# Onderbouwing inzet grondbeleid instrumentarium voor Ravellaan Noord

***Geheimhoudingsclausule***
*Het college heeft op deze bijlage 'Onderbouwing inzet grondbeleid instrumentarium voor Ravellaan Noord" op grond van artikel 87 Gemeentewet tijdelijke geheimhouding opgelegd om de reden genoemd in artikel 5.1. lid 2 sub b en sub i van de Woo totdat een openbare versie van de raadsbrief 'Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Ravellaan Noord' welke op 20 september 2023 onder geheimhouding aan de gemeenteraad is aangeboden openbaar wordt gepubliceerd na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit Ravellaan Noord, met uitzondering van de geel gemarkeerde tekstdelen waarop de tijdelijke geheimhouding is opgelegd totdat de onderhandelingen over het programma voor Ravellaan Noord definitief zijn afgerond.*

*De gemeente moet in onderhandeling kunnen treden met andere partijen om nadere (uitvoerings- en grond)overeenkomsten te sluiten ten behoeve van de ontwikkeling van Ravellaan Noord. De gemeente heeft er financieel belang bij en kan bij onderhandelingen benadeeld worden als onderhandelaars van marktpartijen beschikken over deze geheime bedrijfsinformatie. Deze informatie over het businessconcept en gemeentelijke financiële kaders kunnen marktpartijen gebruiken bij onderhandelingen, het opstellen van offertes, prijsbepaling en het uitwerken van plannen en strategieën.*

**Inleiding**
Het komt niet vaak voor dat de gemeente Utrecht een voorkeursrecht vestigt. In het coalitieakkoord is de intentie uitgesproken om het grondinstrumentarium vaker in te zetten en daarmee te kiezen voor actief grondbeleid, daar waar het toegevoegde waarde heeft om een grotere regierol te pakken als gemeente.

*Meer regie in en duidelijkheid over Ravellaan Noord*
De Waal is de eigenaar van 5 percelen in Welgelegen, ten noorden van de Ravellaan. De gemeente Utrecht is al enige jaren met de initiatiefnemer in gesprek over het omvormen van deze percelen naar wonen. Met de initiatiefnemer bestaat echter verschil van mening over onder andere het aantal woningen en de verdeling in woningcategorieën.
Welk woningbouwprogramma er op deze locatie mogelijk is, hangt af van de financiële kaders. Meer betaalbare woningen leiden tot minder opbrengsten. De initiatiefnemer en de gemeente hebben beiden uitgerekend wat de kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling kunnen zijn. [redacted].

In de overgenomen Motie "Tempo is nodig voor Ravellaan Noord" wordt het college gevraagd om indien nodig in te grijpen middels de inzet van bepaald (grondbeleids)instrumentarium, te weten het vestigen van een voorkeursrecht en het nemen van een voorbereidingsbesluit.

Door de inzet van deze instrumenten laten we zien dat we als gemeente graag willen dat de Ravellaan Noord tot ontwikkeling komt, en dat we ook bereid zijn daarin een serieuze bijdrage te leveren. We geven de initiatiefnemer en belanghebbenden van de Ravellaan Noord duidelijkheid over de intenties van de gemeente: we willen komen tot een omgevingsplan waarmee de transformatie van de Ravellaan Noord tot een woongebied met een goede mix van betaalbare en duurdere woningen.

GEHEIM

## 1. Ontwikkelvarianten

Voor de Ravellaan Noord is de afgelopen periode, ook met de initiatiefnemer, een aantal ontwikkelvarianten geanalyseerd. In onderstaande tabel staan deze varianten. Hierbij is het programma en een indicatief saldo van kosten en opbrengsten opgenomen. Dit saldo is de maximale ruimte voor de 'inbrengwaarde van de grond' en een sluitende businesscase. [redacted]

| **Varianten** | **Woningbouw Programma** (sociaal/middenhuur/vrije sector) | **Saldo (excl inbrengwaarde)** | **Toelichting** |
|---|---|---|---|
| 1: cf Coalitieakkoord 2018 | 35/25/40%<br>400 st: 140/100/160 | [redacted] | Er is weinig ruimte voor de inbrengwaarde |
| 2: cf Startdocument 2019 = wens initiatiefnemer | 34/11/50%<br>400 st: 134/44/222 | [redacted] | Ondanks (te) weinig ruimte voor de inbrengwaarde staat initiatiefnemer positief tegenover dit scenario |
| 3: cf Coalitieakkoord 2022 | 40/35/25%<br>400 st: 160/140/100 | [redacted] | Er is nog minder ruimte voor de inbrengwaarde |
| 4: geen woningbouw | Nvt | | Initiatiefnemer geeft aan doorexploiteren huidig vastgoed ook een optie te vinden. |

*NB: Variant 2 is als volgt opgebouwd: 220 woningen in de verhouding 20% sociale huur, 20% midden (koop/huur) en 60% vrije sector (koop/huur). Bij extra woonprogramma boven de 220 geldt de verdeling: 50% sociale huur en 50% vrije sector. In bovenstaande tabel is dit vereenvoudigd weergegeven.*

Variant 2 heeft de voorkeur van de initiatiefnemer. Deze verdeling is conform de tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakte afspraken die zijn vastgelegd op 14 oktober 2019. De raad is hier destijds via een raadsbrief over geïnformeerd.

Variant 3 heeft de voorkeur van de gemeente. De gemeente streeft naar verdichting, en het uitgangspunt voor het sociale programma en het middensegment zijn de prijs- en kwaliteitseisen die passen binnen de vastgestelde Woonvisie.

## 2. Ontwikkelstrategie

Op 29 januari hebben wij de taxatie ontvangen van de inbrengwaarde, in opdracht van de gemeente uitgevoerd. In deze taxatie is de inbrengwaarde berekend op [redacted]
De taxatie van de inbrengwaarde door initiatiefnemer kwam uit op [redacted]
De uitkomst van deze gemeentelijke taxatie bepaalt mede de in te zetten ontwikkelstrategie.

[redacted]

In lijn met de Motie "Tempo is nodig voor Ravellaan Noord" wordt de raad daarom voorgesteld om een voorkeursrecht te vestigen en een voorbereidingsbesluit te nemen.

GEHEIM

## 3. Vervolgstappen

In alle gevallen wordt er ingezet op het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Nu de gemeentelijke taxatie bekend is, zijn de gesprekken met de initiatiefnemer weer gestart om te bepalen wat beide partijen op basis van deze nieuwe informatie financieel mogelijk en wenselijk achten. De bovengenoemde varianten dienen daarbij voor de gemeentelijke projectgroep als leidraad.

[redacted]

GEHEIM