

Aan de gemeenteraad

20 september 2023 = geheimhouding met procesmoment als het college de raad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren door de gemeenteraad opgeheven.

5 maart 2024 = het college kan de raad gedeeltelijk in openbaarheid informeren met uitzondering van de geel gemarkeerde tekstdelen.

9Behandeld door B.J. van Dijck
Doorkiesnummer 030-2868405
E-mail b.van.dijck@utrecht.nl

Datum 20 september 2023
Kenmerk 11610257
Onderwerp Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Ravellaan Noord
Beleidsveld Ruimtelijke Ordening

Bijlage(n) -

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u informeren over de stand van zaken van het haalbaarheidsonderzoek van de herontwikkeling van Ravellaan-Noord.

We hebben op deze brief “Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Ravellaan Noord” tijdelijke geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub i van de Woo totdat een besluit tot het al dan niet nemen van een voorbereidingsbesluit dan wel het toepassen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is genomen. Openbaarmaking kan tot strategisch gedrag leiden of de lopende gesprekken beïnvloeden. Het goed functioneren van het college vereist dat wij u kunnen informeren over onze aanpak, strategie en de wijze waarop wij nadenken over de inzet van voorbereidingsbesluiten en de Wet Voorkeursrecht Gemeenten zonder dat de eigenaar daarin inzicht heeft.

[Redacted text block]

Uw raad heeft ons college (met de motie “vervolg Rachmaninoffplantsoen” van 22 december 2022) opgedragen de kansen voor woningbouw te benutten voor Ravellaan Noord (en Ravellaan 96).

In de raadscommissie Ruimtelijke ordening en Grondzaken van 25 mei 2023 waren de schriftelijke raadvragen (jaargang 2023 nummer 6 van 17 januari 2023 over “Aan de slag in Welgelegen”) geagendeerd. Deze behandeling was deels geheim en deels openbaar. Wij hebben toegezegd de raad eind september of uiterlijk eerste week oktober te informeren over de stand van zaken van het haalbaarheidsonderzoek van de herontwikkeling van Ravellaan Noord.

Uitgangspunten

Wij willen bij de ontwikkeling van Ravellaan Noord uitgaan van 400 woningen met de meeste optimale woningverdeling die nog financieel haalbaar is. Dit betekent het realiseren van zo veel mogelijk betaalbare woningen.

Een programma van minimaal 400 woningen (in plaats van de 350 woningen van het concept SPvE) doet meer recht aan de dichtheden die bij deze locatie in Utrecht horen.

De woningverdeling conform het Coalitieakkoord 2022 (40% sociaal/35% middelduur/25% vrije sector) staat ver af van de afspraken met de initiatiefnemer over de woningverdeling. (Startdocument Ravellaan Noord (2019) en de intentieovereenkomst (2018)). Deze afspraken leiden tot een woningverdeling van 34% sociale huurwoningen, 11% middelduur en 55% vrije sector woningen.

De woningverdeling die mogelijk is, zal blijken na het uitvoeren van een taxatie. [REDACTED]

Recente afstemming met de initiatiefnemer

In het afgelopen half jaar hebben we diverse gesprekken met de initiatiefnemer gevoerd over de wijziging in woningverdeling binnen het project, de verhoging van het aantal woningen naar minimaal 400 woningen en de haalbaarheid van de realisatie van het project onder deze condities.

Hiertoe zijn samen met de initiatiefnemer een aantal scenario's onderzocht:

- De initiatiefnemer ontwikkelt 400 woningen met verdeling volgens coalitieakkoord 2018
- De initiatiefnemer ontwikkelt van 400 woningen met de verdeling volgens het vastgesteld startdocument 2019.
- De initiatiefnemer ontwikkelt meer dan 400 woningen
- De initiatiefnemer gaat door met exploitatie binnen de bestemming en realiseert geen woningen.

Taxatiewaarde terrein in huidige staat

Grootste punt waar wij het niet over eens zijn is de taxatiewaarde van het terrein in de huidige staat. Deze is de uitkomst van de taxatie zoals die recent in opdracht van de initiatiefnemer is verricht. [REDACTED]

[REDACTED] De taxatie is de basis voor de inbrengwaarde in het project. De inbrengwaarde is bepalend voor het resultaat. Een lage inbrengwaarde maakt meer betaalbare woningen haalbaar dan een hoge inbrengwaarde. Daarom zullen wij de initiatiefnemer melden dat wij zelf een taxatie willen laten verrichten.

Gelet hierop hebben wij meer tijd nodig om u te kunnen informeren cq voorstellen te kunnen doen over de herontwikkeling van Ravellaan-Noord.

[REDACTED]
Indien de gemeente en de initiatiefnemer niet tot overeenstemming en daarmee tot een anterieure overeenkomst komen over de ontwikkeling van Ravellaan Noord, kan de gemeente ervoor kiezen om

Hierbij kunnen wij een tweetal instrumenten benutten:

De gemeente krijgt het eerste recht van koop, waardoor voorkomen wordt dat de grond (duur) doorverkocht wordt aan een andere initiatiefnemer. De gemeente moet dan wel binnen drie jaar een bestemmingsplan opstellen en het aankoopbedrag op basis van een onafhankelijke taxatie achter de hand hebben. De gemeente verplicht zich door het vestigen van een voorkeursrecht overigens niet tot koop. Wij willen het voorkeursrecht alleen inzetten als we het terrein daadwerkelijk willen verwerven. Met inzetten van het voorkeursrecht kunnen wij voorkomen dat de initiatiefnemer aan een ander verkoopt. Verkoop van het terrein aan derden is echter niet het grootste risico.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de burgemeester,