Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

4e tranche deel C maatregelen op gang houden woningbouw

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Herman Nienhuis
Kenmerk	12943758
Vergaderdatum Raad	12 december 2024
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De projectenlijst Utrechtse Aanpak 4e tranche deel C maatregelen op gang houden woningbouw vast te stellen met gerichte maatregelen om (een aantal) beleidseisen los te laten, waarmee de gemeente op korte termijn voortgang kan houden in het woningbouwproject conform de Utrechtse aanpak.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de geel gemarkeerde teksten bijlage “Projectenlijst 4e tranche deel C maatregelen op gang houden woningbouw” op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 b en i van de Woo totdat het woningbouwproject is afgerond.

Openbaarmaking kan de (financiële) positie van de gemeente schaden en is nodig voor het goed functioneren van de gemeente. De bijlage bevat informatie over de gemeentelijke inzet en de strategie voor het project. Deze informatie kunnen marktpartijen gebruiken bij aanbestedingen en onderhandelingen met de gemeente. Het is van belang dat marktpartijen geen inzage krijgen in de inzet per project en strategische doelen die de gemeente daarmee wil bereiken. Daarom mag deze informatie niet openbaar worden totdat het woningbouwproject is afgerond.

Samenvatting
Met de 4e tranche deel C maatregelen op gang houden woningbouw willen we de Utrechtse aanpak om de woningbouw op gang te houden voortzetten. Door marktontwikkelingen zien we dat projecten vertragen of worden stilgelegd. Door gerichte maatregelen en maatwerk binnen projecten proberen we projecten haalbaar te maken en doorgang te laten vinden.

Context
Aanleiding
Wereldwijde, nationale en lokale ontwikkelingen hebben invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht en op de woningbouw in het bijzonder. Door veranderende marktomstandigheden ziet de gemeente dat woningbouwprojecten financieel lastiger haalbaar worden en vertragen of (tijdelijk) stilgelegd worden. Door de stijgende rente en de gestegen bouwkosten is de businesscase van veel projecten negatief geworden en zijn projecten niet meer haalbaar. Tegelijkertijd ziet de gemeente een onverminderde druk op de woningmarkt. Veel mensen hebben moeite om een geschikte woning te vinden in Utrecht, met name voor de kwetsbaardere doelgroepen is dit probleem extra urgent. Vanwege het grote woningtekort in onze stad zet de gemeente in op de voortgang van de woningbouw en het op peil houden van de productie.

Om voortgang in de woningbouw te houden heeft het college in 2023 bij het Meerjaren Perspectief Ruimte de 1e tranche Utrechtse Aanpak aan de raad voorgelegd. Hiermee heeft de gemeente met specifieke maatregelen een aantal projecten die binnen afzienbare termijn zouden starten met bouwen een duwtje in de rug gegeven. De Utrechtse aanpak gaat uit van versnelling woningbouw door maatwerk, project specifieke maatregelen (wijziging ambities, beleid, programmatisch of financieel), op korte termijn starten met bouwen, transparantie (open boeken), op basis van wederkerigheid en is gericht op betaalbare woningbouw. Volgend op de 1e tranche zijn de 2e (6 juni 2024), 3e tranche (VJN 2024) en 4e tranche deel A en B (14 november 2024) voorgelegd aan de raad. De tranches bevatten projecten die binnen afzienbare termijn kunnen starten, evenals projecten met een strategisch belang voor de middellange termijn.

Gezien de aanhoudende druk op de Utrechtse woningmarkt en het belang van voortgang van de woningbouw is een volgende tranche maatregelen noodzakelijk. Hierbij blijven de uitgangspunten van de Utrechtse Aanpak leidend. De gemeente Utrecht kiest voor maatwerk in het afwijken op beleid, wederkerigheid, open boeken, transparantie en optimalisatie binnen het project.
We stellen ook projecten voor die nog niet in de start bouwfase zitten. Projecten stagneren op de korte termijn, maar ook op de middellange en langere termijn. Op korte termijn zijn het projecten die toewerken naar de start bouwfase, dit heeft gevolgen voor het aantal opleveringen over enkele jaren. Maar ook op de middellange en langere termijn lopen onderhandelingen spaak en stellen marktpartijen investeringsbeslissingen uit. Hierdoor wordt de dip op de woningmarkt verlengd, immers als projecten nu geen doorgang vinden, kunnen deze over 3 tot 6 jaar niet in aanbouw genomen worden. Door nu maatregelen te nemen kunnen investeringsbeslissingen genomen worden waardoor de planvorming door kan gaan.

De gemeente laat maatregelen alleen afgewogen los. Omdat geen twee gebiedsontwikkelingen in Utrecht gelijk aan elkaar zijn, brengen we per project in kaart welke maatregelen eventueel nodig zijn om het verschil te maken tussen niet bouwen en wél bouwen. Dit vergt altijd maatwerk, met oog voor kwaliteit in het gebied en balans in de stad als geheel. Het doel hiervan is om projecten die door de veranderende marktomstandigheden net geen doorgang kunnen vinden, toch door te kunnen laten gaan. Uiteraard gaat hieraan vooraf dat alle mogelijkheden worden onderzocht voor planoptimalisaties binnen de bestaande kaders. We kijken hierbij per project in hoeverre deze bijdrage aan onze ambities en in hoeverre het acceptabel is om een aantal beleidseisen naar beneden bij te stellen.

In dit raadsvoorstel ligt een 4e tranche deel C met maatregelen voor van een project waarbij we maatregelen nemen om het project vlot te trekken. In het voorjaar van 2025 zal mogelijk een 5e tranche worden voorgelegd aan de raad. Het streven van de Utrechtse Aanpak is om een aantal tranches per jaar aan de raad voor te leggen, afhankelijk van de ontwikkeling van de markt en de noodzaak tot het nemen van maatregelen.

Marktpartijen en woningcorporaties kunnen de gemeente voor particuliere initiatieven benaderen wanneer zij niet tot een haalbare business case kunnen komen op basis van het vastgestelde beleid of de reeds met de gemeente gemaakte afspraken. De brief over 'bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling' en de moties over Utrechtse aanpak bouw en Klein maar fijn bestendigen de aanpak en bieden de ruimte om in gesprek te gaan met marktpartijen en woningcorporaties om de woningbouw voor de korte en middellange termijn op gang te houden.

Juridische context
Het projectvoorstel bevat aanpassingen op door de raad vastgesteld beleid, zodat de raad om een besluit wordt gevraagd. De voorgestelde maatregelen doen geen afbreuk aan de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente. De publiekrechtelijke eisen en toetsing blijven onverminderd van kracht bij de planvorming en vergunningverlening.

Gemeentelijke financiële situatie
Eventuele bezuinigingen hebben geen effect op de besluitvorming omdat er geen financiële verplichtingen zijn gekoppeld aan dit besluit.

Beslistermijn
In verband met de voortgang van het project en de geplande behandeling van het SPvE in de raad op 12 december 2024 verzoeken wij een gelijktijdige behandeling op 12 december 2024.

Beoogd effect
Met de maatregelen maken we het mogelijk om maatwerk toe te passen om woningbouwprojecten die vertraging oplopen toch doorgang te laten vinden. Hiermee houden we de bouwproductie in de komende jaren beter op gang en maken we het mogelijk om verschillende doelgroepen in de stad te huisvesten.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Tijdens de behandeling van de Voorjaarsnota 2023 heeft de raad in een motie (2023-126 'Versneld eisen in de ijskast') aan het college gevraagd om, in overleg met de DNU en de STUW 5 tot 10 bovenwettelijke eisen in kaart te brengen, die van grote invloed zijn op de haalbaarheid van projecten. Op 25 oktober 2023 heeft de raad een brief ontvangen met als onderwerp 'bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling', waarin de belangrijkste maatregelen worden genoemd die van invloed zijn op het haalbaar maken van de businesscase in woningbouwprojecten. Op 18 januari heeft de raad gedebatteerd over de brief en in de motie (07 2024 'Utrechtse aanpak bouw') het college opgedragen de huidige aanpak voort te zetten. In de motie (08 2024 'Klein maar fijn') heeft de raad het college opgedragen indien nodig voor de haalbaarheid, project-specifiek af te wijken van de eis van 65 m² gebruiksoppervlakte. De raad is via een brief nader geïnformeerd over de werkwijze en de geheimhouding is tot een minimum beperkt.

- Meerjaren Perspectief Ruimte 2023
- Raadsbrief Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling
- Motie 216 Versneld eisen in de ijskast
  Agendering Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling op 18 januari 2024
- Motie 07 2024 'Utrechtse aanpak bouw'
- Motie 08 2024 'Klein maar fijn'
- Motie 09 2024 Monitor het effect van loslaten Utrecht

Volgend daarop zijn de tweede, derde en vierde tranche deel A en B aan u voorgelegd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	De projectenlijst Utrechtse Aanpak 4e tranche deel C maatregelen op gang houden woningbouw vast te stellen met gerichte maatregelen om (een aantal) beleidseisen los te laten waarmee we op korte termijn voortgang kunnen houden in het woningbouwproject conform de Utrechtse aanpak.
Argumenten	
1.1	Door middel van de 4e tranche deel C maatregelen houdt de gemeente de woningbouw op gang
	We zien over de hele linie dat er meer woningen nodig zijn om te voldoen aan de grote vraag. De druk is extra urgent voor kwetsbare doelgroepen. Door het tekort aan sociale huurwoningen zijn er onvoldoende woningen beschikbaar voor mensen die bijvoorbeeld uitstromen uit de maatschappelijke opvang, waardoor de hele keten vastloopt. Door nu specifieke maatregelen te nemen houden we de woningbouw op gang en zorgen we ervoor dat projecten die nu geen doorgang kunnen vinden of vertragen toch doorgaan. Hiermee zorgen we ervoor dat de dip in de woningmarkt niet groter wordt.
1.2	Projectgerichte en specifieke maatregelen zorgen voor maatwerk per project, waardoor de gemeente eisen niet generiek los hoeft te laten.
	Door projectgerichte en specifieke maatregelen kijken we per project wat de beste oplossing is op basis van wederkerigheid, transparantie en open boeken. Hierdoor hoeven we geen beleidseisen, in algemene zin, los te laten. Wanneer beleidseisen in algemene zin worden losgelaten ontstaat het risico dat we voor projecten meer eisen loslaten dan nodig is en dit kan ten koste gaan van betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. We wijzigen alleen beleidseisen op basis van een integrale afweging, met oog voor kwaliteit in het gebied en balans in de stad als geheel.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	De marktomstandigheden zijn niet precies te voorspellen.
	De marktomstandigheden zijn lastig te voorspellen, dit heeft als risico dat er te veel of juist te weinig maatregelen worden genomen in projecten.
1.2	Precedentwerking van projecten is een risico bij de aanpak
	Als we eisen loslaten heeft dat mogelijk effect op onderhandelingen in andere projecten. Door uit te gaan van transparantie en open boeken over de business case gaan we dit zo veel mogelijk tegen. Alleen als het echt niet anders kan passen we maatregelen toe.
1.3	Maatregelen die nu worden genomen kunnen niet teruggedraaid worden
	De maatregelen die worden genomen om projecten te versnellen is tevens een privaatrechtelijk afspraak tussen partijen. Op basis daarvan worden investeringsbeslissingen genomen. Na besluitvorming over de projectenlijst en de voorgestelde maatregelen, is er een mandaat ontstaan om op basis hiervan de ontwikkeling door te zetten.

Financiën

Dit voorstel heeft geen directe financiële consequenties voor de vastgestelde gemeentebegroting. Wel kunnen de maatregelen invloed hebben op potentiële extra meeropbrengsten voor de gemeente. Het betreffen maatregelen die de private businesscase verbeteren en moeten leiden tot start bouw van woningen in de komende jaren. Deze maatregelen hebben invloed op de gemaakte afspraken per project. Zie voor de specifieke maatregelen de bijlage: Deels GEHEIM Projectenlijst 4e tranche maatregelen deel C.

Vervolg
- Maatregelen worden genomen voor de genoemde projecten conform de Utrechtse Aanpak.
- In de komende periode volgt mogelijk een volgende tranche maatregelen.
- We rapporteren over de Utrechtse Aanpak in het MPR.

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie
Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- Openbare en geheime versie - Lijst projecten 4e tranche deel C maatregelen op gang houden woningbouw

Bijlagen informatief
-