Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Kees-Jan Bandt / Herman Nienhuis	**Datum**	11 september 2024
Doorkiesnummer	030 - 286 49 88	**Kenmerk**	12712100
E-mail	keesjan.bandt1@utrecht.nl herman.nienhuis@utrecht.nl	**Onderwerp**	Stappenplan Utrechtse Aanpak op gang houden woningbouw
Bijlage(n)	1 (Stappenplan Utrechtse aanpak)	**Beleidsveld**	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Bij de bespreking van het Raadsvoorstel 2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw in de raadsvergadering van 6 juni 2024 hebben wij u toegezegd u nader te informeren over de afwegingen die gemaakt worden om te bepalen of projecten in aanmerking komen voor de Utrechtse Aanpak voor het op gang houden van de woningbouw. In deze brief informeren wij u hierover.

De werkwijze Utrechtse Aanpak voor het op gang houden van de woningbouw toegelicht
In de raadsbrief van 19 april 2024 over de werkwijze van de Utrechtse aanpak hebben wij u op hoofdlijnen meegenomen in de Utrechtse aanpak. In deze brief informeren wij u nader over de stappen die binnen de aanpak gezet worden om af te wegen of een project in aanmerking komt voor de Utrechtse aanpak.

In de Utrechtse aanpak hanteren we een aantal algemene uitgangspunten voor projecten om in aanmerking te komen. We richten ons op betaalbaar wonen, we leveren maatwerk (dus geen structurele wijziging van beleid) en verwachten open boeken en wederkerigheid om te waarborgen dat de maatregelen niet leiden tot overcompensatie. We richten ons op grotere projecten om betaalbaar wonen op grotere schaal toegankelijk te maken.
De volgende stappen worden genomen bij het tot stand komen van de selectie van projecten die worden voorgelegd aan de raad de tranches van de Utrechtse aanpak:

1. Zijn er optimalisaties mogelijk binnen het plan?
2. Kan het project op korte termijn starten met bouwen of is sprake van een strategisch project voor de middellange termijn?
3. Is er een tekort op de business case?
4. Welke mogelijke maatregelen kunnen er genomen worden binnen het project?
5. Welke maatregelen zijn passend bij het project?
6. Leidt dit tot een haalbare business case? En is hierin geen sprake van overcompensatie?

In de onderstaande paragrafen worden bovengenoemde vragen nader toegelicht.

1. **Zijn er optimalisaties mogelijk binnen het plan?**

Wanneer een project vastloopt op basis van de gehanteerde uitgangspunten, wordt in eerste instantie onderzocht of er binnen de gestelde kaders nog mogelijkheden zijn om het project te optimaliseren. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat er meer woningen of een ander programma worden toegestaan dan in eerste instantie het uitgangspunt was. Dit leidt niet altijd tot een betere businesscase op basis van vastgesteld beleid, maar kan wel een uitkomst bieden. Andere mogelijke aanpassingen zijn bijvoorbeeld op het gebied van stedenbouw, groen, parkeren of commerciële voorzieningen binnen het plan. Financiële techniek behoort ook tot de mogelijkheden. Dit betreft bijvoorbeeld het herzien van financiële afspraken binnen de daarvoor geldende bandbreedtes, denk hierbij aan termijnen en vergoedingen die bijvoorbeeld anterieur worden afgesproken. Indien mogelijk volstaan deze optimalisaties om een project haalbaar te maken.

2. **Kan het project op korte termijn starten met bouwen of is sprake van een strategisch project voor de middellange termijn?**

In het MPR worden alle woningbouwprojecten bijgehouden en er is sprake van een planvoorraad met meer dan 40.000 woningen. Lang niet alle woningbouwprojecten komen in aanmerking voor de Utrechtse aanpak. We richten ons primair op projecten die op korte termijn kunnen starten (<2 jaar) en met het oog op het voorkomen van een langere, diepere dip in de woningbouwproductie kijken we ook naar de middellange termijn (2-5 jaar). Daarin is het van belang dat concreet het voornemen is op korte termijn geïnvesteerd wordt en er dus sprake is van een investeringsbeslissing door de marktpartij of corporatie, die een besluit vereist vanuit de gemeente. Dit is bijvoorbeeld een locatie waar zonder maatregelen, voor de middellange termijn geen woningbouw gerealiseerd zal worden, terwijl dit wel wenselijk is voor de locatie.

Voor de korte termijn richten we ons primair op projecten met minimaal +/- 50 woningen en voor de middellange termijn minimaal +/- 100 woningen. Projecten moeten bijdragen aan onze langjarige ambities en visie/beleid voor de groei van de stad.

Bij zowel de korte als de middellange termijn kan het aanpassen van beleid nodig zijn om in aanmerking te komen voor subsidies vanuit het Rijk of andere partij. Dit wordt meegewogen bij de beoordeling.

3. **Is er een tekort op de business case?**

Het uitgangspunt is dat projecten op basis van vastgesteld beleid ontwikkeld worden. Indien er een aantoonbaar tekort is dat ondersteunt wordt door de gemeente kan het zijn dat projecten stil komen te liggen. Bij het ontwikkelen van nieuwe woningen neemt de ontwikkelaar/corporatie risico bij het doen van een voorinvestering in het (her)ontwikkelen naar een woningbouwproject. Voor een gezonde bedrijfsvoering is een verwacht rendement nodig om te compenseren voor mogelijke verliezen en de continuïteit van het bedrijf zeker te stellen. De businesscase is een samenvatting van de verwachte kosten en opbrengsten op basis van een programma dat is gebaseerd op het vastgesteld beleid en de inhoudelijke uitgangspunten voor het project. Voor de Utrechtse aanpak is het van belang dat de uitgangspunten in de berekeningen transparant gedeeld worden met de gemeente Utrecht. Wanneer daaruit blijkt dat er geen of onvoldoende rendement gemaakt wordt om verder te investeren in het project, kan een project in aanmerking komen voor de Utrechtse aanpak. Gezamenlijk wordt onderzocht welke uitgangspunten binnen een plan leiden tot het tekort in de businesscase.

Een ontwikkelaar mag een ‘redelijk’ rendement maken op een ontwikkeling om in aanmerking te komen voor de Utrechtse aanpak. Het risico op verlies op een project moet gecompenseerd kunnen worden met de kans op winst. Bij bijvoorbeeld bij de Startbouwimpuls hanteerde het Ministerie van Binnenlandse Zaken een ‘redelijk’ rendement, waarbij het ministerie geen rendement noemde. Voor de berekening van staatssteun voor diezelfde regeling, kwam dit redelijk rendement volgens de rekenmethodiek van de Europese Commissie uit op een bandbreedte van 0-5%. Aedes hanteert een vergelijkbare bandbreedte voor het bepalen van mogelijke overcompensatie. Op basis van deze beide bronnen is het verdedigbaar om vergelijkbare rendementen te accepteren voor projecten waarin de realisatie van betaalbare woningbouw een belangrijk deel van het project betreft. We zijn strikt bij de beoordeling van projecten en sturen strak op dit maximale rendement. Wanneer de gemeente financieel steun verleent aan een project wordt de aangeleverde business case ook bij oplevering getoetst. In geval van overcompensatie kan de verleende financiële steun teruggevorderd worden.

4. Welke mogelijke maatregelen kunnen er genomen worden binnen het project?

Wanneer het niet volstaat om binnen het project te optimaliseren, wordt op basis van de omvang van het tekort geanalyseerd welke mogelijke inhoudelijke of financiële maatregelen genomen kunnen worden om dit tekort op te lossen.

Financiële maatregelen kunnen ook externe subsidies zijn. Wij zoeken actief naar externe dekkingsbronnen en proberen deze optimaal te benutten. Denk bijvoorbeeld aan de Startbouwimpuls, Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds. Ook met de provincie Utrecht hebben we een goede samenwerking om betaalbare woningbouw te stimuleren. De middelen betaalbaar wonen zijn een gemeentelijke dekkingsbron. Alleen projecten met minimaal 75% betaalbare woningbouw komen in aanmerking voor deze middelen. Gezien de beperkte omvang van de financiële middelen is het niet mogelijk om alle projecten financieel te steunen. Daardoor is in veel gevallen met een tekort een inhoudelijke afwijking nodig om het tekort op te lossen.

Inhoudelijke maatregelen kunnen allerlei vormen aannemen, maar in veel gevallen komen de maatregelen overeen met de inventarisatie van onderwerpen die opgenomen zijn in de raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling van 25 oktober 2023 en de moties die hierover besproken zijn in de raad van 18 januari 2024, zoals M2024/08 klein maar fijn en M2024/10 Haal landelijke belemmeringen weg voor uitbreiding onzelfstandige studentenhuisvesting). In de tranches tot nu toe hebben we met name concessies gedaan op programma (oppervlakte, prijs, typologie, zoals studentenhuisvesting) en energie (energiesysteem). Dit is in lijn met de belangrijkste onderwerpen uit de raadsbrief over bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling.

Bij afwijkingen van het Actieplan Middenhuur is in de voorgaande tranches verwezen naar het wetsvoorstel Wet Betaalbare Huur dat op het moment van bepalen van de maatregelen bekend was. Inmiddels is per 1 juli 2024 de Wet Betaalbare Huur ingegaan. Met het oog op uniformiteit in de genomen maatregelen wordt voor die projecten de verwijzing naar het wetsvoorstel Wet Betaalbare Huur aangepast naar de aangenomen Wet Betaalbare Huur.

5. Welke maatregelen zijn passend bij het project?

De maatregelen die voorgesteld worden moeten passen bij het project. Zowel financieel als inhoudelijk. Inhoudelijk betekent dit dat de wijzigingen niet mogen leiden tot een project waarin de algehele kwaliteit onder de maat is. De mogelijke maatregelen worden afgezet tegen de kwaliteiten van het totale project en de invloed van de maatregelen op het eindresultaat. Dit kan betekenen dat er op een specifiek beleidsveld concessies gedaan moeten worden om het totale project wel te kunnen

realiseren. In ieder project komen onderwerpen als groen, duurzaamheid, energie, mobiliteit, wonen, commerciële functies, stedenbouw, etc. samen. Concessies op een deel daarvan kunnen leiden tot vooruitgang in de breedte. Die afweging wordt per project gemaakt. Wanneer de toevoeging van woningen niet opweegt tegen het verlies aan kwaliteit kan een project op dit punt afvallen binnen de Utrechtse aanpak. Indien mogelijk worden alternatieve maatregelen gezocht of wijzigingen in het plan die het wel mogelijk maken om voldoende kwaliteit te combineren met passende maatregelen en een haalbaar project.

6. **Leidt dit tot een haalbare businesscase? En is hierin geen sprake van overcompensatie?**

Financieel is het voor de ontwikkelaar van belang dat het tekort op de businesscase door de maatregelen voldoende wordt teruggebracht om verder te investeren in het project. Voor de gemeente is het daarnaast van belang dat er geen sprake is van overcompensatie. Waar mogelijk wordt vastgehouden aan vastgesteld beleid.

In de businesscase worden de maatregelen financieel verwerkt om te bepalen of er geen sprake is van overcompensatie.

Van aanpak naar tranches

Deze filtering leidt er toe dat er per tranche een aantal projecten worden voorgelegd voor besluitvorming. Niet bij ieder project is sprake van een tekort en niet bij alle projecten wordt tegelijkertijd actief geïnvesteerd om de volgende stap in het ontwikkelproces te bereiken. En niet bij ieder project worden passende maatregelen gevonden om tot een kwalitatief goed project met betaalbare woningen te komen. En in sommige gevallen verwacht een ontwikkelaar een hoger rendement dan passend bij de Utrechtse aanpak. Dit monitoren wij en kan er toe leiden dat een project op een later moment wel voorgelegd wordt omdat de uitgangspunten dan wel haalbaar blijken. De 4e tranche deel A en B liggen nu voor. Wij verwachten in het voorjaar van 2025 een volgende tranche aan te bieden. Tegelijkertijd monitoren wij het effect en de noodzaak van de aanpak. Voor het einde van 2024 zullen wij u door middel van een raadsbrief op de hoogte brengen van de voortgang van de aanpak tot dan toe.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,