Gemeente Utrecht

Verslag openbare ochtendvergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum 05 september 2024
Locatie Raadzaal, stadhuis
Verslag door mw. S. Donkers (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, dhr. J. Vasters, de wethouders, mw. L. Voortman, de commissiegriffier, dhr. F. de Kok, de leden, dhr. G. te Hoonte (VVD), dhr. R. van der Zweth (PvdA), dhr. F. Dekkers (GroenLinks), mw. L. Bode (Volt), mw. A. Sasbrink (PvdD), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht), dhr. R. Snijder (Student&Starter), dhr. V. Paalman (Horizon), dhr. A. Aït Daoua (D66), dhr. M. de Koning (D66), mw. Y. Hessel (Utrecht Solidair), dhr. R. van der Graaf (ChristenUnie), dhr. M. Usta (DENK), dhr. H. Dijkstra (CDA), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. C. Bos (Stadsbelang Utrecht), dhr. F. Claasen (GroenLinks)

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Verslag openbare vergadering commissie Stad & Ruimte

1. Opening en mededelingen 2
2. Vaststellen van de agenda van 5 september 2024 2
3. Vaststellen van ingekomen agenderingen 2
3.1 Raadsvoorstel Mandaatbesluit voor bevoegdheid tot nemen MER-beoordelingsbeslissing, delegatie van voorbereidingsbesluiten voor ontwerp omgevingsplan 2
3.2 Raadvoorstel 1e wijziging omgevingsplan Utrecht 2
3.3 Raadsvoorstel Vaststelling Chw De Meern Noord 3
3.4 Raadsvoorstel 4e tranche deel A Maatregelen op gang houden woningbouw 3
3.5 Raadsvoorstel Uitwerkingvisie Welgelegen 4
3.6 Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Programma's van Eisen Kögllaan 26 en Manegelaan 4
3.7 Raadsvoorstel bestemmingsplan Chw bestemmingsplan, Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1, bestuurlijke lus 4
3.8 Raadsbrief Ontwikkelingdeelgebied 6 Merwedekanaalzone: Uitgangspunten en planning besluitvorming 5
3.9 Handhavingsdossier Binnenstad 2024 5
3.11 Agenderingen ter plaatse op basis van ingekomen raadsbrieven 6
4. Verslagen 8

5. Toezeggingen en moties 8
6. Ingekomen stukken 8
9. Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid 8
Lijst van toezeggingen 22

1. Opening en mededelingen

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

2. Vaststellen van de agenda van 5 september 2024

De voorzitter stelt voor dat de commissie na het procedurele deel start met agendapunt 9: Raadsvoorstel beleidsnota grondbeleid verder gaat.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of er wel aansluitend vergaderd wordt.

De voorzitter bevestigt dit en wethouder Voortman geeft aan langer te blijven wanneer wethouder Eerenberg er nog niet zou zijn.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of er aansluitend vergaderd wordt dus eventueel voor de lunch nog.

De voorzitter bevestigt dat dit het geval is mocht met de tijd zo uitkomen. De commissie stelt de agenda hiermee vast.

3. Vaststellen van ingekomen agenderingen

De voorzitter stelt dat ook de langetermijnagenda tegenwoordig wordt aangeboden. Hij gaat zo de lijst doorlopen en daar staat ook een geheime agendering bij, deze wordt aan het eind meegenomen en dan wordt er ook bekeken of er behoefte is om hier inhoudelijk in het geheim over te spreken.

3.1 Raadsvoorstel Mandaatbesluit voor bevoegdheid tot nemen MER-beoordelingsbeslissing, delegatie van voorbereidingsbesluiten voor ontwerp omgevingsplan

De voorzitter vraagt of er over dit onderwerp behoeft is aan een technische bijeenkomst.

De heer Te Hoonte (VVD) wenst een korte uitleg omdat het hele stuk abracadabra is voor hem.

De voorzitter concludeert door het geknik dat er meer mensen behoefte aan hebben. Deze technische bijeenkomst wordt dan gepland op 24 september. Het voorstel is om het stuk als A-punt naar de raad te sturen.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het een vreemd voorstel als er ook een technische bijeenkomst wordt aangeboden. Hij wil het voor dertig minuten agenderen op 3 oktober.

De voorzitter is het hier mee eens daarmee wordt het stuk voor dertig minuten geagendeerd op 3 oktober.

3.2 Raadvoorstel 1e wijziging omgevingsplan Utrecht

De voorzitter stelt voor het als A-punt door te geleiden naar de raad omdat er maar een zienswijze is ingediend en de beperkte reikwijdte.

De heer Te Hoonte (VVD) snapt de conclusie over de beperkte reikwijdte niet want het heft het verbod op prostitutie thuis op. Het is eerder al besproken dat dit een gevoelig punt is en dat werd door de ambtenaren ook onderkend. Dat er maar één zienswijze is ingediend verbaast hem omdat het misschien gezien is als eerste wijziging omgevingsplan en niet als opheffen prostitutieverbod. Hij zou dan ook graag hierover het debat voeren en daarmee is dit ook ongeveer zijn inbreng. De VVD zal ook zeker met voorstellen komen dit niet op deze manier te doen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat het stuk breder is en dat er al veel besproken en besloten is over thuisekswerk. Hij wil het eerdere debat dan ook niet overdoen omdat er in VOWE ook uitvoerig gesproken is over sekswerk vanuit huis.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) sluit zich aan bij de VVD.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) steunt ook het voorstel van de VVD maar wil het dan wel planologisch houden.

De heer Te Hoonte (VVD) is het ermee eens dat het eerder al besproken is en dat het voorstel dan ook logisch is. De VVD had echter aangegeven dit in een apart voorstel te doen zodat de stad ook inspraak had op de juridische wijziging van het voorstel. Met deze wijze is dat ontlopen en dat is de kern van de discussie.

De heer Koning (D66) wil het als B-punt op de agenda zetten en ook D66 wil mee agenderen. Hij stelt voor het voor 30 minuten op de agenda te zetten.

De voorzitter stelt voor het dan voor 30 minuten op de agenda te zetten.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan nog andere punten te willen bespreken en dat dit het eerste voorstel is voor de wijziging. Hij stelt voor om het voor een uur op de agenda te zetten. Hij wil er graag even bij stil staan of dit de juiste manier is om te doen.

De voorzitter begrijpt het punt dat het de eerste keer is en dat het goed is dit te bespreken echter zitten er ook veel technische punten in. Hij stelt 45 minuten voor.

De heer Te Hoonte (VVD) wil de voorzitter erop wijzen dat zij recent zijn teruggefloten op de Merwedekanaalzone door de Raad van State. Hij is van mening dat het aan de raad is om te controleren. Dit wil hij op een zorgvuldige manier doen en daarom wil hij hiervoor echt een uur uittrekken.

De voorzitter benadrukt dat de VVD de enige fractie is die er zo uitgebreid over wil spreken. Hij wil het dan ook bij 45 minuten houden op 3 oktober. De voorzitter ziet ook bevestigend geknik bij andere partijen.

3.3 Raadsvoorstel Vaststelling Chw De Meern Noord

De voorzitter geeft aan dat er geen zienswijzen ingediend zijn. Hij stelt voor het als A-punt naar de raad door te geleiden.

De heer Te Hoonte (VVD) is het daarmee akkoord. Hij wil wel de opmerking maken dat er eerder gebleken is dat dit een zeer grote ambtelijke wijziging betreft en dat dit aantoont hoe groot de controlerende taak van de raad is.

3.4 Raadsvoorstel 4e tranche deel A Maatregelen op gang houden woningbouw

De voorzitter doet het voorstel dit samen te bespreken met het nog te ontvangen Raadsvoorstel 4e tranche deel B. Dit zal geagendeerd worden om op 3 oktober te bespreken onder voorwaarde dat het voorstel uiterlijk op 18 september bij de raad binnen is. Voor beide voorstellen samen wordt 75 minuten gereserveerd. De voorzitter ziet instemmend geknik.

3.5 Raadsvoorstel Uitwerkingvisie Welgelegen

De voorzitter stelt voor het voorstel voor 60 minuten te agenderen op 3 oktober. Hier is iedereen het mee eens.

3.6 Raadsvoorstel Vaststelling Stedenbouwkundig Programma's van Eisen Kögllaan 26 en Manegelaan

De voorzitter stelt voor dit op 3 oktober voor 45 minuten te agenderen. Dit is vastgesteld.

3.7 Raadsvoorstel bestemmingsplan Chw bestemmingsplan, Merwedekanaalzone deelgebied 5, Europalaan fase 1, bestuurlijke lus

De voorzitter stelt voor gezien de tussenuitspraak van de Raad van State het als A punt door te geleiden naar de raad voor de eerstvolgende raadsvergadering. Dit ook gezien de termijn waarbinnen de gemeente is opgedragen een besluit te nemen en de beperkte reikwijdte.

De heer Te Hoonte (VVD) kan hiermee instemmen omdat er zo snel mogelijk een besluit moet komen. De VVD heeft wel behoefte aan een stukje evaluatie over hoe het kan dat er twee jaar vertraging is opgelopen. Hij stelt voor dit na de raadsvergadering wel nog op de agenda te zetten voor 30 minuten.

De voorzitter concludeert dat het als A-punt naar de raad mag en dat er een nieuwe agendering komt om dit punt te evalueren.

De heer Te Hoonte (VVD) wil het raadsvoorstel doorgeleiden maar wel dit raadsvoorstel opnieuw agenderen om zo geen extra werk te hoeven doen om een nieuwe agendering te schrijven.

De commissiegriffier stelt voor dat zij een korte agendering zullen maken en dat het besloten Raadsvoorstel dan als bijlage zal worden bijgevoegd.

De heer Dekkers (GroenLinks) hoorde dat er gezegd werd om de evaluatie bij het volgende agendapunt te bespreken en dat vindt hij wel een mooi voorstel.

De heer Te Hoonte (VVD) wilde meegeven als voorbeeld dat de raad ook een rol heeft en daar ook op aangesproken wordt. Het was niet zijn bedoeling de spreektijd van vandaag daarvoor te gebruiken. Hij wil de bouw van de Merwedekanaalzone niet tegenhouden doordat er nog een debat over gevoerd moet worden.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt het goed dat er door de heer Te Hoonte ook om een reactie van het college werd gevraagd. Hij vraagt of dit akkoord is en of het college van tevoren ook inderdaad een schriftelijke reactie kan geven.

De voorzitter vat de vraag van de heer Dijkstra samen voor de wethouder.

Wethouder Voortman laat dit afhangen van de datum waarop dit geëvalueerd wordt. Zij vindt 3 oktober erg krap om al met een mening van het college te komen.

De voorzitter geeft aan dat de agenda van 3 oktober al erg krap wordt met alle agenderingen die er nu staan. Hij stelt voor het naar november te schuiven.

Wethouder Voortman geeft aan dat die datum wel haalbaar is om met een brief te komen.

De heer Koning (D66) is van mening dat er ook andere manieren zijn om aan antwoorden te komen. Hij stelt voor om hier schriftelijke vragen over te stellen en deze dan in een commissie debat te gebruiken.

De heer Te Hoonte (VVD) probeert de wethouder uit de wind te houden om zo snel mogelijk het Raadsvoorstel te besluiten. Het vonnis is helder en het is duidelijk waar de raad het niet goed heeft gedaan. De raad heeft het voorstel laten voorbereiden door het college en het stadskantoor

en hij vindt het goed daar een gesprek over te hebben met elkaar. Naar buiten toe wordt er een beeld geschept dat er allerlei bezwaren waren maar eigenlijk was er een conflict met Stedin. Hij vindt 30 minuten prima.

De voorzitter komt tot de conclusie dat het voor 30 minuten geagendeerd wordt in november. Het college geeft daarbij een korte schriftelijke uitleg vooraf. Het Raadsvoorstel wordt als A-punt doorgeleid.

3.8 Raadsbrief Ontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone: Uitgangspunten en planning besluitvorming

De voorzitter vraagt in te stemmen met het bespreken van de optimalisatie op 21 november. De voorwaarde is dat de stukken uiterlijk 6 november bij de commissie zijn aangeleverd en het voorstel is dit voorlopig voor 90 minuten te agenderen. Dit is akkoord.

3.9 Handhavingsdossier Binnenstad 2024

De voorzitter doet het voorstel het voor 60 minuten te agenderen op 3 oktober en dat daarbij ook de commissieleden van VBF worden uitgenodigd.

Mevrouw Bode (Volt) stelt voor het bij VBF te bespreken omdat eerdere ontwikkelingen daar besproken zijn.

De heer Koning (D66) vraagt wat de redenering is om het nu bij ROG te agenderen.

De voorzitter legt uit dat het eigenlijk onder ROG valt met wethouder Eerenberg

De heer Dijkstra (EenUtrecht) heeft geen bezwaar het bij VBF te bespreken.

De heer Te Hoonte (VVD) was van mening dat de nu voorgelegde agendering gericht was op het ruimtelijke aspect. Hij is van mening dat die kennis in deze commissie ligt en de reden dat het bij VBF is neergelegd was volgens hem vanwege de financiële capaciteit die het op de gemeente legde.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) sluit zich hierbij aan en vindt het vooral een afweging welke antwoorden er gezocht worden.

De heer Stellinga (CDA) legt uit dat het in VBF besproken is omdat het een juridische kwestie was en toen is het bij wethouder Streefland uitgekomen. Wanneer het hier nu besproken wordt komt het bij een andere wethouder te liggen.

De voorzitter concludeert dat de meningen verdeeld zijn bij welke commissie dit hoort.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat de brieven van wethouder Eerenberg komen en dat hij zich daarmee ook politiek verantwoordelijk maakt.

De heer Dekkers (GroenLinks) vindt dat mevrouw Bode gelijk heeft. Wat hem betreft kan het ook bij VBF zeker als daar meer tijd beschikbaar is.

Mevrouw Bode (Volt) benadrukt dat de brieven onder meerdere onderdelen geschreven zijn. Zij wil het daar laten waar het al de hele tijd gelegen heeft in het kader van continuering.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) stelt voor wethouder Eerenberg ook uit te nodigen.

De voorzitter voelt een meerderheid voor VBF met uitnodiging van de woordvoerders van ROG en wethouder Eerenberg.

Wethouder Voortman geeft aan dat er door het college begin november meer gezegd kan worden over mogelijkheden alternatieven buiten het juridische spoor. Zij vindt het handiger het nog niet in oktober te bespreken.

De heer Koning (D66) wil de informatie clusteren en het dan nog niet in oktober al bespreken. Hij stelt ook voor het bij VBF te beleggen en het daar verder te laten besluiten.

De voorzitter is akkoord het op die manier te doen. De voorzitter wil ook graag de RIB avonden vaststellen van 24 september daar staat de technische sessie van eerder gepland.

3.11 Agenderingen ter plaatse op basis van ingekomen raadsbrieven

De voorzitter geeft aan dat er onder meer vanuit EenUtrecht een agendering rondom het participatieproces voor de omgevingsvisie Overvecht is ingediend. Ook was de wens te inventariseren of er voldoende belangstelling is.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) verduidelijkt als introductie dat er veel reacties zijn gekomen over het hele participatietraject. Het lijkt EenUtrecht goed dit uit elkaar te trekken omdat de omgevingsvisie zelf begin volgend jaar behandeld gaat worden. Hoe de participatie gegaan is kan wat hem betreft bepalend zijn voor het eindresultaat. Hij wil kijken of er voldoende steun is om dit uit elkaar te halen is en zo niet dan trek hij de agendering in.

De voorzitter wilde inventariseren wie mee willen doen met de agendering maar hij gaat eerst de opmerkingen van andere partijen aanhoren.

De heer Dekkers (GroenLinks) wil de onderwerpen wel combineren zoals op de app al is aangekondigd. De omgevingsvisie komt in November en hij wil dit echt clusteren.

De voorzitter concludeert dat EenUtrecht, DENK en Utrecht Solidair overblijven op de agendering en dat was niet de norm van de heer Dijkstra.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) sluit zich aan bij EenUtrecht om er van tevoren al een apart debat van te maken. Deze omgevingsvisie is een goed voorbeeld van de manier hoe er met de mening van de bewoners wordt omgegaan. Zij vindt het heel belangrijk.

Mevrouw Bode (Volt) wil het belang van het punt niet betwisten. Ze verduidelijkt dat de vraag is of dit onderwerp over participatie apart besproken dient te worden.

De voorzitter stelt voor het te bespreken tijdens het raadsvoorstel zelf omdat de heer Dijkstra voor zichzelf al een norm had gesteld

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het lastig dat dit nu geconcludeerd wordt. Het kan dan ook tijdens het bespreken van de omgevingsvisie betekenen dat de participatie niet goed genoeg is geweest en dat daarmee de omgevingsvisie ook niet goed genoeg is. Het vraagt tijdens het debat van alle partijen dan wel de inzet dat er gekeken wordt of wat er in de omgevingsvisie staat nu ook echt de uitkomst is van de participatie. In het voorstel voor het IPP leest hij ook een klikmodel om het dan maar te agenderen.

De heer Koning (D66) heeft een punt van orde, hij vindt dat er al te veel inhoudelijk wordt besproken. Dit is het procedure deel wat inhoudt dat er gewoon afgesproken dient te worden wat wel en niet geagendeerd wordt. Hij steunt de voorzitter daar meer op te sturen.

De heer Usta (DENK) steunt Utrecht Solidair en EenUtrecht en ook zij zien de zorgen die er leven.

De voorzitter geeft aan dat er was aangegeven dat wanneer er een beperkt aantal fracties over willen spreken dat het dan niet apart zou worden geagendeerd. Het voorstel is om de participatie te bespreken op het moment dat het onderwerp ook aan bod komt

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt het een goed voorstel maar hij wil wel een volgorde in de agendering vasthouden.

De voorzitter vindt een goed punt zodat het punt van participatie eerst besproken wordt en aansluitend het onderwerp zelf.

De heer Snijder (Student&Starter) begrijpt niet waarom de participatie losgetrokken moet worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dit dan een bijzondere situatie worden omdat er dan min of meer twee debatten plaats gaan vinden. Hiermee zal ook de volgorde van sprekers worden vastgesteld en dat gebeurt normaal niet bij een Raadsvoorstel. Alle inhoudelijke punten krijgen bij de behandeling een plek voor iedereen.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) benadrukt dat het wel apart moet omdat er veel mis is gegaan met de participatie.

De heer Koning (D66) heeft wederom een punt van orde want hij is er wel klaar mee dat er steeds inhoudelijk over de onderwerpen wordt gesproken. Hier gaat het om het kijken of er een meerderheid is en die is er niet.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft ook een punt van orde omdat er door D66 wordt gesuggereerd dat er voor een agendering een meerderheid nodig is maar dat is niet het geval.

De voorzitter geeft aan dat de vraag voorligt dat het stuk over participatie wordt opgenomen in de visie die er al ligt voor Overvecht en of dit wordt losgetrokken. Hij doet een stemming om te kijken of er behoefte is om het in gezamenlijkheid te bespreken.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) geeft aan dat hij een voorstel had gedaan om het eerst over de participatie te hebben en aansluitend over de inhoud. Dit om het debat zuiver te houden.

De voorzitter doet een stemming over het voorstel van de heer Dijkstra en hier zijn drie voorstanders van.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) trekt het voorstel in.

De voorzitter roept ook op om voort te maken.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) heeft een punt van orde omdat zij vindt dat zij een argument mag geven waarom zij het belangrijk vindt een punt te agenderen. Wanneer het een onderlinge afspraak is dat er drie of vier partijen moeten agenderen dan wil zij het punt zelf agenderen.

De voorzitter verduidelijkt dat de heer Dijkstra in zijn argumentatie en steun daarvoor was voldoende omdat de argumenten gelijk waren aan die van de heer Dijkstra.

De heer Stellinga (CDA) wil ook reageren op wat de heer Koning zegt omdat hij vindt dat het in grote mate echt wel over de procedure ging en dat daar ruimte voor moet zijn.

De voorzitter is van mening dat die ruimte ook geboden is en hij begrijpt de punten die gemaakt zijn. Hij vraagt of er nog andere agenderingen ter plaatse zijn. Als laatste vraagt hij of het geheime punt als A-punt naar de raad kan of dat er nog behoefte is om hier in het geheim procedureel over te praten.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de geheimhouding automatisch vervalt of dat daar nog actie op nodig is.

De commissiegriffier geeft aan dat de geheimhouding na publicatie vervalt.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt dat het dan wat hem betreft als A-punt naar de raad kan.

De voorzitter bekijkt hoe de agenda van 3 oktober uitkomt en concludeert dat de agenda volledig gevuld kan worden op 3 oktober.

De heer Te Hoonte (VVD) is benieuwd of er een harde deadline aan het college is gesteld om het deel B bij de tranches te behandelen.

De voorzitter geeft aan dat dit voor 18 september aangeleverd moet zijn en anders wordt het opgeschoven.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of het Ondaantje kan worden omgedraaid, hij was iets later en heeft daarmee de vaststelling van de agenda gemist. Hij zou Ondaantje graag voor het avondeten bespreken. Dit omdat er een commissielid is die enkel overdag kon.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) heeft in haar eigen agenda aan het eind van de middag al iets anders staan en gaat hier niet mee akkoord ook omdat de agenda al is vastgesteld.

De voorzitter kan dit niet faciliteren.

4. Verslagen

Het concept verslag van de openbare vergadering van de commissie ROG van 13 juni 2024 evenals het concept verslag van het geheime deel van de commissie ROG van 13 juni 2024 en het concept verslag de commissie ROG van 20 juni 2024 en het concept verslag van de commissie ROG VJN van 4 juli worden allen ongewijzigd vastgesteld.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of alles dat in het geheime verslag ook echt geheim moet zijn en of dit is nagekeken. Het verzoek is dit na te kijken en het dan zo snel mogelijk op de raad te zetten om de geheimhouding op te heffen.

De commissiegriffier is akkoord.

5. Toezeggingen en moties

Er zijn geen opmerkingen over beide lijsten en worden beide vastgesteld

6. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

De voorzitter schorst de vergadering voor twee minuten voor een woordvoerderswissel.

9. Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid

De voorzitter vertelt dat het college een nieuw beleidsdocument heeft opgesteld voor het grondbeleid. Het grondbeleid gaat over de uitgifte, verkoop, verhuur en ingebruikgeving van gemeentelijke gronden, maar ook over de inzet van de gemeente bij aankoop van gronden in de gemeente. Het college stelt voor als gemeente een meer actieve rol dan tot nu toe te vervullen in het grondbeleid om zo meer de regie te houden op grond voor bijvoorbeeld betaalbaar wonen en voldoende groen en mobiliteit. Zo zou erfpacht als algemene uitgiftevorm voor toekomstige gronduitgiften moeten worden gehanteerd. Het college stelt voor de beleidsnota vast te stellen.

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

De commissieleden hebben geen mededelingen.

Eerste termijn

De heer Koning (D66) vindt het goed dat het grondbeleid en de rol van de overheid hierin gewijzigd wordt. Actief grondbeleid kan wat D66 betreft vaker ingezet worden mits de financiële risico's aanvaardbaar zijn. Het kan ook een middel zijn om te sturen op economische en maatschappelijke functies. Hierop wil hij een reactie van het college. Het moet een instrument zijn om doelen te bereiken en dit sluit aan bij het beleid dat zij voor 2040 voor ogen hebben. Actief grondbeleid wil D66 alleen daar waar extra grip noodzakelijk is en waarde risico's klein zijn. D66 is kritisch en mist de uitwerking van de uitvoering van het beleid. Hij vraagt of de wethouder specifiek kan uitleggen hoe dit aansluit en hoe de doelstellingen bereikt kunnen worden. Hij is van mening dat er veel mogelijkheden van actief grondbeleid beschreven zijn maar er staat niet in bij welke gevallen er welke instrumenten gebruikt wordt. Hij wil graag een reactie van de wethouder. Hij vindt de nota lijken op een nota grondbeleid voor dummies. De keuzes worden niet duidelijk aangegeven maar er is meer een uitleg gegeven wat actief grondbeleid is en wat je ermee kan.

De heer Claasen (GroenLinks) vindt dat het grondbeleid wel aangeeft welke keuzes er later volgens een schema gemaakt wordt. Hij wil weten wat de vraag daarover is.

De heer Koning (D66) vraagt aan de wethouder of zij kan toezeggen dat de raad altijd een grote zeggenschap blijft houden hierop. Hij wil dat keuzes voor de verwerving en de risico's expliciet altijd door de raad gemaakt blijven worden. Hij vraagt ook of het klopt dat er altijd terughoudendheid gevraagd wordt met actief grondbeleid. Dit omdat de risico's in verhouding moeten staan met de financiële situatie van de gemeente.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt wat D66 vindt van de kwaliteit van de risicoanalyse.

De heer Koning (D66) vindt het antwoord hierop lastig omdat dit samenhangt met de gevallen waarin de gemeente voornemens is actief grondbeleid toe te passen. In de nota lijkt daar nog heel veel ruimte voor te blijven. Tot nu toe werd ook nog steeds het advies van de raad gevraagd daarvoor te kiezen. De heer Koning had verwacht dat het college daar meer kaders en ruimte voor zou geven.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of D66 ook had verwacht dat er meer benadrukt zou zijn wat de extra financiële risico's van het actieve grondbeleid inhouden. Hij is van mening dat het niet aan bod komt.

De heer Koning (D66) heeft om die reden ook de vraag gesteld of het ook financiële gevolgen heeft.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil weten wat D66 wil. Is dat meer inzicht in de risico's of dat D66 de conclusie al heeft getrokken dat actief grondbeleid en risico's niet samengaan.

De heer Koning (D66) is van mening dat grondverwerving altijd risico's oplevert. De aankoop is bedoeld om een ontwikkeling tot stand te laten komen en dit zorgt voor meerwaarde. Daarnaast moet er ook erkend worden dat dit gepaard gaat met risico.

De heer Van der Zweth (PvdA) benadrukt dat dit ook het leven is van risico's en meevallers. Hij vraagt of hij het goed begrepen heeft dat het de wens van D66 is het goed weg te schrijven. Dit is wat hem betreft iets anders dan dat er altijd terughoudendheid gevraagd wordt voor actief grondbeleid.

De heer Koning (D66) doelt wat betreft de terughoudendheid op het feit dat deze verantwoord moet zijn gezien de financiële positie. In het verleden is er ook ellende voortgekomen uit actief grondbeleid door het inlossen van bouwclaims. Dat moet voorkomen worden. Hij wil van het college weten of zij bereid zijn daar voorstellen in te doen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het fijn dat het over het goed wegschrijven gaat. Hij bevestigt inderdaad de problemen die er gespeeld hebben maar nu had hij gewild dat deze gronden nog in het bezit waren. Hierdoor had er al veel sneller betaalbaar gebouwd kunnen worden in deze woningcrisis.

De heer Koning (D66) beaamt dat er op sommige plekken ook voordelen zijn.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt het een samenspel tussen baten en lasten. Hij vraagt zich af wat het uitgangspunt is voor de risico's welke D66 aan het college mee wil geven.

De heer Koning (D66) vindt dat er een visie moet zijn over een locatie voordat er overgegaan wordt tot verwerving. De wetgever vraagt ook om een plan om te mogen verwerven.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat er al vele gronden verworven zijn met als doel deze strategisch in te zetten. Wanneer de scenario's waarvoor een grond gebruikt kan worden allemaal worden doorgerekend dan bestaat de kans dat je knel komt te zitten. Bij wonen heeft grond een andere waarde dan bij een sportterrein. Hij vraagt hoe D66 hierin zit.

De heer Koning (D66) herkent wat de heer Bos zegt. Hij ziet ook dat er bij de huidige verwervingen er verschillende doelstellingen achter lagen. Wat hij mist is dat er voorbeelden worden aangehaald waar de instrumenten en op welk moment er worden toegepast.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat ontwikkelen ook kosten met zich meebrengt en dat de kosten voor materialen flink gestegen zijn. Hij stelt dat D66 eigenlijk het onmogelijke vraagt aan het college.

De heer Koning (D66) erkent dat de risico's met name qua bouwkosten inderdaad niet minder geworden zijn. Hij wil kijken naar de extra instrumenten die er nog niet zijn maar welke al wel beschouwd worden in de nota. De planwaterheffing, inbrengwaarde en de bouwplicht daar heeft de gemeente wettelijk gezien nog geen beschikking over. Hij vraagt de wethouder waarom deze al in de nota staan. D66 is van mening dat het college met de erfpachtregeling met een kanon op een mug probeert te schieten. De wens is om erfpacht weer als eerste uitgiftevorm te hanteren, ook bij projecten met vrije sectoren woningen. Momenteel nog met geld dat zeven jaar geleden is uitgelegd in projecten waarvan erfpacht is uitgegeven met 70 procent eigendom. D66 vindt dat de overheid betrouwbaar en stabiel zijn beleid moet voeren. Particulieren moeten vrijesectorwoningen kunnen kopen met de grond in vol eigendom. Hij wil weten waarom het huidige beleid niet volstaat omdat er nooit naar de raad toe is geëvalueerd dat er een probleem zou zijn. Hij wil weten waarom het college de uitzondering wil schrappen. Actief grondbeleid dient gericht te zijn op de plekken waar de wens is te ontwikkelen. Hier gaat het niet om plekken om te ontwikkelen, hier gaat het om plekken waar woningen gebouwd worden in het vrije segment voor meer dan honderd jaar, daarbij is het niet noodzakelijk de controle te houden. Hij vraagt het college waarom dan overal erfpacht invoeren.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt waarom vrije sector een uitzondering moeten krijgen ten opzichte van huurders in middenhuur.

De heer Koning (D66) benadrukt dat het D66 erom gaat dat het uitgeven van erfpacht ook voordelen heeft maar dat het op deze manier niet naar voren komt.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het vreemd dat D66 een uitzondering overeind wil houden voor mensen die meer te besteden hebben en dat mensen die dat niet hebben de canon wel moeten betalen. Hij is van mening dat erfpacht juist een goede invulling geeft aan de wens van D66 om de risico's te beperken voor de gemeente.

De heer Koning (D66) vindt dat er ook voor vol eigendom gekozen moet kunnen worden. Hij is van mening dat het in de vrije sector niet nodig is dat de grond van de gemeente blijft. D66 vindt de erfpacht voorwaarden bij corporatiewoningen prima en deze kan ook zo blijven.

De heer Van der Zweth (PvdA) krijgt geen antwoord op de vraag. De vraag was of de afspraak voor actief grondbeleid gedaan kan worden in overweging van de risico's. Hij is van mening dat dit precies de afspraak is die de heer Koning heeft gemaakt.

De heer Koning (D66) wil afgewogen actief grondbeleid zoals het in de nota staat. Hij vindt dat erfpacht daar geen onderdeel van hoeft te zijn. D66 ziet voor ogen dat actief grondbeleid toegepast wordt op de locaties waar het noodzakelijk is meer sturing en meer grip te hebben. Dit is volgens hen niet nodig bij vrijesectorwoningen. Dit is voor hen noodzakelijk op locaties waar verdichting toegepast moet worden.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat het om alle koopwoningen gaat waarbij nu de grond in eigendom verkregen wordt en dat dit wordt omgezet in eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Hij vraagt of de heer Koning ergens is tegengekomen dat dit suggereert dat de gemeente meer zeggenschap krijgt.

De heer Koning (D66) onderschrijft dit helemaal.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of D66 het herkent dat dit geschrapt moet worden om het beleid maar zo links mogelijk te maken. Volgens hem draagt het niets bij.

De heer Koning (D66) kan dit niet invullen maar hij denkt in algemene zin dat het nauwelijks voordeel heeft. Dit is dan ook de reden van de vraag aan het college waarom dit wordt voorgesteld.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt D66 een amendement van de VVD te steunen om dit beslispunt te schrappen.

De heer Koning (D66) is van mening dat dit nog maar het begin van het debat is en dat hij graag de reactie van de wethouder hoort.

De heer Stellinga (CDA) sluit zich aan bij VVD en laat het hierbij.

De heer Snijder (Student&Starter) kent D66 als een partij die heel veel geeft om de woningzoekende. Erfpacht zorgt ervoor dat de koopsom verlaagd kan worden en Student&Starter vindt dit juist gunstig. Hij wil van D66 weten hoe zij daarnaar kijken.

De heer Koning (D66) geeft aan dat dit niet aan de orde is. Het voorstel is alles uit te geven in afgekocht eeuwigdurend erfpacht. Het waardeverschil dan is nihil.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) begrijpt het schrappen van de erfpachtregeling zoals deze er nu ligt wanneer het gaat om complexe gebieden. Met betrekking tot grondgebonden woningen begrijpt hij het ook niet. Hij vraagt zich af of het juridisch getoetst is en of het wel kan.

De heer Koning (D66) is het eens dat het niet goed uit te leggen is dat grond in vol eigendom is uitgegeven en dat mensen in de toekomst daar geen mogelijkheid voor hebben. Hij heeft nog een punt over de omzettingsmogelijkheid. In de nota van 2017 is de mogelijkheid om de grond in vol eigendom te krijgen juist opgenomen. Dit schappen ondermijnt het vertrouwen in de gemeente en kan leiden tot onzekerheid en weerstand bij inwoners. Deze mogelijkheid moet overeind blijven wat D66 betreft. D66 is van mening dat het niet noodzakelijk is om overal grond te hebben. De omzetting leidt ook tot inkomsten die met het schrappen ervan wegvallen. Hij wil weten wat de gevolgen hiervan zijn en wat het college hiervan vindt. Op dit punt komt D66 graag met een amendement. De heer Koning heeft zich verbaasd dat ook de gronduitgifte voor tijdelijke functies onder erfpacht gedaan gaan worden. In de selectieleidraad leest hij dat er wel een mogelijkheid is om het onder huurrecht of opstalrecht uit te brengen. Hij zou dit graag terugzien in de nota en hij wil hier ook een reactie op van het college. Dit is met een klein amendement mogelijk nog te herstellen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of de heer Koning erfpacht een vorm van actief grondbeleid vindt.

De heer Koning (D66) vindt dit niet. Voor hem heeft het te maken met het verwerven van grond op plekken waar je wilt ontwikkelen. Daarvoor is het niet strikt noodzakelijk grond al in het bezit te hebben.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat er niet staat dat er actief grond verworven wordt. In het plan staat dat er een breed palet aan instrumenten ingezet gaat worden, gelet op de risico's. Het actief grondbeleid zorgt voor middelen die zorgen voor meer grip. Hij wil weten waar het knelt voor de heer Koning.

De heer Koning (D66) hij ziet erfpacht niet als actief grondbeleid. Voor hem is de afspraak in het coalitieakkoord niet volledig omkaderd. Vol eigendom mag de default blijven voor uitgifte voor koopwoningen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het vreemd dat de heer Koning vindt dat dertig procent van de middelen niet passen bij actief grondbeleid en dus het coalitieakkoord.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) steunt alle amendementen van D66. Zij is blij dat D66 dit stuk eruit heeft gepakt omdat dit heel veel Utrechters hier nadeel aan ondervinden. Het hoort wat haar betreft wel bij actief grondbeleid omdat het ook prominent in het nieuwe stuk staat. Zij complimenteert D66 voor de inbreng.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) hoort D66 zeggen dat hij een meer terughoudend actief grondbeleid wil. Hij vraagt of de heer Koning ook nog met vormgeving komt van wat die terughoudendheid inhoudt.

De heer Koning (D66) is eerst benieuwd naar de reactie van de wethouder. Hij is van mening dat er per locatie beoordeeld moet worden of al dan niet actief grondbeleid wordt toegepast. Afgezien van de erfpacht vraagt hij zich af of alles wat er in de nota staat voor een enorme trendbreuk zorgt.

De heer Te Hoonte (VVD) had niet de indruk, bij het lezen van het coalitieakkoord, dat het opschorten van een net geïntroduceerde erfpachtregeling onder actief grondbeleid valt. Het lijkt alsof het college denkt dat het eeuwigdurende erfpacht zorgt voor meer zeggenschap. Hij vraagt of D66 deze boodschap als legacy van dit college wil achterlaten dat mensen de grond niet meer in bloot eigendom kunnen krijgen.

De heer Koning (D66) stelt het om die reden ook ter discussie. Hij vindt dat de mensen die gemaild hebben ook serieus genomen worden. Zij hebben een woning die nu niet onder eeuwigdurend afgekocht erfpacht valt maar willen in de toekomst wel dezelfde rechten hebben als mensen die het naar vol eigendom hebben mogen omzetten. Hij vindt dat iedereen hetzelfde recht gegund moet krijgen.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de heer de Koning ook nog een risico ziet dat er een hausse gaat ontstaan van mensen die het nu allemaal ineens naar bloot eigendom gaan omzetten, zoals hij zelf. Het is hem niet duidelijk hoeveel omzettingen het college aan kan de komende periode.

De heer Koning (D66) ziet dit als risico benoemd en dat dit veel mensen zouden kunnen zijn. Hij vindt dit onverantwoord omdat de capaciteit in de gemeente al onder druk staan.

De voorzitter merkt op dat bepaalde opmerkingen ook in de eigen inbreng konden.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vraagt of D66 zich beperken tot de grondgebonden woningen die uitgegeven kunnen worden in bloot eigendom of alleen waar de regeling nu op van toepassing is. Hij wil ook weten of D66 het mogelijk wil verbreden.

De heer Koning (D66) is het eens omdat het middensegment en alles wat al gereguleerd is, daar zijn al erfpachtvoorwaarden voor. Hij vindt het logisch dat deze van toepassing blijven.

De voorzitter vraagt de inbreng te beperken tot nieuwe punten vanuit de eigen fractie.

De heer Claasen (GroenLinks) vindt het een schande dat er steeds waarde vermeerderding ontstaat die de eigenaar toekomt. Hij had hier graag meer over gezegd maar hij voelt zich gehouden aan het coalitieakkoord. In het coalitieakkoord is er gekozen voor afgewogen actief grondbeleid. Hij ziet daarin voldoende ruimte voor de raad om daar voortdurend afwegingen over te maken. De risico's worden gewogen tegen wat het oplevert en daarmee doet de wethouder wat er afgesproken is. Ook in Den Haag ziet men dat er meer nodig is aan actief grondbeleid om de woningbouw in stand te houden. Hij vraagt de wethouder hoe hij hoofdstuk 3.7 moet lezen. Is het als alvast anticiperen op toekomstige mogelijkheden of komt er een vraag richting de raad. Hij wil ook weten of de organisatie is toegesneden dit te benutten. In het IBO-rapport staat geen enkele bijdrage van Utrecht terwijl deze juist bovenaan zou moeten staan wat hem betreft.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of GroenLinks de frustratie deelt over het feit dat het niet duidelijk is welke instrumenten wanneer worden toegepast.

De heer Claasen (GroenLinks) deelt deze mening niet. Hij leest dat het een afgewogen actief grondbeleid is en dat er steeds samen met de raad een afweging gemaakt wordt. Hiermee kunnen steeds doelen en risico's in balans gebracht worden met elkaar. Hij zou graag nog verder gaan.

De heer Stellinga (CDA) is van mening dat het niet duidelijk is. Hij noemt als voorbeeld dat het niet duidelijk is wanneer er WVG besluiten worden genomen. Er staat wel dat er aan voorwaarden moet worden voldaan maar houdt dit dan ook in dat het ingezet gaat worden zodra er aan die voorwaarden is voldaan. Hij wil weten hoe GroenLinks dit ziet.

De heer Claasen (GroenLinks) zou graag zien dat het altijd gedaan wordt. GroenLinks zoekt naar een meerderheid en deze nota plaatst de raad juist in positie. Hiermee kan GroenLinks leven.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vraagt waar in de stukken de heer Claasen gelezen heeft dat het actieve grondbeleid ook leidt tot goedkopere woningbouw, zij heeft dit nergens kunnen vinden.

De heer Claasen (GroenLinks) heeft gelezen dat het grondbeleid het belangrijkste instrument is om de RSU mogelijk te maken. Daarmee zou voldoende en betaalbare woningbouw tot stand gebracht moeten kunnen worden.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) miste dit in het hele stuk maar zij heeft het echt niet gelezen. In het stuk komt wel de beloning van corporaties naar voren wanneer zij zorgen dat er verdichting plaatsvindt. Ze leest ook dat er met actief grondbeleid gewerkt kan worden aan de ambitie van het college maar daar is de gemiddelde Utrechter volgens haar helemaal niet zo blij mee. Het heeft als voordeel dat er aan de ambities gewerkt kan worden. Zij wil weten wat het voordeel verder is van deze nota.

De heer Claasen (GroenLinks) vindt het helder dat dit college wil dat er meer betaalbare woningbouw komen en daar draagt deze nota aan bij volgens hem. De gereedschapskist is geüpdatet en die is ook opengezet.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) wijst de heer Claasen er nogmaals op dat betaalbare woningbouw niet is opgenomen in de nota. Zij vraagt of het aan de gemeenteraad is om over het geld van de burgers te beslissen terwijl zij geen experts zijn op het gebied van woningbouw. Zij vraagt of de heer Claasen er niet enorme risico's aan vast vindt zitten dat de gemeenteambtenaren het vastgoedbeleid gaan doen.

De heer Claasen (GroenLinks) vindt zeker een risico aan de democratie maar dit is wel de essentie van een democratie dat dit gedaan wordt.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het lastig dat GroenLinks ervan uitgaat dat alles sneller en goedkoper gaat met een actief grondbeleid. Hij is benieuwd naar wat er anders gaat met dit beleid en wat er dan gaat zorgen voor meer en goedkopere woningen omdat er aan grond geen gebrek is.

De heer Claasen (GroenLinks) benadrukt dat wanneer dit actieve grondbeleid er al eerder was geweest dan was er ook al eerder goedkopere woningbouw geweest aan bijvoorbeeld de

Merwedekanaalzone wanneer daar een voorkeursrecht was geweest. Verder was er dan minder geld naar Marcel Boekhoorn gegaan waardoor de gemeente het makkelijker had gehad om goedkopere woningen te creëren.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat het ook andersom uit had kunnen vallen maar dat is speculeren. Het gaat hem om het feit dat de gemeente vaak grond uitgeeft maar dat dit niet leidt tot goedkoper en snelle bouwen. Hij noemt voorbeelden als Leeuwenstein, Defensie en Papendorp. Hij wil weten wat er na de aanschaf van de grond anders gaat wat wel tot de resultaten leidt die de heer Claasen schetst.

De heer Claasen (GroenLinks) is van mening dat het faciliterend grondbeleid ervoor heeft gezorgd dat eigenaren meer winsten binnen wisten te halen. Deze winsten moeten uiteindelijk door ofwel de woningeigenaren, het rijk of de gemeente betaald worden. Het actief grondbeleid zorgt ervoor dat die waardestijging terugkomt bij de gemeente en zich kan vertalen in een ander programma.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat GroenLinks suggereert dat de kwaliteit niet goed zou zijn maar daar is niets mis mee alleen is het niet betaalbaar. Hij stelt dat GroenLinks dit geld bij de gemeente wil laten uitkomen om zijn eigen hobby's mee te financieren.

De heer Claasen (GroenLinks) is van mening dat wanneer de heer Te Hoonte het zo stelt dat het gaat om het realiseren van betaalbare woningen, voorzieningen en het realiseren van openbare ruimte dan is de gemeente zijn hobby.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) deelt de wens van GroenLinks voor een betaalbare woningmarkt. De instrumenten die tot nu toe zijn ingezet zijn niet de instrumenten waarmee een blijvend betaalbare markt ontwikkeld wordt. Erfpacht biedt een goede manier om aan prijsdemping te doen. Hij vraagt of GroenLinks het niet jammer vindt erfpacht benoemd is maar er geen uitwerking is gegeven hoe hiermee een blijvend betaalbare markt gerealiseerd wordt.

De heer Claasen (GroenLinks) zou wel een aantal uitwerkingen breder uitgewerkt zien maar dat zijn waarschijnlijk niet de uitwerkingen die de heer Bos voor ogen heeft. GroenLinks zou willen dat de jaarlijkse waardestijgingen via een erfpachtcanon aan de gemeenschap zouden toekomen. Echter is het uitgangspunt van de coalitie eeuwigdurende erfpacht en daar kunnen zij zich bij neerleggen. Hiermee houd je de zeggenschap en de waardevermeerdering kan worden afgeroomd.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) begrijpt dat GroenLinks de vraag niet wenst te beantwoorden. Hij vraagt of GroenLinks het manke van het plan om de markt betaalbaar te houden niet worden aangedikt.

De heer Claasen (GroenLinks) waardeert het dat de gereedschapskist is opgezet. De afweging wordt volgens schema gemaakt. Hij wil als laatste nog toevoegen dat het goed is dat zij dit vinkje nog kunnen zetten halverwege deze coalitieperiode. Hij hoopt dat er zo snel mogelijk de vruchten van geplukt kunnen worden. Het is zijn taak ervoor te zorgen dat mensen die geen woning hebben een woning kunnen krijgen.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of GroenLinks van mening is dat wat er over erfpacht in de beleidsnota staat voortvloeit uit het coalitieakkoord.

De heer Claasen (GroenLinks) vindt dit een logische uitwerking van de actieve uitgifte van het grondbeleid.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of GroenLinks open staat voor het feit dat andere coalitiepartijen dit anders interpreteren. In het hele coalitieakkoord komt het woord erfpacht maar een keer voor, bedoeld voor studentenwoningen.

De heer Claasen (GroenLinks) begrijpt de wensen van anderen die verder gaan dan zijn interpretatie van het coalitieakkoord. Hij houdt zich aan het coalitieakkoord.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of GroenLinks vindt dat alle coalitiepartijen zich moeten houden aan datgene dat in het coalitieakkoord is afgesproken over erfpacht.

De heer Claasen (GroenLinks) vindt dat er afspraken gemaakt zijn en hij gaat er ook vanuit dat alle partijen zich daaraan houden.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het goed dat er actief grondbeleid uitgevoerd wordt. Door als gemeente de regie te pakken komt de grond ten goede aan de gehele stad. Het is ook een middel dat speculaties en winstbejag tegengaat. Het is dan ook een belangrijk doel voor betaalbaar wonen. Wat de PvdA betref past het goed bij de nota om te werken met afgewogen actief grondbeleid. Bij iedere situatie wordt er opnieuw bekeken en wordt er een verantwoorde keuze gemaakt zoals afgesproken in het akkoord. Hij vraagt de wethouder hoe dit wordt waargemaakt en waar de financiële middelen vandaan komen. Hij wil ook weten of er iets periodiek gaat komen zoals een planningsagenda zodat er zicht is op wat gaat komen. Zijn tweede vraag gaat over het voorkeursrecht dat vaker toegepast gaat worden. Hij vraagt of het mogelijk is dat er een proces van onteigening parallel aan loopt. Nu gebeurt er niets ook al zit er een voorkeursrecht op. Partijen laten het gewoon braak liggen. Door een proces van onteigening te starten gaat er wel een klok lopen. De onteigening is niet het doel maar hiermee wordt een eigenaar gedwongen iets te gaan doen.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vraagt waarom de gemeente zo weinig aan woningbouw heeft gedaan met de eigen grond die ook nog braak ligt.

De heer Van der Zweth (PvdA) is van mening dat er op veel gronden wordt waar dat kan.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft het gevoel dat het een spel is geworden om zo links mogelijk beleid te maken. De opmerking om onteigening parallel te laten lopen maar er achteraan zeggen dat het niet het is doel om te onteigenen dat vindt hij misbruik maken van macht en middelen. Hij vindt dat je dit gewoon niet zou moeten willen.

De heer Van der Zweth (PvdA) legt uit dat het niet altijd het doel is om te onteigenen. Het heeft als doel dat er een klok gaat lopen. Wanneer er niets uitkomt dan is het gebruik maken van een middel om tot onteigening over te gaan. Hij vindt daar helemaal niets vreemds aan.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat wat er nu gezegd wordt betekent dat er geprobeerd wordt er minnelijk uit te komen en dat er daarna tot onteigening kan worden overgegaan. Het inzetten van een onteigeningsprocedure is niet iets wat je lichtzinnig kan doen als gemeente is de mening van de heer Te Hoonte.

De heer Van der Zweth (PvdA) kan zich niet vinden in wat De heer Te Hoonte zegt. Hij wil er ook het liefste minnelijkheid uitkomen maar in sommige situaties kan het niet anders.

De heer Te Hoonte (VVD) is ervan overtuigd dat de heer Van der Zweth echt zegt dat de procedure wordt aangezet en dat is niet de bedoeling volgens hem. Eigendomsrecht is ook nog gewoon een recht dat mensen hebben.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat het wel een middel is om te gebruiken zolang het een algemeen belang dient. Het kan dat de VVD het niet wil, had hij wel verwacht maar wat hem betreft kan het gewoon.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of de PvdA wil aangeven of zij dit net zo vaak willen gaan doen als het opleggen van een WVG-besluit.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil dit zeker niet doen. Het voorkeursrecht wordt ook wel gebruikt om speculaties tegen te gaan. Hij vindt het onverantwoord om geen voorkeursrecht op een gebied te leggen waar honderden woningen gebouwd kunnen worden. Het moet afgewogen gebeuren maar er zijn ontwikkelingen waarbij er geforceerd moet worden om te gaan bouwen.

De heer Stellinga (CDA) wil weten of dit dan standaard wordt en of dit niet in strijd is met de beleidsnota. Hij is van mening dat er heel erg terughoudend omgegaan moet worden met het

afpakken van iemands eigendommen. Dit kan alleen onder stringente uitzonderlijke gevallen. Hij vraagt of dit echt de bedoeling is van de PvdA.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het is een afgewogen stuk, rekening houdend met risico's. Wanneer het gaat om een plek te verwerven of er minnelijk uit te komen dat er dan wel een klok loopt. Wanneer deze onteigening achteraf pas wordt ingezet ben je zo maar drie jaar extra kwijt waarop een terrein onnodig braak ligt.

De heer Stellinga (CDA) vraagt wat er gebeurt wanneer dit in het beleid komt en of er dan nog sprake is van een afgewogen grondbeleid.

De heer Van der Zweth (PvdA) Dat is zeker nog afgewogen omdat het is afgewogen tegen het risico dat er een heel groot project jaren vertraging oploopt.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) wil van de PvdA weten of de instrumenten ingezet worden om bepaalde doelen te bereiken.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat er wel een duidelijk afwegingskader is gemaakt wanneer welk middel wordt gebruik. Hij doet dit om een betaalbare stad te realiseren.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) vindt dat een instrument niet ingezet moet worden om te dreigen. Hij vraagt of de heer Van der Zweth die mening ook deelt.

De heer Van der Zweth (PvdA) deelt die mening niet want het is bedoeld om een klok te laten lopen zodat je niet een procedure van vooraf aan moet opstarten wanneer minnelijk overleg niet mogelijk is. Het is zeker niet bedoeld om te dreigen.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) concludeert dat bepaalde instrumenten niet gebruiken om te dreigen.

De heer Van der Zweth (PvdA) is het niet eens dat het dreigen is. Hij geeft aan dat minnelijk overleg gewenst is dat er dan een alternatief is. Dat alternatief is niet dat er dan een stuk grond braak blijft liggen.

De heer Te Hoonte (VVD) heeft art 11.7 van de omgevingswet erbij gepakt en deze schrijft dat het recht van onteigening ontbreekt wanneer de onteigenaar geen redelijke poging heeft gedaan tot minnelijke verwerving. Het voorstel van de PvdA voldoet niet aan de wet en kan gewoon niet volgens hem.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat het punt klopt wat de VVD zegt. Hij is echter van mening dat wanneer de insteek is om er minnelijk uit te komen er dan aan dat punt is voldaan.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat een onteigening begint met het nemen van een onteigeningsbesluit door een bestuursrechter en dat kan niet tegelijkertijd. Dat besluit zal tegelijkertijd genomen moeten worden een WVG. De heer Van der Zweth zal eerst een WVG-procedure er minnelijk moeten proberen uit te komen en het dan voorleggen voor een rechter. Pas daarna volgt een procedure van onteigening. Hij gaat ervan uit dat de wethouder dit ook zal bevestigen.

De heer Van der Zweth (PvdA) probeert in het licht te stellen ook kan ook door eerst een aangekondigd te doen en de voorbereidingen van het proces te treffen. Hij wil plekken waar honderden woningen kunnen komen niet acht jaar braak willen laten liggen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) hoopt dat de PvdA de woorden terugneemt. Hij kan zich niet voorstellen dat de PvdA naar een wereld toe wil waarbij er tegelijkertijd de procedure voor onteigening wordt aangeboden aan een grondeigenaar terwijl er nog geprobeerd wordt er minnelijk uit te komen.

De heer Van der Zweth (PvdA) hij wil aan de andere kant ook dat de mogelijkheid bestaat dat mensen kunnen aangeven waar plekken braak blijven liggen. Zij kunnen dan de overheid vragen in te grijpen. Voor hem is het belangrijk dat het toekijken stopt.

De voorzitter vraagt terughoudendheid om steeds dezelfde vragen te stellen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) stelt vast dat het heel triest is dat partijen het belang van een betrouwbare overheid overboord gooien. Wanneer partijen zover willen gaan dan wordt het vertrouwen van de overheid geschaad.

De heer Van der Zweth (PvdA) is van mening dat de overheid er betrouwbaarder van wordt door vanaf het begin glashelder te zijn.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) kan de redenatie niet volgen. De terreinen zoals de Ivoordreef die braak liggen hebben niets te maken met wat er nu genoemd wordt. Veel komt ook door de eisen van de gemeente. Het onteigenen als dreigement gebruiken is juridisch chantage en zij wil weten wat de heer Van der Zweth hiervan vindt. In het stuk staat ook dat de eigenaar van de grond binnen een bepaalde houdbaarheidstermijn moet gaan bouwen maar de gemeente zelf mag de termijn verlengen en dat kan niet volgens haar.

De voorzitter geeft aan dat het hier gaat om de inbreng van de heer Van der Zweth en het stuk dat voorgelezen wordt komt uit de nota. Hij wil weten wat de vraag aan de heer van der Zweth is.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) geeft aan dat het uit het stuk van de heer Van der Zweth komt. Zij wil weten wat de heer Van der Zweth ervan vindt dat hij onder dreiging kan onteigenen maar dat de gemeente wel terreinen jarenlang braak mag laten liggen.

De heer Van der Zweth (PvdA) is van mening dat er op de Ivoordreef gewoon gebouwd moet worden. Daarnaast vindt hij de termijn van voorkeursrecht ook te kort, wanneer deze langer zijn geeft dit meer ruimte om te sturen. Zijn laatste vraag aan de wethouder is om de grondprijzen aantrekkelijker te maken door de residuele grondprijs toe te passen. Voor de gemeente wordt het dan duurder en dat is op dit moment wat lastig. Hij stelt voor de vrijesectorwoningen wat duurder te maken en de sociale woningen wat goedkoper. Hiermee drukken de sociale woningen minder zwaar druk op de businesscases. Hij wil van de wethouder weten of daar al eens naar gekeken is en of iets dergelijks mogelijk zou zijn. In de grondprijzenbrief van 2023 zijn de grondprijzen van sociale huurprijzen geïndexeerd maar de vrijesectorwoningen niet, dat vindt hij vreemd. De uitwerking hiervan moet dan wel met in achtneming van de besluiten die recent zijn genomen. Het punt over erfpacht is samen met de heer Koning opgezet. Wat hem betreft wordt de lobby ingezet want hoe het met de Galaxytower gaat is wat hem betreft een schande.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) hoort de PvdA twee systemen met elkaar in relatie brengen. Het ene is de residuele grondwaardeberekening en sociaal dat niet residueel is. Hij vindt het logische dat de ene geïndexeerd wordt en de andere niet. Met de veranderde rendementseis staat de residuele grondwaarde erg onder druk en daarmee logisch dat deze niet geïndexeerd wordt. Hij wil weten hoe de heer van der Zweth de toekomst voor zich ziet.

De heer Van der Zweth (PvdA) legt uit dat zijn punt is dat het nu allemaal vast is, terwijl de vrije sector in 2023 niet duurder geworden en voor sociaal wel. Hij vindt dit vreemd omdat de gemeente meer betaalbare sociale woningen wil bouwen. Hij stelt residueel nu voor bij sociaal. De vraag aan de wethouder om hier samen met corporaties eens naar te kijken.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) stelt dat er in een complex vaak één ontwikkelaar zit die het gehele complex ontwikkelt. Hij vindt het dan ook lood om oud ijzer om de prijzen voor sociale huur goedkoper maken.

De heer Van der Zweth (PvdA) is het eens dat het voor de ontwikkelende partij inderdaad niet zoveel uitmaakt. Sociaal drukt dan wel minder op de businesscase en er kan daardoor wel meer sociaal gebouwd worden.

De voorzitter schorst voor vijf minuten.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt dat erfpacht ingezet kan worden om blijvend betaalbare woningen te realiseren. De instrumenten die op dit moment gebruikt worden doen niet wat zij zouden moeten doen. Koopwoningen moeten blijvend betaalbaar blijven. De ambities van het college verandert ook steeds omdat deze ook niet worden gehaald. Hij vindt de achteruitgang dramatisch. De prijsvorming moet gereguleerd worden door een grens vast te stellen. Hij ziet dat de samenleving niet meer betaalbaar kan wonen. In 2020 heeft hij een motie ingediend om de woningen uitgepond werden aan het betaalbare koopsegment toe te voegen. In de nota heeft hij gezien dat uitgeponde sociale huurwoningen worden verkocht met een nieuwe erfpacht overeenkomst. Daarbij is alleen niet zichtbaar of deze blijvend betaalbaar worden gehouden. Prijsdempingen en regulering moet wat hem betreft worden opgenomen om woningen blijvend betaalbaar te houden. Wanneer corporatie sociale huurwoningen middenhuurwoningen worden dan wordt het wel gedaan. Hij vraagt waarom het college hier niet over nagedacht heeft. Tegelijk stelt hij de vraag hoe de gemeente ervoor kan zorgen dat woningen bij nieuwe realisaties betaalbaar blijven. Hij begrijpt niet dat er in de erfpachtregeling geen prijsregulering opgenomen wordt. De heer Bos wil dit verder verdiepen samen met het college. Hij wil ervoor zorgen dat de nieuwe gebouwde betaalbare koopwoningen niet binnen twee jaar weer niet meer betaalbaar zijn. Hij wil een reflectie van de wethouder Voortman.

De heer Claasen (GroenLinks) vraagt of Stadsbelang Utrecht vindt dat deze nota verder zou moeten gaan.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) vindt het mandje met instrumenten niet helemaal duidelijk. Wanneer hij aan GroenLinks vraagt hoe erfpacht zou kunnen worden ingezet dan hoort hij niets. Hij komt juist wel met een manier waarop erfpacht kan worden ingezet om met een blijvend betaalbare huur- of koopwoningmarkt te komen. Bij het grondbeleid vindt hij het belangrijk dat het instrument erfpacht verder moet worden uitgewerkt.

De heer Te Hoonte (VVD) kan zich voorstellen dat het bij erfpacht kan in sommige gevallen. Volgens hem zijn er ook nog allerlei andere mogelijkheden in de vorm zoals het nationaal fonds betaalbare koop en koopstart, deze zijn niet opgenomen in de nota. Hij vraagt hoe de heer Bos dit soort systemen ziet.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) is van mening dat regelingen komen en gaan. De erfpacht overeenkomsten zijn lang houdbaar. Dergelijke regelingen zijn niet houdbaar en worden vaak ook weer afgeschaft wanneer er geen geld meer voor is. Wat hem betreft kan de gemeente niet anders dan reguleren.

De heer Te Hoonte (VVD) dankt het college voor het op een rij zetten van alle tools en middelen maar voor zijn gevoel zat dit ook al in de oude nota. Hij is zoekende naar wat er nu anders gedaan wordt omdat er op sommige momenten al actief grondbeleid gevoerd wordt. Hij wil dat de wethouder een degelijke risicoanalyse voorziet. Daarmee bedoelt hij niet een financiële alinea in een raadsbesluit waarin het in een aantal alinea's wordt weg geschreven. De wens van de PvdA om actiever grond aan te kopen kan volgens hem niet met dezelfde financiële risico's zoals het nu gedaan wordt. Hij wil graag een reactie van de wethouder. Hij sluit zich aan bij D66 over de verrassende wijziging van de erfpacht. Hij kijkt dan vooral naar de eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Datgene dat omgezet kan worden naar koop dat voldoet wat hem betreft prima en dat kan ook zo blijven. Op dit moment wordt er ook weinig gebruik gemaakt van de regeling omdat mensen weten dat die mogelijkheid altijd openstaat. Hij is dan ook verbaasd dat dit in het stuk staat. Hij sluit zich aan bij de heer Bos bij het inzetten van erfpacht om starters te kunnen laten kopen maar het moet geen standaard beleid worden. Zij steunen dit beleid in deze vorm niet. Hij hoopt dat beslispunt 2 eruit geamendeerd wordt door D66 en zij zullen het amendement zeker steunen. Wanneer D66 het niet amendeert gaat de VVD dat zelf doen. Hij had hogere verwachtingen van dit grondbeleid gezien de hoge worden die erover gesproken zijn. Volgens hem het voldoet het ook nog niet aan de eisen die de raad stelt aan een beleidsnota.

De heer Van der Zweth (PvdA) concludeert dat afgezien van de erfpacht de mening van de VVD het afgewogen stuk omvat. Hij vraagt wat het maakt dat hij wil tegen stemmen.

De heer Te Hoonte (VVD) denkt dat er gesuggereerd wordt dat het afgewogen is. Hij heeft het gevoel dat dit college de regie naar eigen hand wil zetten en dat is niet het beleid dat VVD nastreeft.

De heer Van der Zweth (PvdA) begrijpt dit en geeft aan dat alles in de nota voortvloeit vanuit de VVD-wethouder op de achtergrond.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt zich af of de heer van der Zweth begrijpt wat hij krijgt. Hij is van mening dat het weer een nota is met een opsomming en gaat er in het stadskantoor weer beslist worden hoe het gaat gebeuren. In plaats van dat de raad de regie heeft over hoe de stad ontwikkeld moet worden. De toolbox wordt aan het college gegeven zonder dat het duidelijk is wat er komt.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat er ook een afwegend kader in staat en hij heeft het gevoel dat velen dat gemist hebben. Het is anders dan eerst dat het helder is wanneer wat gedaan gaat worden. Hij snapt de conclusie van de VVD dan wel dat het geen radicale verandering is maar wel een stap in de goede richting.

De heer Te Hoonte (VVD) legt uit dat deze nota wordt toegevoegd aan het visiegedeelte van het beleid. Het afwegingskader is daarmee visie en het had ook anders gedaan kunnen worden. Het geeft ook de ruimte om dan maar niet aan te kopen wanneer het geld elders ingezet moet worden. Volgens hem gaat er niets mee veranderen alleen dan dat er meer WVG's bij komen en dat moet stoppen.

De heer Van der Graaf (ChristenUnie) geeft aan dat de instrumenten wat ChristenUnie betreft doelmatig en vooral rechtmatig ingezet moeten worden. Hij wil weten hoe de erfpacht bijdraagt aan deze doelen en daar wil hij een toelichting over van de wethouder. Huizen bouwen is voor hen ook het bouwen van gemeenschappen en dat doen corporaties. Hij weet dat het college deze mening ook deelt. In het grondbeleid is nu opgenomen dat er proactief kansen gesignaleerd en benut moeten worden. Hij wil van de wethouder weten wat dit precies inhoudt. Wat de ChristenUnie betreft zijn de twee locaties per jaar die genoemd zijn in de bijgevoegde brief het beginpunt. Wat hem betreft moeten dat er meer worden en hij wil weten of de wethouder dit ook ziet. Verder vraagt hij of zij bereid is om een locatie voor tijdelijke bewoning te zoeken en dat aan deze ambitie zou willen toevoegen. In de nota staat dat er onderzocht wordt of er bij gronduitgifte in erfpacht een lager percentage berekend kan worden. De ChristenUnie wil weten waarom dit eerst onderzocht moet worden en met welk percentage er dan gewerkt zou gaan worden. Hij vraagt of het klopt dat en nu niets met de grondprijs wordt gedaan om wooncorporaties extra te helpen. Wooncorporaties maken voorzieningen in de wijk mogelijk en waarom geen aparte categorie. Hij wil weten of dit juridisch niet kan of dat dit een keuze is. In de nota staat wel dat er voor de wooncorporaties iets gedaan kan worden aan de grondprijs wanneer zij een matschappelijke sociale voorziening realiseren. Hij is van mening dat wooncorporaties bij uitstek zaken voor de buurt realiseren. Hij wil van de wethouder weten waarom de wooncorporaties dan geen aparte categorie hebben gekregen in de grondprijzenbrief. De meerwaarde afdracht is voor wooncorporaties juist een groot probleem en daar is geen aparte benadering voor. Hij vraagt of de wethouder bereid is hier een uitzondering op te maken. Tot slot worden er wel uitzonderingen gemaakt om voor specifieke uitgiftevormen toe te passen. Hij vraagt waar er voor wooncorporatie geen specifieke uitgiftevorm is. In een eerder debat is gevraagd om de meerwaarde afdracht te schrappen. De gemeente is bereid hiervan af te zien van het in rekening brengen hiervan als het dient als dekkingsmiddel voor het nieuwe bouwplan. Hij wil weten waarom het college voor deze voorwaarde kiest en of marktpartijen hier ook een beroep op kunnen doen.

Mevrouw Bode (Volt) vindt dat de overheid een rol moet spelen bij het realiseren van betaalbare woningen. Actief grondbeleid helpt daarbij en zij is het in principe dan ook eens met de nota. Zij sluit zich aan bij de vragen van de PvdA over de financiële aspecten. Zij wil weten hoe actief grond in het beleid uitgevoerd gaat worden omdat daar geld voor nodig is. Verder vraagt zij hoe er gemeten gaat worden hoe effectief dit actieve grondbeleid is. De nota gaat in op extra middelen waar de gemeente nog geen beschikking over heeft. Volt is voorstander van grondbelasting, dit houdt in dat de grond wordt belast waardoor het een prikkel is om te gaan bouwen. Dit zou helpen bij braakliggende gronden.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of zij de belasting bedoelt voor onbebouwde grond met woonbestemming of dat zij altijd grondbelasting wil vragen.

Mevrouw Bode (Volt) legt uit dat er een belasting geheven wordt over de waarde van de grond. De bestemming van de grond bepaalt de hoogte van de belasting. In principe wordt alle grond belast.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het helder maar hij begrijpt niet waarom dit voor een prikkel zou zorgen.

Mevrouw Bode (Volt) legt uit dat er geen opbrengsten zijn van de grond doordat het niet wordt benut maar dat er wel kosten zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de gemeente deze belasting mag heffen volgens de wet.

Mevrouw Bode (Volt) geeft aan dat dit nog niet mag. Zij wil aangeven dat het een instrument zou kunnen mogelijk in de toekomst.

De heer Te Hoonte (VVD) oppert dat het dan verstandiger is dat hun fractie dit eerst in Den Haag bespreken. Zodra het wet is kan de gemeente Utrecht het erover hebben.

Mevrouw Bode (Volt) is van mening dat de druk van gemeentes hierbij ook kan helpen.

De heer Stellinga (CDA) heeft kennisgenomen van de nota en het CDA is geen voorstander van actief grondbeleid maar ziet wel dat het noodzakelijk is. Zij onderschrijven de brief van minister de Jonge. Het CDA ziet graag een verbetering van het kostenverhaal en het vergroten van de voorzienbaarheid daarvan. Zij kijken uit naar verkenning naar baatbelasting en planbatenheffing. Het CDA is terughoudend over het vestigen van voorkeursrecht, zij zien dit als laatste redmiddel. Zij zien dit vaak als nederlaag en zeker als de gemeente zelf boter op het hoofd heeft zoals bij de Ravellaan. Het is wat hen betreft een passief instrument dat niet snel tot resultaat leidt. De wettelijke mogelijkheid bestaat en hij wil weten hoe vaak dit ingezet wordt door het college. Op dit punt is de nota niet duidelijk en sluit hij aan bij D66. Dit geldt ook voor de minnelijke verwerving en hij wil een reactie van de wethouder hierop. De gemeenten zouden voor de uitvoering van het voorkeursrecht meer expertise moeten hebben. Hij vraagt hoe het college voor die extra kennis gaat zorgen en wat er al aan gedaan is. De heer Stellinga is blij dat de nota Onteigening is opgenomen als uitzondering, hij steunt het amendement van de PvdA dan ook niet. Zij vinden het normaal dat iedereen eigenaar is van de grond onder zijn huis. Erfpacht confronteert eigenaren met onzekerheid en de gemeente nauwelijks controle oplevert. Zij overwegen amendementen over erfpacht in te dienen. Wat betreft het afwegingskader geeft hij aan dat het stroomschema niet klopt. Hij vraagt of de bedoeling is dat de gemeente sowieso gaat verwerven wanneer er sprake is van een potentiële transformatie, de gemeente geen eigenaar is van de grond en derden niet bereid zijn de ontwikkeling op te pakken. Hij wil een reactie van de wethouder hierop. Wat hem betreft wordt de keuze van actief grondbeleid dan al geheel links in het schema genomen en dat is volgens het CDA niet de bedoeling. Het grondbeleid is niet verbonden met de omgevingsvisie wat wel ook het advies van de minister was. Hij wil een reactie van de wethouder of er al wel naar gekeken is en of de nota daarop aangepast wordt.

De heer Snijder (Student&Starter) kan zich vinden in het voorstel. Het invoeren van het erfpachtbeleid maakt deel uit van het actieve grondbeleid. Het erfpachtbeleid stelt de gemeente in staat langdurig regie te voeren over de grond en gaat speculatie tegen. Hij vraagt waar de inzet voor studentenwoningen terugkomt in de erfpachtregeling. Hij leest ook weinig over bewonersbetrokkenheid en wil weten hoe zij op de hoogte worden gehouden en hoe het begrijpelijk gemaakt kan worden voor bewoners. Hij vraagt of er een stevig communicatieplan gemaakt kan worden. In Amsterdam is er een regeling ‘mensen die de canonverhoging niet kunnen betalen’. Hij vraagt de wethouder of dit onderzocht kan worden. De overgangsregeling voor de erfpacht lijkt Student&Starter erg mager en hij vraagt extra aandacht van de wethouder hiervoor.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) ziet dat de nota is gestoeld op het uitgangspunt dat actief grondbeleid nodig is voor de groei van de stad. PvdD is geen voorstander van de groei van de stad. Wanneer

er wel gebouwd wordt zijn zij voor de uitgangspunten van deze nota. Zij vraagt of de wethouder een inschatting kan maken voor hoeveel gebieden er budget gaat zijn of dat het enkel een papieren exercitie blijft. In het afwegingskader wordt gesteld dat het al dan niet hebben van voldoende capaciteit gaat meewegen of de gemeente wel of niet een actieve rol gaat oppakken. Zij wil weten wat het zegt over de huidige capaciteit en kunde van de organisatie. Hierop wil zij een reactie van de wethouder.

De heer Usta (DENK) is ook benieuwd naar veel van de antwoorden. DENK is terughoudend wat betreft het actief grondbeleid en hij sluit zich aan bij Utrecht Solidair hierop. De gemeente maakt niet altijd optimaal gebruik van grondbezit. DENK is voorstander van meer situationeel grondbeleid zodat de gemeente per situatie kijkt naar de beste ontwikkeling. Hij is benieuwd naar de aangekondigde amendementen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) is voorstander van terughoudend actief grondbeleid waarbij het aantoonbaar de kosten drukt. Hij steunt de amendementen in die richting. In het verleden heeft actief grondbeleid ook niet tot snelheid geleid. Hij vraagt of er in het kader van evaluatie al iets gedeeld is over de snelheid door het inzetten van actief grondbeleid. Hij is het eens met het optoppen en de vragen over de wooncorporaties van de ChristenUnie.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) is tegen de wijziging van het grondbeleid. Wat hen betreft moet het grondbeleid faciliterend zijn en moet het bouwen aan de deskundigen worden overgelaten. De risico's zijn te groot en er dienen miljoenen opzij gezet worden wanneer er voor actief grondbeleid gekozen gaat worden. In de opbrengsten leest zij niets over sociale woningbouw maar enkel dat er wordt verminderd. Zij leest wel dat een corporatie korting krijgt voor elke sociale huurwoning die zij naar het middensegment brengen. Zij vindt het voorkeursrecht en onteigening een chantagemiddel. De opbrengst wordt maatschappelijk. Zij is ook tegen marktwerking op bepaalde instanties. De gemeente heeft de basistaken niet in orde terwijl ambtenaren op het hoger segment zijn aangenomen. Dit gaat dezelfde consequenties hebben als de huurwet van Hugo de Jonge waardoor er nu mensen op straat gezet gaan worden. Het gaat de gemeente heel veel geld kosten en dat vloeit voort naar de burgers die het uiteindelijk moeten gaan betalen.

De heer Van der Zweth (PvdA) wil even rechtzetten dat er wel informatie is ingewonnen. Tijdens de RIB avond zijn er drie of vier expert langs gekomen.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) heeft de experts ook gehoord echter was het voor haar niet helemaal duidelijk waar deze vandaan kwamen. Ook zouden de bewoners uitgenodigd worden maar dat was ook niet het geval. Zo begrijpt zij dat mensen zich niet gehoord voelen.

De heer Van der Zweth (PvdA) benadrukt dat hij het over de experts had en niet over de participatie. Hij vindt dat mevrouw Hessel met verdachtmakingen komt maar hij is van mening dat er wel degelijk goede informatie ingewonnen wordt.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) heeft haar eigen mening en zij vindt dat een ander zijn mening niet opgedrongen hoeft te worden. Zij vond de RIB avond niet diepgaand en was de journalist er op haar uitnodiging. Verder voorspelt zij een drama wanneer dit wordt aangenomen. Zij vindt niet dat een overheid hiervoor bedoeld is en dat er allerlei personen beslissingen gaan nemen die daar niet voor geschoold zijn. Zij wil terug naar de kerntaken om er voor de burger te zijn en hier bij elke beslissing van uit te gaan.

De heer Usta (DENK) vraagt of mevrouw Hessel het eens is met het feit dat wanneer zij als raad worden bij gepraat door deskundigen nog niet betekent dat zij dan zelf meteen deskundig zijn.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) is het daar mee eens omdat het allemaal nogal vaag was.

De heer Paalman (Horizon) is ook van mening dat er keuzes gemaakt moeten worden. Het stuk dat vandaag voorligt gaat over het feit van wie de grond is en hoe die kan worden ingezet. Zij zijn voorstander van actief grondbeleid en daarvoor is ruimte nodig om te beslissen over de ruimte. Hij wil bouwen voor alle inkomensniveaus en zij willen voorzieningen en de infrastructuur die hoort bij de vierde stad van het land. Zoals in de stukken staat "wie de grond heeft bepaalt" bijt dit meer

naarmate de ambities groter worden zoals in de Polder Rijenburg. De instrumenten als onteigening en de WVG zijn instrumenten om zaken aan de achterdeur te repareren.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt naar de Polder Rijnenburg en wat de reden is dat daar nog niet gebouwd is.

De heer Paalman (Horizon) geeft aan dat dit voor zijn tijd was maar dat hij gehoord heeft dat er van alles misgegaan is met het verkrijgen van de grond. Ontwikkelaars hebben de boeren uitgekocht en zij hebben de grond voor heel veel geld aan de gemeente aangeboden.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat het ook voor zijn tijd was en dat het volgens hem zo was dat er door de provincie of gemeente was aangegeven dat daar iets ging gebeuren en zij hebben opgeroepen om daar grond te kopen. Dat is faciliterend grondbeleid en die partijen wilden daar ook bouwen. De raad heeft toen de structuurvisie van tafel gehaald en vervolgens heeft het stil gelegen en hebben zij de ontwikkelaars lastig gevallen met de vraag om te gaan bouwen. Volgens de heer Te Hoonte was het GroenLinks die dit geblokkeerd heeft. Op dit moment is het weer uitgesteld omdat er eerst weer een coalitieakkoord moest komen. Dit heeft naar zijn mening dan ook niets te maken met het feit dat de gemeente de grond niet had.

De heer Paalman (Horizon) dankt de heer Te Hoonte voor de geschiedenisles en dit was wellicht dan niet het beste voorbeeld. De instrumenten, bedoeld om zaken aan de achterdeur te repareren, gaan vaak gepaard met veel kosten. Horizon ziet actief grondbeleid als een mogelijkheid om het aan de voordeur in orde te hebben. Het is inderdaad een serieus risico maar Utrecht zal niet de eerste zijn die de waarde van actief grondbeleid inziet en dit risico aangaat. Het BZK geeft aan dat het risico beperkt is en dat de opbrengst groot kan zijn.

De heer Bos (Stadsbelang Utrecht) kent de gevolgen van de crisis en hij vraagt of de heer Paalman bekend is met de kosten. Deze waren namelijk zestig miljoen euro voor Leidsche Rijn.

De heer Paalman (Horizon) kende het bedrag niet en hij baseert zich op de stukken van het BZK en daar hecht hij wel waarde aan.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) vraagt of de heer Paalman drie voorbeelden kan noemen van maatschappelijke opbrengsten.

De heer Paalman (Horizon) benadrukt dat het een citaat uit het stuk is en hij gaat de voorbeelden dan ook niet noemen. Voor Horizon is het wel de vraag hoe de grond goed gebruikt wordt nadat de gemeente deze heeft aangekocht. Het tekort aan woningen is gigantisch en omdat er altijd tijd tussen een verwerving en het daadwerkelijk starten van een project zit vraagt hij een toezegging van de wethouder om de grond direct te gaan gebruiken. Deze kan ingezet worden voor tijdelijke huisvesting zoals studentenhuizen of tiny houses. Ook een andere maatschappelijke functie zoals een festival zou een optie zijn om de grond direct te benutten. Hij vraagt of de wethouder het eens is met het feit dat grond van de gemeente geen dag onbenut kan blijven en welke ideeën de wethouder daarvoor heeft.

De voorzitter sluit de vergadering om 13.03 uur.

Lijst van toezeggingen

Er zijn toezeggingen genoemd

Gemeente Utrecht

Verslag openbare middagvergadering commissie Ruimtelijke ordening en grondzaken 5 september 2024

Datum	donderdag 5 september 2024
Locatie	Stadhuis, Raadzaal
Verslag door	Mw. C. Hilhorst (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitters, dhr. J. Vasters, mw. M. Al-Saqaff (vanaf agendapunt 7), de wethouders, mw. L. Voortman, dhr. E. Eerenberg, de leden, dhr. A. Ait Daoua (D66), mw. L. Bode (Volt), dhr. C. Bos (Stadsbelang Utrecht), dhr. F. Claasen (GroenLinks), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht), dhr. H. Dijkstra (CDA), dhr. R. van der Graaf (ChristenUnie), mw. Y. Hessel (Utrecht Solidair), dhr. G.J. te Hoonte (VVD), dhr. M. Koning (D66), dhr. V. Paalman (Horizon), mw. A. Sasbrink (Partij voor de Dieren), dhr. R. Snijder (Student & Starter), dhr. H. Stellinga (CDA), dhr. M. Usta (DENK), dhr. R. van der Zweth (PvdA), de commissiegriffier, dhr. F. de Kok

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Inhoud

1. Heropening 23
9. Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid 23
7. Raadsvoorstel Wijziging Utrechts Planproces 35
Lijst van toezeggingen 45

1. Heropening

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

9. Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid

9.1 Raadsbrief Grondbeleid en wooncoöperaties

De **voorzitter** meldt dat de inbreng van de fracties is afgerond en geeft de wethouder de gelegenheid om te reageren.

Wethouder **Voortman** reageert dat D66 terecht aangaf dat grondbeleid meer is dan sturen op woningen, namelijk gezond stedelijk leven voor iedereen. Dat is een invulling van de barcode. Het gaat niet alleen over woningbouw, maar bijvoorbeeld ook over groen en andere zaken.
De heer Koning gaf aan de uitwerking te missen en vroeg hoe deze nota specifiek aansluit op de RSU en hoe het bijdraagt aan de realisatie. Bij de uitvoeringsparagraaf van ruimtelijke visies worden onder andere analyses gemaakt ten aanzien van de grondposities. Naar aanleiding van

die analyses kan mede worden bepaald of het wenselijk is dat de gemeente actief gaat participeren door de inzet van haar grondbeleidsinstrumentarium. Om de gemeentelijke belangen niet te schaden moet tactisch en strategisch worden omgegaan met de toepassing van het grondbeleidsinstrumentarium. Als bekend is waar de gemeente actief zou willen instappen, zou de gemeente de markt onbedoeld de kans bieden te speculeren. Zo specifiek kan het dus niet worden aangegeven, maar bij de uitvoeringsparagraaf van ruimtelijke visies worden daar wel analyses van gemaakt.
De heer Koning vindt het afwegingskader onvoldoende scherp, omdat niet duidelijk zou zijn wanneer wat wordt ingezet. Hiermee is het juist zo concreet mogelijk gemaakt. De accountant was hier tijdens de RIB positief over en sprak over het concreetste grondbeleid ooit. Daarmee is het onderscheidend, maar als het nog concreter wordt gemaakt laat de gemeente zich te veel in de kaart kijken. Het blijft essentieel om maatwerk toe te passen bij het afwegingskader, maar de insteek blijft het grondbeleidsinstrumentarium actiever in te zetten met als doel om grip, sturing en regie te houden op de invulling van de gemeentelijke doelen en ambities. Per project of initiatief maakt het college de integrale afweging over die grip, sturing en regie voldoende worden geacht. Met het afwegingskader wil het college transparant en helder maken welke afwegingen worden gemaakt. Daarom wordt gesproken van afgewogen actief grondbeleid.
De raad is altijd aan zet bij het inzetten van het instrumentarium en het vaststellen van nieuwe grondexploitaties en het onderliggende omgevingsplan. Een voorbeeld is het recent inzetten van het instrument voorkeursrecht. Bij strategische en anticiperende verwervingen heeft de raad het college eerder mandaat gegeven. Dat wijzigt niet. Hiermee wordt geen ruimte weggenomen van de raad om hierover te beslissen.
De heer Koning vroeg of de gemeente terughoudender wordt met actief grondbeleid in verband met de financiële situatie. Financiële impact is een van de afwegingscriteria uit het afwegingskader. Daarom wordt gesproken van afgewogen actief grondbeleid. De term afgewogen duidt op het integraal afwegen van alle elementen die bepalen of een verwerving echt acceptabel is. Dat betreft de vragen of en van wie het eigendom is, wat de financiële impact is, welke financiële en maatschappelijke risico's eraan verbonden zijn en of er voldoende ambtelijke capaciteit is. Dat leidt vervolgens tot een indicatie van de gemeentelijke rol.
De heer Koning vond zaken als erfpacht en de uitzondering bij projecten waar meer dan 70% vrijesector is, ver gaan. Het geeft de gemeente positie en grip, ook voor de toekomst. Alle uitgiftes worden gelijk gesteld. Daarmee is het geen uitstel. Bij functiewijziging heeft de gemeente direct positie bij onderhandelingen. De gemeente kan tegen die tijd ook afspraken maken over de meerwaardeafdracht. Het college is van mening dat de waardestijging ten goede moet komen aan de samenleving. Het instrument erfpacht is daar geschikt voor. Daarmee heeft de gemeente meer regie over de grond, maar worden geen extra risico’s gelopen. Het is actief grondbeleid conform het coalitieakkoord. Zoals de heer Bos al aangaf: "Via erfpacht kun je ook dingen regelen".

De heer **Koning** (D66) vraagt of de wethouder het eens is dat het ook de bedoeling is actief grondbeleid juist heel gericht in te zetten op plekken waar men daadwerkelijk aan de slag wil en dat het dus niet nodig is om overal grondposities te hebben.

Wethouder **Voortman** antwoordt dat per situatie moet worden beoordeeld welke gemeentelijke rol het beste is. Daarvoor dient het afwegingskader. Bij situaties van herontwikkeling in de verre toekomst kan het voor de gemeente wel uitmaken.
Er gaat niets mis voor de woningeigenaar door dit nu te schrappen. Het gaat om het gelijk trekken met alle andere woningtypes.

De heer **Koning** (D66) vindt het logisch als de gemeente voorspelbaar is in wat ze aanbiedt. In die zin is dit een wijziging na zeven jaar. Hoe ziet de wethouder dat?

Volgens wethouder **Voortman** is dat omdat nu voor een andere insteek wordt gekozen. Zeven jaar geleden was de insteek 'faciliterend tenzij' en nu 'actief afgewogen'. Dat betekent niet dat er geen situatie kan ontstaan waarbij niet voor dat actieve grondbeleid wordt gekozen, maar er kunnen ook situaties zijn waarbij daar juist wel voor wordt gekozen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) begrijpt niet waarom het wordt doorvertaald naar mensen die al in een eeuwig afgekochte woning wonen en nu het recht hebben om dat om te zetten naar bloot eigendom. Hoezo levert dat iets op voor de gemeente?

Wethouder **Voortman** reageert dat dat gaat over de omzettingsmogelijkheid. Dat heeft geen financieel gevolg. Als wordt gekozen voor uitgifte in erfpacht is het doel als gemeente meer grip, sturing en regie te houden. Als het mogelijk blijft om na uitgifte in erfpacht de gronden om te laten zetten in volledig eigendom, staat dat haaks op het doel.

De heer **Te Hoonte** (VVD) constateert dat de wethouder dit voorleest en vraagt haar in lekentaal uit te leggen waarom het belangrijk is om bestaande woningen die in erfpacht zijn uitgegeven, het recht om ze om te zetten naar bloot eigendom af te nemen.

Wethouder **Voortman** antwoordt dat daarmee ook grip wordt gehouden voor de toekomst.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt wat grip voor de toekomst is. Wil de gemeente de mogelijkheid hebben om mensen die woning af te nemen? Als dat zo is, moet de wethouder dat eerlijk zeggen.

Wethouder **Voortman** ontkent dat. In geval van een functiewijziging heeft de gemeente hiermee weer een positie en daarmee grip. Een eventuele functiewijziging kan gevolgen hebben voor de waarde. Het gaat er niet om mensen hun woning af te nemen.

De heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) vraagt wat concreet is veranderd ten opzichte van het vorige voorstel met betrekking tot het omzetten van eeuwigdurend afgekochte erfpacht naar bloot eigendom. Waarom wil het college weer terug naar erfpacht in plaats van omzetten naar bloot eigendom?

Wethouder **Voortman** wijst erop dat de insteek is veranderd. Nu wordt gekozen voor actief grondbeleid met oog voor risico's. Erfpacht past in actief grondbeleid.

De heer **Bos** (Stadsbelang Utrecht) heeft bewoners in Terwijde, die op erfpachtgrond een woning eeuwigdurend hebben afgekocht, geadviseerd bloot eigendom te nemen. In dezelfde straat wonen mensen met een woning op eeuwigdurend afgekochte grond die ervoor hebben gekozen het niet om te zetten in bloot eigendom. Nu wil het college grip hebben op die grondpositie om een nieuwe functie te kunnen toevoegen. Wat verandert er voor de gemeente als in die straat een andere functie wordt toegevoegd?

Wethouder **Voortman** stelt dat een functiewijziging ook gevolgen heeft voor de waarde. Het is de vraag wie daarvan zou moeten profiteren. Dat kan de bewoner zijn, maar ook de gemeente. Daar kunnen de meningen over verschillen.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vraagt waarom erfpacht generiek voor de hele stad wordt voorgesteld en niet voor bepaalde locaties.

Wethouder **Voortman** reageert dat het om ontwikkelingen op lange termijn gaat. Onbekend is hoe het er over tientallen jaren uitziet en dan is het logisch om daarin één lijn te trekken.
Zij vervolgt de beantwoording van de vraag over het schrappen van de uitzondering bij projecten met meer dan 70% vrijesector en wat het nut is van het inzetten op meer erfpacht voor dit soort projecten. Die afweging gaat vooraf aan de keuze of de gemeente actief grondbeleid voert. Daarmee komt de uitgifte van die gronden in erfpacht. Het betreft nieuwe gronduitgiften. Ontwikkelende partijen hebben via de consultatieronde met de DNU-partners aangegeven daar geen bezwaar tegen te hebben.
De heer Koning gaf aan dat voor tijdelijke functies zoals bijvoorbeeld windmolens ook huur- of opstalrecht kan worden gevestigd, maar de nieuwe beleidsnota Grondbeleid gaat uit van erfpacht als algemene uitgiftevorm voor toekomstige gronduitgiften. Soms kan het handiger zijn om uit te gaan van een opstalrecht omdat daaraan bijvoorbeeld een instandhoudingstermijn kan worden gekoppeld terwijl de erfpachtvoorwaarden uitgaan van een eeuwigdurend recht. Per geval moet worden afgewogen of het vestigen van een opstalrecht meer voor de hand ligt dan erfpacht.
De heer Koning ziet geen echte trendbreuk en wijst erop dat ook eerdere colleges in situaties kozen voor actief grondbeleid. Het verschil is subtiel. Voorheen was er sprake van faciliterend grondbeleid, waarbij soms actief grondbeleid werd ingezet. Deze nieuwe nota zet een koerswijziging in waarbij actief grondbeleid vaker dan voorheen zal worden ingezet. Een trendbreuk is dat proactief naar kansen wordt gezocht om het grondinstrumentarium in te zetten.

In deze coalitieperiode is al een aantal maal voorkeursrecht ingezet. Ook dat wordt geborgd met deze nota.
Gevraagd is of de gemeente het aankan als veel erfpachters nu willen omzetten naar bloot eigendom. Net als bij de introductie van deze mogelijkheid in 2015 wordt er opgeschaald als er veel aanvragen komen in de overgangsperiode. Die kosten worden gedekt door de vergoeding die erfpachters moeten betalen voor de omzetting. De gemeente heeft een trackrecord op het omzetten/invoeren van een nieuwe regeling. Zo nodig wordt opgeschaald en gezorgd dat er voldoende medewerkers voor zijn.
Diverse fracties verwezen naar paragraaf 3.7, de lobbyagenda. Zij hoopt dat de raad de lobbyagenda ook uitdraagt en daarmee beslist waarover wordt gelobbyd op het gebied van grondbeleid. In de nota wordt geanticipeerd op ontwikkelingen van het rijk, mede naar aanleiding van de Kamerbrief van minister De Jonge over de modernisering van het grondbeleid. De gemeente maakt de onderwerpen ook zelf bespreekbaar richting het rijk. In de lobbyagenda wordt opgetrokken met de G4-partners en de VNG. Met deze nota wordt bij het rijk aangegeven welke middelen gewenst zijn en waarvoor wordt gelobbyd.
Naar aanleiding van de vraag van de heer Claasen bevestigt spreekster dat de gemeente is toegerust op het benutten van mogelijkheden als deze zich voordoen. De ontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd en bieden, als ze beschikbaar komen. een welkome aanvulling op de gereedschapskist van de gemeente. Het onderzoek op rijksniveau sluit goed aan bij de in de nota omschreven wensen van het college.
De heer Claasen vroeg waarom geen bijdrage is geleverd aan het interdepartementaal beleidsonderzoek. De VNG heeft de gemeente in staat gesteld om mee te denken en dat is gebeurd. Daarnaast is geen aparte gemeente Utrecht-lobby ingezet
Er was enige discussie of altijd voorkeursrecht zou moeten worden toegepast in bepaalde gevallen, maar dat is niet reëel. Vanuit de wetgever zijn daar spelregels aan verbonden, zoals het tijdig voorhanden hebben van een nieuw omgevingsplan. Dan kan het een afweging zijn om (nog) niet een voorkeursrecht toe te passen.
PvdA en Partij voor de Dieren vroegen hoe dit kan worden waargemaakt, of hier een goede financiële strategie op is en om dit te monitoren. De monitoring loopt via de reguliere P&C-cyclus en specifiek het MPR. Daarin wordt gerapporteerd over de voortgang en wordt financiële verantwoording afgelegd. De accountant riep daartoe op bij de RIB. Specifieke projectbesluiten, bijvoorbeeld het openen van een grex, lopen via de raad. De middelen die daarvoor nodig zijn, moeten onderdeel zijn van de besluitvorming bij de begroting en de voorjaarsnota. Zij beschouwt wat de accountant daarover zei als onderstreping van het belang daarvan.

Volgens de heer **Van der Zweth** (PvdA) gaat dat om genomen financiële besluiten. Af en toe moet ook een besluit worden gelaten of gaat het om de capaciteit of de benodigde kennis. Komt dat ook allemaal terug?

Wethouder **Voortman** vraagt of de heer Van der Zweth bedoeld als is besloten om iets niet te doen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) stelt dat het niet alleen om de financiële component gaat. Soms is er onvoldoende kennis of capaciteit of zijn de budgetten niet toereikend. Duidelijk moet zijn hoe het er in de toekomst gaat uitzien als dit wordt vastgesteld. Dat is breder dan het financiële perspectief.

Wethouder **Voortman** antwoordt dat dat specifiek bij het MPR wordt gedaan.
Er ontstond een interessant debat over onteigenen. Wellicht werd er soms wat langs elkaar heen gepraat. Voor het starten van een onteigeningsprocedure is wettelijk een omgevingsplan nodig. Een eigenaar moet kunnen beoordelen of hij/zij zelf tot realisatie kan overgaan. In 99% van de gevallen wordt voorkeursrecht gevestigd op gronden waarvan het planologisch kader nog niet is vastgesteld. De formele procedure voor voorkeursrecht en onteigening kunnen daardoor wettelijk niet parallel lopen. Bij het vestigen van het voorkeursrecht kan wel worden aangekondigd dat de gemeente, indien nodig, bereid is het hele instrumentarium in te zetten en dat proces voorbereidt als de gemeente er niet minnelijk met de eigenaar uitkomt nadat een zorgvuldig proces daartoe is doorlopen. Onteigenen is een ingrijpend middel dat alleen bij uitzondering wordt toegepast. Het zit in de gereedschapskist. De gemeente schroomt niet om het desnoods eruit te halen, maar het is het laatste middel dat wordt toegepast.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt of de wethouder het eens is dat dit niet hoeft te betekenen dat altijd tot het laatste moment wordt gewacht. Er kan ook helderheid worden gegeven dat de gemeente overweegt om een dergelijk proces te starten, zodat een tegenpartij weet waar hij aan toe is.

Wethouder **Voortman** reageert dat wordt aangegeven dat het in de gereedschapskist zit, maar dat de gemeente er graag minnelijk uit wil komen. Als er direct toe wordt overgegaan, wordt mensen het mes op de keel gezet. Als men niet uit het minnelijke traject komt, kan onteigening worden ingezet.

Mevrouw **Hessel** (Utrecht Solidair) geeft een voorbeeld iemand die in de omgevingsvisie Overvecht zag dat zijn eigendom een andere bestemming kreeg en tijdens een inloopavond tegen de ambtenaar zei dat een fout was gemaakt. De ambtenaar reageerde toen dat de gemeente altijd met eigenaren in gesprek gaat, omdat niet zomaar tot onteigenen wordt overgegaan. De gemeente realiseert zich niet wat een dergelijke opmerking met een eigenaar doet.

Wethouder **Voortman** reageert dat het een feit is dat de gemeente dit instrumentarium heeft. De gemeente is er niet op uit om te onteigenen, maar wel om er minnelijk uit te komen.

Volgens mevrouw **Hessel** (Utrecht Solidair) kan dit juridisch als dreigen worden opgevat. Het past een overheid niet om zoiets te zeggen.

Wethouder **Voortman** is het daar niet mee eens.
Gevraagd is of het niet beter is om residuele grondprijzen te hanteren en deze te compenseren met vrijesector. De dekking is lastig. De markt dwingt de gemeente om uit te gaan van marktconforme prijzen. De markt is niet bereid een hogere grondprijs te betalen voor vrijesector. De opbrengst van sociale grondprijzen in grondexploitatie is ook om de kosten te dekken die de gemeente maakt ten behoeve van publieke voorzieningen. Corporaties hebben nog niet aangegeven niet te kunnen ontwikkelen vanwege de grondprijs. Er wordt niet verdiend op de grondprijs voor sociale huur.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) zei niet dat erop wordt verdiend, maar dat het aantrekkelijker kan worden gemaakt voor sociaal. Kan de wethouder bij corporaties nagaan of iets aan de prijs van het sociale segment moet worden gedaan en of het op een andere manier kan? Kan de wethouder terugkoppelen wat uit het overleg met corporaties is gekomen, welke andere smaken er zijn en wat dat zou betekenen? De marktprijs die nu voor vrijesector wordt gevraagd, is niet marktconform omdat deze niet is geïndexeerd.

Wethouder **Voortman** spreekt vaak met de corporaties en daar is dit niet uitgekomen. Er loopt een rijksonderzoek naar sociale grondprijzen. Is het voor de heer Van der Zweth akkoord als dat wordt afgewacht en aan de hand daarvan wordt nagegaan wat het zou betekenen?

De heer **Van der Zweth** (PvdA) denkt van wel en is benieuwd wanneer dat is. Het is akkoord als in een raadsbrief een reflectie wordt gegeven van gemeente en corporaties op de huidige situatie en toekomstige mogelijkheden op basis van dat onderzoek.

Wethouder **Voortman** verwacht dat onderzoek in het vierde kwartaal 2024 en wil dat met de corporaties bespreken. Vervolgens stelt zij een raadsbrief daarover op in het kwartaal nadat het onderzoek is gepubliceerd.
De heer Bos vroeg of de prijs van woningen kan worden gedrukt door middel van erfpacht, bijvoorbeeld bij het uitponden van sociale huurwoningen, maar in de samenwerkingsafspraken met corporaties is juist afgesproken te stoppen met het verkopen van sociale huurwoningen. De gedachte is het onderzoeken waard, maar dat zou dan bij de beleidsnota Wonen te berde moeten worden gebracht.
Gevraagd is of in de erfpachtovereenkomst een verplichting over de prijs van de woningen kan worden opgenomen. Via de erfpachtvoorwaarden worden afspraken gemaakt over de prijs waarvoor woningen op de markt worden gezet, maar in verband met het eigendomsrecht is het wettelijk niet mogelijk dat langjarig te borgen. De waardeontwikkeling van koopwoningen wordt bepaald op de vrije markt en kan door overheden beperkt worden beïnvloed. Dat is ook geconstateerd in de raadsbrief Betaalbaar Wonen en de inzet van het fonds Betaalbare Koop.

Daaruit volgt de conclusie dat langjarige borging lastig is en er onvoldoende middelen zijn voor het structureel toevoegen en langjarig behouden van betaalbare koopwoningen. Omdat de gemeente hier wel invloed op wil hebben, wordt in de beleidsnota Wonen teruggekomen op wat wel kan worden gedaan voor de betaalbare koop om langjarig betaalbaar wonen te borgen.
De heer Te Hoonte vroeg wat anders wordt gedaan door deze nota. De basisinsteek is anders: van faciliteren naar actief, maar dan afgewogen door middel van het afwegingskader. Vaker dan voorheen wordt het actief grondbeleidsinstrumentarium ingezet.
De heer Te Hoonte wil een degelijke risicoanalyse. Deze worden per project, per besluit, per voorstel gemaakt, zoals bijvoorbeeld bij het vestigen van het voorkeursrecht in deelgebied 6 waar de raad is geïnformeerd over de financiële consequenties. Voor het uitvoeren van het beleid is geld nodig waarvan de middelen nu nog niet beschikbaar zijn, maar waarvan de raad voorstellen van het college kan verwachten.

De heer **Te Hoonte** (VVD) mist de diepgang ten opzichte van de teksten. De wethouder is verantwoordelijk voor de jaarlijkse update van de grondexploitaties. Daar worden op collectief niveau conclusies aan verbonden die financiële impact hebben. Wat gebeurt er als daar grondexploitaties aan worden toegevoegd? Hij wil een risicoanalyse over het geheel.

Wethouder **Voortman** kan dat niet geven op basis van deze nota. Die berekening wordt per project gemaakt.

De heer **Te Hoonte** (VVD) stelt dat dat jaarlijks in de nota Grondexploitaties wordt gedaan. Uit de bijlages kan worden opgemaakt wat de risico's zijn. Daar wordt een bedrag uitgehaald dat vervolgens in de begroting wordt gereserveerd. Daar kunnen scenario's aan worden gekoppeld. Er moet een risicoanalyse zijn.

Wethouder **Voortman** stelt dat de gemeente zich in de kaart zou laten kijken als vooraf wordt geanalyseerd wat er gebeurt als bepaalde stukken grond worden aangekocht.

De heer **Te Hoonte** (VVD) concludeert dat dit geen antwoord is en dat de wethouder er niet toe bereid is.

Wethouder **Voortman** geeft aan het niet te kunnen, maar daar neemt de heer Te Hoonte geen genoegen mee.
De heer Te Hoonte acht het niet nodig om nieuw beleid vast te stellen, omdat met de oude nota ook actief grondbeleid kan worden gevoerd, maar er zijn diverse redenen waarom actualisatie nodig is geweest. Dit zijn strategische, technische en praktische overwegingen en de ambitie. Dat is uitgewerkt in het raadsvoorstel. Hierbij moet ook worden gedacht aan het verwerken van de ambities uit de RSU en het Didam-arrest. Er zijn ook meer voorstellen voor toepassing voorkeursrecht. Met deze nota wordt dat beleidsmatig geborgd.
De heer Te Hoonte heeft het idee dat het college hiermee een toolbox in handen wordt gegeven en dat de raad buitenspel wordt gezet, maar dat is niet het geval. Het instrumentarium wordt al vaak ingezet, maar dat is beleidsmatig ingebed in deze beleidsnota. De raad staat zeker niet buitenspel. Het inzetten van het instrumentarium vraagt ofwel een nieuw raadsbesluit of geeft uitvoering aan eerdere raadsbesluiten zoals de mandatering voor verwervingen en grex'en.
ChristenUnie wees op het belang van wooncorporaties en vroeg of met grondbeleid kan worden gestuurd. Grondbeleid heeft daarvoor geen specifiek besturingselement beschikbaar. Wel kunnen en worden door middel van eigen grondbezit initiatieven zoals wooncorporaties worden gefaciliteerd. Daarover is onlangs een brief aan de raad gezonden. Er wordt ook gewerkt aan het uitvoeringsprogramma Wooncorporaties waarin de beleidsmatige aanpassingen landen.
Ruimtegebrek is voor wooncorporaties het grootste probleem. Het is lastig om locaties te vinden.
Vervolgens werd de technische vraag gesteld waarom eerst moet worden onderzocht of lager dan 5% kan worden gevraagd en of dat een juridisch issue is. Dit komt aan de orde bij het uitvoeringsplan. Primair hanteert de gemeente een eeuwigdurend afgekochte canon en wordt de canonbepaling uitsluitend toegekend bij oude erfpachtrechten. Als er politieke steun is om nu bij wooncorporaties uit te gaan van erfpachtrecht met canonbepaling, dan moet dat nader worden onderzocht evenals het toe te passen canonpercentage. Dat hangt samen met het financiële risico dat de gemeente loopt bij de toepassing van de canonbepaling.
De heer Van der Graaf vroeg waarom er in de grondprijsbrief geen aparte categorie is voor wooncorporaties. Dat is omdat op voorhand niet is te zien wel woonsegment een wooncorporatie

gaat realiseren. Het is niet per definitie het geval dat een wooncorporatie alleen sociale woningen realiseert. Als een corporatie sociale woningen realiseert geldt de grondprijs voor sociale huur en als ze vrijesector realiseert geldt de grondprijs voor vrijesector. Daarmee wordt gezorgd voor een level playing field. Het is niet eerlijk als corporaties grond verwerven voor een sociale prijs en er vervolgens vrijesector op realiseren.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vraagt of dan niet naar wooncorporaties moet worden gekeken als een concept op zichzelf dat veel meer omvat dan puur wonen.

Wethouder **Voortman** onderschrijft dat het veel meer omvat. Voor de grondprijs wordt uitgegaan van het woonsegment en een level playing field. Bij het uitvoeringsplan Wooncorporaties kan worden besproken of hier op een andere manier mee moet worden omgegaan.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt waarom niet is overwogen voor de wooncoöperatieven een soort generieke korting op alle segmenten te doen.

Wethouder **Voortman** reageert dat dat dan elders moet worden gecompenseerd. Moeten andere woningtypes dan duurder worden gemaakt?

Volgens de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) is dit het moment om voor die wooncoöperatieven iets expliciet te maken, want dit was vaak een struikelblok voor het kunnen doen.

Wethouder **Voortman** wijst erop dat het probleem voor wooncorporaties vaak zit in het vinden van locaties en niet per se in de specifieke grondprijs. Een aparte grondprijs lijkt niet logisch, maar gekeken moet worden wat kan worden gedaan voor de wooncorporaties.

Volgens de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) telt het wel degelijk mee en vraagt de wethouder hier nogmaals naar te kijken.

Wethouder **Voortman** verwijst naar de brief hierover. Er volgt nog een uitvoeringsprogramma Wooncorporaties waarbij dit en andere problemen waar wooncorporaties tegenaan lopen, kunnen worden besproken.
ChristenUnie sprak over het optoppen. Dat betekent dat meer woningen worden gebouwd dan er nu aanwezig zijn, waardoor ook economische meerwaarde aan de orde kan zijn. Als uit een berekening blijkt dat er geen meerwaarde aan de orde is, valt er niets in rekening te brengen. Bij economische meerwaarde wordt ook de oude situatie met de nieuwe situatie vergeleken. Als de kosten uiteindelijk hoger zijn dan de opbrengst is er geen sprake van economische meerwaarde. Volt vroeg hoe dit wordt waargemaakt zonder geld. In de nota is opgenomen dat een nieuwe reserve wordt opgenomen ter dekking van mogelijk in de toekomst te openen negatieve grondexploitaties. Om de doelen te realiseren, is de verwachting dat dat meer dan in het verleden het geval zal zijn. Een structurele vulling ervan is niet in de nota opgenomen, omdat dat op dit moment niet haalbaar is. Bij de voorjaarsnota's worden voorstellen gedaan om daar geld aan toe te voegen.

Mevrouw **Hessel** (Utrecht Solidair) stelt dat de komende jaren enorm moet worden bezuinigd. Hoe kan een dergelijke reserve worden aangelegd? Er zijn miljoenen nodig voor het geval het mis gaat.

Wethouder **Voortman** geeft aan dat marktconform verwerven wel mogelijk is, maar grondexploitaties met voorzienbare tekorten kunnen niet worden geopend omdat dat risico niet kan worden gedekt. Er moeten steeds afwegingen worden gemaakt wat het waard is.

Mevrouw **Hessel** (Utrecht Solidair) vraagt of het dan niet beter is om dit plan een aantal jaren naar voren te schuiven. De komende jaren zijn hardvochtige bezuinigingen aan de orde. Overal moet op worden bezuinigd. Waar ziet de wethouder überhaupt ruimte voor een dergelijke reserve?

Wethouder **Voortman** reageert dat dat bij de voorjaarsnota wordt bekeken. Deze nota is veel meer dan alleen een reserve, maar biedt ook een kader voor wanneer actief grondbeleid wordt toegepast.

Mevrouw **Hessel** (Utrecht Solidair) vraagt of de wethouder zich realiseert dat de nota onmogelijk is zonder reserve.

Wethouder **Voortman** is het daar niet mee eens. De nota is meer dan de reserve.
Volt vroeg hoe de effectiviteit van actief grondbeleid wordt gemeten. De gemeentelijke projecten worden gemonitord en daarover wordt gerapporteerd via het MPR en de Peilstok. Onderdeel daarvan zijn de voortgang van de projecten en de financiële consequenties ervan. De accountant toetst en controleert daar ook op. Als gemeentelijke projecten de ambities en doelen realiseren, kan worden geconcludeerd dat actief grondbeleid succesvol is. Het is een middel om een doel te behalen.
Mevrouw Bode ziet graag dat lobby wordt gevoerd op grondbelasting. Het idee is interessant. In het lobbydocument is opgenomen dat de gemeente wil lobbyen om instrumenten in te richten om gronden met bouwbestemming die niet worden bebouwd toch tot ontwikkeling te krijgen, de bouwplicht. Het heffen van belasting is een mogelijkheid daartoe, maar nu nog niet beschikbaar. Zij beschouwt dit als een invulling van zo een bouwplicht en staat er sympathiek tegenover.
De heer Stellinga constateert dat voorkeursrecht vaker wordt toegepast dan in het verleden en had daar meer voorwaarden voor willen zien. Zij verwijst naar het afwegingskader. Er wordt vaker dan voorheen actief grondbeleid gevoerd, maar het kader geeft richting. Bij het voorbeeld van de heer Stellinga mag ervan worden uitgegaan dat de gemeente het instrumentarium inzet om te gaan verwerven om de regie, sturing en grip op de gewenste doelstellingen te kunnen realiseren.
De heer Stellinga verwees naar het stroomschema. Het is meer dan in het verleden een duiding op basis van welke criteria keuzes worden gemaakt met betrekking tot de gemeentelijke rol in gebiedsontwikkelingen. Het geeft meer transparantie, maar is niet zo binair. In de laatste kolom staat dat het een indicatie is van de gemeentelijke rol. Het is niet zo dat het denken stopt als dit schema is doorlopen.

De heer **Stellinga** (CDA) heeft beoogd aan te geven dat het stroomschema niet klopt. In de laatste kolom hoort de conclusie te staan of wordt gekozen voor actief grondbeleid of niet. De verwervingsinstrumenten vallen daar ook onder. Die keuze wordt echter al voorin het schema gemaakt zonder een deugdelijke afweging. Is de wethouder het eens dat het stroomschema wat dat betreft moet worden aangepast?

Wethouder **Voortman** is het er niet mee eens dat het stroomschema niet klopt. Per stap wordt aangegeven welke afwegingscriteria een rol spelen. Vervolgens wordt gekeken of dit een goede beslissing is en deze beslissing wordt uiteindelijk aan de raad voorgelegd. De heer Stellinga leest het binairder dan het is bedoeld.

Volgens de heer **Stellinga** (CDA) is dat de consequentie van het werken met stroomschema's. Alleen de keuze voor 'ja' en 'nee' is per definitie binair. Als in het stroomschema de vraag 'zelf verwerven?' bijvoorbeeld met 'ja' wordt beantwoord, wordt op dat moment al overgegaan tot actief grondbeleid en niet pas in de laatste kolom. Het stroomschema klopt wat dat betreft niet en is niet logisch.

Wethouder **Voortman** wijst erop dat het een afwegingskader is. Bij elke stap wordt een afweging gemaakt. In het stroomschema wordt getoond welke afwegingen worden gemaakt voordat een beslissing wordt genomen. Dat is nu duidelijker dan in eerdere nota's.

De heer **Stellinga** (CDA) maakt het concreet. Er staat 'zelf verwerven?' en vervolgens een pijltje naar 'de integrale businesscase', 'de financiële maatschappelijke risico's', 'voldoende gemeentelijke capaciteit'. Moet de vraag 'zelf verwerven?' niet later worden beantwoord dan de vraag naar de verwachte financiële maatschappelijke risico's, de gemeentelijke capaciteit en de integrale businesscase? Moet niet eerst daarnaar worden gekeken voordat wordt besloten zelf te verwerven? In zoverre klopt het stroomschema niet.

Wethouder **Voortman** is het daar niet mee eens. Omdat er staat 'zelf verwerven?' hangt het van de volgende stappen af waarop wordt uitgekomen. Het is niet zo dat de vraag al is beantwoord bij het eerste hokje. Daarna wordt gekeken wat het financieel betekent en wat de maatschappelijke risico's zijn. De capaciteit wordt geprioriteerd aan de hand van wat nodig is. Zo gaat men verder in het proces.

De heer Stellinga vroeg ook naar het afwegingskader voor minnelijke verwerving. Het vertrekpunt is minnelijke verwerving. Dat is ook benoemd in de beleidsnota.
De heer Stellinga vroeg ook of de gemeente wel expertise heeft voor voorkeursrecht. Op relatief korte termijn zijn twee voorkeursrechten gevestigd. De kennis uit die processen is geborgd binnen de organisatie.
Of grondbeleid voldoende is verweven met de omgevingsvisie hangt af van het doel en de functie van het grondbeleid. De omgevingsvisie omschrijft de doelen waaraan het grondbeleid moet bijdragen. Het grondbeleid bepaalt niet zelf de doelen.
Student & Starter vroeg hoe dit beleid de realisatie van studentenwoningen bevordert. De plannen uit het coalitieakkoord zijn geland in het actieplan Studentenhuisvesting waarin een aparte passage is opgenomen over grond. Deze beleidsnota is in lijn met dit actieplan en ondersteunt het beleid eruit.

De heer **Stellinga** (CDA) vraagt zich af of dat niet al had moeten gebeuren. De omgevingsvisie is toch de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040)? Het grondbeleid staat ten dienste van de ruimtelijke visie, maar daarover leest hij niets terug.

Volgens wethouder **Voortman** staat meerdere keren in de nota dat het grondbeleid ter ondersteuning is van de ambities zoals deze onder andere in de RSU zijn opgenomen.

De heer **Stellinga** (CDA) informeert waar in de nota expliciet de link wordt gelegd met het gewenste beleid.

Wethouder **Voortman** wijst erop dat in ieder geval aan het begin wordt verwezen naar de RSU 2040.

De heer **Snijder** (Student & Starter) stelt dat in het coalitieakkoord is aangegeven dat de erfpachtconversieregeling mogelijk een bijdrage zou kunnen leveren, maar dat komt niet in de nota terug.

Wethouder **Voortman** meldt dat in het actieplan Studentenhuisvesting een deel staat over grond. Zij laat nagaan of dit ook over de erfpachtconversieregeling gaat en komt hier zo nodig op terug.
Gevraagd is hoe inwoners worden geïnformeerd over erfpacht. Zoals in het raadsvoorstel staat, zal sprake zijn van een overgangstermijn en dat een communicatieplan wordt opgesteld om de erfpachters actief te informeren.
Ook is gevraagd of de gemeente een subsidieregeling instelt voor inwoners die canon niet kunnen betalen, zoals in Amsterdam. Deze afweging wordt niet in het kader van deze nota gemaakt.
Op de vraag of een jaar overgang voor het omzetten naar eigendom niet te kort is, antwoordt zij dat daarom wordt gesproken over 'minimaal een jaar'.
Partij voor de Dieren informeerde voor hoeveel gebieden er geld is. In de reserve binnen de reserve Grondexploitaties worden middelen ter beschikking gesteld ten behoeve van toekomstige negatieve grondexploitaties.
DENK wil situationeel grondbeleid per ontwikkeling afwegen. Het element 'afwegen' is nog steeds een element van het actieve grondbeleid, maar de initiële insteek is anders. Per situatie wordt gekeken waar op wordt uitgekomen. Het is een belangrijk nuanceverschil.
EenUtrecht vroeg naar een evaluatie van voorbeelden waar actief grondbeleid is gevoerd. De voortgang wordt via de reguliere P&C-cyclus gemonitord. Leidsche Rijn is bijvoorbeeld de grootste gemeentelijke grondexploitatie van Nederland en een mooi voorbeeld van actief grondbeleid.
Zij is het niet met Utrecht Solidair eens dat het te ver gaat.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) constateert dat de wethouder verwijst naar een breed document, maar zijn vraag was specifiek. Waar is te lezen dat uit evaluatie blijkt dat actief grondbeleid iets positiefs heeft opgeleverd en waarom?

Wethouder **Voortman** komt voor de raad van 26 september a.s. met een memo met voorbeelden van actief grondbeleid in de afgelopen jaren.
Zij komt terug op de opmerking van Student & Starter over de erfpachtconversieregeling. De passage in het coalitieakkoord gaat over de opbrengsten uit de erfpachtconversieregeling en dat deze worden ingezet voor het stimuleren van onzelfstandige studentenhuisvesting. Dat wordt

gedaan en gaat niet specifiek over de regeling zelf of het grondbeleid. Er is wel een aparte categorie in het grondprijsbeleid. Dat volgt uit het actieplan Studentenhuisvesting.
De heer Paalman vroeg of kan worden onderzocht of alle verworven grond direct kan worden ingezet voor tijdelijk wonen. De gemeente heeft op dit moment geen braakliggende grond zonder beoogde ontwikkelingen. Het streven is dat grond van de gemeente niet langdurig onbenut wordt gelaten, maar ook voor tijdelijke functies als tijdelijk wonen of festivals gelden vergunningsprocedures.

De heer **Paalman** (Horizon) doelde met name op grond die wordt verkregen via actief grondbeleid. Wellicht kan vooraf worden bepaald hoe deze grond wordt ingezet en welke functie eraan wordt gegeven.

Wethouder **Voortman** geeft als voorbeeld het aangeschafte perceel bij deelgebied 6 waar wordt gekeken welke tijdelijke invulling daar mogelijk is.

De heer **Paalman** (Horizon) stelt dat met actief grondbeleid wellicht veel grond wordt verworven. Kan een standaardplan of procedure worden opgesteld zodat snel duidelijk is welke tijdelijke functie ergens mogelijk is?

Wethouder **Voortman** wijst erop dat grond niet van de een op de andere dag wordt verworven en vraagt zich af of tijdens het verwervingsproces al een vergunningsprocedure kan worden opgestart. Het is al beleid dat bij verwerving van gronden wordt nagegaan of het in de tussentijd voor andere functies kan worden ingezet.

Mevrouw **Hessel** (Utrecht Solidair) wijst erop dat in het stuk dat, als er grond is verworven daar tijdelijke verhuur komt door een derde partij. Dat gebeurt nu ook al, zoals op het Domplein. Tijdelijke huurders hebben geen enkel recht en het wordt door een derde partij gedaan. Deze derde partijen maken enorme winsten, ondanks dat het stichtingen zijn.

Wethouder **Voortman** reageert dat per situatie wordt gekeken wat er aan tijdelijke locaties mogelijk is. Soms staat er al iets op de grond of is er al een huurder. De inzet is de grond niet braak te laten liggen.

Het gaat mevrouw **Hessel** (Utrecht Solidair) erom dat de gemeente actief grond gaat verwerven en daarmee financiële risico's loopt en dan wordt het tijdelijk verhuurd door een derde partij.

Wethouder **Voortman** herhaalt dat in de nota staat dat per situatie wordt gekeken wat het meest geschikt is om te komen tot een afgewogen actief grondbeleid met oog voor risicobeheersing.

De **voorzitter** biedt woordvoerders ruimte om aan te geven welke vragen zijn gemist.

Mevrouw **Sasbrink** (Partij voor de Dieren) verwijst naar de beslisafweging kennis en kunde en de signalen die worden afgegeven over personeelstekorten. Hoe vaak gaat dit een probleem opleveren?

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) heeft diverse vragen gesteld over wooncorporaties die niet allemaal zijn beantwoord.
In de tekst staat dat proactief kansen moeten worden gesignaleerd en benut die kunnen bijdragen aan nieuwe woonconcepten. Wat betekent dit? Wat wordt dan gedaan vanuit het grondbeleid?
Geprobeerd wordt per jaar twee locaties voor wooncorporaties uit te geven. Wat ChristenUnie betreft is dat een beginpunt. Is de wethouder het eens dat per jaar meer locaties gewenst zijn? Is de wethouder bereid hier ook een locatie voor tijdelijk wonen aan toe te voegen?
Voor de economische meerwaardeafdracht komt geen aparte benadering, maar de meerwaarde van een wooncorporatie is er te zijn voor de buurt en andere zaken. Het is vreemd om dan ook nog een meerwaardeafdracht te vragen. Dat heeft in het verleden tot problemen geleid bij verschillende corporaties. Is de wethouder bereid een uitzondering daarvoor te maken?

Wethouder **Voortman** denkt niet dat de capaciteit tot problemen zal leiden. In de afgelopen periode is vaker gebruik gemaakt van het voorkeursrecht en die kennis en kunde is nog steeds in de organisatie.

Het is moeilijk om überhaupt locaties voor wooncorporaties te vinden. Als er meer zijn, zal het worden gedaan.
Met betrekking tot de meerwaardeafdracht kan geen onderscheid worden gemaakt, omdat uitvoering moet worden gegeven aan het gelijkheidsbeginsel.
Kan de heer Van der Graaf zijn andere vraag herhalen?

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vroeg of kan worden nagegaan of wooncorporaties kunnen worden betrokken bij locaties waar tijdelijke wonen wordt gerealiseerd.

Wethouder **Voortman** stelt voor die vraag mee te nemen in het uitvoeringsprogramma Woningcorporaties.

De **voorzitter** constateert dat dit akkoord is en gaat over tot de tweede termijn.

Tweede termijn

De heer **Stellinga** (CDA) is niet ingenomen met de zeer beknopte beantwoording van de vragen. Ziet de wethouder in de bijdragen van VVD, D66 en CDA aanleiding om de nota aan te passen of wacht zij slechts voorstellen af?

De heer **Koning** (D66) vraagt wat er mis ging door het uitgeven in vol eigendom bij grondgebonden koopwoningen in de afgelopen jaren. Dat de gemeente meer grip zou hebben, is ontkracht in het debat. Dan blijft het dogmatische argument over dat de overheid niet gelijk is aan particulieren. D66 is het daar niet mee eens. Utrechters moeten het recht hebben grond in vol eigendom onder hun woning te hebben. D66 overweegt een amendement daarover.
De omzettingsregeling moet van kracht blijven. Mensen die nu een huis op erfpachtgrond hebben, verdienen hetzelfde recht als anderen om dat om te zetten naar vol eigendom.
D66 overweegt voorstellen om de nota verder in te kaderen en wil daarover de komende weken in gesprek met andere fracties.

De heer **Claasen** (GroenLinks) verifieert of de heer Koning bedoelt wat het bij de omzettingsvraag uitmaakt of men vol eigendom of erfpacht heeft. Zegt de heer Koning daarmee feitelijk dat de discussie niet hoeft te worden gevoerd en dat alles eigendom moet zijn.

Volgens de heer **Koning** (D66) is vol eigendom bij grondgebonden koopwoningen de afgelopen jaren naar tevredenheid toegepast. Wat is er mis met dat systeem? Waarom zou dat moeten worden veranderd? Hij begrijpt dat eeuwigdurend afgekochte erfpacht wordt toegepast bij corporatiewoningen en andere functies waarbij sprake is van regulering zoals middensegmentwoningen en in de toekomst wellicht voor koopwoningen waarvoor de prijs wordt vastgezet, maar voor vrijesector is het niet nodig.

De heer **Claasen** (GroenLinks) stelt dat men in de toekomst een gebied mogelijk wil herstructureren en men daarvoor positie wil hebben. Waarom wil D66 die positie wel hebben ten opzichte van goedkope (huur)woningen, maar niet ten opzichte van villa's.

De heer **Koning** (D66) vindt dat een verkeerde voorstelling van zaken omdat daar een ander uitgangspunt onderligt. Het is logisch dat men bij corporaties de mogelijkheid wil hebben om op den duur aan herontwikkeling te doen, maar grondgebonden woningen worden niet gerealiseerd voor vijftig of tachtig jaar, maar moeten er over 150 of 200 jaar nog staan. Het is niet logisch om die grond onder erfpacht uit te geven en juridisch geen noodzaak toe. Mensen zijn blij als ze weten waar ze aan toe zijn en als ze vol eigendom hebben.

De heer **Claasen** (GroenLinks) reageert dat als erfpacht het uitgangspunt is en iedereen mag deze op elk gewenst moment omzetten in bloot eigendom, dan is bloot eigendom eigenlijk het uitgangspunt, maar de eigenaar mag zelf bepalen wanneer. Daarmee wordt dan toch de grondslag onder het beginsel dat erfpacht het uitgangspunt is onderuit gehaald?

De heer **Koning** (D66) is van mening dat een particulier die mogelijkheid moet hebben. Als men de grond in bezit neemt tegen een vergoeding, levert dat de gemeente geld op. Dat is een eerlijk systeem. Mensen hadden dat recht in het verleden en moeten dat in de toekomst ook hebben.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) hoort van de heer Koning dat in het debat ontkracht zou zijn dat de gemeente grip heeft op de lange termijn. De wereld kan enorm veranderen door klimaatverandering, technologie of innovaties. Als andere zaken gewenst zijn in specifieke wijken is het toch eenvoudiger als een overheid daar een positie in heeft of kan sturen? Dan maakt het nu toch niet uit wat voor soort woning erop staat, als de gemeente in de toekomst maar kan sturen op wat er staat?

De heer **Koning** (D66) reageert dat het erom gaat dat de gemeente verwervingsmogelijkheden heeft. Er zijn diverse instrumenten om grond in bezit te krijgen, maar dat moet worden gedaan waar men maatschappelijke meerwaarde wil realiseren. Overal erfpacht toepassen, is met een kanon schieten op een mug. Dat is niet nodig. De instrumenten die het college ter beschikking staan, moeten worden ingezet om te verwerven waar dat nu een oplossing is voor problemen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) stelt dat de gemeente nu moet verwerven omdat ze in die positie is gedwongen, maar dat kost tijd, budget, moeite en zorgt voor onzekerheid. Met erfpacht kan dat worden voorkomen. Het is geen schot hagel. Als de gemeente een positie heeft, kan ze erop sturen voor de écht lange termijn. Het is onbegrijpelijk dat de heer Koning aan dat punt voorbij gaat en gemakshalve concludeert dat grip houden geen zin heeft. D66 wil de woningeigenaren tegemoet komen, maar in het coalitieakkoord is actief grondbeleid afgesproken en daar hoort dit bij.

De heer **Koning** (D66) stelt dat het onzin is dat als de grond onder erfpacht is, de gemeente in een keer kan herontwikkelen en een opstal kan laten verwijderen. Dat vraagt een enorm verwervingsproces waarvoor andere instrumenten worden ingezet. Het is een illusie om te denken dat dat het proces versnelt of de kosten verlaagt. In de afgelopen jaren is al gebleken dat het niet per definitie sneller of goedkoper was om te herontwikkelen op locaties onder erfpacht of waar vol eigendom moest worden verworven.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt de heer Koning of het met of zonder steun van GroenLinks is omgezet naar volledig eigendom.

De heer **Koning** (D66) memoreert dat zo een zeven/acht jaar geleden ook GroenLinks hier achter stond.

Wethouder **Voortman** heeft de door het CDA genoemde fracties gehoord, maar heeft ook veel steun gehoord en komt niet met een strekt ter vervanging. Het is logisch om af te wachten hoe het in de raad ligt.

De heer **Stellinga** (CDA) bedankt de wethouder voor de duidelijkheid. CDA zal deze ook bieden.

Wethouder **Voortman** reageert op de vraag van D66 wat er mis ging. Dit betreft functiewijziging in de verre toekomst. Niemand weet hoe het er over veertig/vijftig/honderd jaar uitzie voorstaat. De heer Claasen sprak over het afromen van de waardestijging als het een woning blijft, maar dat is nu niet aan de orde. Als bij een functiewijziging sprake is van waardestijging is de vraag of dat ten goede moet komen aan de individuele eigenaar of aan de samenleving. Die hamvraag ligt voor en daarover moet de raad een besluit nemen.

Mevrouw **Hessel** (Utrecht Solidair) is van mening dat de waardestijging niet ten goede komt aan de samenleving, maar aan de overheid. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat een overheid nu al bezig is om over vijftig jaar al het grond te kunnen sturen. Dat is een bizarre eis.

Wethouder **Voortman** wijst erop dat een overheid is gekozen door de burgers en vervolgens kijkt wat voor die burgers het beste is voor de opgaves van dat moment. Het kan helpen als een overheid grip heeft op de inrichting van de stad. Daar hoort dit bij. Het coalitieakkoord spreekt van actief grondbeleid met oog voor risicobeheersing. Daaraan wordt hiermee invulling gegeven. Het is niet bekend welke risico's zich in de toekomst zullen voordoen.

De **voorzitter** stelt vast dat D66 met voorstellen en een amendement komt.

De heer **Stellinga** (CDA) kondigt voorstellen aan over erfpacht en mogelijk over WVG-besluiten.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) begrijpt dat voor sommige zaken is verwezen naar actieplannen, maar daar wordt vaak terug verwezen naar het grondbeleid, dus het hangt met elkaar samen. Het is belangrijk zaken die het grondbeleid aangaan in de raad vast te stellen.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) overweegt een voorstel met betrekking tot het monitoren/evalueren.

De heer **Te Hoonte** (VVD) kondigt een voorstel aan om beslispunten over erfpacht te schrappen.

De **voorzitter** concludeert dat het DB wordt voorgesteld dit onderwerp voor 60 minuten te agenderen op de raadsagenda.
Wethouder Voortman heeft een raadsbrief toegezegd naar aanleiding van het rijksonderzoek Grondprijzen Sociale huurwoningen, een kwartaal na het verschijnen van het onderzoek.
Voorafgaande aan de raadsbehandeling verstrekt wethouder Voortman de raad een memo waarin voorbeelden van succesvol actief grondbeleid worden gegeven.
Hij sluit de beraadslagingen en schorst de vergadering voor wisseling van woordvoerders en voorzitter.

- Schorsing -

7. Raadsvoorstel Wijziging Utrechts Planproces

De **voorzitter** memoreert dat voor het doorlopen van ruimtelijke procedures in het verleden het Utrechts Plan Proces is vastgesteld. In dit proces zijn afspraken gemaakt over de wijze waarlangs het proces loopt, welke documenten voor besluitvorming worden vastgesteld en of de raad of het college hierbij bevoegd is.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) spreekt complimenten uit voor het compacte goed leesbare stuk, maar had graag een scherper voorstel gehad waarin burgerparticipatie bij nieuwbouw en gebiedsontwikkelingen beter en met meer invloed voor Utrechters zou zijn vastgelegd.
EenUtrecht ondersteunt het doel de voorbereidingstijd van bouwplannen te halveren, maar dit is ook een kans om burgerparticipatie te verbeteren. Waarom is dat niet expliciet als doelstelling opgenomen?
Meerdere groepen Utrechters hebben meegedacht. In het verslag is gesteld dat het is meegenomen, maar volgens de deelnemers is geen van de zes wensen in de brief meegenomen. Waarom is de Utrechters niet gevraagd wat er is opgenomen?
In het stuk staat dat in fase 0 en 1 sprake is van een voortdurend gesprek met de stad, maar dat was er al. Waarom wordt daar niet verwezen naar de drie vormen van participatie zoals is vastgelegd in Samen stad maken (peilen, burgerparticipatie en samen aan zet)? EenUtrecht stelt voor dat expliciet te benoemen en steeds na te gaan welke van deze van toepassing is. Eind fase 1 is er ambtelijke besluitvorming over de plankosten waarin al behoorlijk wat zaken serieus worden vastgelegd. Voorafgaande daaraan is serieuze participatie gewenst.
Bij fase 2 staat sec 'peilen'. Dat is een soort ophalen, terwijl dat voorheen 'ophalen en consulteren' was. Daarin wordt gezocht naar oplossingen van omwonenden en draagvlak onder Utrechters. EenUtrecht stelt voor in fase 2 in de basis minimaal te gaan voor burgerparticipatie en zo mogelijk voor Samen aan zet. Als er geen beleidsnota is, wordt eind fase 2 toegewerkt naar een Nota van Uitgangspunten. Dat is de eerste plek van bestuurlijke besluitvorming. Daaraan voorafgaand kunnen mensen meedenken, maar dat is nu verschoven van eind fase 1 naar eind fase 2. Eind fase 1 is nu gedelegeerd aan ambtenaren. Dat is geen verbetering qua participatie.
EenUtrecht overweegt een voorstel om een extra artikel aan het besluit toe te voegen waarin wordt vastgelegd dat bij de Nota van Uitgangspunten of een deelgebiedbeleidsnota altijd expliciet wordt nagegaan wat de meerwaarde voor de omliggende buurt of omgeving is, dat de bewonersinbreng zwaarwegend zou moeten zijn, dat omwonenden ruimte krijgen een eigen plan in te dienen en daarin waar nodig worden ondersteund door de gemeente of anderen en dat in incidentele gevallen ruimte kan zijn voor onafhankelijke begeleiding en verslaglegging.
EenUtrecht hoort graag of de wethouder bereid is deze voorstellen over te nemen of hoe ze eventueel moeten worden aangepast zodat de wethouder ermee kan leven.
Voor zover spreker bekend is het UPP nooit vastgesteld, maar ligt nu voor het eerst een voorstel voor. Wellicht moet dat worden aangepast. Als het UPP wordt vastgesteld gaat de raad veel

zaken aan het college delegeren. EenUtrecht stelt daar de voorwaarden aan dat de burgerparticipatie echt wordt versterkt en als Utrechters ernstige bezwaren hebben in de voorfasen een voorstel automatisch vroegtijdig terugkomt bij de raad. Als de wethouder dat niet steunt, komt EenUtrecht met een voorstel daartoe.
Er is sprake van een Nota van Uitgangspunten en een beleidsnota voor een deelgebied. Wat staat erin? Wat is het doel? Aan welke criteria moeten die documenten voldoen zodat ze kwalitatief goed en sterk zijn? Kan de wethouder toezeggen het doel, de beoogde inhoud en kwaliteitscriteria in een voorstel aan de raad voor te leggen?
Voor welke deelgebieden zoals bedoeld in dit voorstel, zijn er al beleidsnota's?

De heer **Snijder** (Student & Starter) bedankt de ambtenaren, initiatiefnemers en Utrechters voor hun bijdragen aan dit raadsvoorstel en leest veel goede dingen.
Het voorstel is sterk gericht op de relatie met de raad, maar dat is niet voldoende om de doorlooptijd te halveren. Hoe gaat de raad echt een stap terug doen als brieven over het proces nog steeds kunnen worden geagendeerd?
De rol van de initiatiefnemer wordt beperkt. Als de gemeente te veel oplossingen bedenkt, kan dat ondernemerschap belemmeren. De gemeente zou de regie moeten nemen door ruimte te bieden binnen duidelijke kaders. Ziet de wethouder mogelijkheden om samen met initiatiefnemers kansen te verkennen?
Student & Starter is blij met de afschaffing van IDOC's en SPvE's, maar vraagt zich af wat de nieuwe Nota van Uitgangspunten gaat inhouden. Hoe wordt het detailniveau bepaald? Wat zijn randvoorwaarden? Wat is 'voldoende uitgewerkt'? Hoe blijft de raad op de hoogte van de start van projecten zonder dat er IDOC's zijn?
Alleen Merwedekanaalzone en Kanaleneiland worden specifiek genoemd, maar er zijn meer vergevorderde projecten en deelgebieden. Hoe moet de omgevingsvisie dan worden gezien? Is dat niet ook al een soort Nota van Uitgangspunten? Waar ligt de grens?
Hoe denkt de wethouder dat deze nieuwe aanpak de cultuur binnen het stadskantoor zal veranderen? Is er sprake van angst om zaken naar de raad te brengen? Schieten ambtenaren niet te veel in micromanagement als ze met samenwerkende partijen in gesprek gaan? Wellicht helpt het als initiatiefnemers of samenwerkingspartners ook hun verhaal aan de raad zouden kunnen doen.
Hoe kunnen de deelgebieden beter van elkaar kunnen leren? Wordt niet te vaak per deelgebied door ruimtelijke regisseurs het wiel opnieuw uitgevonden? Nagegaan moet worden hoe goede ideeën beter kunnen worden benut en onderling gedeeld. Hoe zorgt de wethouder effectief voor onderling leren en kennisdeling in het nieuwe voorstel en de uitwerking daarvan?
Student & Starter verzoekt de wethouder voor de raadsvergadering in een brief in te gaan op een aantal van deze punten en op basis van de inbreng van andere partijen wellicht nog extra informatie te verschaffen.
Student & Starter ziet graag een evaluatie op reguliere basis. De frequentie en het tijdstip kunnen nog worden bepaald.

De heer **Te Hoonte** (VVD) had goede hoop op het verkorten van de doorlooptijd van projecten en hoopte op een grote reflectie op wat in het stadskantoor gebeurde en waarom het in Utrecht zo veel ingewikkelder is dan op andere plekken. Helaas stelt het stuk vooral de positie van de raad ter discussie en wordt de raad min of meer als schuldige aangewezen. Hij heeft in de door hem georganiseerde bijeenkomsten meerdere malen aan de aanwezige ambtenaren gemeld het gevoel te hebben dat ze al snel die afslag waren ingeslagen en dat dat niet de juiste afslag is. Dat komt niet terug in het participatieverslag, maar ook niet in de voorstellen.
Hij onderschrijft dat het goed zou zijn als de raad ver voorin het traject kaders zou meegeven. Uit intern overleg in de raad bleek dat die kaders ook over het participatieproces zouden moeten gaan. Dat is ingewikkeld als men pas wordt aangehaakt bij een Nota van Uitgangspunten waarvoor het participatieproces heeft plaatsgevonden. Dat is een onmogelijke weeffout.
Als het goed gaat in ruimtelijke trajecten stuurt de raad bestemmingsplannen vaak als A-punt door zodat ze binnen zes weken zijn behandeld en vastgesteld kunnen zijn. Dat kan ook met omgevingsplanwijzigingen, maar vaak voldoen omgevingsplannen niet aan de eisen. Tot aan de hoogste (bestuurs)rechter is meermaals aangegeven dat deze raad zijn werk niet goed heeft gedaan. Dat is gedelegeerd. Het zou goed zijn als het op het stadskantoor beter gaat en alleen goede plannen aan de raad worden voorgelegd. Deze ochtend is de Meern-Noord als A-punt doorgeleid. Dat plan heeft meer dan een halfjaar vertraging vanwege vele ambtelijke wijzigingen

omdat het in eerste instantie niet klopte. In dat kader is hem niet duidelijk waarom het aan het college zou moeten worden gedelegeerd.
Deze raad ontvangt veel raadsbrieven en weinig raadsvoorstellen. Met dit voorstel komen er minder raadsvoorstellen en nog meer raadsbrieven waardoor nog meer procedurediscussies in de raad worden gevoerd. Dat is niet de kant die moet worden opgegaan. VVD kan dit voorstel niet steunen. Hij ziet graag een voorstel tegemoet dat de raad aan de voor- én achterkant in positie houdt en hoopt dat de wethouder het voorliggende voorstel terugneemt.

De heer **Snijder** (Student & Starter) wijst erop dat de raad vaak brieven agendeert en in het proces tussendoor komt. Welke rol zou de raad kunnen aannemen om de cultuur van om hoe met elkaar en met brieven wordt omgegaan, te verbeteren?

De heer **Te Hoonte** (VVD) denkt dat veel brieven worden geagendeerd omdat raadsleden het idee hebben geen gehoor te vinden bij de wethouder of de projectorganisatie. Vaak wordt geprobeerd dat aan de voorkant te doen. Vanmorgen is gesproken over Overvecht en de raad zit daar niet goed in het proces. De raad komt daar niet aan bod en wie iets anders wil dan het college voelt zich niet gehoord. Dat leidt tot agenderen. Dat zal in de toekomst ook het geval zijn. Door te zeggen dat het wel gaat versnellen, gaat men door zonder te luisteren.

De heer **Snijder** (Student & Starter) vraagt de heer Te Hoonte hoe het beter kan worden gedaan. Het was een langlopend proces waarover veel is gesproken. Er ligt een voorstel. De VVD wijst veel af, maar komt niet met een concreet verbeterplan.

De heer **Te Hoonte** (VVD) heeft veel ideeën ingebracht in de sessies, maar ziet deze niet terug en heeft niet het idee dat er naar hem is geluisterd. De kaders moeten aan de voorkant worden vastgesteld. Dat kan iets eerder dan het nu gebeurt. Het ambtelijk apparaat moet binnen die kaders blijven en iets neerleggen wat binnen die kaders past zodat de raad snel kan beslissen. Dat zou voor veel versnelling zorgen in het proces. Het gaat fout als zaken worden gewijzigd. Bij Merwedekanaal wordt nu deel 2 voorgesteld, omdat deel 1 door het coalitieakkoord anders werd. Het masterplan voor Overvecht is door de raad aangenomen met zo veel aanbevelingen dat er een nieuw traject is gestart en met een nieuwe wethouder een nieuw voorstel. Die zaken leiden tot wijziging, maar zouden ook tot een nieuwe Nota van Uitgangspunten moeten leiden. Dichter bij kaders blijven, die vroeger worden vastgesteld, leidt tot snellere besluitvorming aan het eind, maar daarvoor hoeft de raad zijn bevoegdheid om het omgevingsplan vast te stellen niet op te geven.

Mevrouw **Sasbrink** (Partij voor de Dieren) vindt het voorstel nogal verstrekkend en heeft er bezwaar tegen dat in het planproces, met name aan het eind, meer aan het college wordt gedelegeerd. Partij voor de Dieren is geen voorstander van het delegeren van omgevingsplannen aan het college, omdat de raad dan alleen aan het begin van het planproces invloed heeft. Gedurende het ontwikkelproces kan nog van alles gebeuren waardoor wijzigingen van de plannen nodig zijn. De afweging die dan moet worden gemaakt, is politiek. Waarom zou het college zich dan laten passeren bij die afweging? Voor Partij voor de Dieren zou bijvoorbeeld het biodiversiteitsbeleid zwaar wegen, maar voor het college is het een van de vele beleidsvelden waarmee ze rekening houden. Partij voor de Dieren blijft graag zelf aan zet in dat proces. Zelfs zonder grote wijzigingen in het proces wordt bij een definitief plan aan het eind beoordeeld of het is gelukt of dat een amendement gewenst is en opnieuw een politieke keuze moet worden gemaakt. Partij voor de Dieren maakt zich zorgen als de raad alleen aan het begin aan zet is.

Volgens de heer **Dijkstra** (EenUtrecht) zijn allen het eens dat het helpt als iets kan worden versneld door te delegeren. Wat moet in de Nota van Uitgangspunten staan om het aan het college over te laten?

Mevrouw **Sasbrink** (Partij voor de Dieren) denkt dat het per gebied verschilt wat wordt meegegeven. Partij voor de Dieren heeft op dit moment onvoldoende vertrouwen om het aan het college te delegeren, maar wil aan het eind kunnen controleren of gebeurt wat de raad in de Nota van Uitgangspunten vaststelt. Als na een aantal keren blijkt dat de Nota van Uitgangspunten tot een perfect omgevingsplan leidt dat direct als A-punt kan worden doorgeleid, kan de raad wellicht een stap terug zetten.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of Partij voor de Dieren het eens is dat het vreemd is dat de raad wordt gevraagd iets te mandateren zonder dat een expliciete doelbeschrijving of inhoudsopgave van een Nota van Uitgangspunten is opgenomen in dit voorstel.

Volgens mevrouw **Sasbrink** (Partij voor de Dieren) zou dat dan behoorlijk gedetailleerd moeten zijn. Het is de vraag of het wel mogelijk is om aan het begin zo veel zaken vast te leggen. Het had wel geholpen als er meer inzicht was geweest in zo een Nota van Uitgangspunten.

De heer **Te Hoonte** (VVD) reageert dat het college een indruk geeft van wat het dan geschikt vindt. Bij omgevingsvisie Kanaleneiland zegt het college dat het wel carte blanche kan krijgen, maar dat was een mager stuk met wat zones en sterretjes waar eventueel iets zou mogelijk zijn. Is mevrouw Sasbrink het eens dat dat niet het niveau dat een Nota van Uitgangspunten zou moeten hebben, maar dat het veel verder moet gaan?

Mevrouw **Sasbrink** (Partij voor de Dieren) bevestigt dat. In het voorbeeld van Kanaleneiland zitten groene punten die voor Partij voor de Dieren belangrijk zijn. Zij wil daarop kunnen controleren. Alle fracties zullen zaken hebben die zij extra willen controleren. In het aangehaalde voorbeeld zijn de uitgangspunten te mager.
Als dit voorstel wordt aangenomen, is het gevolg wellicht dat alle brieven over de tussenstappen alsnog worden geagendeerd. Het is de vraag of dat niet tot dezelfde of nog meer vertraging leidt. In een snelle werkwijze zijn de belangen van dieren en natuur onvoldoende gewaarborgd. Partij voor de Dieren was al tegen de Omgevingswet omdat onder meer de Wet natuurbescherming daarin werd afgeschaald. Dit uitvloeisel daarvan ziet Partij voor de Dieren daarom ook niet zitten. Met name beslispunt 1C is lastig omdat daardoor geen motie of amendement kan worden ingediend op een omgevingsplan.
Als de raad een aantal goede uitwerkingen en Nota van Uitgangspunten heeft ontvangen, kan de raad er wellicht op een later moment over besluiten, maar op dit moment moet de raad ook aan het eind nog in positie zijn.

De heer **Claasen** (GroenLinks) onderschrijft de opmerking van EenUtrecht over de leesbaarheid. Het is fijn om overzichtelijk in één oogopslag te zien wat wordt gevraagd. Feitelijk wordt van de raad gevraagd terughoudend te zijn of af te zien van het grootste deel van zijn rechten. Daar zou tegenover moeten staan dat voor de Nota van Uitgangspunten een uitstekend participatieproces is gevoerd. Als over de Nota van Uitgangspunten wordt gesproken, moet de raad aan de hand van deugdelijke en terugvindbare verslaglegging kunnen zien dat er een zinvolle dialoog is geweest. Niet slechts peilen, maar partijen die met elkaar om tafel hebben gezeten en de raad het vertrouwen kunnen geven te kunnen varen op wat in het participatieverslag staat.
Deze aanpassing leidt tot verkorting van de proceduretijd, maar niet tot een halvering van de tijd die het coalitieakkoord en de stad als ambitie hebben. Wat gaat het college nog meer doen? Wellicht kan het college voorbeelden geven van succesvolle processen elders. Op andere plekken in het land wordt met parallelle planprocessen gewerkt. Het ministerie heeft daar bijvoorbeeld proeven mee. Dat zou leiden tot substantiële verkorting van de proceduretijd. Is daarover nagedacht? Is het college bereid daarop aan te haken?

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) deed drie voorstellen om de participatie te versterken. Kan GroenLinks daarin (deels) meegaan?

De heer **Claasen** (GroenLinks) antwoordt dat GroenLinks daar grotendeels in kan meegaan, maar de reactie van het college afwacht om de interpretatie te wegen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vindt het ingewikkeld dat de raad pas wordt aangehaakt nadat het participatietraject is doorlopen. De raad is dan niet betrokken bij het opstellen van het participatieproces en is het proces verder gevorderd dan bijvoorbeeld een IDOC en ligt er bijna een stedenbouwkundig plan. De Nota van Uitgangspunten zal daar ergens tussenin liggen. Het is de vraag of dat dan niet te laat is om als raad nog voldoende invloed aan de voorkant te kunnen hebben.

De heer **Claasen** (GroenLinks) reageert dat enerzijds versnelling gewenst is en inwoners voor in het proces de kans geven hun verhaal te doen en dat deel te laten zijn van de planvorming. Anderzijds wil de raad ook nog iets en dat moet ook een plek krijgen. Er zit een wisselwerking in

hoeveel ruimte ambtenaren kunnen hebben in een gecontroleerd en deugdelijk participatieproces. Naarmate dat beter is, wordt het voor de raad eenvoudiger zijn wensen aan te geven op basis van de Nota van Uitgangspunten. Dat hangt ook af van de kwaliteit van de participatie.

De heer **Te Hoonte** (VVD) geeft als voorbeeld dat ergens 3000 woningen worden gebouwd. Wat is dan al over een dergelijk gebied bekend als de raad een Nota van Uitgangspunten krijgt en vaststelt?

De heer **Claasen** (GroenLinks) stelt dat het merendeel van de discussie in de raad gaat over gebieden die in de stad liggen en waarover al veel bekend is en waarvan bekend is over wie het gaat. Als wordt gesproken over polders als Papendorp verandert het karakter.

De heer **Te Hoonte** (VVD) maakt daaruit op dat dan toch een UPP 1 en een UPP 2 moeten worden gehouden. Dat is dan een deel van de zoektocht.

Mevrouw **Bode** (Volt) spreekt dank uit voor alle voorbereidingen. De raad is in werkgroepen betrokken geweest en door ambtenaren is veel werk verzet. Wat voorligt is geen goede reflectie van wat is besproken. De discussies van zojuist deden denken aan wat burgers terug geven over participatie: er wordt iets gezegd, maar dat is niet terug te zien.
Een doel van het nieuwe proces is een kortere doorlooptijd met als uitkomst dat sneller wordt gebouwd of ontwikkeld. Volt onderschrijft deze wens. Het verkorten van de doorlooptijd kan door procedures te versimpelen en te versnellen en dat komt duidelijk terug in het voorstel.
Een belangrijk onderdeel om te versnellen is draagvlak onder belanghebbenden. Als het aan de voorkant niet goed en onduidelijk wordt geregeld, ontstaan aan de achterkant problemen. De participatie en invloed van inwoners en andere belanghebbenden moeten beter. Veel goede ideeën om plannen beter te maken, blijven liggen. Participatie is een wezenlijk onderdeel van het UPP, maar dat is niet geborgd in dit voorstel. De gemeente ontvangt vele mails van belangengroepen en inwoners met ideeën voor verbetering. Mensen willen meedenken en zijn vaak beter op de hoogte van de feitelijke situatie, maar voelen zich niet gehoord. Dit is een kans om het beter te doen, maar dat is niet goed geborgd in dit voorstel.
Het vervangen van een reactienota door een participatieverslag is geen oplossing, maar een andere term voor georganiseerde afwijzing. Dat blijft een tegenreactie oproepen waardoor plannen vertragen door verzet. Dan kan het proces aan de voorkant worden ingekort, maar in zijn geheel wordt het daar niet sneller van.
Ook de positie van de raad is onderdeel daarvan. Daarover is voldoende gezegd door VVD en Partij voor de Dieren. Volt wacht de reactie van het college daarop af.
Volt concludeert dat dit voorstel geen wezenlijke verbetering is en derhalve niet rijp is voor besluitvorming.

De heer **Ait Daoua** (D66) meldt dat D66 grotendeels blij is met dit initiatief. Het is broodnodig dat de woningbouw wordt versneld. D66 heeft in het verleden gepleit voor aanpassing van het UPP en juist nu is een snelle afhandeling van bouwplannen nodig. Het UPP versnelt het bouwproces door het beslismoment aan de voorkant te plaatsen. De raad kan daarbij zijn kaderstellende rol innemen, wat kan helpen bij participatie. Hoe wordt gezorgd dat inwoners niet alleen vroegtijdig worden betrokken, maar ook daadwerkelijk worden geactiveerd (vroeg) in het proces voor dat beslismoment? Hoe wordt gezorgd dat het beslismoment voor inwoners duidelijk is, zodat zij daarop kunnen anticiperen?
Voor de Commissie EDVW is bij tijdelijk wonen besloten dat voorstellen automatisch op de behandelvoorraad komen. Dat is nog niet doorgevoerd voor permanente woningbouw, terwijl het wel versnellend kan werken. Is dit wel overwogen?

De heer **Te Hoonte** (VVD) zou het vreemd vinden als het college in deze brief over de werkwijze van de raad zou gaan. Het is aan de raad om te bepalen dat bestemmingsplannen automatisch worden geagendeerd.

De heer **Ait Daoua** (D66) bevestigt dat. Hij vraagt de wethouder daarop te reflecteren, maar het is aan de raad om daarover te besluiten.

De heer **Te Hoonte** (VVD) vraagt of D66 daarmee voorstelt dat de raad wel over het omgevingsplan blijft beslissen, maar dat het automatisch wordt geagendeerd zodat het zo snel mogelijk aan de orde komt.

De heer **Ait Daoua** (D66) bevestigt dat.

De heer **Te Hoonte** (VVD) concludeert dat daarmee het voorstel voor delegatie uit dit raadsvoorstel verdwijnt.

De heer **Ait Daoua** (D66) vraagt op welke manier dat dan zou verdwijnen.

De **voorzitter** staat het niet toe dat wordt geïnterrumpeerd op een interruptie en verzoekt de heer Ait Daoua zijn inbreng te vervolgen.

De heer **Ait Daoua** (D66) stelt dat dit plan het proces kan versnellen, maar dat dit afhankelijk is van hoe de raad daarmee omgaat. Het gaat dan vooral om het gebruikmaken van het beslismoment aan de voorkant en tijdens het proces terughoudender zijn met het stellen van extra eisen. Hij verwijst daarbij naar de eerder aangenomen motie 'Versneld eisen in de ijskast' en de tranche-aanpak.
Kan een periodiek evaluatiemoment worden ingelast om te toetsen of de nieuwe aanpak daadwerkelijk leidt tot versnelling van het proces? Kan de raad daarover worden geïnformeerd en wanneer?

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of D66 onderkent dat een cruciale succesfactor is dat vroegtijdig wordt gezocht naar draagvlak onder omwonenden, belanghebbenden en Utrechters.

De heer **Ait Daoua** (D66) bevestigt dat.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt of D66 zich bewust is van het feit dat alle Utrechters die hebben meegedacht ervoor hebben gepleit dat het zoeken naar draagvlak meer moet zijn dan enkel peilen in fase 1 en 2. Ziet D66 ook dat dat niet is geborgd in dit voorstel?

De heer **Ait Daoua** (D66) heeft in zijn inbreng gevraagd hoe inwoners daadwerkelijk worden geactiveerd om schijnparticipatie te voorkomen.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) is verbaasd dat D66 dan aangaf blij te zijn met dit voorstel. Is D66 het eens dat een aantal zaken echt moet worden aangepast en aangevuld om te zorgen dat de participatie beter wordt geborgd en dat duidelijk is wat wordt opgenomen in een Nota van Uitgangspunten voordat akkoord wordt gegaan met dit voorstel?

De heer **Ait Daoua** (D66) gaf aan grotendeels blij te zijn met dit voorstel. Daarom pleit D66 voor een evaluatiemoment. Hij heeft specifiek gesproken over participatie en het eerder in het proces activeren en betrekken van inwoners.

De heer **Te Hoonte** (VVD) hoort D66 pleiten voor een evaluatiemoment, maar intussen wordt alles aan het college gedelegeerd. Kan dat niet beter worden omgedraaid zodanig dat de raad een jaar de omgevingsplannen vaststelt en over die delegatie te spreken als uit de evaluatie blijkt dat ze nooit besproken hoeven te worden omdat ze perfect zijn.

De heer **Ait Daoua** (D66) is het daar niet mee eens omdat daarmee het doel van het UPP om het proces te versnellen, niet behaald. Uit een evaluatie zal blijken of een dergelijke wijziging werkt en of moet worden teruggedraaid.

De heer **Usta** (DENK) memoreert dat Utrecht al lange tijd kampt met woningtekorten. DENK doet alles om zo veel mogelijk woningen te realiseren. De gemeente staat voor enorme uitdagingen en daarom moet het bouwtempo worden verhoogd. Het is essentieel dat alle kansen optimaal worden benut. Beweerd wordt dat het UPP de mogelijkheid biedt om procesmatig tijd te besparen, maar het blijft essentieel dat de raad in positie blijft om zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen. DENK vreest dat dit voorstel de rol van de raad niet ten goede komt en steunt dit voorstel niet.

DENK sluit zich aan bij de opmerkingen van andere partijen over onvoldoende participatie. De participatie moet beter. Hij wacht de reactie van de wethouder hierop af.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) stelt dat het doel is om de besluitvorming te versnellen, maar de raad moet ook goed grip houden opdat de stad groeit met betaalbaar, leefbaar en duurzaam. De processen moeten daar ondersteunend in zijn. Het duurt nu echt te lang. Wat PvdA betreft moet de raad vroeger aan het stuur en moet duidelijk zijn wat wordt vastgesteld. Bewoners moeten goed participeren en weten waar ze invloed op hebben. Dan is de uitwerking aan het college dat bij de raad terug moet komen als iets vastloopt of niet lukt. Het is goed dat in de nota terug te zien. Het moet glashelder zijn wat in de Nota van Uitgangspunten staat. Er moet instaan hoeveel procent sociaal ergens komt, hoe groot de woningen zijn of hoe voor duurzaamheid wordt gegaan. De raad kan alleen een stap terug zetten als dat helder is. Dat moet duidelijk worden verankerd, maar is nu nog niet terug te zien. Het biedt ook de mogelijkheid om met scenario's te werken. Kan de wethouder dat verhelderen?
Mede namens ChristenUnie stelt hij vast dat de focus erg op de raad ligt, maar er is ook een ambtelijk proces en een proces in het stadskantoor. Is daar ook naar gekeken? Welke opties zijn ter tafel gekomen?
Dit is de maximale winst die bij de raad kan worden behaald. De overige winst moet ambtelijk worden behaald.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) is blij dat PvdA de zorg deelt dat onduidelijk is wat wel of niet in een Nota van Uitgangspunten staat, maar vraagt zich af of de heer Van der Zweth van mening is dat de participatie voldoende is omschreven.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) geeft aan dat er vaak iets is te doen over participaties, maar vaak slaan bewoners te laat aan. Bewoners komen vaak pas in het gareel als het bestemmingsplan wordt vastgesteld en dan is de daadwerkelijke besluitvorming al geweest. Die momenten moeten beter op elkaar komen te liggen, zodat de raad van bewoners hoort als er daadwerkelijk over wordt besloten. Als de raad op een vroegtijdig moment aan het stuur is, kan erbij helpen om te zorgen dat bewoners op het juiste moment aanhaken.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vroeg of nu voldoende is vastgelegd in dit voorstel dat de bewoners écht aan zet zijn en vroegtijdig kunnen komen op een belangrijke manier.

Volgens de heer **Van der Zweth** (PvdA) komt dat wel terug in het voorstel. Vaak gaat het erom wat het in de praktijk betekent. Het is goed om op te schrijven dat het zo moet, maar als bewoners er geen weet van hebben, loopt het nog steeds spaak. Mensen hebben vaak pas laat door dat er iets speelt. Om dat beter te gaan doen, ligt de bal echt bij het college en het stadskantoor. Dat de raad zich gaat concentreren op één moment waarop grote besluiten worden genomen en bewoners van zich kunnen laten horen, gaat helpend zijn. En dat staat er nu wel.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) is verbaasd. PvdA profileert zich ook als een participatiepartij, maar dat is niet terug te horen. Utrechters die hebben meegedacht en veel tijd hebben geïnvesteerd in het voortraject, geven nu aan dat hun zes voorstellen op geen enkele manier goed terugkomen. Daar moet PvdA zich dan toch ook zorgen over maken? Dan is dit toch geen goed voorstel?

De heer **Van der Zweth** (PvdA) sprak over wanneer bewoners worden betrokken bij een ruimtelijk traject, maar de heer Dijkstra heeft het over hoe bewoners hebben gereageerd op het voorliggende voorstel. Uit de reactie van de bewoners hoort hij dezelfde zorgen, maar de stap naar een moment om dat vroeg te doen en daar helderheid te scheppen wanneer bewoners invloed kunnen hebben, helpt daarbij.

Mevrouw **Bode** (Volt) hoort van de PvdA dat wat procesversnelling betreft alles wat mogelijk is bij de raad er nu uit is gehaald en dat mogelijk nog moet worden gekeken wat nog kan worden versneld op meer ambtelijke processen. Moet dat dan niet ook in dit voorstel?

De heer **Van der Zweth** (PvdA) maakte dat punt, mede namens de heer Van der Graaf. Het stuk is erg gericht op de raad en niet op het ambtelijke waar ook winst is te behalen. Dat zou in dit voorstel moeten. Bij de raad is in tijd niet meer winst te behalen.

Mevrouw **Bode** (Volt) informeert hoe PvdA dit voorstel weegt nu dit er nog niet instaat.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) wil helderheid over wat in de Nota van Uitgangspunten komt en dat dat voldoende zekerheid geeft over wat de raad heeft vastgesteld. Ook moet inzichtelijk zijn wat in het stadskantoor is bekeken en wat ambtelijk anders wordt gedaan.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) vindt het belangrijk dat de raad vroeg wordt betrokken. Hoe worden de wensen en moties van de raad verwerkt en hoe komt daar een terugkoppeling op?

De **voorzitter** schorst de vergadering zodat het college de beantwoording kan voorbereiden.

- Schorsing -

Wethouder **Eerenberg** is geïnspireerd door een opmerking van de heer Te Hoonte tot dit voorstel, namelijk dat dit heel goed gaat bij Leidsche Rijn en dat de kaders daar behoorlijk zijn vastgezet. In Leidsche Rijn worden nog veel kavels uitgegeven en veel woningen gebouwd en er wordt hier nauwelijks over gesproken. Geprobeerd is dat mechanisme te bestendigen in dit voorstel: goede strakke kaders over een gebied en daarna door met de uitvoering. Dat is belangrijk omdat vele raadsfracties het college en elkaar aanmoedigen om tempo te maken met de woningbouw. En dat moet snel, want de woningnood is enorm. Het onderlinge samenspel is altijd spannend. Het college kan niet anders dan nederig daarin te zijn, want de raad gaat over zijn eigen bevoegdheden. Juist daarom wordt een goede strakke kaderstelling voorgesteld. Alles wat daar volledig binnen valt, mag doorgaan en anders moet het college terug naar de raad zoals nu met de Utrechtse Aanpak wordt gedaan.
Een aantal woordvoerders geeft aan dat onduidelijk is wanneer de Nota van Uitgangspunten voldoende is. Het college wilde dat procesmatig oplossen door te zeggen dat het pas goed genoeg is als de raad hem heeft vastgesteld. Hij kan zich voorstellen dat de woordvoerders er meer gevoel bij willen krijgen. Bij de stukken staat dat het gaat over het woonprogramma en een opsomming van de belangrijke elementen, maar de heer Dijkstra vindt dat te mager. Hij neemt dat mee als huiswerk en zegt toe in de bijlage van een brief gedetailleerder te schetsen hoe een goede kaderstelling in het ruimtelijke domein eruit ziet en wat de onderwerpen zijn die daarin moeten staan. Alleen alles wat daar 100% binnen past, kan die versnelling krijgen. Iets wat daar 98% binnen past, vraagt het onderlinge gesprek.

Mevrouw **Bode** (Volt) hoort de wethouder spreken over een brief, maar zou zoiets juist in het voorstel verwachten.

Wethouder **Eerenberg** zal de juiste vorm hiervoor nagaan. In het raadsvoorstel staan vijf punten die in de kaderstelling moeten staan.

De heer **Te Hoonte** (VVD) nuanceert dat bij Leidsche Rijn dat de delegatie daar heeft plaatsgevonden via het vastgestelde bestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, is de uitwerkingsbevoegdheid aan het college gegeven. Daarvoor zijn een masterplan en dergelijke vastgesteld.

Wethouder **Eerenberg** reageert dat het wel degelijk voor inspiratie heeft gediend voor het voorliggende voorstel.
Hij onderstreept dat dit de helft van de wedstrijd is. De versnelling ligt niet alleen bij de raad. Ook het college en het ambtenarenapparaat moeten versnellen. Inmiddels is een aantal trajecten in gang gezet. De tienplus-cultuur werkt soms verlammend waardoor nergens een tien wordt gehaald. Het sneller kiezen is onderdeel ervan. Gekeken wordt of minder papier kan worden geproduceerd en minder vaak bij de Limes kan worden begonnen. In de toegezegde brief komt hij terug op alles in dit kader inclusief een aantal rudimentaire gedachten over bijvoorbeeld prioriteren, zodat duidelijk is dat meer wordt gedaan dan alleen dit gesprek met de raad.
Dat de participatie beter moet, komt in veel bijdragen terug. Hij verwijst daarvoor naar Samen stad maken. De heer Dijkstra heeft gelijk dat dit voorstel niet moet worden gedaan voordat de raad 'Samen stad maken' in bezit heeft en heeft besproken. Het team van Samen stad maken heeft meegekeken om te zorgen dat alles wat daarin is besproken over kwaliteit en participatie is verwerkt in het voorliggende voorstel. Als daarin verbeteringen moeten worden aangebracht,

moeten goede moties worden ingediend die op hun merites worden beoordeeld. Soms moet het gesprek in de raadzaal worden gevoerd. Hij ziet de moties bij de raadsbehandeling tegemoet.
Er is gesproken met de groep inwoners die actief meedenken over verbetering van de participatie. Al hun voorstellen hebben een plek gekregen in het voorliggende voorstel. Na afloop is hen gevraagd wat ze ervan vinden en uit dat gesprek komt een andere conclusie dan uit het gesprek met EenUtrecht. Er is meer vroegtijdige participatie en fase 0 is toegevoegd. Een aantal voorstellen is overgenomen en daarop is begripvol gereageerd.
Meerdere woordvoerders hebben gevraagd om evaluatie. Het is goed als dit wordt geëvalueerd. Dat wordt met een termijn in de toegezegde brief opgenomen. Evaluatie kan pas na de implementatie.

De heer **Ait Daoua** (D66) heeft gevraagd of een periodieke evaluatie mogelijk is, bijvoorbeeld eenmaal per kwartaal.

Wethouder **Eerenberg** vreest dat dat een te hoge frequentie is. Dit gaat alleen plannen versnellen waarvoor strakke kaders zijn gesteld en dat is nog niet op heel veel plekken gedaan.
Een dergelijke wijziging mag niet tot ongelukken leiden. Hij stelt voor dat de raad met het voorstel instemt en tot de eerste evaluatie altijd de mogelijkheid heeft om het te agenderen en aan de noodrem kan trekken.

Mevrouw **Bode** (Volt) merkte in de debatten dat partijen redelijk op een lijn zitten. Uit de reactie van de wethouder spreekt veel herkenning en erkenning is voor de gemaakte punten. Is het dan niet beter om met een aangepast/aangevuld voorstel te komen?

Wethouder **Eerenberg** denkt van niet, omdat de kern van het voorstel een werkwijze is die hij overeind wil houden. De raad plaatst een aantal waarborgen rondom deze werkwijze: de kwaliteit van de kaderstelling, de kwaliteit van de participatie, de evaluatie en het 'geen ongelukken-model'. Omdat het opstellen van een raadsvoorstel behoorlijk veel werk is, wil hij een eerste aanzet doen voor hoe hij denkt dat die waarborgen van voldoende kwaliteit zijn. Dat kan bij het voorstel worden meegewogen. Het voorstel zal zijn: goede kaderstelling van waaruit delegatie aan het college en dus snellere uitvoering.

Mevrouw **Bode** (Volt) merkt dat het erg versnipperd raakt doordat er een brief komt, andere voorwaarden en heldere kaderstelling. Waarom past dat niet in een voorstel?

Wethouder **Eerenberg** is van mening dat het allemaal in dit voorstel staat, maar minder gedetailleerd dan nu wordt gevraagd. Hij voegt liever een bijlage bij het voorstel, dan dat hij het raadsvoorstel terugneemt en met een nieuw raadsvoorstel moet komen, zeker met het oog op de gewenste versnelling.
EenUtrecht doet een aantal voorstellen die sympathiek klinken, maar de details bepalen of het werkt of niet.
Richting Student & Starter is reeds een brief toegezegd en is iets over de cultuur gezegd. Er zijn voorbeelden waar redelijk snel sprake was van goede besluitvorming, maar er zijn ook voorbeelden waar het langzaam gaat.
VVD heeft een terecht punt over de kwaliteit. Er werken zeer goede gepassioneerde mensen bij de gemeente, maar het team is overbezet door de enorme vraag. Het team moet worden geholpen om te prioriteren.
Partij voor de Dieren vroeg of het bespreken van visies niet net zo traag is als het bespreken van plannen. Als het gebied goed wordt gekozen en de kaders strak worden gezet, is er in dat gebied altijd meer dan één plan en dan is al sprake van versnelling. Het groen en de dieren moeten onderdeel zijn van de strakke kaders los van de wettelijke eisen daarvoor.
GroenLinks vraagt een reflectie op de parallelle processen. Daar is naar gekeken. Er zijn gemeenten die meer processen gelijk schakelen. Vaak is dan al veel kaderstelling geweest waardoor dat mogelijk is. De grootste versnelling zit in het eerder kiezen.
Het college heeft geen opvatting over de werkwijze van de raad, maar creatieve voorstellen om plannen sneller te bespreken zullen altijd tot snellere besluitvorming leiden.

De heer **Snijder** (Student & Starter) vraagt of in de brief ook wordt ingegaan op hoe kan worden versneld in de samenwerking en hoe door middel van effectief leren en een stappenplan voor kennisdeling een versnelling zou kunnen worden gerealiseerd.

Wethouder **Eerenberg** weet niet of het zo letterlijk zal zijn, maar zorgt dat reflectie hierop in de brief komt.

De **voorzitter** biedt ruimte voor het stellen van gemiste vragen.

De heer **Snijder** (Student & Starter) vroeg waarom specifiek de Merwedekanaalzone en Kanaleneiland zijn benoemd als al gedegenereerde gebieden en of er niet andere gebieden of projecten denkbaar zijn die daar onder zouden kunnen vallen. Als er meer worden benoemd, kan ook sneller worden gewerkt.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) heeft gevraagd waarom het verbeteren van de participatie niet expliciet als doelstelling is opgenomen.
Als blijkt dat Utrechters ernstig bezwaar hebben in een traject waarin een Nota van Aandachtspunten of een beleidsnota voor een deelgebied is vastgesteld, escaleert het college dan naar de raad?
Kan de wethouder een lijst aanleveren van deelgebieden waarvoor al een beleidsnota is?

De heer **Ait Daoua** (D66) vroeg naar een reflectiegesprek met de ontwikkelaars die aan de sessies hebben deelgenomen.

Wethouder **Eerenberg** heeft geprobeerd terughoudend te zijn door gebieden aan te wijzen waar zo een visie voor bestaat en waarbij aan de eisen van de kaderstelling is voldaan. Als meer gebieden worden opgenomen, is dat lastig uit te leggen omdat de kaderstelling door de raad daar onvoldoende is geweest. Als blijkt dat in het document voor Kanaleneiland sprake is van onvoldoende kaderstelling, kan de raad het van de lijst afhalen. Het gaat om de bevoegdheden van de raad.
De lijst waar EenUtrecht om vraagt, staat in het raadsvoorstel. De kwaliteit van de kaderstelling op de andere gebieden is nog onvoldoende.
Gevraagd is participatie als doelstelling op te nemen, maar dat staat in het voorstel. Dat is de link met Samen stad maken en de andere manier van participeren door ook naar het participatieverslag te gaan. Waar wil de heer Dijkstra dat nog meer terug zien?

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) vraagt het bewust omdat erop is aangedrongen. In het stuk staat niet dat het UPP wordt gewijzigd voor een betere participatie. Dat is een gemiste kans richting de Utrechters.

Wethouder **Eerenberg** vindt het nog steeds en neemt het mee terug. Samen stad maken, het nieuwe beleidskader over participatie, gaat over meer en betere participatie. Dit is het eerste stuk waarin dat is gevolgd en waarbij kritisch is meegekeken of dit de werkwijze is.
Het college escaleert vanzelfsprekend als het maatschappelijke onrust ruikt. Collegeleden hebben hun actieve informatieplicht en hun Fingerspitzengefühl om de raad te informeren of betrekken.
Ambtelijk zijn reflectiegesprekken met het Development Netwerk Utrecht gevoerd. De nieuwe voorzitter hiervan komt graag kennismaken met de commissie. Als de raad geïnteresseerd is in wat woningbouwcorporaties, ontwikkelaars en beleggers vinden van de werkwijze, kan de raad ze uitnodigen om het ze zelf te vragen.

De **voorzitter** constateert dat er geen behoefte is aan een tweede termijn.
Wethouder Eerenberg heeft toegezegd voorafgaand aan de raadsbehandeling van 26 september a.s. met een raadsbrief te komen met het beeld van een goede kaderstelling inclusief participatie en eventueel een strekt ter vervanging, inzet op processen verkorten in de ambtelijke organisatie en de termijn waarop een evaluatie gaat plaatsvinden
Zij vraagt de woordvoerders hoe dit moet worden doorgeleid naar de raadsvergadering.

De heer **Te Hoonte** (VVD) overweegt meerdere moties en amendementen.

De heer **Dijkstra** (EenUtrecht) hoopte dat de wethouder het voorstel zou terugnemen. EenUtrecht overweegt meerdere amendementen en moties.

De heer **Claasen** (GroenLinks) verwacht naar aanleiding van de brief met moties en amendementen te komen.

Mevrouw **Bode** (Volt) is voorstander van terugsturen van het voorstel, maar wacht de brief af om te beoordelen wat het vervolg is.

De heer **Snijder** (Student & Starter) sluit zich aan bij de reactie van GroenLinks.

Mevrouw **Sasbrink** (Partij voor de Dieren) overweegt amendementen over wanneer de raad aan zet is en de twee plannen in beslispunt 2, maar dat overlapt met wat VVD wil. Wellicht is 60 minuten te lang.

De heer **Van der Graaf** (ChristenUnie) acht behandeling in 30 minuten voldoende en is benieuwd wanneer de raad de brief ontvangt.

De **voorzitter** verwacht de brief een week voor de raadsbehandeling op 26 september a.s. Het DB wordt geadviseerd dit voorstel voor 30 minuten te agenderen.

De **voorzitter** sluit het middagdeel en schorst de vergadering om 16.43 uur.

- Schorsing -

Lijst van toezeggingen

Nota Grondbeleid (wethouder Voortman):

- De wethouder bespreekt het rijksonderzoek Grondprijzen Sociale huurwoningen met de corporaties en zendt de raad een raadsbrief daarover in het kwartaal nadat het onderzoek is gepubliceerd.
- De wethouder komt voor de raad van 26 september a.s. met een memo met voorbeelden van succesvol actief grondbeleid in de afgelopen jaren.
-

Raadsvoorstel Wijziging Utrechts Plan Proces (wethouder Eerenberg):

- De wethouder zegt voorafgaand aan de raadsbehandeling van 26 september a.s. een raadsbrief toe met het beeld van een goede kaderstelling inclusief participatie en eventueel een strekt ter vervanging, inzet op processen verkorten in de ambtelijke organisatie en de termijn waarop een evaluatie gaat plaatsvinden.

Gemeente Utrecht

Verslag openbare avondvergadering commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

Datum	5 september 2024
Locatie	Raadszaal, stadhuis
Verslag door	mw. E. Wijsman (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag	

Aanwezigen

De voorzitter, mw. M. Al-Saqaff, de wethouders, mw. L. van Hooijdonk, dhr. E. Eerenberg , de leden, dhr. A. Aït Daoua (D66), mw. L. Bode (VOLT), dhr. F. Dekkers (D66), , dhr. R. v.d. Graaf (CU), dhr. M. van Heuven (PvdD), dhr. G. te Hoonte (VVD), mw. A. Krul (PvdD), mw. T. Meerding (VVD), dhr. R. Snijder (Student&Starter), dhr. L. van Straalen (CU), dhr. J. Vasters (D66), dhr. M. Usta (DENK), dhr. R. v.d. Zweth (PvdA), dhr. P. Zwanenberg (GL)

Afwezigen
dhr. H. Stellinga (CDA)

Verslag vergadering commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed

.....46

Verslag openbare avondvergadering commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed 46

Aanwezigen.....46

8. Raadsvoorstel vaststelling SPvE Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan 47

10. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Tussen de Rails 50

LIJST VAN TOEZEGGINGEN.....54

Wethouder Eerenberg 54

Wethouder Van Hooijdonk.....**Error! Bookmark not defined.**

8. Raadsvoorstel vaststelling SPvE Matserterrein en Ondaatje aan de Croeselaan

De **voorzitter** heropent om 20.00 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom. Zij geeft een inleiding op het agendapunt.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) is positief over het plan Ondaatje en geeft de wethouder complimenten over de wijze waarop hij het heeft opgepakt om, samen met de bewoners, hiertoe te komen. Hij is ook positief over de verhoudingen bij de woningen op het gebied van sociale huur, middenhuur en overig. Hij zou graag zien dat de wethouder zorgt dat de woningen permanent sociaal blijven, dat de middenhuur ook via de corporaties loopt en dat de wethouder toezegt dat zo spoedig mogelijk wordt ingezet op ontwikkeling van het plan Ondaatje. Hij vraagt wat de wethouder op het gebied van parkeren doet voor mensen die slecht ter been zijn, zodat zij toch met hun auto bij hun woning kunnen komen.

De heer **Te Hoonte** (VVD) sluit op het gebied van parkeren aan bij de vragen van de PvdA, omdat hij het vreemd vindt dat mensen verderop in de wijk moeten parkeren als de nieuwe woningen er zijn. Hij zou liever zien dat dit wordt opgelost in het plangebied. Hij heeft geconstateerd dat de meeste mensen tevreden zijn met het proces van de woningbouw, maar dat dat niet voor iedereen geld en verzoekt daarom om bemiddeling, zodat duidelijk wordt hoe dat komt. Tevens wil hij graag een evaluatie met het oog op toekomstige trajecten, zodat de gemeente hiervan kan leren. Zijn fractie vindt het plan mooi en zal instemmen.

De heer **Dekkers** (GL) is ook tevreden met het SPvE. Hij constateert dat het merendeel van de buurtbewoners positief is, maar heeft kritische geluiden gehoord over de planning en de participatie die hij serieus wil nemen. Op het gebied van parkeren sluit hij aan bij de gestelde vraag en wil weten of de wethouder ook een rol speelt in de gesprekken met de Rabobank en of er gehandicaptenparkeerplaatsen zijn in het plan Ondaatje. Hij vraagt wanneer het 30 km/h gebied wordt ingevoerd op de hele Croeselaan. Hij constateert dat de bewoners last hebben van een toename van centrum gerelateerde overlast en vraagt wat er wordt gedaan om dat aan te pakken. Hij zegt dat de Moreelsbrug niet geschikt is als fietsbrug en wil weten waarom het mengen van fietsers en voetgangers niet wenselijk is. Verder sluit hij aan bij de vragen van de PvdA. Zijn fractie vindt het een mooi plan.

De heer **Van Straalen** (CU) noemt dit een mooie stap in de realisatie van het plan Ondaatje en de nieuwe woningen. De bewoners zijn tevreden, maar hij is wel benieuwd of het lukt om maatwerk te leveren. Ook vraagt hij zich af welke lessen er geleerd kunnen worden uit dit proces. Met betrekking tot het fietsen zegt hij dat de Fietsersbond vraagt om een goede veilige inpandige fietsenstalling en hij wil weten of deze er komt en of er ook met de Rabobank over gesproken wordt. Hij sluit zich aan bij de eerder gestelde vragen over parkeren, ontmoeting en sociale cohesie en vraagt of maatschappelijke voorzieningen ook een rol kunnen gaan spelen bij het plan Ondaatje

De heer **Vasters** (D66) is blij met de woningen en de andere voorzieningen op deze A-locatie en is ook positief over de manier van samenwerken. Hij bedankt het college voor de inzet op dit dossier wat goed heeft gewerkt. Hij wil weten of er nog lessen te leren zijn uit het proces en maakt zich zorgen om de voortgang, omdat er nog geen 100% overeenstemming is met de Rabobank omtrent de aansluiting van plan Ondaatje op het Matserterrein. Hij heeft er wel vertrouwen in dat partijen er samen zullen uitkomen en verzoekt de wethouder om de raad op de hoogte te houden van de voortgang. Hij noemt de aanleg van warmtevoorzieningen een interessante testcase en vraagt of de wethouder dat ook zo ziet en of deze hierop kan reflecteren.

De heer **Snijder** (Student&Starter) duikt in de geschiedenis van Ondaatje en zou graag zien dat er een huize Ondaatje in het gebied wordt gerealiseerd waarin ruimte is voor historische zaken. Hij realiseert zich dat de huizen bestemd zijn voor bewoners van de Croeselaan, maar mocht er ruimte komen, dan zou hij het fijn vinden als huize Ondaatje gerealiseerd wordt. Hij verzoekt de wethouder om meer studenten en Friends woningen op het Matserterrein te realiseren. Hij sluit aan bij de eerder gemaakte opmerkingen over leren van het proces en bedankt de wethouder voor zijn inzet.

Mevrouw **Krul** (PvdD) sluit zich aan bij de eerder gestelde vragen van de andere fracties en vindt het belangrijk dat bij plan Ondaatje de huizen voor iedereen zijn. Er wordt een beeld geschetst van een groen en levendig plangebied waar natuur- en diervriendelijk zal worden gebouwd. Daar is zij blij mee, maar zij constateert dat in het SPvE staat dat er 40% groen moet zijn in Utrecht. Zij vindt het dan wel belangrijk dat, naast de kruinen van de bomen, ook juist het grondgebonden groen wordt meegenomen. Zij verzoekt de wethouder om een toezegging dat van de genoemde 40% groen er 50% grondgebonden groen is.

De heer **Usta** (DENK) is blij met het plan, maar hij is er minder tevreden over dat er geen extra parkeerplaatsen komen. Hij constateert dat dit grote zorgen bij de bewoners veroorzaakt en verzoekt de wethouder om de automobiliteit in evenwicht te houden en rekening te houden met de behoefte aan parkeerplaatsen. Hij vraagt hoe de wethouder de zorgen van de buurtbewoners wil wegnemen en hen gerust wil stellen. Met betrekking tot de betaalbaarheid van de woningen zou hij graag zien dat de percentages sociale huur, middenhuur en anders gewijzigd worden in 40%, 40% en maximaal 20%. Hij verzoekt de wethouder om een toezegging.

Wethouder **Eerenberg** is blij met de positieve geluiden over dit mooie plan. De bewoners hebben van begin af aan meegedacht met de architect op het gebied van plan Ondaatje en ook de plannen voor het Matserterrein zijn goed. Hij denkt dat het plan ook bijdraagt tot vestiging van mooie bedrijven in de stad. Met betrekking tot de sociale huur zegt hij dat de corporaties de woningen zullen beheren, maar omdat de bewoners allemaal individueel hebben meegedacht over hun eigen woning, zijn de woningen heel divers geworden en dat is voor corporaties erg ingewikkeld, omdat er grote verschillen in beheerkosten zijn. Het is ook de bedoeling dat de midden huurwoningen door de corporaties worden verhuurd, maar daarover worden nog gesprekken gevoerd. Op een vraag van de heer **Van der Zweth** (PvdA) wanneer hierover duidelijkheid komt, zegt hij niet zeker te weten of dat voor de volgende raadsvergadering lukt. Hij is het eens met de PvdA dat de ontwikkelingen op het Matserterrein de ontwikkelingen bij plan Ondaatje niet mogen tegenhouden en daarom trekt hij samen op met de Rabobank. Mocht dit anders worden, dan blijft plan Ondaatje de bovenliggende partij. Met betrekking tot parkeren zegt hij dat bij medische indicatie het mogelijk is om gehandicaptenparkeerplaatsen aan te leggen, maar bij mensen die slecht ter been zijn zal het slechts mogelijk zijn om voor de deur uit te stappen; vervolgens dient de auto wel elders te worden geparkeerd. Hij gaat graag in gesprek met de Rabobank en bewoners over parkeren om te kijken of er een win-winsituatie mogelijk is, want de mensen die er wonen zullen waarschijnlijk op andere momenten willen parkeren dan de werknemers van de Rabobank. Op een vraag van de heer **Te Hoonte** (VVD) of de wethouder het initiatief wil nemen daarin, zegt hij daartoe bereid te zijn, maar eerst te willen weten wat de behoefte van de bewoners is. Daarna zal hij in gesprek gaan met de Rabobank. Het klopt dat niet iedereen blij is met plan Ondaatje en het college is met een aantal bewoners nog in gesprek. De meeste mensen zijn overigens wel heel tevreden met de woningen die zij zelf hebben mogen ontwerpen en er zijn er afspraken gemaakt over de huurprijzen, hoewel de huurprijs wel hoger is dan bij andere projecten in de stad. De bewoners hebben zelf een escalatieladder bedacht voor het geval een ontworpen woning niet voldoet, waarbij er dan een keer een nieuw aan bod komt. Mocht dat ook niet naar genoegen zijn, dan wordt er een derde partij ingeschakeld. Hij zegt dat zijn collega Van Hooijdonk in het gebied versneld een 30 km/h zone wil invoeren, maar hij waarschuwt ervoor dat als hier voorrang komt, er elders weer iets naar achteren in de tijd moet worden gezet. Met betrekking tot overlast zegt hij dat er omgevingsmanagement is, maar dat dit gebied een centrumgebied is waar bepaalde problemen nu eenmaal bij horen. De Moreelsebrug ligt eigenlijk een beetje buiten het plangebied en hij wijst erop dat het forum bij Utrecht Centraal bewust alleen voor voetgangers is. Hij vindt daar fietsers toevoegen geen goed idee. Op een opmerking van de heer **Dekkers** (GL) dat het hem niet om het bestaande forum gaat, maar om het nieuwe forum bij de Rabobank zegt hij dat het forum voor langzaam verkeer door het stationsgebied is. Als er fietsverkeer wordt toegevoegd, dan zullen daar voorzieningen voor moeten komen en hij ziet dat niet zitten. De Moreelsebrug is bewust geen fietsverbinding, want voor fietsers is er de fietserstunnel. Hij is het dus niet eens met de heer Dekkers. Hij bevestigt dat er veilige inpandige fietsvoorzieningen bij zowel plan Ondaatje als bij de Rabobank zullen komen. Met betrekking tot de plint wordt er gesproken met de woningbouwcorporaties om daar iets sociaals in te zetten. Over het leren van lessen voor andere projecten zegt hij dat er geen middelen beschikbaar zijn om een evaluatie op te zetten, maar hij kan wel wat reflecties geven en zegt dat de hoofdles is om bewoners serieus te nemen, benaderbaar te zijn en bewoners

verantwoordelijkheid te geven over hun eigen leefomgeving. Op een vraag van de heer **Vasters** (D66) of hij denkt dat dit een goed voorbeeld voor de toekomst is, zegt hij dat de aanpak van plan Ondaatje ook bij veel andere projecten mogelijk is. De bewoners van de Croeselaan hadden een moreel recht op compensatie, omdat zij moeten wijken voor ontwikkelingen waar zijzelf geen baat bij hebben. De wethouder deelt de zorg van D66 over de grens tussen de twee gebieden en is positief over de gesprekken die er met de Rabobank worden gevoerd. Hij zegt toe de raad via de voortgangsrapportage regulier op de hoogte te zullen houden van de ontwikkelingen in dit gebied. Met betrekking tot de plannen omtrent verwarming zegt hij dat men dit collectief wil doen en dat dit zeer innovatief is. Het idee van huize Ondaatje staat niet in het plan en hij denkt ook dat dit een enorme druk op het proces zou leggen. De opmerkingen over de midden huurwoningen neemt hij mee en hij komt erop terug in de voortgangsrapportage. Met betrekking tot het verzoek omtrent het groen, 50% van de 40% grondgebonden groen, zegt hij toe dit te zullen uitzoeken voor de raadsvergadering. De fractie van DENK verzoekt om een socialer programma, maar dit plan voldoet aan bestaand beleid en daarom heeft de wethouder geen reden om de Rabobank te vragen om nog meer te doen.

Tweede termijn

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vraagt de wethouder of hij met een amendement zaken kan afdwingen.

De heer **Dekkers** (GL) wil op het gebied van duurzaamheid van sociale woningen graag meer zekerheid in het plan brengen en overweegt een amendement. Met betrekking tot het lessen trekken uit dit project vindt hij dat dat niet heel duur hoeft te zijn. Hij oppert om een keer met betrokkenen bij elkaar te gaan zitten om te bespreken wat er goed ging en wat niet en hij vraagt of de wethouder daartoe mogelijkheden ziet.

De heer **Te Hoonte** (VVD) geeft als tip mee om een stagiair aan te stellen voor een dergelijke evaluatie.

Mevrouw **Krul** (PvdD) zegt dat haar fractie nu al vraagt om rekening te houden met het groen, zodat dit op tijd gebeurt en verzoekt de wethouder om het uit te zoeken.

De **voorzitter** zegt dat de wethouder dat al heeft toegezegd.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat hij in gesprek is met de woningbouwcorporaties. Hij zou graag zien dat de woningen altijd sociaal en midden huur blijven, maar hij kan een corporatie niet dwingen om woningen in portefeuille te nemen. Mocht de raad dat toch willen afdwingen, dan kost dat geld, maar hij wil liever inschatten welke routes het meest effectief zullen zijn. Er staat echter nog geen handtekening op papier. Hij vindt dat een evaluatie serieus moet worden genomen.

De heer **Dekkers** (GL) vindt dat de wethouder het punt van de evaluatie te groot of te klein maakt en is van mening dat met geringe inspanning dit wel gerealiseerd kan worden en zou het fijn vinden als de wethouder daartoe een toezegging wil doen.

Wethouder **Eerenberg** zegt dat iedereen erg druk is en ook vanwege de bezuinigingen ziet hij hier niets in. Hij vindt dat een evaluatie goed moet gebeuren, of dat er een heel lichte variant moet komen, maar iets daar tussenin lukt niet. Hij vraagt of de PvdD het plan wil aanpassen als er niet 50% van de 40% groen grondgebonden is. Hij wil eigenlijk liever eerst het plan op orde hebben, maar zal een memo aan de raad hierover sturen.

De **voorzitter** constateert dat dit een B-punt wordt voor de raadsvergadering met een behandeltijd van 10 minuten.

De **voorzitter** schorst de vergadering voor enkele minuten.

10. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Tussen de Rails

De **voorzitter** heropent de vergadering en geeft een introductie op het agendapunt.

De heer **Van der Graaf** (CU) zou in dit gebied het liefst permanente woningbouw willen hebben maar, als dat niet kan, dan moet dat maar tijdelijk. Hij vraagt de wethouder of hier nog meer gerealiseerd kan worden en kijk dan met name naar het oosten van het fietspad.

De heer **Van Heuven** (PvdD) merkt op dat er veel dieren in het gebied leven die dan verjaagd worden en wil weten of de ChristenUnie de dieren helemaal geen plek wil geven.

De heer **Van der Graaf** (CU) zegt dat een en ander gecompenseerd kan worden, zoals ook in de raadsinformatiebijeenkomst is gezegd. Hij zou graag zien dat de tunnels worden afgesloten voor verkeer. Hij heeft geconstateerd dat er draagvlak in de wijk is voor deze ontwikkeling, maar vraagt wel om aandacht voor bouwverkeer, het voorzieningenniveau en de aanleg. Bij de raadsinformatiebijeenkomst is ook gesproken over een buurtcoach en hij verzoekt de wethouder om een toezegging. Op een vraag van de heer **Van der Zweth** (PvdA) of het dan gaat om een ontmoetingsplek of ook om zorg en opbouwwerk, zegt hij dat er ruimte vrij is en daarom zou hij graag zien dat dat stukje wordt ingezet voor de buurt. De invulling daarvan kan verschillend zijn, maar het moet echt een plek voor de buurt worden. Hij verzoekt de wethouder hierover in gesprek te gaan met diaconieën en kerken in de wijk.

De heer **Zwanenberg** (GL) vindt dat er veel moois in dit plan zit, hoewel 450 extra betaalbare flexwoningen next best is. Hij zou liever permanente woningen zien, maar dat gaat niet. Het feit dat 30% van de woningen voor bijzondere doelgroepen is, vindt hij goed, maar hij adviseert ook om lessen te trekken uit ‘Place to be you’, zodat er een betere sociale sfeer ontstaat en hij vindt dat de gemeente daaraan zijn steentje moet bijdragen. Op een vraag van de heer **Van der Zweth** (PvdA) of hij ook opbouwwerk en zorgorganisaties hierbij wil betrekken, antwoordt hij bevestigend. Op een vraag van de heer **Van der Graaf** (CU) of de gemeente daar een langere tijd voor moet uittrekken en of de gemeente ook kerken en diaconieën erbij kan betrekken zegt spreker dat dat zou kunnen, maar dat ook andere clubs ervoor kunnen zorgen dat het een goede plek wordt. Hij constateert dat het knelt vanwege het Unesco gebied en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Met betrekking tot mitigerende maatregelen hoopt hij dat deze allemaal worden aangenomen. Hij vindt de voorstellen voor het groen goed, maar vraagt zich af of er voldoende groencompensatie is. Er zou een aanvullend onderzoek of een quick scan worden gedaan en hij vraagt of daarover al meer bekend is. Op een vraag van de heer **Van Heuven** (PvdD) wat spreker gaat doen als uit het onderzoek blijkt dat de mitigerende maatregelen onvoldoende zijn en of GroenLinks hierover informatie nodig heeft om met het plan te kunnen instemmen, zegt hij dat er dan extra maatregelen vanuit het college nodig zijn.

De heer **Van Heuven** (PvdD) vindt dat het plan eigenlijk te mooi voor woorden is, maar vraagt zich af hoe het zit met het blootstellen van de nieuwe bewoners aan harde geluiden. Op een vraag van de heer **Van der Graaf** (CU) of spreker vindt dat er niet gebouwd moet worden, nu uit onderzoeken blijkt dat dit gebied goed bewoonbaar is, zegt hij dat hij liever zou zien dat er aan de SPvE nog extra maatregelen worden toegevoegd. Er lopen nog ecologische onderzoeken en er worden compenserende maatregelen voorgesteld, maar hij vraagt zich af of dat voldoende is om te kunnen instemmen met het raadsvoorstel. Hij wil weten waar de compensatie gaat plaatsvinden en zijn fractie wil graag dat de compensatie voor tussen de rails ervoor zorgt dat er meer groen en betere omstandigheden komen dan er anders waren geweest. Hij verzoekt de wethouder om een toezegging dat dit zo goed mogelijk gebeurt. Hij zou graag willen dat er een mensvrije zone komt in het compensatiegebied. De wethouder geeft aan dat de aangeplante bomen in de toekomst behouden zullen blijven, maar hij vraagt zich af of het gebied dan nog wel leefbaar is.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) vindt het plan mooi, vraagt of er nog meer kansen voor de toekomst liggen en of de wethouder daarnaar kan kijken. Met betrekking tot Place to be you is er veel gedoe geweest en hij vraagt of de wethouder het met hem eens is dat er een fysieke plek moet komen, zodat er zorg is en dat dit niet alleen bij de corporaties ligt. Hij wil weten of het mogelijk is om nog iets te regelen, zodat een en ander nog permanenter is. Op een vraag van de

heer **Van der Graaf** (CU) of spreker het met hem eens is dat in de toekomst bekeken moet worden of deze ontwikkelingen onderdeel van een permanent iets kunnen worden.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) kan zich daarin vinden.

De heer **Al Daoua** (D66) vraagt zich af wat er over tien jaar gebeurt. Hij vindt de afspraken nogal vaag en zijn fractie vindt het belangrijk dat er duidelijkheid komt en dat e.e.a. goed wordt vastgelegd. Hij verzoekt de wethouder daarom toe te zeggen dat de raad die dit jaar nog ontvangt. Hij vindt dat de plek een echte gemeenschap moet worden en hij vraagt de wethouder op dat gebied om meer duidelijkheid. Hij zou graag zien dat woningzoekenden ook betrokken worden bij het project en vraagt de wethouder om daarover met de corporaties in gesprek te gaan. Hij maakt zich zorgen om de bereikbaarheid van het gebied en verzoekt de wethouder concrete maatregelen te nemen, zodat het gebied bereikbaar blijft voor brandweer en andere hulpdiensten, maar ook voor pakketdiensten.

De heer **Usta** (DENK) had liever gezien dat hier permanente woningen gebouwd zouden worden. Hij wijst op de trillingen in het gebied en zegt dat die aanvaard zullen moeten worden door de woningzoekers als men tien jaar in een tijdelijke woning wil wonen. Op een vraag van mevrouw **Bode** (Volt) of DENK het een rol van de overheid vindt dat mensen in een gezonde leefomgeving wonen en of de overheid de bewoners moet beschermen, zegt hij dat dit breed te interpreteren valt en hij wil dit overlaten aan de toekomstige bewoners. Deze zijn waarschijnlijk blij dat zij eindelijk een woning kunnen krijgen en dat weegt naar zijn idee zwaarder. Hij verzoekt de wethouder hierop te reflecteren. Hij vraagt of de woningen omgezet kunnen worden in permanente woningen en wat dit zou kosten. De bereikbaarheid voor hulpdiensten vindt hij belangrijk en hij verzoekt de wethouder daarom te zorgen voor voldoende ontsluitingen. Hij vindt het beperken van parkeerplaatsen geen goed idee, omdat hij het belangrijk vindt dat mensen bij elkaar op bezoek kunnen gaan en hij vraagt of de wethouder het met hem eens is.

De heer **Snijder** (Student&Starter) vindt het plan veelbelovend. Hij verzoekt de wethouder om uiterste inspanningen te doen om op de vier of vijf woonlagen nog een zesde woonlaag te zetten. Met betrekking tot de reguliere zorg verzoekt hij de wethouder met een plan te komen en om ruimte te maken voor culturele voorzieningen in het gebied. Omdat er weinig toegangswegen zijn, stelt hij voor om een hub te maken voor pakketdiensten en hij vraagt de wethouder wat deze daarvan vindt.

Mevrouw **Meerding** (VVD) zegt dat er grote zorgen zijn en dat er veel kritiek op dit plan is vanwege het parkeren en het parkeerbeleid. Er komt in het gebied geen enkele parkeerplaats voor bewoners en zij vindt dat niet realistisch. Haar fractie verwacht daarom problemen. Zij vraagt de wethouder waarom er voor een dergelijk extreem beleid gekozen wordt en of dit nog veranderd kan worden. Zij vindt het erg belangrijk dat de hulpdiensten het gebied kunnen bereiken en verzoekt de wethouder om een toelichting en een toezegging dat de hulpdiensten toch op deze plek kunnen komen. Met betrekking tot het geluid maakt zij zich zorgen om de bewoners en ze vraagt de wethouder of het geluid gedempt kan worden. Ook wil ze weten hoe het met het treinverkeer gaat als er straks tijdelijke woningen worden neergezet. Zij vindt het goede zaak dat er aandacht is voor werken op deze locatie en dat er bedrijfsruimte komt en ook ruimte voor starters. Namens het CDA deelt zij nog mee dat deze fractie een aantal moties en amendementen zal indienen. Op een vraag van de heer **Snijder** (Student&Starter) of de VVD het hebben van een auto belangrijker vindt dan het huisvesten van mensen zegt zij dat niet te hebben gezegd, maar ondanks de toch al strikte parkeernormen van het college, komt er in dit gebied een nog strikter beleid, namelijk helemaal geen parkeerplaatsen. Zij vindt dit te extreem en ze denkt dat mensen daar niet mee geholpen worden.

De heer **Snijder** (Student&Starter) is het daar niet mee eens en vindt dit wel goed.

Mevrouw **Meerding** (VVD) vindt dat bij woningen parkeerplaatsen horen, omdat dat fijn is voor de bewoners. Op een vraag van de heer **Van der Zweth** (PvdA) of de VVD toch zal instemmen met het voorstel zegt zij daarover nog te moeten nadenken. Haar fractie maakt zich serieus zorgen hierover.

Mevrouw **Bode** (Volt) zegt dat vorige week in de raadsinformatiebijeenkomst over dit plan is gesproken. Haar fractie zou graag permanente woningen willen neerzetten, maar dat zou dan buiten de hoofdgroenstructuur moeten gebeuren. Het blijkt dat die businesscase niet haalbaar is. Het gebied moet autoluw zijn en ze vraagt hoe het dan gaat met pakketdiensten, bezorg- en hulpdiensten. Zij zegt dat haar fractie niet overtuigd en niet enthousiast is.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dit wel degelijk een goede businesscase is en dat het college geen vertraging wil. Voor de huidige bouwhoogte zijn meerdere redenen zoals financiële, want hoe hoger er gebouwd wordt des te duurder het wordt en daarnaast zegt het HIA dat dit de hoogte is die mogelijk is. Uit de participatie blijkt dat mensen dit acceptabel vinden. In de raadsinformatiebijeenkomst is gezegd dat er nog flexibiliteit in het plan zit en waar ruimte is om meer de hoogte in te gaan zal zij vragen om meer woningen. Met betrekking tot Rijkswaterstaat zegt zij in dit plan niet nog meer ruimte te zien. Zij denkt dat het een langdurige affaire wordt rondom de ring en dat er sprake is van een juridisch traject. Het college kijkt naar de toekomst en denkt dat er dan meer mogelijk is met het terrein, maar hoe snel een en ander permanent kan worden is nog niet duidelijk. Het college heeft overigens voor de permanente ontwikkelingen ook grote plannen. Op een vraag van de heer **Usta** (DENK) of dit betekent dat er bij permanente woningen een grotere dichtheid komt, antwoordt zij bevestigend en zegt dat een aantal dingen dan beter geregeld kan worden. Op een vraag van de heer **Usta** (DENK) of de woningen die nu neergezet worden ook permanente woningen kunnen worden in de toekomst zegt de wethouder dat de kwaliteit van de woningen permanent is en dat met de corporaties is afgesproken dat deze op een andere plek verder gaan. Met betrekking tot onzelfstandige studentenwoningen zegt zij dat zij al een aantal keren met de heer **Snijder** (Student&Starter) hierover gesproken heeft, maar dat zij dat hier niet ziet gebeuren. Zij vindt het belangrijk dat er culturele voorzieningen in dit gebied komen. Met betrekking tot het verkeer zegt zij dat de tunnels afgesloten zullen worden door middel van een paaltje. Het is niet bedoeling dat er eigen auto's in het gebied komen en bezorgers moeten buiten het gebied blijven. Er zal ook een pakketpunt worden ingesteld aan de andere kant van het spoor. De noodhulpdiensten hebben aangegeven dat voor hen op deze manier de bereikbaarheid voldoende is, maar de tunnels zijn niet groot genoeg voor brandweerauto's. Als het gebied permanent bewoond gaat worden, moet dit goed geregeld worden, maar dat hoeft niet bij tijdelijke bewoning. Zij wijst erop dat dit een bijzonder gebied is, een eiland, en dat daarom ook een bijzondere behandeling mogelijk is als het gaat om parkeren. Er zit overigens een station om de hoek en de doelgroep voor deze woningen zijn een- en tweepersoonshuishoudens. Er is nagedacht over parkeren en dan zou er op het pleintje voor het station een nieuw parkeerdek op poten moeten komen. Dat zou samenvallen met de invoering van betaald parkeren in Lunetten en dat is onwenselijk voor de bewoners. Daarnaast wil het college ook geen parkeerdek en het ziet verder weinig andere mogelijkheden. Op een vraag van mevrouw **Meerding** (VVD) waarom er dan gekozen is voor geen enkele parkeerplaats zegt zij dat bezoekers in Lunetten terechtkunnen om te parkeren. Op een vraag van de heer **Usta** (DENK) of de wethouder zich realiseert dat met nul parkeerplaatsen een grote groep mensen wordt buitengesloten, zegt zij dat dat altijd gebeurt op diverse plekken in de stad. Als een gebied ontwikkeld wordt, dan heeft men een bepaalde doelgroep voor ogen en in dit geval heeft de doelgroep niet massaal een auto.

De heer **Usta** (DENK) probeert de noodzaak van parkeren te schetsen en concludeert dat de wethouder een groep buitensluit en daar lak aan heeft.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat zij dat niet heeft gezegd. Je zou in dit geval ook kunnen zeggen dat de doelgroep 'mensen met een heel hoog inkomen' hier wordt buitengesloten en zij wijst er nogmaals op dat op verschillende plekken in de stad voor verschillende doelgroepen wordt gebouwd. Veel huishoudens in Utrecht hebben geen auto, met name jonge mensen en mensen met een laag inkomen, en dat zijn nu precies de doelgroepen voor deze plek. Zij meldt dat de bouw het treinverkeer niet zal beïnvloeden, maar mocht er een treinvrije periode komen, dan zal daar wellicht wel van worden geprofiteerd. Met betrekking tot het voorkomen van overlast en het creëren van een zorgplek zegt zij dat dat de ambitie van het college is. Er is fysieke ruimte voor een ontmoetingsplek en voor gemeenschappelijke vorming in zowel gebouwen, de openbare ruimte en de broedplaats, een culturele voorziening. Dit eiland mag geen achteraf buurt worden en het is de bedoeling dat hier allerlei partijen bij betrokken worden, zowel mensen die er gaan wonen als welzijnspartijen uit de buurt. Daarnaast zijn er gesprekken met huisartsen en wordt er rekening gehouden met voorzieningen in de wijk. Over de vraag van de heer **Van der Graaf** (CU)

m.b.t. het beheersen van overlast zegt zij dat er mensen met een lichte indicatie worden gezocht die hier zonder problemen kunnen wonen.

De heer **Van der Graaf** (CU) bedankt de wethouder voor de toezegging om met sociale cohesie aan de slag te gaan en hij verzoekt de wethouder de raad per brief te informeren hoe dat concreet wordt gedaan.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dat dan slechts een alinea zou zijn, omdat zij daar nog niet veel over kan zeggen. Pas begin 2025 zullen er gesprekken gevoerd worden met partijen. Wel is er al met zorgpartners gesproken en nu komt de fase van uitwerking. Zodra duidelijk is wie er komen wonen, kunnen de mensen erbij betrokken worden, maar wanneer dat is, is nog even de vraag. Met betrekking tot het groen en de vraag of er voldoende compensatie is, zegt zij dat nog niet te weten. Er loopt een ecologisch onderzoek en in oktober 2024 is daar meer over bekend, maar zij heeft goede hoop. Het is wel belangrijk dat er groen licht van de provincie komt voor dit plan. Het college wil proberen om zoveel mogelijk moois van de tijdelijke woonprojecten te maken. Overigens heeft de raad dit al aangewezen als permanente ontwikkeling, maar dan moeten de grote corridors daar wel op aangepast worden. Dat kun je niet vragen van een tijdelijk project. Zij wijst erop dat dit plan al in de RSU staat. In de eerste helft van 2025 zal hiermee worden gestart. Met betrekking tot de mensvrijezona zegt zij dat het college de recreatieve verbindingen in het gebied heel belangrijk vindt, maar mocht er een plek zijn waar een mensvrij gebied kan worden ingericht, dan kan hierover gesproken worden.

De heer **Van Heumen** (PvdD) vraagt of hij hiertoe een motie moet indienen.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat zij het vanavond nog niet weet en daarom niets kan toezeggen. Met betrekking tot de bomen zegt zij dat er geprobeerd wordt om deze zo te plaatsen dat de kans zo groot mogelijk is dat deze in de toekomst behouden blijven, maar zij kan dit nog niet definitief toezeggen, omdat ze niet in de toekomst kan kijken. Op het gebied van geluid zegt zij dat de mensen die hier gaan wonen te maken krijgen met dezelfde geluidskwaliteit als bij permanente ontwikkelingen. Met betrekking tot de financiering vraagt zij wat D66 precies wil, want zij is van mening dat dit niet vaag is. Zij zegt de heer Zwanenberg toe om de informatie te zullen opsturen als die er is.

De heer **Al Daoua** (D66) vraagt wie er over tien jaar de verantwoordelijkheid heeft en of daarop gestuurd kan worden.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat dat in het raadsvoorstel staat en dat men op zoek gaat naar locaties. Het is de bedoeling dat een en ander wordt vastgelegd in een overeenkomst met de corporaties.

De **voorzitter** vraagt of er nog gemiste vragen zijn.

De heer **Van der Zweth** (PvdA) wil graag nog een antwoord op zijn vraag over opbouwwerk en of er overleg is met de boerderij.

De heer **Van Heumen** (PvdD) wil nog graag antwoord op zijn vraag over het compensatiegebied en de inrichting voor dieren. Tevens wil hij weten wat het maximale is voor ecologische compensatie is.

Wethouder **Van Hooijdonk** zegt dat geprobeerd wordt om de groencompensatie zo goed mogelijk in te richten. Zij stuurt erop om het gebied qua biodiversiteit interessant te laten zijn en dus niet alleen maar recreatief. Met betrekking tot de boerderij zegt zij dat deze niet snel is vrij te maken, maar dat er wellicht op langere termijn een meer permanente plek is voor gemeenschapsvorming. Met betrekking tot opbouwwerk heeft zij de buurtteams genoemd en het is de bedoeling om aan de slag te gaan met partijen die bewoners kunnen begeleiden en met mensen die in Lunetten aan het werk zijn. Die gesprekken worden gevoerd vanuit de corporaties en vanuit de gemeente.

Tweede termijn

Er zijn geen vragen.

De **voorzitter** constateert dat dit punt als B-punt met een behandeltijd van een half uur zal worden doorgeleid naar de raadsvergadering.

De fracties van ChristenUnie, VVD, DENK en PvdD overwegen moties of amendementen in te dienen.

LIJST VAN TOEZEGGINGEN

Agendapunt 9: Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid

Wethouder Voortman

De wethouder zegt toe dat de raad uiterlijk een kwartaal na het verschijnen van het rijksonderzoeksrapport Grondprijzen sociale huurwoningen (onderzoek wordt verwacht in Q4 2024) per raadsbrief wordt geïnformeerd over de uitkomsten van het overleg n.a.v. het onderzoek met de Utrechtse woningbouwcorporaties.

De **voorzitter** sluit de vergadering om 22.05 uur en wenst de aanwezigen wel thuis.