

Utrecht pleit voor regeringscommissaris Wonen

De onafhankelijke Utrecht Development Board is de verbindende kracht achter tal van partijen. Veel kan Utrecht zelf veranderen, maar voor de grote bouwopgave is een landelijke regeringscommissaris nodig.

DOOR WABE VAN ENK

‘Minister Hugo de Jonge moet een landelijke regeringscommissaris onder zich krijgen, want veel kan lokaal opgelost worden, maar soms moet de landelijke regie prevaleren.’ Dat is de conclusie van een gesprek in kader van de Utrecht-special van PropertyNL met Trude Maas, voorzitter van de Utrecht Development Board, en Erik-Jan Bulstra, voormalig ceo van Newomij en voorzitter van een werkgroep van de UtrechtDB. Maas heeft een cv met talrijke functies in de publieke en private sector. Velen kennen haar als senator voor de PvdA. Zij weet als geen ander te verbinden. Maas: ‘Utrecht zit op goud, maar moet het nog wel verzilveren.’

GIDEONSBENDE

Dat was ook de titel van de publicatie van PricewaterhouseCoopers die ertoe leidde dat toenmalig burgemeester Aleid Wolfsen in 2009 deze onafhankelijke UtrechtDB instelde. Een efficiënte Gideonsbende van 16 gedreven actieve Utrechters, zonder kantoor, zonder personeel. Vrijwilligers. PwC had het idee samen met advocatenkantoor CSM uitgewerkt, beide destijds belangrijke huurders van het kantorengedebied in Utrecht-Oost, Rijnsweerd.

Rijnsweerd wordt gekenmerkt door meer leegstand dan gemiddeld, mede omdat het verstoken bleef van hoogwaardig openbaar vervoer. Maas: ‘Het is eenvoudiger om een kantoor te realiseren dan een gebiedsontwikkeling met adequaat openbaar vervoer. Dat speelde toen, maar dat is nu actueler dan ooit, met de opgave voor woningbouw in de Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein, de Cartesiusdriehoek en mogelijk Rijnenburg.’ Voor een uitvoerbaar plan voor een gezonde, welvarende stad is veel nodig. Stad en regio



‘Jongeren vluchten naar Houten, terwijl pensionado’s de overhand krijgen in de stad. Probeer meer in te spelen op diversificatie’

Trude Maas, voorzitter
Utrecht Development Board

kunnen de problemen voor woningen voor alle lagen van de bevolking, het vasthouden en aantrekken van talent en kwesties als de energietransitie niet alleen oplossen.

VERKOKERING DOORBREKEN

Ook de terugkeer van een ministerie voor Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting is in de ogen van Maas en Bulstra niet voldoende. ‘Wij denken aan het geruisloze succes van de Deltacommissaris met het programma ‘Ruimte voor de Rivier’. Die commissaris (in 2009 Wim Kuijken en sinds 2019 Peter Glas, red.) heeft in beperkte tijd veel resultaten geboekt. De commissaris kon de bestuurlijke en technische verkokering doorbreken.’

Bulstra wijst op de onduidelijkheid over de

windparken. Sommige initiatiefnemers, zoals windpark Goyerbrug van Ruben Berendts in Houten, beginnen gewoon terwijl er nog geen landelijk beleid is, gemeenten en omwonenden in verwarring achterlatend.

GROTE LIJNEN INVULLEN

Maas en Bulstra zeggen dat de gemeente Utrecht de afgelopen zomer in een nota ruimtelijke strategie al veel en goed huiswerk heeft gedaan. Het gaat er nu om die grote lijnen verder in te vullen. ‘We adviseren onder andere om te experimenteren met burgerpanels en hebben ideeën gelanceerd om auto’s onder de grond te brengen’, aldus Maas. De kosten die daarmee gepaard gaan weerhouden Maas er niet van om ervoor te pleiten.

Bulstra zegt dat de Randstad, en Utrecht in het bijzonder, kampt met een probleem: ‘Het biedt geen plek aan mensen uit alle lagen van de bevolking, terwijl juist menselijk kapitaal de grondstof vormt voor welzijn en economie. Ik denk dat een regeringscommissaris voor Wonen hierbij het verschil kan maken. Die kan Utrecht als pilot inzetten. In deze pilot zullen allerlei problemen van wet- en regelgeving opduiken. Hier kun je testen op praktische uitvoerbaarheid en ongewenste neveneffecten. De lessen van de Utrecht-pilot kan de commissaris elders in Nederland toepassen.’

KWETSBAAR KRUISPUNT

Maas en Bulstra hebben argumenten waarom juist Utrecht als pilot moet gaan dienen. Maas: ‘Utrecht ligt kwetsbaar als kruispunt van Nederland, omkneld door snelwegen en spoor. Als je auto’s onder de grond wilt brengen, moet je werken met de ervaringen van de A2-tunnel. Utrecht is ook een extreem populaire woonstad geworden, met groot-schalige plannen voor woningbouw die nu



‘De Randstad biedt geen plek aan mensen uit alle lagen van de bevolking. Een regeringscommissaris voor Wonen kan dat aanpakken’

Erik-Jan Bulstra, voorzitter van een werkgroep van de UtrechtDB

gerealiseerd worden in het Merwedekwartier, het Jaarbeursterrein, de Cartesiusdriehoek en in de toekomst mogelijk met Rijnenburg.’ Bulstra: ‘Het is van belang dat je zo concreet mogelijk wordt.’

Centraal in het denken staat de nota Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. Maas: ‘Die nota is vorig jaar aangenomen door de gemeente-

raad, maar slechts met een kleine meerderheid. Tegenstemmers wezen op te weinig aandacht voor betaalbaarheid. Dat is jammer, want je hoopt op brede steun voor zo’n belangrijk document. Het voorgestelde referendum haalde het niet. Bij ruimtelijke ordening gaat het om draagvlak. Daar moet de stad nu hard aan werken, maar wij vinden dat het strategierapport voldoende houvast biedt in de discussie over waar de stad naartoe moet.’

SUCCESSEN

Maas en Bulstra vinden dat naast aandacht voor problemen ook de successen van Utrecht moeten worden benoemd. Zij noemen Leidsche Rijn met de overkluizing van de A2 en het Maxima-park als voorbeeld. ‘De A2, A12, A27, A28 en N230 vormden de stadsmuren van Utrecht, maar de overkluizing van de A2 heeft laten zien dat het anders kan. Al vind ik wel dat Leidsche Rijn nog apart staat van de rest van Utrecht, ook in het denken’, aldus Maas.

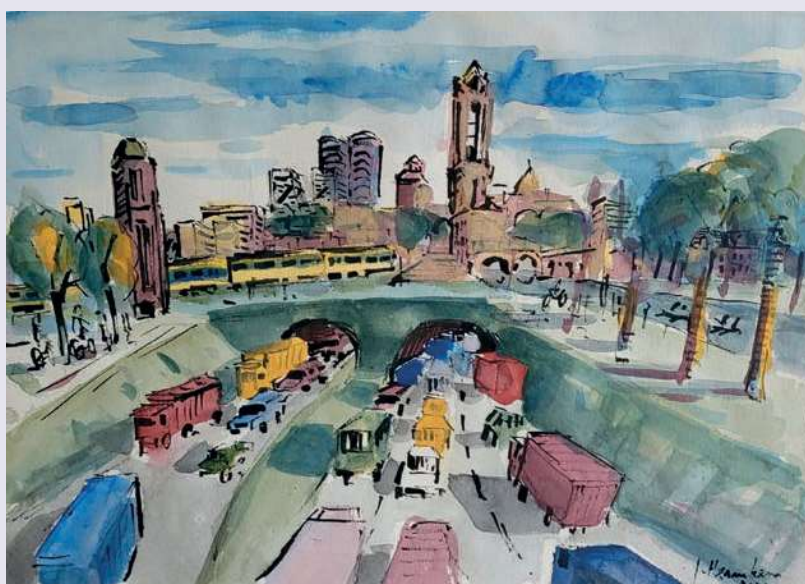
Een succes van Utrecht is ook het inspelen op veranderde mobiliteit door de uitgebreide fietsenstallingen en het Actieplan Voetganger. ‘Maar er is meer nodig. Zo moet het interlokale busverkeer uit de binnenstad’, aldus Maas.

Maas ziet goede voorbeelden van groen, ruimte voor bewegen en spelen, aandacht voor veiligheid. Ook prijst ze het Ondernemersfonds Utrecht, het grootste van alle Nederlandse

Meer aandacht voor transformatie

Trude Maas van de UtrechtDB wil meer aandacht voor transformatie. In 2012 schreef de Board daar al een open brief over. Als voorbeeld noemt ze de transformatie van het monumentale Ooglijdersgasthuis aan de FC Dondersstraat in Utrecht door ontwikkelaar/investeerder Driestar. Dit complex is van ziekenhuis en onderzoekscentrum getransformeerd naar woningen. Het is vorig jaar opgeleverd. Op Funda staan nog verschillende appartementen in de verkoop van € 950.000–1,6 mln.

Driestar bestaat meer dan 30 jaar en investeert in woningen, bijzonder vastgoed (Arsenaal Delft), een verzekeraar (Dietse) en innovatieve bedrijven, zoals de Achterhoek Media Groep. In 2010 is Bredestein geïntegreerd, dat is voortgekomen uit de Rijnlandse Hypotheek Bank. Driestar werkt ook onder de namen De Frisse Wind, Painwork en De Vaste Wal en is ook bekend vanwege de aankoop van het vakantiepark van de curator van Phanos, Hof van Saksen, waarmee destijds € 225 mln was gemoeid. De directie van Driestar wordt gevormd door Ewoud Gaijms en Pieter Gijsbert Vonk. Wilhelmus Hendrik Bredschneijder is uitgetreden als bestuurder.



Een regeringscommissaris voor Wonen in de Randstad, met Utrecht als pilot. Plannen om auto's onder de grond te brengen. Gouache van beeldend kunstenaar Jeroen Hermkens, lid UtrechtDB



Hoe zoeken jongeren hun weg in de pandemie? UtrechtDB speurde naar activiteiten in Leidsche Rijn. Een duw in de goede richting, bruikbaar voor heel Utrecht

FOTO: JAN JENNER

FOTO: PMDANCE



De eerste Urban Dance Ground, Kanaleneiland. Initiatief van UtrechtDB-lid Petra Pluimers. Invulling van de UtrechtDB-pleidooien voor bewegen in de openbare ruimte: stoepen, wandel- en fietspaden, samen spelen, urban sports



FOTO: WERRY CRONE

De leden van UtrechtDB gebruiken hun netwerken. Zo, en via debatten, bijeenkomsten en open brieven werken zij aan sociale, economische en stedelijke ontwikkeling van stad plus regio

gemeenten, dat onder andere wijkgerichte projecten financiert uit de WOZ-opbrengsten.

MIX VAN WERKEN EN WONEN

De UtrechtDB is er voorstander van om werken en wonen meer te mixen. Bulstra: 'Bij wonen praat men over verdichten. Daardoor zou werken ten onrechte uit de stad verdwijnen. Dat is ingehaald door de tijd.' Als voorbeeld noemt Maas Papendorp. 'Dat gebied mist een ziel. Dat zou je kunnen oplossen door woningen toe te staan, maar dat vergt flexibiliteit van

het bestemmingsplan. Nu vluchten jongeren naar Houten en verder, terwijl pensionado's de overhand krijgen in de stad. Probeer meer in te spelen op diversificatie.' Maas wijst erop dat goed rekening gehouden moet worden met de minder draagkrachtigen. 'In het nieuwe Merwedekwartier wordt meer dan € 300.000 gevraagd voor 50 m². Goedkoop bouwen is niet mogelijk door de al grote verdichting in het Merwedekwartier. Daar gaan vier keer zoveel mensen in het gebied wonen als elders in de stad op die oppervlakte.'

Inspiratiebron voor UtrechtDB is het boek 'Wat wij willen is nog nooit gedaan' van de beroemde architect van UNStudio Ben van Berkel en Arcadis-directeur Carolien Gehrels (oud-wethouder van Amsterdam en boegbeeld van de Bouwagenda). Zij waren afgelopen Mipim in Cannes voor 'de historisch grote opdracht voor Nederland – een miljoen woningen erbij in 2030'. Hun motto had ook het motto van de UtrechtDB kunnen zijn: 'Make no little plans; they have no magic to stir men's blood.' ■



'Meer onzekerheid bij kleine kantoorgebruikers'

ANNEKE ROSMAN

ADJUNCT-DIRECTEUR KANTOREN BIJ WALTMANN BEDRIJFSHUISVESTING UTRECHT

'Afgelopen jaar zagen we vooral onder de kleine kantoorgebruikers veel activiteit. Zij leken zich niet te storen aan de onzekerheden die de coronapandemie met zich meebracht. In het marktsegment tot 500 m² hebben we in 2021 dan ook veel deals kunnen sluiten. Tegelijkertijd zag je dat de grotere gebruikers, die op zoek waren naar meer dan 1000 m², vorig jaar pas op de plaats maakten. Bedrijven wisten nog niet hoe het hybride werken zich zou ontwikkelen en wat dat voor het aantal benodigde meters zou betekenen. Verschillende bedrijven waarvan het huurcontract ten einde liep, maakten daarom afspraken over een tijdelijke huurverlenging om tijd te win-

nen. In de eerste maanden van dit jaar hebben ze die afwachtende houding laten varen en werden er weer meer contracten afgesloten voor metrages boven de 1000 m². Sinds de oorlog in Oekraïne is uitgebroken, merk ik wel dat de onzekerheid onder kleine kantoorgebruikers is toegenomen. Ik zie vanaf eind februari duidelijk minder activiteit dan vorig jaar. Grotere gebruikers pakken voorsnog wel door, maar die hebben nu te maken met forse prijsstijgingen of levertijden van materialen voor kantoorinrichting. Een glazen schuifwand kost nu zo'n 20–30% meer. Even snel een kantoor inrichten zit er momenteel niet meer in.

De huurprijzen staan nog niet onder druk, maar het kwalitatief goede aanbod begint wel een beetje op te raken. Hoewel het erop lijkt dat hybride werken zal blijven – en er wellicht minder ruimte nodig is – betekent dit niet dat er een aanzienlijk metrage op de markt beschikbaar komt. Daarom kijken gemeenten hier in de provincie ook kritischer naar transformatie van kantoorgebouwen in woningen. Die zijn hard nodig, maar datzelfde geldt voor kwalitatief goede kantoorruimte. Als je bedrijven niets meer te bieden hebt op dat vlak, trekken ze weg of kiezen ze voor een andere gemeente. In Nieuwegein kunnen we bijvoorbeeld al geen grote partijen meer kwijt.' **AD**