

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2020, NUMMER 245

Datum	30 november 2020
Van	College B&W
Behandeld door	R. te Veldhuis
Doorkiesnummer	14 030
E-mailadres	ron.te.veldhuis@utrecht.nl
Kenmerk	8119766/021120200908-BR
Beleidsveld	Merwedekanaalzone
Bijlage(n)	1

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2020 nummer 245 van raadsleden Jan Wijmenga (Christen Unie), Jeffrey Koppelaar (Student & Starter), Tim Schipper (SP), Anne Sasbrink (Partij voor de Dieren), Jantine Zwinkels (CDA), Bülent Işık (PvdA), Maarten Koning (D66), Ismail el Abassi (DENK), Floor de Koning (GroenLinks) en Gertjan te Hoonte (VVD) van 27 oktober 2020 over Project Wilhelminawerf.

De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

In haar brief van 6 december 2016 aan het college (kenmerk RG/161206, [bijlage bij de raadsbrief van 7 december 2016](#)) geeft de ontwikkelaar aan welke huurprijzen gerekend gaan worden en hoe de indexatie plaatsvindt. Zijn de in deze brief genoemde prijzen en indexatie in een overeenkomst vastgelegd, en zo ja waar? Kan de raad deze ontvangen?

Antwoord 1

Nee, de huurprijzen en indexatie uit de brief van december 2016 zijn niet vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst en de exploitatieovereenkomst met deze ontwikkelaar (want die zijn reeds ondertekend in 2008 respectievelijk 2015) en ook niet in het addendum hierop (uit 2019). Zoals ook vermeld in de onderwerpregel bevat de brief "Aanvullende afspraken Wilhelminawerf, Utrecht" en daarmee is de brief van 6 december, net als de andere twee brieven die we gedurende de raadsbehandeling van het bestemmingsplantraject van KWP hebben ontvangen (d.d. 10 november en 16 december), als een aanvulling op de eerder gesloten overeenkomsten. De ontwikkelaar geeft aan de brieven van eind 2016 als aanvullende informatie te beschouwen.

Vraag 2

Indien de prijsstelling als onderdeel kan worden beschouwd van het door de raad genomen besluit, welke middelen staan de gemeenteraad dan ter beschikking om naleving van deze huurprijzen bij de verhuurder af te dwingen?¹

Antwoord 2

¹ Indien het verstrekken van deze informatie de gemeente zou kunnen schaden in een te voeren procedure zou deze ook onder geheimhouding verstrekt kunnen worden.

Juridisch vertegenwoordigt het college de raad en dus kan alleen het college namens de gemeente stappen ondernemen om de naleving van de afspraken af te dwingen. Welke middelen het college zoal ter beschikking staan, zijn we momenteel aan het onderzoeken. Op dit moment zijn we allereerst in overleg met KWP over de inhoud.

Vraag 3

Heeft het college al een verklaring ontvangen van de ontwikkelaar over haar handelswijze? Heeft het college zelf een verklaring waarom de ontwikkelaar op deze manier de afspraken heeft geschonden? Zijn er aanwijzingen dat op deze wijze de kosten voor het toevoegen van de gebouwde parkeervoorziening op de huurders worden verhaald?

Antwoord 3

Wij hebben KWP op haar handelwijze aangesproken en als reactie ontvangen dat de in 2016 genoemde prijzen slechts de bedoeling hadden om aan te geven wat op dat moment de ideeën waren omtrent de huurprijzen van het project. De ontwikkelaar ziet de brief dus meer als een informatieve mededeling, in plaats van een afspraak met rechtsgevolg. Daarbij wijst men erop dat er destijds een andere belegger in beeld was dan de huidige, dus dat de genoemde (aanvangs)huurprijzen en indexatie gebaseerd zijn op de prijsniveaus die deze 'oude' belegger voornemens was te hanteren eind 2016. De ontwikkelaar laat weten dat de huidige huurprijzen anders zijn door de wijziging van belegger, de wijzigingen in afwerkingsniveau en daardoor de kwaliteit en de veranderde (vastgoed)markt.

We zijn nog in gesprek met KWP over hoe de afspraken eind 2016 tot stand zijn gekomen en welke betekenis daaraan mag worden gehecht, maar zoals ook aangegeven in onze brief van [22 oktober jl.](#) heeft de manier waarop de ontwikkelaar de afspraken interpreteert ons onaangenaam verrast.

Nee. Wij hebben op dit moment geen aanwijzingen dat op deze wijze de kosten voor het toevoegen van de gebouwde parkeervoorziening op de huurders worden verhaald.

Vraag 4

Bij de behandeling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 22 december 2016 heeft het college bij monde van wethouder Jansen aangegeven dat "de ontwikkelaar heeft gezegd dat hij graag in een vervolgproject 30% sociale huurwoningen wil bouwen. Die inspanningsverplichting is schriftelijk vastgelegd. We zullen de ontwikkelaar daar op alle plekken aan herinneren, of in de Merwedekanaalzone waar op dit moment de focus op is gericht, of op een andere locatie". Kan de raad een afschrift van deze inspanningsverplichting krijgen?

Antwoord 4

Deze toezegging van KWP is verwoord in hun brief van 10 november 2016, zie bijlage. Tijdens het raadsdebat op 22 december 2016 is hier een bredere uitleg gegeven dan in de brief is opgenomen en heeft wethouder Jansen toegezegd dat we deze 30% stadsbreed bekijken (in plaats van specifiek in de Merwedekanaalzone, zoals KWP benoemt in haar brief).

Vraag 5

Een inspanningsverplichting is een vrijblijvende afspraak. Is met de ontwikkelaar nog verkend of de inspanningsverplichting omgezet kon worden in een afdwingbare verplichting? Zo nee waarom niet? Is zo'n omzetting op dit moment nog mogelijk?

Antwoord 5

Nee, het omzetten van deze inspanningsverplichting in een afdwingbare afspraak is tot op heden niet verkend met de ontwikkelaar. Ja, een omzetting is nog altijd mogelijk en daarover zijn we nu ook in overleg met de ontwikkelaar. Zie verder het antwoord op de volgende vraag.

Vraag 6

Op welke plaatsen in de stad is het college met deze ontwikkelaar in gesprek, om welke aantallen woningen gaat het op die plekken en hoeveel van die woningen worden als sociale huurwoningen gebouwd? Op welke wijze is de ontwikkelaar daarbij door het college herinnerd aan haar inspanningsverplichting?

Antwoord 6

KWP is in Utrecht ook betrokken bij het project Archimedeslaan 16. Voor dit project moet het exacte woningbouwprogramma nog worden bepaald. Het startdocument, dat in 2015 door het college is vastgesteld, is nog steeds het uitgangspunt. Gedacht wordt aan ca. 2000 woningen met voorzieningen rondom een groen binnengebied, met een stevig aandeel studentenwoningen. Het plan wordt nu uitgewerkt in een SPvE, dus er is nog volop ruimte om afspraken te maken over prijscategorieën en de grootte van de woningen (conform vigerende beleid als het Actieplan Middenhuur en Convenant Studentenhuisvesting). Daarbij zal ook de afspraak van 30% sociale huurwoningen worden onderzocht. Ook bij andere mogelijke volgende trajecten met deze partij zullen wij extra alert zijn dat het woonprogramma aansluit bij onze Woonvisie en het daaruit voortvloeiende beleid.

Vraag 7

In [2018](#) stelden de raadsleden Koning (D66) en Zwinkels (CDA) al schriftelijke vragen over de Wilhelminawerf. Hoe kijkt het college terug op deze fase van de gebiedsontwikkeling en haar antwoorden? Had zij inderdaad volledig inzicht? En zou het in het vervolg niet beter zijn om wel degelijk als gemeente ook te beoordelen of het nakomen van onderlinge afspraken op een zorgvuldige wijze gebeurt?

Antwoord 7

De gemeente heeft volledig inzicht in de afspraken tussen KWP en de gemeente. Helaas blijkt nu dat KWP anders aankijkt tegen de betekenis van de brief van 6 december 2016 over de huurprijzen. Tot het moment waarop we de ontwikkelaar aan deze prijzen herinnerde, waren we in de veronderstelling dat zij de gemaakte afspraken zonder uitzondering zouden nakomen en waar nodig dus ook zouden doorleggen aan derden, zoals een nieuwe belegger. Er was eerder geen aanleiding om te beoordelen of het nakomen van deze onderlinge afspraken zorgvuldig gebeurt. Nu KWP laat weten de afspraken met ons niet gecommuniceerd te hebben met haar huidige belegger, zijn we hier direct met hen over in gesprek gegaan.

Achteraf gezien hadden we een en ander mogelijk nog strakker kunnen afhechten. Dat leek echter op het moment zelf niet nodig door de formulering van de brieven. Ook KWP laat weten nu beter te beseffen wat de lading is van een brief aan de gemeente tijdens een besluitvormingstraject door de gemeenteraad, ook al had de brief in hun ogen vooral een informierend karakter.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,



Schriftelijke vragen over het project Wilhelminawerf

27 oktober 2020

Gesteld door:

- Jan Wijmenga, ChristenUnie
- Jeffrey Koppelaar, Student & Starter
- Tim Schipper, SP
- Anne Sasbrink, Partij voor de Dieren
- Jantine Zwinkels, CDA
- Bülent Işık, PvdA
- Maarten Koning, D66
- Ismail el Abassi, DENK
- Floor de Koning, GroenLinks
- Gertjan te Hoonte, VVD

Vragen

Het college heeft op 22 oktober [een brief](#) aan de raad gestuurd over de constatering dat de woningen in het project Wilhelminawerf door de ontwikkelaar voor een te hoge prijs worden verhuurd. Het college geeft in die brief aan dat ze voornemens is een bestuurlijk gesprek met de ontwikkelaar te willen houden.

Dit project heeft al een lange en deels negatieve geschiedenis. Zo was er in eerste instantie geen meerderheid in de raad bij de behandeling van het bestemmingsplan voor dit project. Pas na nadere toezeggingen van de ontwikkelaar en van het college stemde een meerderheid van de raad er mee in. Onderdeel van de informatie die een aantal fracties uiteindelijk over de streep trok, was, naast een betere oplossing voor het maaiveldparkeren, de van de ontwikkelaar ontvangen informatie over de huurprijzen en de wijze van indexatie daarvan.

Naar aanleiding van de ontvangen brief en de eerder door het college gegeven informatie over dit project hebben wij de volgende vragen:

1. In haar brief van 6 december 2016 aan het college (kenmerk RG/161206, bijlage bij [de raadsbrief van 7 december 2016](#)) geeft de ontwikkelaar aan welke huurprijzen gerekend gaan worden en hoe de indexatie plaatsvindt. Zijn de in deze brief genoemde prijzen en de indexatie in een overeenkomst vastgelegd, en zo ja, waar? Kan de raad deze ontvangen?

2. Indien de prijsstelling als onderdeel kan worden beschouwd van het door de raad genomen besluit, welke middelen staan de gemeenteraad dan ter beschikking om naleving van deze huurprijzen bij de verhuurder af te dwingen?²
3. Heeft het college al een verklaring ontvangen van de ontwikkelaar over haar handelswijze? Heeft het college zelf een verklaring waarom de ontwikkelaar op deze manier de afspraken heeft geschonden? Zijn er aanwijzingen dat op deze wijze de kosten voor het toevoegen van de gebouwde parkeervoorziening op de huurders worden verhaald?

Bij de behandeling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 22 december 2016 heeft het college bij monde van wethouder Jansen aangegeven dat *“de ontwikkelaar heeft gezegd dat hij graag in een vervolgproject 30% sociale huurwoningen wil bouwen. Die inspanningsverplichting is schriftelijk vastgelegd. We zullen de ontwikkelaar daar op alle plekken aan herinneren, of in de Merwedekanaalzone waar op dit moment de focus op is gericht, of op een andere locatie.”*

4. Kan de raad een afschrift van deze inspanningsverplichting krijgen?
5. Een inspanningsverplichting is een vrijblijvende afspraak. Is met de ontwikkelaar nog verkend of de inspanningsverplichting omgezet kon worden in een afdwingbare verplichting? Zo nee waarom niet? Is zo'n omzetting op dit moment nog mogelijk?
6. Op welke plekken in de stad is het college met deze ontwikkelaar in gesprek, om welke aantallen woningen gaat het op die plekken en hoeveel van die woningen worden als sociale huurwoning gebouwd? Op welke wijze is de ontwikkelaar daarbij door het college herinnerd aan haar inspanningsverplichting?

In 2018 stelden de raadsleden Koning (D66) en Zwinkels (CDA) al [schriftelijke vragen](#) over de Wilhelminawerf. Dat betrof toen het grondeigendom. Hieronder een gedeeltelijke weergave van deze vragen en de destijds van het college ontvangen antwoorden:

“Vraag 7 Is het college van mening dat op een zorgvuldige wijze de procedure doorlopen is met de betrokken partijen (eigenaren, ontwikkelaars)? Wat had eventueel anders / beter moeten?”

Antwoord: Het is de verantwoordelijkheid van KWP om afspraken te maken met andere partijen over (bijvoorbeeld) de afname van de woningen. Of dat op een zorgvuldige wijze gebeurt is niet aan de gemeente om dat te beoordelen.

Vraag 8 Is het college van mening dat de raad volledig geïnformeerd is geweest, en waarom?

Antwoord: De raad is volledig geïnformeerd over de zaken die wel een verantwoordelijkheid zijn van de gemeente en die ook in de diverse overeenkomsten met KWP zijn vastgelegd.

Vraag 9 Gaat het college nu om volledig inzicht vragen bij de ontwikkelaar KWP?

Antwoord: KWP wordt gehouden aan de afspraken die voortvloeien uit de overeenkomsten met de gemeente en daarover bestaat volledig inzicht.”

7. Hoe kijkt het college terug op deze fase van de gebiedsontwikkeling en haar antwoorden? Had zij inderdaad volledig inzicht? En zou het in het vervolg niet beter zijn om wel degelijk als gemeente ook te beoordelen of het nakomen van onderlinge afspraken op een zorgvuldige wijze gebeurt?

² Indien het verstrekken van deze informatie de gemeente zou kunnen schaden in een te voeren procedure zou deze ook onder geheimhouding verstrekt kunnen worden.