieven zijn.

De maatschappelijke functie in de plint wordt al in het plan genoemd. Kan de wethouder dat garanderen, rekening houdend met overlast voor bewoners? Verder sluit de PvdA zich aan bij de bijdrage van D66 over de architectuur, participatie van bewoners en verwijzingen naar de historie.

De heer Otto (EenUtrecht) wil weten of de PvdA het aanvaardbaar vindt dat sommige gezinnen zeven uur aan zon verliezen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het onaanvaardbaar dat er minder betaalbare woningen komen of dat er kleinere woningen worden gebouwd, de zogenaamde kippenhokken.

De heer Otto (EenUtrecht) is van mening dat er alternatieven zijn en verwijst daarvoor naar Place2BU. Hij stelt dan voor om de bouwenvelop nu van tafel te halen. Ook EenUtrecht is niet tegen sociale huur.

De heer Van der Zweth (PvdA) ziet uit naar de stemming van EenUtrecht over de bouw van sociale huur. EenUtrecht pleit nu voor de bouw van kippenhokken. Een aantal maanden geleden was de fractie daarop tegen.

De heer Stellinga (CDA) stelt opnieuw nader onderzoek voor om toch lager te bouwen dan de 37 m en vraagt de PvdA om een reactie.

De heer Van der Zweth (PvdA) beaamt dat er sprake is van een dilemma en van ongemak voor de omwonenden, maar blijft vasthouden aan het aantal sociale woningen en de grootte ervan. Eerdere onderzochte alternatieven blijken niet mogelijk te zijn. Hij herhaalt zijn vraag aan de wethouder of er binnen de voorwaarden van de PvdA nog alternatieven zijn.

De heer Stellinga (CDA) onderschrijft de noodzaak van betaalbare woningen. Het CDA heeft eerder vragen gesteld over de consequenties van de bouw van maximaal 25 m, maar er zijn meer opties. Is de PvdA dat met het CDA eens?

De heer Van der Zweth (PvdA) beaamt dat, maar waarschuwt ervoor dat dan wellicht meer bewoners minder zon krijgen. Hij vraagt de wethouder om daar bij zijn eerdere vraag naar alternatieven rekening mee te houden methoden. Alternatieven mogen echter niet leiden tot minder sociale huurwoningen of tot kippenhokken.

De heer Daniëls (PVV) stelt vast dat de PvdA de wensen van de omwonenden negeert.

De heer Van der Zweth (PvdA) is het daar totaal niet mee eens.

De heer Te Hoonte (VVD) wil weten of de PvdA heeft onderzocht om enkele sociale huurwoningen elders te realiseren. Zo verhuizen mensen aan de Croeselaan naar een nieuwbouwcomplex.

De heer Van der Zweth (PvdA) beaamt dat eerder sprake was van het ruilen van sociale huurwoningen. Maar dat is er niet beter of helderder op geworden. De fractie heeft dat niet nader onderzocht, maar is er ook geen voorstander van. Hij herhaalt dat in deze buurt slechts 3% van de woningen sociale huur is. Om een gemengde wijk te creëren, moeten er gewoon veel sociale huurwoningen bij.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat er ook wijken zijn met 100% sociale huur. Hij stelt vast dat de PvdA niet ingaat op de wensen van de omwonenden.

De heer Van der Zweth (PvdA) blijft bij de eerder door de fractie genoemde randvoorwaarden. Hij vraagt nogmaals aandacht voor een maatschappelijke invulling van de plint en de verwijzing naar historie. Daar vroegen ook bewoners naar. De VVD hoeft niet verbaasd te zijn dat de PvdA gaat voor betaalbare woningen.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat het grootste bezwaar van de bewoners in de omgeving de hoogte van het gebouw is. Die hoogte is echter nodig om het project betaalbaar te maken. De

PvdA wenst nu een maatschappelijke voorziening en zegt erbij dat het ook de wens is van de omwonenden. Hun grootste bezwaar blijft echter het bouwvolume en de hoogte.

De heer Van der Zweth (PvdA) beaamt dat de omwonenden meer onderwerpen hebben aangedragen, maar het blijkt - na onderzoek - dat er geen alternatief is voor de geplande hoogte.

De voorzitter deelt mee dat GroenLinks heeft gevraagd om de volgorde van de bijdrage van de fracties aan te passen in verband met een vergadering elders.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om vast te houden aan de oorspronkelijke volgorde. Problemen met het bijwonen van vergaderingen moeten worden opgelost binnen de eigen fractie.

De voorzitter stelt vast dat er geen welwillendheid is om de volgorde aan te passen en kondigt aan de eerder gemaakte procesafspraken te volgen.

De heer Otto (EenUtrecht) is van mening dat Utrecht met deze plannen voor een toren het Manhattan van Nederland wordt. Hij stelt ook vast dat mensen in de stad met deze plannen van de PvdA en GroenLinks vogelvrij zijn. Er is 20 jaar weinig aan sociale bouw gedaan en nu opeens moet er een toren van 37 m komen. Daarvoor moet zelfs het bestemmingsplan aangepast worden. Dat is eerder niet voor niets door de raad vastgesteld (met maximaal 25 m).
De heer Otto heeft eerder naar tevredenheid in Amsterdam en Utrecht in een klein appartement (een kippenhok) gewoond. Er zijn verder voldoende plekken elders in de stad voor sociale huur. Hij vraagt de wethouder dan ook opnieuw om de bouwenvelop van tafel te halen en in gesprek te gaan met de bewoners over hun belangen. Velen raken (maximaal) zeven uur zon per dag kwijt.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil weten of de heer Otto de heer Dijkstra heeft verteld over zijn kleine woningen.

De heer Otto (EenUtrecht) deelt mee dat de heer Dijkstra wellicht gesproken heeft over een andere locatie in de stad. Politiek bedrijven is compromissen sluiten. Je kunt ook sociale woningen realiseren in de Dichterswijk of in Parkhaven. Hij vindt verder de term kippenhok neerbuigend. Veel mensen zouden een moord doen om er een te kunnen krijgen.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt vast dat EenUtrecht nu kleine(re) woningen wil, terwijl de fractie in de Ivoordreef gepleit heeft voor grotere woningen.

De heer Otto (EenUtrecht) herhaalt dat met deze plannen veel gezinnen zonlicht verliezen. Er zijn in de afgelopen twintig jaar weinig sociale huurwoningen gebouwd. De coalitiepartijen moeten zich maar afvragen hoe dat kan. Ze moeten nu niet de boel omdraaien en EenUtrecht verwijten maken. De vergelijking met Overvecht loopt mank, want daar is er geen sprake van zonverlies.

De heer Van der Zweth (PvdA) benadrukt dat het gaat om het formaat van de woningen. Daar had EenUtrecht destijds een totaal andere mening over dan nu, omdat de bewoners een andere mening hadden. De heer Otto praat slechts bewoners naar de mond. Inhoudelijk hangt het af van wat de mensen vragen.

De heer Otto (EenUtrecht) wil weten wat de heer Van der Zweth zou doen als voor zijn huis een toren van 37 m gebouwd zou worden, terwijl er in het bestemmingplan een maximum van 25 m is opgenomen.

De heer Van der Zweth (PvdA) roept iedereen op om altijd EenUtrecht te bellen, want ‘dan weet je wat je krijgt’.

De heer Bakker (D66) gaat in op de bewering van EenUtrecht over het verlies van zeven uur zon. In de bouwenvelop (5.13) is dat niet op die manier opgenomen. Het gaat slechts om geveldelen die geen onderdeel zijn van de woning. Hoe komt EenUtrecht aan die informatie?

De heer Otto (EenUtrecht) deelt mee dat de zeven uur zijn opgenomen in een van de stukken van een bewoner die daar al jaren onderzoek naar doet. Hij heeft er ook op gewezen dat er lacunes zitten in de opgeleverde informatie. Daarom vraagt de fractie nogmaals om de bouwenvelop van

tafel te halen en de tijd te nemen om zorgvuldig naar de studies te kijken. Daaruit blijkt dat zeker dertig woningen vele uren minder zon krijgen.

De heer Bakker (D66) begrijpt dat EenUtrecht twijfels heeft op basis van informatie van een omwonende en uitgaat van zeven uur zonverlies.

De heer Otto (EenUtrecht) beaamt dat de informatie over het zonverlies alleen in bezit is van bewoners die daar onderzoek naar hebben gedaan. Hij herhaalt dat het zonverlies voor omwonenden onacceptabel is.

De heer Bakker (D66) stelt vast dat het voor EenUtrecht niet goed is of het deugt niet. Het is te klein, of te groot, of te hoog; en de bezonningstudie klopt niet. Hij roept de fractie op om duidelijk te zijn over de bouw van (voldoende) sociale woningen is. Mensen die al een huis hebben, hebben geluk zij die dat niet hebben, hebben pech volgens EenUtrecht.

De heer Otto (EenUtrecht) bestrijdt dat. Hij herhaalt dat in het bestemmingsplan een gebouw van maximaal 25 m is opgenomen. Daar moeten de omwonenden van uit kunnen gaan. Met deze plannen creëert de gemeente voor mensen die er een huis hebben gekocht een onacceptabele situatie.

De heer Te Hoonte (VVD) deelt mee dat bezonning in een volgende fase verder wordt uitgewerkt, bij het opstellen van de omgevingsvergunning en de wijziging van het bestemmingsplan. EenUtrecht is blijkbaar al op de hoogte van een studie naar de bezonning.

De heer Otto (EenUtrecht) beaamt dat er studies naar zijn uitgevoerd, maar meerdere bewoners zetten daar vraagtekens bij. Zij pleiten dan ook voor een zorgvuldig onderzoek naar de consequenties van de hoogte van 37 m, met name wat betreft bezonning, maar ook bijvoorbeeld de cultuurhistorische lijnen.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat het onderzoek deel uitmaakt van de verdere uitwerking van de bouwenvelop. Die hoeft niet te worden stilgelegd.

De heer Otto (EenUtrecht) legt uit dat met de vaststelling van de bouwenvelop veel zaken al vast komen te liggen. Hij roept nogmaals op om de tijd te nemen en met iedereen het gesprek aan te gaan.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat bewoners een niet zorgvuldig uitgevoerde bezonningstudie kunnen voorleggen aan de Raad van State. Het is daarom in ieders belang dat de studie goed is uitgevoerd.

De heer Otto (EenUtrecht) geeft de voorkeur aan gesprekken met belanghebbenden, boven een gang naar de Raad van State. Hij beaamt verder dat er behoefte is aan een sociaal-maatschappelijke voorziening. Omwonenden geven echter aan veel geluidsoverlast te ervaren van Beers & Barrels; dat wordt alleen maar erger met de bouw van deze klankkast. De Dichterswijk heeft al jaren behoefte aan een buurtwijkvoorziening. Is de wethouder bereid om daar met de bewoners over te spreken?

Mevrouw Bode (Volt) is benieuwd hoe EenUtrecht kijkt naar een mogelijk alternatief met wanden van maximaal 25 m hoog aan de straatzijde die dichter op andere woningen liggen. Heeft dat alternatief de voorkeur van EenUtrecht?

De heer Otto (EenUtrecht) beaamt dat de bewoners zich ook daartegen verzetten. Ook daarom roept hij op om opnieuw het gesprek te gaan met de bewoners. De gemeente moet recht doen aan de bewoners. De gemeente moet zaken zorgvuldig afwegen of bebouwing te dicht op de straat staat, voor veel woningen de zon wegneemt of zorgt voor meer geluidsoverlast. Daar is in de plannen echter onvoldoende aandacht aan besteed. Er bestaat een groot risico dat de huidige bewoners in een onleefbare buurt moeten wonen.

Mevrouw Bode (Volt) stelt vast dat EenUtrecht geen antwoord geeft op haar vraag.

De heer Otto (EenUtrecht) heeft wellicht de vraag van Volt niet goed begrepen.

De heer Van der Zweth (PvdA) benadrukt dat zijn fractie samen met het CDA heeft gezocht naar mogelijke alternatieven. Bebouwing dichter bij de straat kost groen, maakt de weg smaller en zorgt voor kleinere woningen. Bovendien zal de corporatie dan afhaken. Hij vraagt EenUtrecht een keuze te maken tussen het voorliggende plan, mogelijke alternatieven of geen woningbouw.

De heer Otto (EenUtrecht) herhaalt zijn verzoek om de tijd te nemen om de problematiek met elkaar te verkennen. Na twintig jaar nauwelijks sociale woningbouw kun je nu niet opeens een grote toren voor de woningen zetten. Daar had eerder meer tijd aan besteed moeten worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) deelt mee dat er tien jaar geleden al plannen waren voor sociale huurwoningen in dat gebied. Hij betreurt het inderdaad dat nu een inhaalslag gedaan moeten worden. Hij stelt vast dat EenUtrecht nu geen keuze maakt. Daarmee komt er geen sociale woningbouw.

De heer Otto (EenUtrecht) vindt het flauw dat de fractie nu een keuze moet maken uit twee alternatieven. Dat is niet de kern van het probleem.

De heer Van der Zweth (PvdA) herhaalt dat de corporatie afhaakt als de plannen (met minder woningen) worden aangepast en stelt vast dat EenUtrecht geen sociale woningen op die plek wil.

De heer Otto (EenUtrecht) kondigt aan daar eventueel in de raad op terug te komen.

De heer Te Hoonte (VVD) had verwacht dat dit plan, met de ambities van dit college voor sociale woningbouw, een gelopen race zou zijn. Maar nu de coalitiepartijen dit onderwerp zelf op de agenda hebben gezet, heeft de VVD ook wel wat wensen. Een oplossing voor de problemen zou kunnen zijn om in het complex middenhuur te realiseren. Dat levert meer op en dan ontstaat er ook (financiële) ruimte om lager te bouwen. Maar hij realiseert zich dat dat geen optie is. Andere zaken zijn wellicht wel kansrijk. Zo komt er een plein met een terras. Van de rest van het plein kan bijvoorbeeld een parkje worden gemaakt. Verder vindt de VVD jammer dat het oude historische gebouw verdwijnt. Is het niet mogelijk om (een deel van) de hal in de plannen te integreren?

De heer Dekkers (GroenLinks) noemt het voorliggende plan een duivels dilemma. Het bouwplan met 100% sociale huur is fantastisch, mede gezien het gebrek aan sociale huur in die omgeving. Maar de fractie snapt ook dat de bewoners het bouwplan, met een gebouw dat hoger is dan aanvankelijk de bedoeling was, te fors vinden. Is deze hoogte stedenbouwkundig überhaupt wenselijk?
GroenLinks heeft een aantal opmerkingen en vragen.

- In de plint komt - naar aanleiding van de wensen van de buurt - een maatschappelijke invulling. Maar er komt ook veel horeca. Kan er door het schrappen van de horeca ruimte vrijkomen voor woningen op de grond?

De heer Bakker (D66) vindt dat een opvallende wens van GroenLinks.

De heer Dekkers (GroenLinks) is geen voorstander van veel meer horeca op die plek. Als die plek wordt gebruikt voor woningen, hoeft er wellicht minder hoog te worden gebouwd.

- De plint wordt 6 m (twee bouwlagen) hoog. Als die wordt gereduceerd tot één bouwlaag, kunnen er wellicht extra woningen worden toegevoegd. Ook dat kan leiden tot een lager gebouw.
- GroenLinks pleit voor meer bijzondere woonvormen in de stad, bijvoorbeeld woongroepen. Is er nagedacht over bijvoorbeeld ruimte voor een seniorenwoongroep of een woongroep voor jongeren? Daarmee kunnen meer mensen op een kleinere plek wonen en zo ontstaat opnieuw ruimte voor een lager gebouw.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil weten of GroenLinks op die plek ook de voorkeur geeft aan wat grotere sociale woningen.

De heer Dekkers (GroenLinks) herhaalt dat het voor de fractie een dilemma is. Hij beaamt dat er behoefte is aan grotere sociale woningen, onder andere ook in verband met de doorstroming. Maar als je iets wilt doen aan de hoogte van het gebouw, moet je ook kijken naar een iets andere invulling. Dat kan bijvoorbeeld met (bijzondere) woongroepen. Hij legt uit dat woongroepen een kleinere oppervlakte per persoon nodig hebben, onder andere door het gebruik van gemeenschappelijke ruimten.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat je woongroepen ook kunt onderbrengen op plekken waar al veel sociale huurwoningen zijn. Bij de bespreking van die plannen heeft GroenLinks daar echter nooit over gesproken.

De heer Dekkers (GroenLinks) benadrukt dat de fractie op meer plekken heeft gepleit voor bijzondere woonvormen. Dat kan ook op deze plek een goede invulling zijn.

- De Veilinghaven is een stenig gebied. Dat is slecht voor de biodiversiteit, maar het gebied warmt ook sterk op in de zomer; bovendien is het een grote klankkast. Daarom is het van groot belang om het groen van het Ringpark door te trekken. De plannen daarvoor zijn echter nog vaag. GroenLinks mist hierbij ook een tijdspad.
- Bewoners pleiten voor een autovrije Veilingstraat. GroenLinks is daarvoor en vraagt om een reactie van de wethouder.

De heer Stellinga (CDA) stelt vast dat GroenLinks zijn oproep aan de wethouder steunt om alternatieven te onderzoeken voor een gebouw van 37 m hoog.

De heer Dekkers (GroenLinks) ziet graag 100% sociale woningen op die plek, maar is inderdaad nog niet overtuigd van de noodzaak van de hoogte van het gebouw. GroenLinks zoekt dus ook naar ruimte om daar wat aan te doen.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt GroenLinks om een dekking van haar plannen met onder andere de introductie van die woonvormen.

De heer Dekkers (GroenLinks) blijft graag 100% sociale woningen in deze buurt zien, want in de buurt is een groot tekort aan sociale woningbouw. Hij beaamt dat de plannen van GroenLinks zeker financiële consequenties hebben, maar is niet van mening dat het niet zou kunnen.

De heer Te Hoonte (VVD) rekent uit dat met drie woonlagen minder tien woningen minder kunnen worden gebouwd. Dat heeft financiële consequenties. De plannen van GroenLinks vragen dan ook om dekking. Zo stelt de VVD voor om er ook middenhuur te realiseren.

De heer Dekkers (GroenLinks) benadrukt dat de fractie nog vragen heeft. Hij beaamt dat daar maatschappelijke kosten en baten bij horen.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat in het coalitieakkoord middelen zijn vrijgemaakt om plannen te realiseren. Zo zou geld kunnen worden gevonden uit de middelen voor sociale woningbouw.

De heer Dekkers (GroenLinks) herhaalt dat de fractie vragend en zoekend is en zeker niet alle antwoorden heeft op (financiële) vragen.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) mist een exploitatieplan. Wellicht heeft GroenLinks daar behoefte aan, met onder andere (financiële) informatie over het alternatief van de VVD met het toevoegen van middenhuur.

De heer Dekkers (GroenLinks) heeft inderdaad geen financieel plan bij dit voorstel gezien. Hij is er dan ook niet van overtuigd dat de plannen van GroenLinks financieel onmogelijk zijn.

De voorzitter geeft na een korte schorsing het woord aan de fractie van de ChristenUnie

De heer Compagnie (ChristenUnie) sluit zich grotendeels aan bij de inbreng van D66 en de PvdA. Het is inderdaad een dilemma, maar onderaan de streep is het een mooi plan met 100%

sociaal, vergroening en woningen voor jongeren en ouderen. Wordt er iets gedaan om deze twee groepen met elkaar te verbinden?
De bewoners hebben gevraagd om het cultuurhistorisch element terug te laten komen. De ontwikkelaar stond open voor een onderzoek. De bewoners hebben ook gevraagd om ruimte voor maatschappelijke activiteiten. De fractie vraagt de wethouder om een reactie.
Met deze plannen verdwijnt er een kringloop in de stad. Kringlopen dragen bij aan een circulaire stad. Wat doet het college om dit te stimuleren? Wat zijn de plannen voor een eventuele mobiliteitshub?

Het lijkt **de heer Daniëls** (PVV) dat dit college steeds meer haar plannen wil doordrukken, ongeacht de cultuurhistorische context van het gebied en de wensen van omwonenden. Hoogbouw is niet het optimale concept voor leefbaarheid in een groot gedeelte van deze stad. Het wordt slechts toegepast om niet buiten de stadscontouren te hoeven bouwen en tegelijk om massa-immigratie te kunnen faciliteren. Eindeloos verdichten zal voor deze stad slecht uitpakken. Het beperkt het woongenot van de inwoners en het kan moeilijk worden teruggedraaid.

De heer Bakker (D66) gaat niet in op de opmerking van de heer Daniëls over massa-immigratie. In Rotterdam is een onderzoek gedaan naar de leefbaarheid van mensen die in hoogbouw wonen. Daaruit blijkt dat wonen in hoogbouw goed scoort. Waarom ontkent de PVV dat?

De heer Daniëls (PVV) deelt mee dat dit soort verdichtingen niet bijdragen aan de verbetering van het leefklimaat. Mensen met mobiliteitsproblemen hebben er moeite mee, veel mensen hebben graag een tuintje en het leidt tot isolatie.

De heer Bakker (D66) bestrijdt dat. Hij beaamt dat sommigen graag een tuin hebben en een auto voor de deur willen parkeren. Maar het is onzin dat dit niet samen kan gaan met hoogbouw. De PVV zal uiteindelijk zeggen dat hier geen woningen mogen komen.

De heer Daniëls (PVV) zegt dat ook de PVV voor meer woningen is, maar vindt verdere verdichting geen goede oplossing. De fractie is voorstander van meer bouwen in Rijnenburg. Waarom wordt er niet meer naar omwonenden geluisterd? Kijkt het college überhaupt naar de belangen van de omwonenden? Er zijn inspraakavonden geweest, maar het college luistert er slechts naar. Wat is dan nog het doel?
Ook de PVV wil het oude historische gebouw behouden.

De heer Van der Zweth (PvdA) weet dat ook de PVV voorstander is van de bouw van sociale woningen en wil weten of die fractie wil tornen aan het aantal en aan het formaat van de sociale huurwoningen.

De heer Daniëls (PVV) vindt dat de stad moet blijven inzetten op sociale huur. Dat hoeft echter niet per se in deze mate op deze plek. Dat moet dan wel op andere plekken gecompenseerd worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) meldt dat bekend is dat dat ingewikkeld is.

De heer Daniëls (PVV) vindt dat het hier een onsje minder kan en elders een onsje meer.

Mevrouw Bode (Volt) heeft een bezoek gebracht aan het gebied en aan een aantal omwonenden. Zij heeft gezien wat de (heftige) impact is van de plannen. Zo krijgen de woningen minder zon. De plannen roepen dan ook veel weerstand op. Maar de plannen zijn beter dan wat er eerder vergund is (met 25 m hoge gevels vlak aan de straat, kleinere woningen en minder groen). De wijk heeft nu een klein aantal sociale huurwoningen, maar ook een klein aantal middenhuur. Is met meer middenhuur in de plannen een lagere woontoren mogelijk?

De heer Stellinga (CDA) merkt op dat het CDA wat betreft Rijnenburg andere opvattingen heeft dan de coalitiepartijen. Daarnaast juicht de fractie grootschalige buitenstedelijke woningbouw die bijdraagt aan het oplossen van de wooncrisis, van harte toe. Maar ook binnenstedelijk moet daaraan worden gewerkt. Het CDA staat daarom positief tegenover de voorliggende plannen met 110 betaalbare appartementen, maar dat weegt zwaar voor het CDA. De afwezigheid van middenhuur is voor de fractie een probleem. Zij overweegt daarover een motie in te dienen.

De Dichterswijk kent slechts 12% sociale huur en de Rivierenwijk 36%. Hoe staat het met de middenhuur in die wijken?

De heer Van der Zweth (PvdA) meldt dat de particuliere verhuur 30% en de verhuur door de corporatie slechts 3% is op deze plek. Is het dan niet logisch dat je daarmee rekening houdt?

De heer Stellinga (CDA) beaamt dat, maar benadrukt dat er met deze plannen geen middenhuur wordt toegevoegd.

De heer Van der Zweth (PvdA) herinnert het CDA eraan dat op de Jutfaseweg al sprake was van 60% middenhuur. Daarom moet er op deze plek extra aandacht aan worden besteed.

De heer Stellinga (CDA) verwijst naar de beleidsstukken waarin ook aandacht wordt gevraagd voor middenhuur. Het is echter in deze plannen een ondergeschoven kindje.
Het CDA heeft net als de bewoners moeite met de twaalf bouwlagen met een hoogte van 37 m. De fractie is niet overtuigd van de noodzaak van deze hoogte. Het CDA is ontevreden over de beantwoording van de technische vragen hierover. Er wordt naar toegewerkt dat een hoogte van 25 m (waar het CDA naar vroeg) niet wenselijk en financieel onhaalbaar is. De fractie vraagt daarom de wethouder om haalbare alternatieven.

De heer Dekkers (GroenLinks) snapt dat het CDA moeite heeft met de hoogte, maar benadrukt dat een minder hoog (maar breder) gebouw zorgt voor minder uren zon voor een groter aantal woningen.

De heer Stellinga (CDA) beaamt dat er sprake is van een dilemma. Hij herhaalt daarom zijn vraag aan de wethouder naar een onderzoek naar haalbare alternatieven. De heer Stellinga snapt dat het voorliggende een uitkomst is van een ingewikkeld proces, maar blijft zoeken naar mogelijkheden om bij te sturen.

De heer Bakker (D66) gaat in op een quote van minister Hugo de Jonge: de nimby-cultuur moet worden omgebogen naar yes-in-my-backyardcultuur. Hij zei daarbij dat het recht op uitzicht voor sommigen belangrijker is dan het recht op wonen. Juist de groepen die een woning nodig hebben, zijn het kind van de rekening.

De heer Stellinga (CDA) beaamt dat het recht op uitzicht belangrijk is, maar het is ook belangrijk dat iedereen een dak boven zijn hoofd heeft. Dat wil niet zeggen dat er geen aandacht moet zijn voor de overlast voor de omwonenden, zeker gezien de noodzaak om ook binnen de bestaande stad te bouwen. De gemeente moet daarbij zorgvuldig waken voor de leefbaarheid van de inwoners. Daarom zet de fractie vraagtekens bij de noodzakelijke hoogte van 37 m.

Voor **mevrouw Sasbrink** (Partij voor de Dieren) is het voorliggende ook een dilemma. Vanwege de wooncrisis zijn de honderd sociale huurwoningen broodnodig, maar de fractie ziet ook grenzen aan de groei. Die grens ligt bij leefbaarheid en een gezonde en fijne leefomgeving.
De hoogte van het gebouw is tweemaal hoger dan de gemiddelde hoogte van de gebouwen in de omgeving. Dat gaat ten koste van de leefbaarheid van de omwonenden. Mevrouw Sasbrink ziet uit naar de resultaten van het door verschillende fracties gevraagde onderzoek naar wat er mogelijk is.
De Partij voor de Dieren onderschrijft de wens voor een buurtfunctie in de plint. In de buurt is er al voldoende ruimte voor commerciële activiteiten.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil weten of de Partij voor de Dieren voorstander is van een ander woonprogramma, met bijvoorbeeld minder betaalbare sociale woningen.

Mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) beaamt dat. Zij herhaalt dat er een grens zit aan groei en verdichting. Misschien is zoveel sociale huur op die plek niet realistisch? Kan er bijvoorbeeld met middenhuur wel lager gebouwd worden met minder nadelige gevolgen voor de leefbaarheid?

De heer Van der Zweth (PvdA) blijft voorstander van betaalbare woningen op die plek. De Partij voor de Dieren was ook altijd voorstander van meer sociale woningen.

Mevrouw Sasbrink (Partij voor de Dieren) beaamt dat de Partij voor de Dieren voorstander is van 100% sociale woningen, maar met middenhuur kun je wellicht de consequenties voor de buurt verlichten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat ook middenhuur behoort tot het segment betaalbare huur. Hij mist verder bij deze bouwenvelop een financiële onderbouwing. Hij heeft berekend dat de projectontwikkelaar 1,5 miljoen euro aan de gemeente moet afdragen als de regels voor sociale huur worden toegepast. De huidige erfpachtovereenkomst loopt tot 2040 tegen een jaarlijkse canon. Die overeenkomst moet worden opgebroken met meer afdracht, 15.000 euro per appartement voor een periode van twintig jaar. Als dat niet het geval is, voldoet deze casus niet aan het project sociale huur. Met minder woningen wordt het voor een corporatie dus minder aantrekkelijk.
Door middenhuur toe te voegen, kunnen sociale huurwoningen worden geschrapt. De middenhuur kan ook aan de corporatie worden overgedragen. Dat levert minder woningen op tegen dezelfde opbrengst en daarmee - en bijvoorbeeld met het schrappen van enkele gevelelementen - kan de hoogte van het gebouw worden verlaagd tot 25 m.
De heer Bos vraagt het college om een exploitatieplan en om alternatieven die gebaseerd zijn op een hoogte van 25 m, met middenhuur en iets minder sociale huur.

Mevrouw Oudejans (Student&Starter) vindt dat naast het toevoegen van sociale woningen ook de mix in de wijken belangrijk is. Met dit plan gaat het aantal sociale woningen omhoog. In de plint van het gebouw kunnen, met bijvoorbeeld een ontmoetingsplek voor buurtinitiatieven, voorzieningen worden getroffen voor een goede mix.
Ook Student&Starter vindt het verdwijnen van kringloop zonde en hoopt dat er elders in de stad een mooi plekje voor vrijkomt. Verder moeten de nieuwe woningen passen bij het uiterlijk van de wijk. De historische elementen moeten meegenomen worden in de architectuur.

De heer Usta (Denk) steunt het plan met veel aandacht voor sociale huurwoningen. Dat zorgt voor een goede balans in de sociale huurwoning voorraad en draagt bij aan een gemengde wijk.

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

Wethouder Eerenberg is blij met de discussie op dit moment over wensen over sociale (corporatie)huur, goede kwaliteit van de architectuur, vergroening en aandacht voor grote woningen. Echter, niet alles kan. Niet alle wensen kunnen worden ingevuld. In dit plan zijn zoveel mogelijk wensen opgenomen. Daar moet echter een prijs voor worden betaald, namelijk bouwen in de hoogte met de bijbehorende overlast tot gevolg. Door het gebouw slanker te maken, is een oprechte poging gedaan om de impact op de buurt kleiner te maken. Als zaken anders moeten, moeten de fracties aangeven welke kaders zij niet relevant vinden. De voorstellen die fracties in hun eerste termijn hebben gegeven, voldoen niet aan de eerder vastgestelde kaders. Ook een nieuwe variant zal niet pijnloos zijn. Er zullen keuzes moeten worden gemaakt.
De door het college gemaakte keuze heeft zeker impact op omwonenden. De wethouder waardeert de suggesties van de fracties en zal er zeker aandacht aan schenken. Zo gaat hij onderzoek doen naar hoe het oude historische pand kan worden opgenomen in het nieuwe pand. De plint krijgt niet louter een commerciële functie. De horecafunctie blijft gehandhaafd; de Pomp kan naast de horeca ook een mooie ontmoetings- en culturele plek kan worden.

De heer Dekkers (GroenLinks) begrijpt dat het gaat om de maatschappelijke functie met ondersteunende horeca.

Wethouder Eerenberg is dat met de fractie van GroenLinks eens.
De VVD pleitte voor een park. De wethouder zegt daarop toe meer aandacht te besteden aan vergroening. De initiatiefnemers van het Ringpark hebben daar al goede ideeën over.
De hoogte van het gebouw blijft een punt van zorg. Een laag minder, zoals het CDA voorstelt, heeft nauwelijks invloed op de bezonning. Daarvoor moeten er meer lagen worden geschrapt tot een maximale hoogte van 25 m. Dat heeft echter een grote impact op de businesscase en dan haakt de corporatie af.
De wethouder benadrukt, als reactie op de bewering van de PVV dat er niet naar omwonenden wordt geluisterd, dat in de eerste plannen sprake was van meer woningen. Met het aantal woningen in de voorliggende plannen, is de ondergrens bereikt.

De heer Stellinga (CDA) vraagt de wethouder met hoeveel lagen minder de bezonning daadwerkelijk wordt verbeterd.

Wethouder Eerenberg legt uit dat het gaat om communicerende vaten. Uit de bezonningsstudie blijkt bijvoorbeeld dat de slanke, maar dus hogere toren, zorgt voor een verbetering van de bezonning op andere gevels.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) herhaalt zijn voorstel om middenhuur toe te voegen ten koste van enkele sociale huurwoningen. Daardoor ontstaat een andere businesscase.

Wethouder Eerenberg beaamt dat er vele knoppen zijn om aan te draaien. Hij benadrukt dat er ook is gekeken naar de gevolgen van het toevoegen van middenhuur. Daarmee wordt het verdienmodel van de ontwikkelaar groter ten gunste van een lager gebouw. Daarmee neemt de gemeente echter ook afstand genomen van de erfpachtconversiekaders met een lagere bijdrage van de ontwikkelaar aan de gemeentekas tot gevolg.

Mevrouw Bode (Volt) vraagt uitleg over de relatie tussen de huuropbrengst en de afdracht aan de gemeente.

Wethouder Eerenberg legt uit dat een euro meer huur niet automatisch leidt tot een euro meer afdracht. Hij verwijst nogmaals naar een technische sessie voor een uitgebreide uitleg.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt vast dat er met het voorstel voor meer middenhuur minder woningen worden gerealiseerd.

Wethouder Eerenberg legt uit dat gevraagd is om een kleiner gebouw. Dat zou mogelijk gemaakt moeten worden met de realisatie van duurdere woningen. Dat raakt echter ook zaken als bijvoorbeeld parkeren. Hij zegt toe alle keuzes van het college inzichtelijk te maken.

De heer Daniëls (PVV) herhaalt zijn voorstel om in de plint sociale huurwoningen te bouwen.

Wethouder Eerenberg is daar geen voorstander van, mede gezien de wens voor een ontmoetingsplek en een maatschappelijke functie op die plek. Hij beaamt dat met het voorstel van de PVV lager kan worden gebouwd.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat middenhuur voor de gemeente meer oplevert dan een sociale huurwoning. Hij verwacht van het college een voorstel om dit dilemma op te lossen. Hij beaamt dat de parkeernorm voor middenhuur hoger is, maar benadrukt dat door het schrappen van woningen minder parkeerruimte nodig is.

Wethouder Eerenberg herhaalt dat gevraagd is om het gebouw kleiner te maken en dat te financieren met de realisatie van middenhuur. Daar is het antwoord nee op. Dat kan bijvoorbeeld (theoretisch) wel door de conversiemiddelen anders in te zetten.
Ook het college heeft zich vragen gesteld over het verlagen van de hoogte van het gebouw, het toevoegen van middenhuur en de gevolgen daarvan voor de parkeerruimte, maar heeft gezien de eerder vastgestelde kaders gekozen voor het voorliggende voorstel.

De heer Dekkers (GroenLinks) merkt op dat de plint uit twee lagen bestaat. Met een maatschappelijke voorziening en wat minder commerciële voorzieningen, kunnen ook daar woningen worden gerealiseerd.

Wethouder Eerenberg herhaalt zijn toezegging om dergelijke zaken in een technische sessie te bespreken, maar benadrukt dat voor het schrappen van een groot aantal bouwlagen grote stappen op andere gebieden gezet moeten worden, bijvoorbeeld wat betreft de grootte van de woningen. De voorgestelde kleine optimalisaties zullen weinig zoden aan de dijk zetten.

De heer Stellinga (CDA) vraagt naar de consequenties van het toevoegen van middenhuur met handhaving van de voorgestelde hoogte van het gebouw.

Wethouder Eerenberg stelt vast dat het CDA weer een nieuwe variant voorstelt. Daarbij is het onder andere de vraag om hoeveel middenhuur het gaat. Voor sociale huur door corporaties bestaat er een stapelkorting voor de ontwikkelaar. Die vervalt met het voorstel van het CDA (gedeeltelijk). Daardoor worden de stichtingskosten significant groter, moet er bijvoorbeeld een andere oplossing komen voor parkeren en moeten er opnieuw ingewikkelde berekeningen worden gemaakt. Alles afwegende kiest het college op deze plek voor 100% sociale huurwoningen.
De voorgestelde sociale huur valt binnen de prestatieafspraken met de corporaties. Verder is in deze fase van het project een exploitatieplan nog niet aan de orde. Bovendien zal er straks sprake zijn van een anterieure overeenkomst.
Student&Starter pleit voor horeca in de plint. De wethouder kiest voor horeca die dienstbaar is aan een maatschappelijke ontmoetingsplek. Daar is al ervaring mee opgedaan in de stad.

De heer Otto (EenUtrecht) begrijpt dat er geen ruimte is voor een puur buurthuis. Dat is alleen maar mogelijk in combinatie met commerciële horeca.

Wethouder Eerenberg pleit voor een combinatie en ziet dat als een win-winsituatie. Ook een (niet commercieel) buurthuis moet ergens van betaald worden; dat zou een gat in het financieel plan betekenen.
Normaal gesproken wordt in deze fase van het proces geen bezonningsstudie uitgevoerd. Dat is nu voortgekomen uit de behoefte van de omwonenden. De wethouder benadrukt dat uit de studie niet blijkt dat woningen zeven uur minder zon krijgen. Het aantal uren minder zon voor sommige woningen valt binnen de TNO-norm.
De ChristenUnie vraagt aandacht voor de verbinding tussen ouderen en jongeren. Die vraag komt later aan de orde. Ook de wethouder is voorstander van een dergelijke publieke voorziening.
De toekomst van de Kringloop is nog onduidelijk, maar de wethouder is het met de fracties eens dat er voldoende ruimte in de stad moet zijn voor activiteiten op het gebied van circulaire economie. Ook de vraag over deelauto's kan de wethouder nu nog niet beantwoorden, maar hij is het ermee eens dat de stad daarop moet inzetten.
GroenLinks vraagt ruimten voor woongroepen. Daar is geen specifiek onderzoek naar gedaan, maar door de benodigde - meer uitgebreide en kwalitatieve - gemeenschappelijke ruimten levert dat nauwelijks extra ruimte op. Daarmee kun je niet een of twee bouwlagen schrappen.
EenUtrecht vraagt om de ontwikkelingen stil te leggen en opnieuw te beginnen. Dat kan de wethouder niet toezeggen. Het blijft een afweging van belangen. Het is aan de raad om voor of tegen het voorstel van het college te stemmen.

De heer Otto (EenUtrecht) ziet uit naar de door de wethouder toegezegde technische sessie en wil weten of daardoor de bouwenvelop iets later kan worden vastgesteld.

Wethouder Eerenberg herhaalt zijn toezegging voor een technische sessie met aandacht voor de afwegingen van het college. Hij pleit er echter voor om tempo te maken met ontwikkelingen in het belang van de woningzoekenden en voor duidelijkheid voor de omwonenden. Hij vraagt de fracties om het college te helpen kiezen, in plaats van vragen om opnieuw te beginnen.

De heer Bakker (D66) stelt voor om de informatiebijeenkomst voor de raadsvergadering van 6 april 2023 te organiseren. Dan doe je recht aan het proces en verlies je geen tijd.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) pleit ervoor om - gezien zijn reguliere werkzaamheden - de bijeenkomst te organiseren op de natuurlijke raadsmomenten op dinsdag en donderdag.

De heer Van der Zweth (PvdA) sluit zich aan bij dit voorstel. Hij stelt voor dat de fracties zich met behulp van de aanwezige informatie goed voorbereiden op de sessie.

De voorzitter kondigt aan een voorstel te doen voor de technische sessie. Hij vraagt of de wethouder nog vragen heeft gemist.

De heer Dekkers (GroenLinks) herhaalt zijn vragen over de mogelijkheid om het autoverkeer uit de Veilingstraat te schrappen en het tijdpad over aanpak van het Ringpark.

De heer Stellinga (CDA) herhaalt zijn vraag waarom middenhuur niet standaard wordt opgenomen in een bouwenvelop. Daar wordt ook geen uitleg over gegeven.

Wethouder Eerenberg legt uit dat voor veranderingen in de verkeerssituatie gekeken moet worden naar de hele wijk. Het voorstel van GroenLinks zal veel impact hebben op het karakter van de wijk. Daar wordt nu onderzoek naar gedaan. De resultaten worden in juni 2023 verwacht. Het Ringpark wordt gelijk met de realisatie van het gebouw aangepakt. Hij kondigt aan voor het tijdspad terug te komen in het raadsdebat.
De wethouder begrijpt dat uitleg moet worden gegeven waarom er in een bouwenvelop niet gekozen is voor middenhuur, maar heeft daar (zoals nog wel meer zaken) voor een snellere doorlooptijd niet voor gekozen. Hij zegt toe dat alsnog op te nemen, maar roept op om dergelijke extra zaken te beperken.

De heer Dekkers (GroenLinks) gaat ervan uit dat de suggesties die de wethouder in het begin van zijn bijdrage gaf, worden opgenomen in de bouwenvelop. GroenLinks blijft wat betreft mogelijke andere keuzes, bij zijn uitgangspunt: 100% sociaal.

Wethouder Eerenberg herhaalt zijn toezeggingen om zaken anders te formuleren, maar geeft er de voorkeur aan om ze via een raadsbrief aan te kondigen en verder (bijvoorbeeld via moties) mee te nemen in het raadsdebat boven het uitwerken van verschillende versies van de bouwenvelop.

De voorzitter vraagt de fracties of het onderwerp doorgeleid kan worden naar de raadsvergadering.

De heer Bakker (D66) denkt dat het onderwerp in 30minuten in de raad kan worden besproken.

De heer Stellinga (CDA) overweegt minstens een, misschien twee moties in te dienen en pleit daarom voor een behandeltijd van 45 minuten.

De heer Otto (EenUtrecht) vraagt naar de planning van de technische bijeenkomst en wil weten wat de consequenties zijn als deze niet vooraf aan de raadsvergadering kan worden georganiseerd.

Wethouder Eerenberg legt uit dat de agenda een verantwoordelijkheid is van de raad. Hij zegt toe geen onomkeerbare besluiten te nemen als de bespreking in de raad moet worden uitgesteld. Hij herhaalt dat er sprake is van urgentie, onder andere omdat de wereld iedere maand een stukje duurder wordt.

De heer Bakker (D66) erkent dat het wellicht lastig is om de technische sessie in te plannen, maar stelt voor om daar op korte termijn uit te komen.

De heer Te Hoonte (VVD) gaat ervan uit dat de wethouder de fracties een voorstel voorlegt op een regulier raadsmoment. Daar hoeft nu niet meer over gesproken te worden.

De voorzitter sluit zich daarbij aan en schorst de vergadering tot 16 maart 14.00 uur.

Gemeente Utrecht

Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken

Datum 16 maart 2023
Locatie Stadhuishal, stadhuis
Verslag door mw. J.M. Bosma (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, dhr. J. Vasters, de wethouder, mevrouw L. Voortman, de leden, dhr. G-J. te Hoonte (VVD), dhr. H. Bakker (D66), mw. L. Bode (Volt), dhr. F. Claasen (GroenLinks), lid. M. Minnaert (BIJ1), dhr. R. van der Zweth (PvdA), dhr. H. Dijkstra (CDA), dhr. M. Usta (DENK), mevrouw Oudejans (Student&Starter), dhr. R. van der Graaf (ChristenUnie), de commissiegriffier, dhr. F. de Kok.

Afwezigen

Dhr. C. Bos (Stadsbelang Utrecht), Dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht) en mevrouw L. Snippe (PvdD)

Verslag commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken

.....1
Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken.....1
Aanwezigen.....1
Afwezigen.....1
1. Opening en mededelingen.....1
8. Actualisatie van de nota grondbeleid en de Grondprijzenbrief 2022.....2
LIJST VAN TOEZEGGINGEN.....8

1. Opening en mededelingen

De voorzitter heropent de vergadering om 14.00 uur en heet iedereen van harte welkom.

8. Actualisatie van de nota grondbeleid en de Grondprijzenbrief 2022

De voorzitter meldt dat de fracties van EenUtrecht, Stadsbelang Utrecht en PvdD zich hebben afgemeld.

De geactualiseerde nota grondbeleid van het College en de grondprijzenbrief 2022 zijn geagendeerd voor behandeling in de commissie ROG op verzoek van de fracties van CDA, VVD, D66, PvdA, ChristenUnie, Student&Starter, PvdD en SBU. De voorzitter geeft de commissieleden van deze fracties vervolgens het woord, met uitzondering van de fracties die zich hebben afgemeld.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat in het coalitieakkoord is afgesproken over te gaan naar actief een grondbeleid. Hier is een breed debat over gevoerd. In deze vergadering gaat het met name over de grondprijzenbrief 2022, waarover een nuttige RIP is geweest, waarin mooie

suggesties zijn gegeven. In het huidige beleid wordt nog altijd gewerkt met een minimum grondprijs. De vraag aan de wethouder is wat er gebeurt als de minimum grondprijs wordt losgelaten en welke kansen en bedreigingen hiermee gemoeid zijn. Dit kan een richting zijn die zou kunnen helpen en daarom is het goed dit beter in beeld te brengen. De prijs van sociale huurwoningen staat vast, maar veel gemeenten berekenen dit residueel. Een residuele berekening kan het voor coöperaties aantrekkelijker maken om betaalbare sociale huurwoningen te realiseren. De vraag aan de wethouder is of zij dit deelt en of dit kan worden meegenomen in de nota grondbeleid. De gemeente wil meer naar onzelfstandige woningen voor studenten. In dat kader zijn de doorgevoerde verhogingen niet logisch, daarnaast is verhoogd terwijl er geen nieuw grondbeleid aan ten grondslag lag. De PvdA wil graag toelichting van de wethouder hierover en daarnaast de vraag wat er gedaan kan worden om huisvestiging voor studenten aantrekkelijker en mogelijker te maken. Meer generiek is de vraag of de grondprijzen in Utrecht wel geremd moeten worden. De prijs kan ook gedrukt worden met het vaste woonprogramma, omdat binnen de markt bekend is wat in de prijs verdisconteerd moet worden.

De heer Te Hoonte (VVD) snapt niet wat de heer Van der Zweth bedoelt met zijn laatste opmerking over het woonprogramma.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat de gemeente kan sturen op de maximale prijzen. Door duidelijkheid te scheppen kan de gemeente indirect de prijzen beïnvloeden. De gemeente moet helder zijn en een vaste verdeling hanteren waar de markt zich toe moet verhouden.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat eerder besloten is om 100% sociaal te zijn, dus waarom dan een vaste verdeling.

De heer Van der Zweth (PvdA) pleit ervoor om grondprijzen altijd vast en duidelijk aan te geven. Het is een goede zaak als de gemeente het voorkeursrecht vaker gebruikt, met name om speculatie tegen te gaan. Onteigenen moet geen taboe zijn en strategisch en anticiperend werven moet mogelijk zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt de heer Van der Zweth uit welke middelen onteigening betaald moet worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat onteigening geen taboe moet zijn. Hoe dit betaald moet worden verschilt per plek, maar het middel moet een optie zijn, bijvoorbeeld bij het plaatsen van windmolens. De financiering hiervan is een zaak voor het College.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt wat de PvdA verstaat onder echter actief grondbeleid.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat de PvdA drie suggesties heeft gedaan inzake de grondprijzen. Meer generiek pleit de PvdA voor het vaker inzetten van het voorkeursrecht en daarnaast anticiperend en strategisch werven, zodat de gemeente kan sturen op gebiedsontwikkeling. Dit betekent niet dat in alle gevallen overgegaan moet worden tot aankoop van grond.

De heer Te Hoonte (VVD) sluit zich aan bij de PvdA over de duurdere wooneenheden voor studenten. Hij verbaast zich erover dat de wooneenheden voor studenten duurder zijn geworden, terwijl de gemeente er veel wil hebben. Daarnaast was de timing ingewikkeld omdat het ging om lopende projecten. Het zou helpen als de grondprijsbrieven op tijd worden aangeleverd. De vraag is hoe residueel zich verhoudt tot de nota Bovenwijkse voorzieningen, hij wil graag een reflectie van wethouder hierop. In 2008 stonden banken op omvallen en veel gemeenten die grond hadden aangekocht waren jaren later nog aan het zoeken naar afzet voor die grond voor een redelijke prijs. Daarom het advies: “Bezint eer ge begint”. Het huidige grondbeleid is goed en kan actief worden ingezet als het uitkomt, maar het is niet de standaard. In het coalitieakkoord staat dat het college altijd actief grondbeleid gaat toepassen, maar de heer Van der Zweth geeft aan dat dit niet zo hoeft te zijn. Daarom de vraag aan de wethouder of het grondbeleid wel verandert.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of de heer Te Hoonte het met hem eens is dat het voorkeursrecht tijdens de vorige coalitieperiodes in lage frequentie is toegepast, indien dit in de nieuwe coalitieperiode vaker wordt toegepast is dat een beleidswijziging.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat in de huidige nota grondbeleid staat dat voorkeursrecht ingezet kan worden. Dat is iets anders dan inzetten van het voorkeursrecht in elk gebied, waarmee ondernemers in de problemen gebracht worden en niet tot aankoop wordt overgegaan. Voor aankoop is geen geld beschikbaar, omdat aan de andere kant een risicopost ontstaat. De inwoners zijn nog niets opgeschoten met de wet voorkeursrecht.

De heer Van der Zweth (PvdA) is van mening dat de wet voorkeursrecht vaker ingezet moet worden om speculatie tegen te gaan. Anticiperend werven en aankopen moet ingezet worden als dit iets bijdraagt. Dat is de afgelopen periode heel weinig gebeurd.

De heer Te Hoonte (VVD) antwoordt dat het hele defensieterrein anticiperend is geworven. In de uitgifte heeft dat niet geleid tot goedkopere woningen. Ook dan blijft er residueel weinig over. Het verkrijgen van de grond is niet het probleem.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat het defensieterrein het ene voorbeeld is waar anticiperend werven is toegepast. Hij pleit ervoor om het voorkeursrecht vanaf nu vaker in te zetten om speculatie te voorkomen en te sturen op de grond.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat er vaker sprake is geweest van actief grondbeleid, bijvoorbeeld bij het station. Dit is complex, omdat de gemeente dan ook in privaatrechtgelijke zin partij is. De vraag is of de gemeente hiermee tot goedkopere woningen komt. De huidige nota grondbeleid verbiedt het niet, maar juist actief grondbeleid toepassen op de huidige onrustige financiële markt kan problemen opleveren voor de gemeente.

De heer Claasen (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks staat voor goed leven in een eerlijke, duurzame en betaalbare stad. Hiervoor moeten alle beschikbare instrumenten worden ingezet. GroenLinks is van mening dat actief grondbeleid meer dan voorheen de norm moet zijn. Dat betekent niet dat in alle gevallen alle grond moet worden verworven, maar dat instrumenten scherper dan voorheen ingezet moeten worden en niet te terughoudend toegepast bij het voorkeursrecht. Niet alles moet worden overgelaten aan de markt, daarmee wordt niet altijd het snelste en beste resultaat bereikt. Op het moment dat er een keuze is pleit GroenLinks ervoor om te kiezen voor het onderste segment, voor mensen in de moeilijkste positie op de woningmarkt. GroenLinks sluit zich aan bij de eerdere opmerkingen van VVD en PvdA inzake studentenhuisvesting. Daartegenover staat dat de scherpte gezocht moet worden op commerciële functies en bedrijfsterreinen. De stijging van grondprijzen is niet het belangrijkst, maar de stijging van de huurprijzen. Als grondprijzen kunnen worden ingezet om de huurprijzen te matigen dan moet dit instrument gebruikt worden, als dat niet lukt voor kwetsbare huurders dan moet het maximale uit de grondprijs gehaald worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat er nu vaste grondprijzen worden gehanteerd voor sociale huur. Met residueel kan de huurprijs lager uitpakken en makkelijker gerealiseerd worden, is GroenLinks het daarmee eens?

De heer Claasen (GroenLinks) geeft aan dat de aanleiding voor de gemeente Hilversum om residuele grondprijzen toe te passen niet de angst was dat de prijzen verkeerd waren, maar dat coöperaties woningen hadden verkocht met een hogere opbrengst dan voorzien. Als die aanleiding er niet is voor Utrecht, dan moeten de instrumenten worden ingezet om voor de kwetsbare huurder de laagste prijs te realiseren. Indien de laagste prijs kan worden gerealiseerd met residueel dan moet dat ingezet worden en als het kan met vaste grondprijzen dan moet daarvoor worden gekozen.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat het momenteel een spannende tijd is. PvdA is van mening dat de bouw gaande gehouden kan worden met lagere grondprijzen voor met name sociale huurwoningen door coöperaties in te zetten. Hij vraagt of GroenLinks het daarmee eens is.

De heer Claasen (GroenLinks) geeft aan dat GroenLinks voorstander is van het gaande houden van de bouw van woningen. Als dat doel gerealiseerd wordt door middel van een verschuiving naar de sociale huursector dan is GroenLinks daarvoor. Tijdens de vorige crisis bleken marktpartijen soms een positie te hebben die zwaar op hun balans drukte, waardoor zij wilde

verkopen. Indien de kans zich voordoet voor de gemeente om tegen aantrekkelijke prijzen grond aan te kopen dan moet de gemeente die kans grijpen.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de grond dan met gemeentelijke middelen moet worden gekocht, daarvoor zijn liquide middelen nodig die verdwijnen in de grondexploitatie, wat kan leiden financiële problemen. De vraag is hoe GroenLinks een dergelijk risico wil afdekken in de begroting.

De heer Claasen (GroenLinks) merkt op dat de aankoop van grond risico's en kansen oplevert. In het verleden zijn verschillende gemeenten rijk geworden met de aankoop van grond op het juiste moment. Het is zaak om per casus de afweging te maken. Op dit moment zijn er wellicht ontwikkelaars die bepaalde posities willen verkopen. De gemeente moet aankopen voor de langere termijn en daarbij is het goed om te kijken naar posities die overgenomen kunnen worden en daarbij een goede afweging te maken tussen kansen en risico's.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat GroenLinks gemeenschapsgeld wil inzetten om grond aan te kopen van ontwikkelaars die hun grond niet kunnen ontwikkelen. Hij vraagt zich af wat het maatschappelijk belang daarvan is.

De heer Claasen (GroenLinks) geeft aan dat de gemeente meer invloed kan uitoefenen met aankoop van grond. Als dit mogelijk is door grond van een ontwikkelaar aan te kopen tegen een aantrekkelijke prijs dan dient de gemeente zich open op te stellen en een verstandige afweging te maken. Het beleid wordt gemaakt voor langere termijn, daarom moet men speculatief zijn. Coöperaties lopen soms tegen een financieringslimiet aan en moeten dan verkopen, maar dat is geen goede zaak. De vraag aan het College is of zij in die situatie willen overwegen over te gaan naar uitgifte van grond in erfpacht in jaarlijkse canon, zodat coöperaties alleen de opstal hoeven te financieren.

De heer Bakker (D66) sluit zich aan bij de eerdere opmerkingen over studentenwoningen. De grondprijzenbrief voor 2022 is laat aangeleverd. Hij vraagt de wethouder wanneer de grondprijzenbrief voor 2023 verwacht wordt. Wellicht is het mogelijk om het systeem voor aanlevering van de grondprijzenbrief te herzien, zodat de brief eerder dan bij de voorjaarsnota wordt aangeleverd. In de raadinformatiebijeenkomst kwam naar voren dat er ruimte is voor vereenvoudiging, o.a. bij plankosten, de gemeente maakt het vaak onnodig moeilijk. Misschien dat vereenvoudiging opgepakt kan worden bij de voorjaarsnota of in de grondprijzenbrief. Voor het proces rondom de actualisatie van de nota vraagt D66 zich af hoe het proces verloopt en of de commissie nog een discussienota krijgt waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. Het sneller kunnen realiseren van betaalbare woningen is een belangrijk uitgangspunt. Er wordt een grote bouwstagnatie verwacht en D66 vraagt zich af hoe gemeente Utrecht hierop anticipeert. Er moet een balans worden gezocht tussen de hoge ambities enerzijds en de risico's anderzijds. D66 sluit zich inhoudelijk aan bij de eerder gemaakt opmerkingen over residueel sociale woningbouw en minimum grondprijzen. Daarnaast wil D66 graag weten van de wethouder welke andere mogelijkheden er nog zijn om op een verantwoorde manier de bouwproductie in Utrecht te versnellen.

De heer Dijkstra (CDA) complimenteert de heer Van der Zweth voor de RIP en voor het agenderen van dit onderwerp. De bouwkosten stijgen en de huurprijzen dalen, de vraag aan de wethouder is hoe zij deze ontwikkeling ziet in relatie tot de voorgestelde verhoging van de grondprijzen en of het College een verlaging van de grondprijzen zoals genoemd in de RIP, in bepaalde gevallen wenselijk acht. Zo ja, wanneer wel en zo nee, waarom niet. In de RIP is aangegeven dat er geen duidelijke rationaliteit meer zit in de grondprijs voor sociale huur. Het voorstel is nu om dit residueel te berekenen, de vraag aan de wethouder is hoe zij dit ziet. Het residueel berekenen van parameters is cruciaal en de Raad kan daar invloed op uitoefenen. Het CDA verzoekt de wethouder om de parameters met onderbouwing duidelijk en begrijpelijk in beeld te brengen bij de realisatie van het grondbeleid. Daarnaast is de vraag om in de actualisatie aan te geven welke onderdelen of methodieken versimpeld kunnen worden. Het actieplan studentenhuisvesting verschijnt binnenkort, het verzoek aan de wethouder is om dit plan in samenhang met de actualisatie van het grondbeleid te behandelen, aangezien deze onderwerpen elkaar raken.

Mevrouw Oudejans (Student&Starter) geeft aan dat het toevoegen van studentenwoningen met de focus op onzelfstandige studentenhuisvesting een van de belangrijkste woonambities van Student&Starter is. Uit de grondprijzenbrief blijkt echter dat die ambitie bemoeilijkt wordt, o.a. door de stijging van de prijzen met 20% voor onzelfstandige eenheden en 25% voor zelfstandige eenheden. Deze stijging is gebaseerd op de taxatie van kleinschalige particuliere verhuurders in plaats van Jebber. De vraag aan de wethouder is waarom daarvoor gekozen is. Het gevolg is dat bij lopende projecten de grondprijzen ook worden verhoogd en dat is onwenselijk.
Student&Starter sluit zich aan bij het verzoek van D66 tot het vereenvoudigen van het systeem rondom de grondprijzenbrief. Ook bij residueel kijken naar grondprijzen sluit Student&Starter zich aan, de fractie is benieuwd naar de gevolgen hiervan. Student&Starter is van mening dat het actieplan studentenhuisvesting en de actualisatie van het grondbeleid separaat behandeld moeten worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of mevrouw Oudejans het ermee eens is dat de behandeling van het actieplan studentenhuisvesting vooral consequent en met elkaar in lijn moet zijn en dat het niet zozeer uitmaakt op welk moment het behandeld wordt.

Mevrouw Oudejans (Student&Starter) beaamt dit.

De heer Van de Graaf (ChristenUnie) geeft aan dat de nota grondbeleid een belangrijk instrument is waar voorzichtig mee omgegaan moet worden, omdat er altijd risico's aan kleven. Hij sluit zich aan bij het planningspunt van D66 inzake verbetering van het proces rondom de grondprijzenbrief.
De grondprijzen voor de sociale huurwoningen zijn niet meegestegen met de CPI/BdB-index maar met de huurprijsstijging, dat is goed te volgen aangezien de betaalbaarheid van woningen onder druk staat. De gemeente heeft echter meer ambities, zoals maatschappelijke organisaties en sport, terwijl de prijzen voor deze accommodaties wel meestijgen met de inflatie. De ChristenUnie verzoekt de wethouder de afwegingen bij deze keuze nader toe te lichten.

De voorzitter schorst de vergadering voor vijftien minuten.

Wethouder Voortman bedankt de commissie voor de input. De commissie geeft verschillende punten mee voor de nieuwe nota grondbeleid die door de wethouder worden beschouwd als kaderstellend om mee te nemen in de nieuwe nota grondbeleid.
De wethouder gaat eerst in op de vraag van de PvdA inzake de kansen en risico's die het loslaten van minimum grondprijzen bieden. De minimum grondprijzen worden momenteel vooral benut voor ambtelijk mandaat en de kaders van de grondexploitatie. Daarbuiten kan de Raad of het College beslissen om daarvan af te wijken. Mocht daar aanleiding voor zijn dan wordt een specifiek voorstel aangeboden. De kansen en risico's zullen ook worden meegenomen in de nieuwe nota grondbeleid.
Vervolgens gaat de wethouder in op de gestelde vragen of residueel berekenen leidt tot betaalbardere woningen. Residueel berekenen van de grondprijs voor sociale woningbouw zou leiden tot een negatieve grondwaarde, wat weer leidt tot een gat in de grondexploitatie en dat kan negatieve gevolgen hebben voor de gemeentelijke begroting. Daarnaast leidt het niet persé tot meer sociale woningen aangezien coöperaties vooral op zoek zijn naar locaties. Derhalve is het niet de verwachting dat residueel berekenen leidt tot betaalbaardere woningen.
Naar aanleiding van de gestelde vragen over het verhogen van de prijs voor studentenwoningen geeft de wethouder aan dat de grondprijzen voor studentenhuisvesting worden bepaald door de bewegingen in de markt. In 2022 was er ruimte voor het verhogen van de grondprijzen, enerzijds door hogere huren en anderzijds doordat er meer spelers op de markt zijn gekomen voor studentenhuisvesting. Dit heeft geleid tot een scherper rendement en daarmee een hogere beleggingswaarde.

Mevrouw Bode (Volt) vraagt of de wethouder het verschil tussen residuele en vaste prijzen schriftelijk toe kan lichten.

Wethouder Voortman zegt dit toe. Bij de nieuwe nota grondbeleid wordt een brief gevoegd waarin de vragen beantwoord worden.

De heer Bakker (D66) verzoekt de wethouder om bij de antwoorden op de technische vragen rondom residueel berekenen mee te nemen welke gemeenten dit wel en niet toepassen en wat voor hen de voor- en nadelen zijn.

Wethouder Voortman zegt toe om in de beantwoording mee te nemen waarom sommige gemeenten wel of niet residueel berekenen toepassen. Vervolgens gaat de wethouder in op de vraag van de PvdA of een vaste verhouding tussen sociale midden niet duidelijker is voor de markt. Hier worden twee dingen door elkaar gehaald, nl. het vaststellen van het ruimtelijk kader en welke functies kunnen worden gerealiseerd en de verhouding tussen de verschillende categorieën. Indien duidelijk is welke functies kunnen worden gerealiseerd volgt uit de grondprijzenbrief welke grondprijs de gemeente voor een bepaalde functie hanteert. De PvdA heeft aangegeven eventuele onteigening niet uit de weg te gaan, maar de VVD heeft aangegeven daar voorzichtig mee te zijn. Onteigening is een escalatie die wordt ingezet als andere zaken zijn geprobeerd.
Inzake de vragen over de timing van de grondprijzenbrief geeft de wethouder aan dat de grondprijzenbrief onder andere gebruikt wordt voor het actualiseren de gemeentelijke grex-en. De besluitvorming daarover vindt plaats bij de voorjaarsnota, waardoor er samenhang is tussen de voorjaarsnota en de grondprijzenbrief en dat betekent dat deze stukken gelijktijdig lopen. Daarnaast zijn de markgegevens die worden gebruikt voor actualisatie van de grondprijzenbrief pas eind januari, begin februari beschikbaar. De grondprijzenbrief 2023 verschijnt bij de voorjaarsnota.
Vervolgens gaat de wethouder in op de vraag van VVD of de nota Fonds Bovenwijkse voorzieningen ervoor zorgt dat de residuele waardes laag worden. Dit is niet het geval, aangezien de invoering van de nota Fonds Bovenwijkse voorzieningen geen effect heeft op de residuele grondwaarden, omdat die residuele grondwaarden betrekking hebben op de gemeentelijke grex en bijdrage aan het fonds geen onderdeel is van de bouwkosten van de woning. Op het punt dat de heer Te Hoonte maakte om voorzichtig te zijn met te veel grondaankopen geeft wethouder Voortman aan dat bij iedere grondaankoop voor het innemen van een grondpositie buiten een vastgestelde grex een risicoafweging wordt gemaakt die dan onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat per woning een extra bedrag stoppen in de stichtingskosten van het project aan de andere kant uit de residuele waarde zal gaan.

Wethouder Voortman geeft aan dat zij ervan uitgaat dat dit geen effect heeft. Mocht dit anders zijn dan komt zij hier schriftelijk op terug.
Ten aanzien van de vraag van de VVD of er wel of geen actiever grondbeleid gevoerd gaat worden geeft de wethouder aan dat de doelstelling van het College is het voeren van meer regie. Dat komt in de nieuwe nota grondbeleid terug, voorzien van een duidelijk afwegingskader.
In het kader van het opleggen van een WVG kan de Raad zelf een afweging maken of de inzet van dit instrument gerechtvaardigd is, aangezien voor vestigingen van een WVG een raadsbesluit nodig is. Vervolgens gaat de wethouder in op de vraag van de VVD over het afdwingen van betaalbaar wonen. De vrij-op-naamprijs per m² wordt door de markt bepaald, de gemeente heeft daar slechts beperkt invloed op. Binnen de eigen grondexploitatie heeft de gemeente wel de mogelijkheid om de keuze te maken over het te realiseren programma en dit aanvullend privaatrechtelijk te regelen bij uitgifte van de gronden. Op de vraag of zelf grond exploiteren voor versnelling zorgt geeft de wethouder aan dat het in ieder geval de regie vergroot en de financiële effecten tevens bij de gemeente terecht komen.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat actief grondbeleid meer is dan alleen het toepassen van de WVG.

Wethouder Voortman geeft aan dat bij de nieuwe nota grondbeleid inzicht wordt gegeven in de gereedschapskist van de gemeente. Daarbij wordt gekeken welke middelen er zijn en welke middelen wel en niet zijn ingezet in het verleden. Bovendien wordt gekeken of het totale instrumentarium voldoende is of dat er nog middelen ontbreken.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de huidige nota grondbeleid ook een overzicht is van middelen die ingezet kunnen worden. Het zou vreemd zijn als er opeens nieuwe beleidszaken naar voren komen.

Wethouder Voortman antwoordt dat bij de vorige nota een raadsvoorstel zat waarin nadrukkelijk stond dat er niets veranderd werd. Dit is vrij behoudend en dat is niet de inzet van dit College. De bijdrage van de heer Claasen om scherp te zijn op het inzetten van instrumenten heeft de wethouder ervaren als aanmoediging om niet te terughoudend te zijn en de beschikbare instrumenten in te zetten om gestelde doelen te bereiken. Op de vraag of het College bereid is tot uitgifte in erfpacht met een jaarlijkse canon geeft de wethouder aan dat de huidige grondprijzen voor sociale woningbouw door coöperaties niet worden gezien als noodzaak voor temporiseren van de bouw. Bovendien hanteert de gemeente al sinds 1989 algemene erfpachtvoorwaarden, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. Derhalve is dit geen punt dat moet worden meegenomen in de nieuwe nota grondbeleid.
Vervolgens geeft de wethouder naar aanleiding van een vraag van de heer Bakker en de heer Dijkstra aan dat zij ook graag versimpeling wil in de grondprijzenbrief. Waar mogelijk zal versimpeling worden meegenomen in het nieuwe grondbeleid. De uitkomsten van dit debat worden meegenomen in de nieuwe nota, er komt geen tussennota. Naar aanleiding van de vraag inzake het anticiperen op bouwstops geeft de wethouder aan dat die individueel beoordeeld worden op de oorzaak van de bouwstop. De aanpak van de bouwstop kan leiden tot de inzet van grondbeleid instrumenten. Het hangt van de situatie af of de oplossing gezocht moet worden bij grondbeleid of ander beleid.
Vervolgens gaat de wethouder in op de vraag van D66 om te laten zien aan welke knoppen gedraaid kan worden. Deze knoppen zijn niet alleen te vinden binnen het grondbeleid, maar bij het opstellen van de verschillende ontwikkelstrategieën maakt de gemeente ook een integrale afweging binnen de instrumenten die aan de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.
Naar aanleiding van de vraag van de heer Dijkstra of het verlagen van grondprijzen wenselijk is en in welke situaties geeft de wethouder aan dat de grondprijzen meebewegen met de markt.
Ten aanzien van de vraag van mevrouw Oudejans inzake het actieplan studentenhuisvesting geeft de wethouder aan dat het actieplan in lijn zal zijn met het nieuwe grondbeleid en de grondprijzen. Het actieplan wordt eind Q1 aangeboden en de nieuwe grondprijzenbrief volgt met de voorjaarsnota in Q2.
Vervolgens gaat de wethouder in op de vraag van de heer De Graaf inzake de afweging die wordt gemaakt of de prijzen wel dan niet met de CPI/BdB-index meestijgen. De grondprijzen die geïndexeerd worden zijn in het verleden bepaald door de kostprijs van bouwrijpe grond, daarbij ligt indexering meer voor de hand dan residueel berekenen.
Daarnaast heeft de heer De Graaf opgemerkt dat het grondbeleid ook gaat over sport en maatschappelijke voorzieningen. In de nieuwe nota zal de wethouder hierop ingaan. De reden dat het daar wel gebeurt is dat tijdens de behandeling van de grondprijzenbrief 2022 geen signalen zijn geweest dat de grondprijs voor bijzondere doeleinden problemen zou opleveren bij maatschappelijke organisaties. Daarnaast is de stijging voor deze categorie in 2022 relatief beperkt geweest. Voor 2023 wordt een beperkte stijging voorgesteld, gelijk aan de verhoging voor sociale huur.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) informeert hoeveel m² aan de verschillende categorieën worden uitgegeven.

Wethouder Voortman geeft aan dat dit zal worden meegenomen in de brief bij de voorjaarsnota 2023.

Mevrouw Oudejans (Student&Starter) merkt op dat de wethouder niet is ingegaan op de vraag waarom vooral gekeken wordt naar kleinschalige particuliere verhuurders en niet naar de grote huisvesters.

Wethouder Voortman geeft aan dat grondprijzen voor iedere verhuurder gelden. Momenteel wordt gekeken of er een aparte categorie moet komen voor studentenhuisvesting om hier meer bij te helpen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of de wethouder de gestelde vragen beantwoordt via een raadvoorstel of met een losse brief.

Wethouder Voortman geeft aan dat er een totaalpakket komt met een raadvoorstel voor de nota grondbeleid, met daarbij gevoegd een brief waarin apart ingegaan wordt op de punten, welke

kansen en risico’s loslaten minimale prijzen, residueel berekenen en het punt inzake andere functies dan wonen. Dit pakket wordt in Q2 aangeboden aan de raad.

5 De **voorzitter** sluit de vergadering om 15.30 uur.