Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren

Gemeente Utrecht

Zienswijzen

Voorkeursrecht Ravellaan Noord

20 maart 2024

Maliesingel 20
3581 BE Utrecht
Postbus 354
3500 AJ Utrecht
T +31 (0)30 23 20 800

WYN STAEL
ADVOCATEN

PER AANGETEKENDE POST
Raad van de gemeente Utrecht
t.a.v. Ontwikkelorganisatie Ruimte, Hoofdgebiedseconoom
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT



Utrecht, 15 maart 2024

advocaat : [redacted]
doorkiesnr. : [redacted]
e-mail : [redacted]
uw ref. : 12030830
dossier : [redacted]
inzake : Zienswijze opvolgende voorkeursrechtbeschikking

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 13 februari 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht een voorkeursrechtbeschikking genomen waardoor op diverse onroerende zaken van Exploitatie Maatschappij Welgelegen Utrecht B.V. (**"De Waal"**) een voorkeursrecht is gevestigd. Ook is er een voorstel gedaan aan de raad om een opvolgende voorkeursrechtbeschikking op te leggen. De Waal is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen over de eventuele opvolgende voorkeursrechtbeschikking en maakt graag van deze gelegenheid gebruik.

De Waal voelt de behoefte om haar visie te geven op de gang van zaken die ertoe hebben geleid dat tot op heden nog geen overeenstemming is bereikt over de ontwikkelplannen. Daarbij wil zij benadrukken dat zij er nog steeds een groot voorstander van is en hoopt dat de ontwikkelplannen in de nabije toekomst in overleg met de gemeente kunnen worden verwezenlijkt.

Uit de voorkeursrechtbeschikking maakt De Waal op dat het doel van de gemeente met de vestiging van het voorkeursrecht is om meer regie en sturing te krijgen op de ontwikkeling van het gebied. De Waal wil vooropstellen dat het vestigen van het voorkeursrecht (maar ook het nemen van het voorbereidingsbesluit 'TAM-voorbereidingsbesluit Ravellaan Noord') onnodig is, vertragend werkt en niet bijdraagt aan het bereiken van overeenstemming over de ontwikkelplannen voor Welgelegen Noord. Dit terwijl uw raad juist de ontwikkelplannen aan de Ravellaan wenst te bevorderen, zo maakt De Waal op uit de titel van de geheime motie "Tempo is nodig voor Ravellaan Noord" van 22 november 2023.

De Waal is al jaren met de gemeente in gesprek om het terrein Ravellaan Noord te herontwikkelen en is niet voornemens het terrein te verkopen. Zij wil de herontwikkeling namelijk zelf realiseren; dat was en is het uitgangspunt. De Waal beschikt over de kennis en ervaring om complexe binnenstedelijke herontwikkelingsopgaven tot een succes te maken. Zij beschikt ook over voldoende middelen om de uitvoering van dergelijke projecten zelf ter hand te nemen. De Waal verwijst in dit verband naar de woningbouw die zij in de afgelopen jaren mogelijk heeft gemaakt. Zo heeft zij in de regio Utrecht 600 woningen (waarvan ca. 350 sociaal en de overige middenduur) en 700 studentenwoningen in de gereguleerde sector gerealiseerd. Dit najaar wordt in Capelle aan den IJssel gestart met de bouw van 71 nieuwbouw koopwoningen (grotendeels betaalbaar) ondanks de huidige moeilijke omstandigheden.

De panden waarop het voorkeursrecht is gevestigd (te weten de Kanaalweg 84-86, Ravellaan 7, Ravellaan 1, Ravellaan 13 en Leidseweg 93C) zijn door De Waal in respectievelijk 1992, 1997, 2007, 2013 en 2014 aangekocht. Sinds 2017 is De Waal in gesprek met de gemeente over een nieuwe invulling van dit gebied. Medio 2019 is het startdocument vastgesteld waarin gezamenlijk is gezocht naar een haalbare en wenselijke woningverdeling. Als uitgangspunt voor dit startdocument is uitgegaan van minimaal 220 woningen, waarvan 20% sociale huurwoningen, 20% middelduur en 60% vrije sector woningen. Als een groter aantal woningen zou worden gerealiseerd, zou een verdeling van 50% sociale huurwoningen en 50% vrije sector woningen gelden. Bij een woning aantal van 400 woningen betekent dit; 34% sociaal (134 woningen), 11% middenduur (44 woningen) en 56% vrije sector (222 woningen).

De uitwerking van dit startdocument in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen ("**SPvE**") heeft lange tijd op zich laten wachten. Pas in september 2021 is het concept SPvE opgesteld en aan de Waal voorgelegd. Het concept SPvE bleek een stapeling van ambities met een zeer complexe stedenbouwkundige (inefficiënte) opzet in combinatie met hogere woningaantallen met grotere oppervlakten. De beoogde samenwerking met Jebber voor het sociale programma, zoals vastgelegd in de startnotitie, bleek hierdoor niet meer inpasbaar. De gemeente heeft De Waal niet betrokken bij de totstandkoming van het SPvE en De Waal moest constateren dat met de uitgangspunten uit het SPvE te grote bouwkundige/financiële risico's werden geïntroduceerd. De Waal heeft de gemeente alsnog van input voorzien om het plan haalbaar te maken. Een reactie vanuit de gemeente bleef echter uit omdat vanwege de verkiezingen een nieuw collegestandpunt over lopende initiatieven moest worden afgewacht. Hierdoor is opnieuw veel tijd verloren gegaan, wat niet aan De Waal is toe te rekenen. Ondertussen heeft De Waal het onroerend goed niet meer opnieuw in de verhuur gebracht omdat dat de herontwikkeling zou kunnen frustreren. Met achterstallig onderhoud en tijdelijke invullingen en inkomstenderving tot gevolg.

Een half jaar na het coalitieakkoord werden de gesprekken weer opgepakt en legde de gemeente begin 2023 wéér een nieuwe ambitie neer: minimaal 400 woningen (liefst meer in verband met de grote en groeiende behoefte) zouden moeten worden gerealiseerd met een scherper woonprogramma, namelijk 40% sociale huurwoningen, 35% middelduur en 25% vrije sector woningen. Deze nieuwe ambitie maakte het plan nog complexer en de haalbaarheid verder uit zicht. Dit terwijl De Waal het gebied juist graag op korte termijn wilde transformeren en zij de gemeente al vele malen tot voortgang had gemaand.

Desondanks is De Waal met de gemeente in overleg gebleven om te kijken naar de mogelijkheden om toch tot een haalbaar plan te komen. In die gesprekken is door de gemeente een ander woningbouwprogramma van 35% sociale huurwoningen, 25% middeldure huurwoningen en 40% vrije sector woningen neergelegd.
Het doel van deze gesprekken was om te kijken aan welke 'knoppen' gedraaid kon worden om toch tot een haalbare planontwikkeling te komen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan gedeeltelijk kleinere woningen, boven wettelijke eisen schrappen, stedenbouwkundige opzet optimaliseren of subsidieverstrekking. Samen met de planeconoom van de gemeente heeft De Waal inzicht gegeven in de stichtingskosten en de verwachte opbrengsten van het door de gemeente gewenste woningprogramma.

Een van de factoren voor de haalbaarheid van het plan is gelegen in de inbrengwaarde van de panden die gelet op de binnenstedelijke ligging nog een hoge gebruikswaarde hebben. Om hierover geen lange discussie te hebben heeft De Waal in de zomer een taxatie laten uitvoeren door een gerenommeerd taxatiebureau, namelijk REVALS die regelmatig ook taxaties uitvoert voor de gemeente. Aan de hand van deze taxatie, in samenhang met de hogere rente en daardoor de risico's bij de afzet van de woningen in combinatie met de aanhoudend stijgende bouwprijzen, is duidelijk geworden dat een herontwikkeling van de panden volgens de uitgangspunten van de gemeente niet haalbaar is. Het plan kan alleen haalbaar worden als de gemeente op bepaalde punten ook concessies doet of op een andere wijze kan bijdragen aan deze ontwikkeling (vroeger bestonden er niet voor niks stadsvernieuwingssubsidies voor binnenstedelijke ontwikkelingen).

Naar nu blijkt, is de gemeente rond die tijd op de achtergrond al bezig geweest met de voorbereiding van de vestiging van het voorkeursrecht en het voorbereidingsbesluit. Ook is blijkbaar de eerdergenoemde (geheime) motie aangenomen met als doel het tempo van de ontwikkeling van Ravellaan Noord te versnellen of met het doel actief grondbeleid te voeren. De gemeente wilde (kennelijk om bovengenoemde reden) zelf een taxatie laten uitvoeren waardoor de gesprekken weer maanden werden vertraagd. De taxatie verschilt zoveel van de uitgevoerde taxatie door REVALS, dat dit verschil niet te verklaren is. Dat wordt op dit moment uitgezocht maar een oplossing hiervoor zal opnieuw maanden duren en zal de plannen zeker niet versnellen.

De Waal begrijpt dat de gemeente belang heeft bij het doorgang laten vinden van de ontwikkelplannen met zo veel mogelijk betaalbare woningen. De Waal heeft dat belang echter ook, mits economisch haalbaar. De Waal is echter van mening dat de gekozen strategie het vertrouwen in een goede samenwerking heeft geschaad waardoor het traject verder wordt gefrustreerd en vertraagd. Deze gang van zaken heeft niet alleen de gemeente tijd en mankracht gekost, maar ook voor De Waal weer aanzienlijke rentederving veroorzaakt vanwege de ontstane vertraging. Dit maakt de financieel-economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling alleen maar moeilijker.

Nogmaals, De Waal is stellig voornemens om over te gaan tot herontwikkeling van deze locatie zodat van verkoop geen sprake is, niet aan derden en niet aan de gemeente. Daarmee is het belangrijkste doel van het voorkeursrecht, de gemeente in een voorkeurspositie brengen ten opzichte van andere marktpartijen, in de praktijk non-existent.

WYN STAEL
ADVOCATEN

De Waal roept uw raad dan ook op om niet over te gaan tot het vestigen van een voorkeursrecht op de panden en er bij het college op te aan te sturen dat de tijd en energie wordt gestoken in de lopende gesprekken om tot een oplossing te komen. Met enige flexibiliteit van beide partijen en realistische verwachtingen over en weer, meent De Waal dat alsnog op korte termijn tot overeenstemming kan worden gekomen. Zij hoopt en vertrouwt daarbij ook op steun vanuit uw raad. De Waal is in ieder geval bereid om zich ook in de nabije toekomst te blijven inzetten om te komen tot de gewenste transformatie van het gebied.

De Waal is uiteraard bereid om desgewenst mondeling een toelichting te geven op het voorgaande.

Ik verzoek u om de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

WYN STAEL
ADVOCATEN

WIJN & STAEL
ADVOCATEN

Postbus 354
3500 AJ Utrecht

WIJNENSTAEL.NL

Ingekomen ILC d.d.

18 MRT 2024

PostNL
Afz. 3500 AJ 354

€ 9,80
NEDERLAND
15.03.24
NetSet FM 219888

58646 SD/DdH

Wijn & Stael Advocten
Postbus 354 3500AJ UTRECHT The Netherlands

R Aangetekend

D-A-1

Raad van de gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte, Hoofdgebiedseconoom
Postbus 16200
3500CE UTRECHT

3SRDAA8382343

Recommandé

NL

P2202

3SRDAA8382343

96