

Bijlage Aanpak continuering woningbouw

Wat is de opgave ?

Op dit moment zien we een stagnering in de woningbouw productie ontstaan in de Utrechtse woningmarkt. De voornaamste redenen die hieraan ten grondslag liggen zijn:

- ✓ Gestegen bouwkosten; forse inflatie gestuwd door energieprijzen en loonsverhogingen
- ✓ Gestegen hypotheekrente, waardoor leencapaciteit omlaag gaat
- ✓ Hierdoor ontstaat toenemende spanning op het realiseren van de (gestapelde) ambities van zowel Rijk als gemeente

Met name de forse stijging in de bouwkosten trekt een wissel op de haalbaarheid van een aantal plannen.

Andere relevante knelpunten zijn:

1. Door overbelasting van elektriciteitsnetwerken is er geen ruimte voor aansluiting van nieuwe grootverbruikers, zoals kantoren en andere bedrijfspanden. Maar ook gecombineerde projecten zoals woningbouw met voorzieningen in plint- staan onder druk.
2. De stikstofproblematiek belemmert vlotte vergunningverlening voor bouwprojecten. Ook voor stikstofuitstoot tijdens de bouw is "stikstofruimte" nodig. In sommige gevallen leidt tot vertraging in procedures.
3. De krapte op de arbeidsmarkt hindert het bouwtempo en een voortvarende aanpak van ruimtelijke transitie zoals de energietransitie.

Waarom moeten we handelen?

De woningbehoefte is nog steeds erg groot. Zeker naar betaalbare woningen (sociaal, middenhuur, goedkope koop) is een grote vraag. Door bovengenoemde factoren dreigt er een grotere stagnering plaats te vinden in een toch al lastige woningmarkt. De gemeente heeft ook een aantal doelstellingen en ambities geformuleerd en ook die wil de gemeente blijven halen. De middelen die namelijk voortvloeien uit de ontwikkeling van woningbouw kunnen we vervolgens inzetten om te investeren op voorzieningen zoals onderwijshuisvesting, sport, fietsvoorzieningen, openbaar vervoer, cultuur, groen en openbare ruimte. Hiermee kunnen we onze doelstellingen op het gebied van Gezond Stedelijk Leven realiseren.

Uitgangspunten:

- Externe factoren zijn beperkt beïnvloedbaar, maar moeten we ons wel toe verhouden
- Realiseren van nu gestelde aantallen blijft het streven
- Permanente woningen hebben de voorkeur boven tijdelijke
- Groeien in balans (met kwaliteit)

Voorgestelde keuzes:

- Intervenieren op projecten die kunnen starten met bouw, om voortgang te houden, daarbij maatwerk per project (concessies op ambities) en eventueel faseren
- Toekomstige productie: pijplijn aan projecten op gang houden, door uit te spreken dat we in gesprek kunnen gaan over het haalbaar maken van projecten
- Inzetten op tijdelijkheid tot en met 2025 (aanvullend op maximaal inzetten op permanent)
- In de wooncrisis huidige opvangcrisis benutten om doorbraken te forceren: rijksmiddelen voor opvanglocaties, capaciteit en meer maatschappelijk draagvlak.

Welke resultaten willen we hiermee bereiken?

In de huidige onzekere markt, laten we zien dat we een betrouwbare overheid zijn, uiteraard met een verzoek tot wederkerigheid bij de marktpartijen. We communiceren duidelijk dat dit eenmalige concessies zijn, die we per project beoordelen en doorvoeren. Dus geen algehele beleidswijzigingen. We vragen hiermee ook commitment van de marktpartijen. We zorgen voor een continuering van de bouwstroom en aanbod op de betaalbare woningmarkt.

Aanjagen permanente woningbouw

Binnen Ruimte is er een inventarisatie gemaakt met projecten waar door middel van ingrijpen vertraging voorkomen kan worden. We zijn zeer zuinig met ingrijpen: de markt is erg volatiel en er kan niet voorspelt worden hoe de markt eruitziet over een half jaar of een jaar. De trend van stijgende bouwkosten lijkt bijvoorbeeld doorbroken en er zit nu een voorzichtige daling in. Dus de kans bestaat dat de argumentatie van stijgende bouwkosten over een (half) jaar niet meer van toepassing is. Dan hoeven we ook geen (of minder) ondersteunende maatregelen door te voeren en kunnen we weer terugkeren naar het huidige (beleids)spoor.

Blijft de markt onzeker dan blijft het een optie om wijzigingen door te voeren in zowel het financiële pakket als beleidseisen. Het blijft maatwerk op basis van monitoring.

Op basis van de inventarisatie stellen we voor om de volgende projecten aan te dragen bij de VJN:

Gebied	Project	Status	Huidig programma	Probleem
Info:				

[REDACTED]

Voorgestelde maatregel [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Afhankelijkheden/ risico's:
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Start bouw: [REDACTED]

Gebied	Project	Status	Huidig programma	Probleem
Info: 				
Voorgestelde maatregel/ aanpassingen:				
Afhankelijkheden/ risico's: Start bouw:				

Gebied	Project	Status	Huidig programma	Probleem
Stationsgebied	Smakkelaarsveld/ Smakkelaarspark	Uitgifte gereed	Park Leidse Rijn 150 woningen (koop en huur) Waarvan 30 middenhuur Circa 4200 m2 bvo kantoor Circa 700 m2 bvo horeca Circa 1000 m2 bvo leisure	Door gestegen bouwkosten kan het project niet starten
Info: In december 2021 ondertekenden we het uitgiftecontract met ontwikkelaar Lingotto voor het Smakkelaarspark. Basis van deze uitgifte is dat Lingotto woningen, kantoren, leisure en horeca bouwt en voor de waarde daarvan ook de openbare ruimte, inclusief deel Leidse Rijn aanlegt. Een budgettair neutrale ontwikkeling dus. Vanwege o.a. het uitbreken van de oorlog in Oekraïne vlak na uitgifte stegen de inflatie en bouw- en energiekosten en daalde de beleggingswaarde. In samenhang met de complexiteit van het project, de complexe locatie aan het spoor en bovenop een bus- en trambaan, de daarmee samenhangende uitdagingen in het ontwerp en de zoektocht naar aannemer, zorgde dit ervoor dat niet in 2022 gestart kon worden met de bouw. De overkluizing over de bus- en trambaan is ondertussen gebouwd door Lingotto.				
Businesscase Het financiële tekort in de businesscase is in het afgelopen jaar flink gestegen. Hierbij moet opgemerkt worden dat Lingotto inmiddels hun percentage winst & risico reeds terug heeft gebracht tot 0%. Dit is al verwerkt in het tekort van . De stijging van het tekort is te wijten aan met name de stijgende inflatie en bouw- en energiekosten sinds de oorlog in Oekraïne en de stijging van de rente.				

Gemeente en Lingotto hebben de businesscase doorgenomen en constateren dat de gemeente vindt dat de businesscase aan de ruime kant is ingeschat en Lingotto juist aan de krappe kant. Partijen constateren beiden dat het Smakkelaarsveld een unieke en complexe plek is om te bouwen en dat de bouwkosten hier hoger liggen dan gemiddeld en er in Nederland op dit moment geen goede referentieprojecten zijn om aan te spiegelen. Kortom, pas als Lingotto de markt op is gegaan en aanbiedingen van beleggers en een aanneemovereenkomst hebben is er definitieve duidelijkheid. Deze duidelijkheid is er in de tweede helft van 2023.

Beide partijen zien in dat om het project door te laten gaan, er ingrepen gedaan moeten worden in het eind 2021 vastgestelde Definitief Ontwerp (DO).

Voorgestelde maatregel/ aanpassingen

Optimalisaties

Lingotto en de gemeente zijn de afgelopen maanden samen in gesprek gegaan om te zoeken naar optimalisatiemogelijkheden om het financiële tekort in de businesscase te dichten c.q. kleiner te maken om zo dit jaar (2023) nog te kunnen starten met de bouw. Dit alles zonder dat dit de essentie en kernkwaliteit van het plan aantast en passend binnen het bestemmingsplan. Dit zorgt ervoor dat het geen wezenlijke wijziging van de tender is.

Het gaat om de volgende optimalisaties:

- ✓ Vervallen winst & risico Lingotto (reeds verwerkt)
- ✓ Aanpassing materialisatie van de gevel
- ✓ Aanpassing van het volume binnen het bestemmingsplan
 - Toevoegen kantoorruimte in kadegebouw
 - Toevoegen van woningen in havengebouw
- ✓ Aansluiten bij landelijke middenhuur regeling (circa 45 woningen in de middenhuur) en laten vervallen van het Utrechtse Actieplan middenhuur (30 woningen in de middenhuur). Het ontwerp van de woningen wordt niet aangepast, dus de woningen worden hierdoor niet kleiner dan in het DO uit 2021.

Onderdelen van de optimalisaties betekenen een te grote achteruitgang in de kwaliteit. In samenwerking met stedenbouw en supervisie/welstand is een voorstel uitgewerkt dat kwalitatief wel goed genoeg is. Echter, hiermee is er nog een tekort op de businesscase van [REDACTED]. Hierbij wordt opgemerkt dat er nog goedkeuring moet plaatsvinden op het aanpassen van het Utrechtse Actieplan middenhuur. Als hier geen goedkeuring op komt loopt het tekort op naar [REDACTED].

Conclusie

Met alle voorgestelde maatregelen is er sprake van een tekort op de businesscase van [REDACTED]. Aangezien partijen concluderen dat pas als er gesprekken met de belegger en aannemer zijn geweest echt duidelijk is hoe de businesscase eruitziet, stellen we voor om een reservering op te nemen in de Voorjaarsnota van [REDACTED]. E.e.a. afhankelijk van de ontwikkeling de komende maanden. Lingotto overlegt t.z.t. de overeenkomsten met belegger en aannemer, zodat op dat moment de werkelijke kosten en opbrengsten inzichtelijk zijn. Indien blijkt dat er op dat moment geen haalbare businesscase is, gegeven de gemeentelijke ambities, kan de reservering ingezet worden om het plan alsnog te realiseren. Hierbij moet nog uitgedacht worden, welke afspraken moeten worden gemaakt over hoe omgegaan wordt met toekomstige onvoorziene tegenvallers en een eventueel verlies op de businesscase dat Lingotto moet incasseren. Intern denken we dat de reservering de staatssteuntoets doorstaat. Ook wordt nog onderzocht of er extra subsidies beschikbaar zijn.

Er is met de voorgestelde maatregelen voor Lingotto voldoende zicht op een haalbare businesscase. Zij gaan alles in gang te zetten, zodat nog in 2023 gestart kan worden met de bouw. Zij werken de aanpassingen op het DO verder uit. Op basis van dit aangepaste DO gaan zij in gesprek met beleggers en aannemer en dienen zij de omgevingsvergunning in.

Met het Smakkelaarspark krijgt de stad, na jarenlang bouwterrein, weer een bestemming. Met de reeds doorgevoerde optimalisaties in het Definitief Ontwerp, komt er een park van circa 6.000 m², wordt een deel van de Leidse Rijn aangelegd en komt er een haventje. Ook komen er 169 koop- en huurwoningen (waarvan circa 45 in de landelijke middenhuur als dit wordt goedgekeurd, anders 30 in de Utrechtse middenhuur), werkplekken (circa 4.500 m²), horeca op het dak en in het park (700 m²) en leisure (1.100 m²). Lingotto heeft de overkluizing over de HOV-baan al gebouwd. Deze is op maat gemaakt voor dit plan.

In de tweede helft van 2023 komt er steeds meer duidelijkheid in de businesscase van Lingotto. In geval van een worstcasescenario kan het zijn dat ook met de huidige optimalisaties in het DO de businesscase dermate negatief is dat het project niet gebouwd kan worden. Dan kan de reservering van de gemeente eraan bijdragen dat het plan wel gebouwd kan worden. Kort samengevat: geen reservering en een ernstig negatieve businesscase komt er geen Smakkelaarspark.

Voorstel

Uit de reservering van middelen voor betaalbaar wonen [REDACTED] te onttrekken, dit op te nemen in de Voorjaarsnota en dit te bestemmen voor investeringen in de openbare ruimte die nodig zijn om dit woningbouwproject op gang te houden. Er zal in eerste instantie worden gestreefd om de opgave zoveel mogelijk binnen het project op te lossen. Komend jaar middels accountancy te berekenen of en zo ja voor hoeveel een gemeentelijke bijdrage noodzakelijk is om het project te kunnen laten starten.

Afhankelijkheden/ risico's

Juridische positie

In het uitgiftecontract is opgenomen dat start bouw moet plaatsvinden voor of op 31 januari 2024. Ook is in het uitgiftecontract opgenomen dat indien dit niet lukt we eerst tot aanpassing van deze afspraken komen, waaronder een aanpassing van de planning. Indien Lingotto ook binnen de nieuwe planning niet op tijd start, kan de gemeente de erfpacht beëindigen en moeten wij de overkluizing tegen betaling van een vastgesteld bedrag overnemen. Dit is een uiterst onwenselijke situatie. Vertragen of stoppen met het project zal jarenlange vertraging en grote kosten met zich meebrengen. Denk hierbij aan [REDACTED] het tekort dat er nu al is, aangevuld met ingezette W&R en de opnieuw te maken plankosten.