

Aan de gemeenteraad en het college van
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Utrecht

Behandeld door	Gerth Molenaar	Datum	23 november 2020
Doorkiesnummer	030 – 286 1391	Ons kenmerk	20.11.23.1
E-mail	g.molenaar@utrecht.nl	Onderwerp	Rekenkamerbrief Stationsgebied

Geachte leden van de raad en het college,

Het Stationsgebied van Utrecht heeft de afgelopen jaren een ware metamorfose ondergaan. Met gevoel voor symboliek is het water in de singel teruggebracht en samen met de opening van de Catharijnesingel gepresenteerd als een afronding van fase 1.¹ Veel projecten uit fase 1 zijn gerealiseerd of zijn in een vergevorderd stadium van realisatie. Fase 2 met het Beurskwartier incl. Jaarbeursterrein en het Lombokplein is in voorbereiding; de procedures om tot besluitvorming te komen zijn voor verschillende deelprojecten in gang gezet. In deze context hebben raadsleden in de bespreking over het onderzoeksprogramma 2020/2021 aan de rekenkamer gevraagd om aandacht te besteden aan de verdere ontwikkeling van het Stationsgebied. Deze brief richt zich daarom op de vraag welke toekomstgerichte lessen voor de verdere ontwikkeling van het Stationsgebied in fase 2 er vallen te trekken, daarbij ook kijkend naar ervaringen in fase 1. Hierbij past de kanttekening dat fase 1 en fase 2 heel verschillend zijn, zowel qua stakeholders als qua aard van de projecten en invulling van het programma (zoals winkels, kantoren en woningen).²

Inmiddels is de wereld, en dus ook Nederland, getroffen door de coronacrisis. Deze crisis woedt nog volop, maar nu al is duidelijk dat de economische en sociale gevolgen hiervan ongekend groot zijn. De afgelopen honderd jaar is er – de oorlogsjaren buiten beschouwing gelaten – nooit een jaar geweest waarin de krimp van de economie zo groot geweest is als in het jaar 2020. Hoe lang deze crisis nog gaat duren is onbekend en daarmee een bron van grote onzekerheid. Dat geldt ook voor de structurele gevolgen van deze crisis en wat dat betekent voor de verdere ontwikkeling van het Stationsgebied.

1. DE ECONOMISCHE OMGEVING

Het Centraal Planbureau (CPB) gaat in zijn meest recente raming uit van een economische krimp van 5% in het jaar 2020.³ Deze krimp is sterker dan tijdens het dieptepunt van de financiële crisis in 2009 en scherper dan het zwaarste jaar (1931) van de Grote Depressie in de jaren dertig. Gegeven de grote onzekerheden over de omvang en de duur van een tweede golf schetst het CPB voor 2021 en verder – naast de basisraming met een relatief snel herstel – ook een tweede golf scenario, waarin de economie pas in het jaar 2025 weer terug is op het niveau van 2019. In dit laatste geval is de economie in 2025 bijna 10% kleiner dan vóór het uitbreken van de coronacrisis werd gedacht. De basisraming lijkt inmiddels achterhaald, want de tweede golf is gaande. Natuurlijk is zo'n tweede golf scenario slechts een illustratie, maar het geeft wel aan hoe ernstig en langdurig de gevolgen van een tweede golf kunnen zijn.

De overheid heeft in eerste instantie geprobeerd de schok van de coronacrisis zoveel mogelijk op te vangen door huishoudens en bedrijven (financieel) te compenseren. Vroeger of later zal de teruggang in de productie steeds meer tot uiting komen in lagere inkomens en dus bestedingsmogelijkheden van huishoudens en bedrijven.⁴ Is de economische schade van de coronacrisis tijdelijk of blijvend? Volgens het CPB is de kans groot dat het bruto binnenlands product langdurig of zelfs permanent lager blijft dan verwacht werd voorafgaand aan de recessie. Dit komt door een minder grote groei van de productiviteit dan eerder werd verwacht.⁵

De toekomstige economische ontwikkeling zal echter ook kwalitatief veranderen. De digitalisering wordt versneld en de huidige toename van thuiswerken en thuiswinkelen kan in belangrijke mate blijvend worden. Als gevolg kunnen kantoorpanden en winkelvoorzieningen minder waard worden en kunnen investeringen in dit type vastgoed blijvend afnemen, zo beschrijft het CPB.

Een kleinere omvang van de economie betekent minder inkomsten voor de overheid en hierdoor uiteindelijk ook minder uitgaven van de centrale overheid. Het begrotingstekort zal immers op enig moment weer moeten worden teruggebracht. Ook de algemene uitkering uit het Gemeentefonds aan de gemeenten zal daar waarschijnlijk negatieve gevolgen van ondervinden.

2. GEVOLGEN VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET STATIONSGBIED

De voorgaande schets maakt helder dat de onzekerheden waaronder private investeerders en de investerende overheid beslissingen moeten nemen groot zijn en dat er nieuwe onzekerheden zijn bijgekomen. Risico's worden voor alle partijen groter, terwijl buffers bij partijen om deze te kunnen opvangen kleiner worden.

De plannen voor de ontwikkeling van fase 2 bestaan uit relatief veel woningen, aanvullende winkel- en vrijetijdsvoorzieningen en extra kantoorontwikkeling op het Jaarbeursterrein van 40.000 tot 95.000 m².⁶ Deze kantoorontwikkeling volgt op ruim 250.000 m² in fase 1 (betreft zowel gerealiseerde als nog in ontwikkeling zijnde meters), 50.000 m² voorzien in het Beurskwartier en bijna 4000 m² op het Lombokplein.

Veel kantoorhoudende organisaties ontwikkelen inmiddels echter plannen om het thuiswerken ook na corona structureel te maken; het zogenoemde hybride werken. Als drie of vier dagen per week thuiswerken en één of twee dagen per week op kantoor werken/overleggen/ontmoeten voor veel kantoorpersoneel de praktijk zou gaan worden, dan kan dit grote gevolgen hebben voor de omvang en de aard van de vraag naar kantoorruimte op langere termijn en voor de ontwikkeling van stedelijke centra. 'Office politics: the fight over the future of the workplace has just begun', zo concludeerde *The Economist* van 12 september jl. in een artikel dat de gevolgen van de coronacrisis voor het werken in kantoren en voor stedelijke centra schetst.

De huidige crisis kan bijvoorbeeld ook effect hebben op de woon-werkafstand die werkenden acceptabel vinden en op de afweging tussen het binnenstedelijk wonen in woningen met een vaak beperkte vloeroppervlakte in relatief hoge dichtheden versus ruimer wonen in de regio verder van de (kantoor)werkplek, tegen vaak lagere woningprijzen.

Zolang de structurele doorwerking van de coronacrisis op de vraag naar kantoorruimte en daarmee op de ontwikkeling van stedelijke centra nog erg onzeker blijft zullen de aarzelingen van investeerders op dit terrein groot blijven.

3. WAT VALT VANUIT DIT PERSPECTIEF OP AAN DE FASE 2 PLANNEN?

3.1 MONITOR GOED HOE DE CORONACRISIS DE VOORKEUREN VAN WOONCONSUMENTEN EN DE KANTOORBEHOEFTE GAAT BEÏNVLOEDEN

De gemeente Utrecht maakt elk jaar een eigen prognose van de bevolkingsgroei van de stad. Volgens de meest recente prognose van de gemeente Utrecht groeit het aantal inwoners van 2020 tot 2030 met 73.000 tot in totaal 432.000 inwoners). Voor de periode 2030-2040 wordt een verdere groei naar 455.000 inwoners voorzien, waarmee het inwoneraantal in 2040 bijna 100.000 hoger uitkomt dan in 2020.⁷ Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) schatten de groei in de periode 2020-2040 met bijna 75.000 inwoners lager in. CBS en PBL gaan daarbij uit van de landelijke vraag naar woningen; de gemeente gaat uit van het woningbouwprogramma in Utrecht. Met name vanaf 2025 lopen de prognoses van de gemeente en het CBS / PBL uiteen.

De raming van de gemeente in de bevolkingsprognose is gebaseerd op een groei van de woningvoorraad met 34.000 woningen in de periode 2020-2030 en met 10.000 woningen in de periode 2030-2040. Ruim dertig procent van deze 44.000 extra woningen voor de periode 2020-2040 zijn blijkens de Bevolkingsprognose 2019 (tabel 6.4 en 6.5) gepland in het centrum (wijk Binnenstad incl. Beurskwartier (5200 woningen) en in de Merwedekanaalzone (8600 woningen)). Het betreft woningen met vaak bescheiden vloeroppervlakte (minder dan 80 m²) die daar in hoge dichtheden worden gebouwd. In het centrum leidt dit tot een dichtheid van 11.800 inwoners per km². Ook valt op dat de gemeente qua leeftijdsamenstelling uitgaat van een verdrievoudiging van het aantal kinderen/minderjarige inwoners in de Binnenstad.

Samenvattend, de gemeente Utrecht gaat voor de komende twintig jaar uit van een forse groei van het inwoneraantal, vanaf 2025 hoger dan CBS / PBL aangeven. De extra woningen komen vooral op inbreidingslocaties, met vaak bescheiden vloeroppervlakten en in hoge dichtheden. De coronacrisis kan leiden tot structurele veranderingen in de verdeling thuiswerken/op kantoor werken die ook gevolgen kan gaan hebben voor de ontwikkeling van de voorkeuren van de woonconsumenten (binnenstedelijk wonen op vaak beperkte woonoppervlakte in hoge dichtheden versus ruimer wonen verder van de stad in een groenere omgeving). Het is zaak goed te monitoren hoe de voorkeuren van de woonconsumenten en de kantoorbehoefte zich gaan ontwikkelen. Bouw flexibiliteit in de uitwerking van de fase 2 plannen in, zodat indien nodig tijdig kan worden bijgestuurd.

3.2 MASTERPLAN JAARBEURS: VELE WENSEN DIE OM INTEGRALE KEUZES VRAGEN

Vele wensen rond inrichting van het gebied

Het Masterplan Jaarbeurs en Jaarbeursdistrict geeft aan dat er naast de vernieuwing van de Jaarbeurshallen ook veel kansen zijn om aanvullende maatschappelijke doelen ten aanzien van verdere stedelijke ontwikkeling te bereiken. Een aantal voorbeelden hiervan zijn: de herontwikkeling van parkeerterreinen aan het Merwedekanaal tot stedelijk woongebied, een dakpark op de Jaarbeurshallen met hoogwaardige openbare ruimte met groen, een autovrij Jaarbeursdistrict met een nieuw mobiliteitsconcept om de bereikbaarheid te organiseren, een nieuwe Jaarbeursboulevard, en een aantrekkelijker openbare ruimte door bevoorrading en logistiek van de Jaarbeurs ondergronds te brengen.⁸

De raad heeft in zijn bespreking van de Startnotitie Omgevingsvisie Jaarbeurs op 15 oktober 2020 nog aanvullende wensen daaraan toegevoegd, zoals de wenselijkheid van verticaal groen en een verkenning van ondergronds parkeren. Ook is het belang van 35% sociale huurwoningen nogmaals benadrukt.⁹

De Jaarbeurs is echter een private partij die onderdeel uitmaakt van een concurrerende omgeving. Tegenover door Jaarbeurs te maken kosten zullen direct of indirect

bedrijfseconomische baten moeten staan. Dit beperkt de mogelijkheden van een privaat bedrijf om bij te dragen aan de kosten van aanvullende en maatschappelijk gewenste voorzieningen. Zoals eerder in deze brief al kort is geschetst, zal dit in de wereld na de coronacrisis waarschijnlijk niet gemakkelijker worden.

Integrale keuzes nodig, vraag om uitwerking van alternatieve opties en budget

Bij het maken van politieke keuzes helpt het als tegelijkertijd met het uitwerken van maatschappelijke wensen in de eerste helft van 2021 ook duidelijk wordt wat de afzonderlijke wensen kosten, bij welke partijen die kosten gaan landen (gemeente, Jaarbeurs, andere investeerders), en hoeveel financiële middelen hiervoor vanuit de gemeente in totaal beschikbaar zijn. Dan zal helder worden dat niet alles tegelijkertijd kan en dat politieke keuzes nodig zijn.

Ook zal dan spanning zichtbaar worden tussen sectorale beleidsdoelen zoals 35% sociale huurwoningen op het niveau van de totale stad en de wens om dit percentage ook in het fase 2 gebied te willen realiseren. De Woonvisie uit 2019 stelt dit doel alleen op het niveau van de totale stad. Het valt de rekenkamer op dat de Woonvisie geen (concreet beschikbare) bedragen noemt om de doelstelling van 35% te realiseren, laat staan voor scherpere doelstellingen. Het is goed dat de raad voorafgaand aan het maken van verdere keuzes inzicht krijgt in wat de kosten zijn van 35% sociale huurwoningen in het fase 2 gebied, wie dit betaalt en, of en in welke mate dit ten koste gaat van sociale woningbouw elders in de stad. Dan kan door de raad deze wens beter worden afgewogen tegen andere wensen, zoals de kwaliteit van de openbare ruimte (bijvoorbeeld dakpark) of het ondergronds brengen van parkeren. Vraag als raad aan het college de verschillende wensen en bijbehorende kosten plus varianten daarvan uit te werken, zodat beter zicht komt op te maken keuzes.

Tijdig reserveren van voldoende financiële middelen bevordert voorspelbaarheid

De Omgevingsvisie Beurskwartier/Lombokplein is door de raad in 2017 vastgesteld en bevatte een tekort van € 51 miljoen bij het deel Lombokplein. Ook heeft de raad bepaald dat het plan pas in gang gezet kan worden als de financiële dekking geregeld is in het kader van de jaarlijkse integrale afweging bij de Voorjaarsnota. Zo'n werkwijze laat lange tijd onduidelijk of en wanneer financiële dekking wordt gevonden, terwijl ondertussen maatschappelijke verwachtingen ontstaan dat het project er gaat komen. Dit klemt temeer als de financiële vooruitzichten van de gemeente verslechteren. Daarbij is het naar burgers en maatschappelijke partners lastig uit te leggen dat een project op een laat moment in de wacht moet, omdat het geld nog steeds niet geregeld is. Als beleidskeuzes maken en geld hiervoor reserveren in de tijd gelijk op gaan wordt dit voorkomen.

Voor het reserveren van voldoende financiële middelen is het nodig om over een complete en realistische raming van alle kosten (zonder belangrijke PM-posten) te beschikken; dit is een belangrijke les die te trekken is uit het rekenkameronderzoek naar de Uithoflijn.

3.3 HOE POST-CORONA OM TE GAAN MET DE GROTE ONZEKERHEDEN?

Het duurt nog een paar jaar voordat de Omgevingsvisie en het bestemmingsplan voor de Jaarbeurs en het Jaarbeursdistrict worden vastgesteld. Dan zal er meer zicht zijn op hoe en wanneer de wereld uit de coronacrisis is gekomen en wat de meer structurele gevolgen van de coronacrisis zijn.

De Jaarbeurs heeft dan meer duidelijkheid over zijn positie in de toekomstige wereld van beurs- en eventcentra. Ook wordt de belangstelling van andere private partijen voor de gebiedsontwikkeling duidelijker. Wat wordt – post corona – richting 2030 en verder de aard en omvang van de behoefte aan kantoorruimte, aan type woningen en aan winkel- en vrijetijdsvoorzieningen? Hoe verhoudt zich dat tot de mix geschetst in het Programma overzicht in het Masterplan Jaarbeurs (p. 42) en is een verandering in die mix noodzakelijk, haalbaar en betaalbaar?

Bij de presentatie van het Masterplan door de Jaarbeurs eind 2019 was sprake van een investering door de Jaarbeurs van circa € 300 miljoen. Behalve van de Jaarbeurs worden ook veel investeringen door andere partijen verwacht. Het Financieel Dagblad schat de investeringen van andere partijen op € 900 miljoen.¹⁰ Dit geeft aan dat behalve van de Jaarbeurs er ook veel belangstelling en inzet van andere private partijen nodig is.

Gemeenschappelijk eindbeeld nodig, met breed draagvlak

De vernieuwing van het Jaarbeurscomplex en de daaraan gekoppelde uitbreiding van het centrum zoals beschreven in het Masterplan Jaarbeurs is een project met een lange tijdshorizon van vele jaren. Het vraagt gezamenlijk optrekken van de gemeente, Jaarbeurs, woningcorporaties en de vele private partijen die grote investeringen moeten gaan doen. Dat eist overeenstemming over een gemeenschappelijk eindbeeld op hoofdlijnen, goed oog voor wederzijdse belangen en bereidheid tot samenwerking. Ook bij Fase 1 bleek dat werken vanuit gedeelde belangen in plaats van uit tegengestelde belangen tot betere resultaten leidt. De realisatie van Stationsplein Oost en alle aanpalende en onderliggende projecten is hiervan een goed voorbeeld geweest.

De lange tijdshorizon bij dit type projecten betekent onvermijdelijk keuzes maken voor een termijn die langer is dan de vierjarige politieke cyclus. Te nemen besluiten hebben effecten op langere termijn, veel verder dan een periode van vier jaar, en beperken daarmee de keuzemogelijkheden van een nieuwe raad na volgende verkiezingen, terwijl iedere volgende raad wel weer een nieuw democratisch mandaat van de Utrechtse kiezers heeft gekregen. Private investeerders in dit type projecten hebben echter continuïteit en zekerheid op langere termijn nodig. Dit kan een spanningsveld geven dat goed oog en begrip vraagt voor de legitimiteit van de wederzijdse posities en belangen van zowel de gemeente en als van private partijen. Een breed draagvlak in de raad en in de stad kan helpen bij het bevorderen van continuïteit in politieke keuzes en daarmee ook vertrouwen bij private partijen vergroten.

Onzekerheden op lange termijn altijd groot, zeker na corona; veel flexibiliteit nodig

Hoewel om tot gemeenschappelijk handelen over te gaan een gedeeld beeld voor de langere termijn nodig is, zijn de onzekerheden over een eindbeeld op een termijn van zeg 20 jaar natuurlijk buitengewoon groot. De huidige onzekerheid over de ernst en duur van de coronacrisis en de onzekerheid over de aard en omvang van de structurele gevolgen illustreert dit weer eens. Dit vraagt om zoveel mogelijk 'no regret' strategie; beleid waar je weinig spijt van hebt als de toekomst zich anders blijkt te ontwikkelen dan eerder gedacht en waarbij zoveel mogelijk flexibiliteit en wendbaarheid is ingebouwd. Daarvoor is het goed om over 'terugval' scenario's te beschikken die alsdan, indien nodig, ingezet kunnen worden om te grote verliezen bij deelnemende partijen te voorkomen. Als de crisis structureler doorwerkt dan eerder werd gedacht, kan het faseren van plannen, of bijvoorbeeld een heel andere mix van kantoren, woningen en vrije tijdsvoorzieningen aan de orde komen. Ook bij het Masterplan Stationsgebied is een modulaire aanpak gevolgd. Het fors afschalen van plannen kan ook onvermijdelijk blijken.

Kortom als adagium geldt: 'Hoop en werk aan het beste, maar bereid je ook voor op het slechtste'.

Managen van raakvlakken in belangen vraagt goede regierol van de gemeente

In dit kader is het ook van belang de raakvlakken in belangen van de diverse private partijen en overheden goed in kaart te brengen om een helder beeld te hebben van de onderlinge afhankelijkheden. Als bijvoorbeeld de marktomstandigheden voor gebiedsontwikkeling door private partijen te lang ongunstig blijven zullen rendementsoverwegingen hen vanzelf dwingen zich terug te trekken of hun plannen fors bij te stellen of te vertragen. Wat voor effect heeft dit vervolgens op de plannen van de Jaarbeurs en op de plannen van de gemeente?

Dit voorbeeld geeft aan dat bij zo'n complex en langlopend project als fase 2 van het Stationsgebied een goede invulling van de regierol van de gemeente van groot belang is. De regierol vereist kunnen denken en coördinatie vanuit het bredere, gemeenschappelijke belang, over de grenzen van afzonderlijke projecten heen. Dat is herhaaldelijk gebleken bij fase 1, waarin verschillende projecten soms letterlijk aan elkaar raakten.

Betrek de raad tijdig bij forse scopewijzigingen en stel de regeling risicovolle projecten vast

Gegeven de complexiteit, het langlopende karakter en de hiermee gepaard gaande onzekerheden is de kans op tussentijdse, forse scopewijzigingen best groot. Dan is het belangrijk de raad hier tijdig in te betrekken. Een ervaring in fase 1 was, zo hebben wij beluisterd, dat dit op een aantal momenten te laat gebeurde. Dit was ook een conclusie in ons rapport 'Project Stationsgebied – informatievoorziening aan de gemeenteraad van Utrecht' uit 2009: de raad kon op belangrijke momenten onvoldoende invloed uitoefenen op het verloop van het project. In dat rapport deed de rekenkamer aanbevelingen om de

verantwoording en informatievoorziening aan de raad te verbeteren. In reactie daarop zijn sindsdien wel verbeteringen doorgevoerd, maar het is de vraag of dat in de huidige context nog als toereikend wordt ervaren. Het is dan ook zaak om op korte termijn te komen tot een Regeling / Verordening Risicovolle projecten. Een dergelijke regeling is in voorbereiding in vervolg op één van de raadsbesluiten over het rekenkamerrapport 'Samen sturen'.¹¹

4. SAMENVATTING

Afsluitend benoemen we de volgende aandachtspunten bij het verder werken aan fase 2 Stationsgebied:

1. De coronacrisis kan tot structurele veranderingen leiden in (thuis)werken, op kantoor werken en daarmee op de ontwikkeling van stedelijke centra en de wijze waarop mensen willen wonen. Hoe groot blijft de behoefte aan woningen met een bescheiden vloeroppervlak, gebouwd in hoge dichtheden, in het binnenstedelijk gebied? Hoe gaat de kantoorbehoefte zich - kwantitatief en kwalitatief - ontwikkelen? Monitor daarom goed hoe de voorkeuren van de woonconsumenten en de kantoorbehoefte zich ontwikkelen en bouw bij de uitwerking van plannen flexibiliteit in om waar nodig tijdig bij te kunnen sturen.
2. Er zijn vele maatschappelijke wensen ten aanzien van de inrichting van het stedelijke gebied in het Jaarbeursdistrict (zoals het 'dakpark' op de Jaarbeurshallen, 35% sociale huur, nieuwe mobiliteitsconcepten met oog op het autovrije district, ondergronds parkeren en verticaal groen). Werk daarvoor alternatieve opties uit, wat deze kosten en maak helder hoeveel geld voor fase 2 beschikbaar is en weeg beleidswensen en geld integraal en simultaan tegen elkaar af. Tijdig reserveren van voldoende financiële middelen verhoogt de voorspelbaarheid.
3. De lange tijdshorizon van het fase 2 project vraagt om een globaal gemeenschappelijk streefbeeld van gemeente en private partijen, goed oog voor wederzijdse belangen en bereidheid bij partijen tot samenwerking.
4. Werk met oog op de wenselijke continuïteit, ook over verkiezingen heen, aan breed draagvlak in de raad en in de stad.
5. Met oog op de grote onzekerheden op de lange termijn, zeker na corona, zal zoveel mogelijk een 'no regret' strategie moeten worden gevolgd waarin maximale flexibiliteit en wendbaarheid is ingebouwd voor als de toekomst zich anders ontwikkelt dan eerder voorzien. Ontwikkel hiertoe tijdig 'terugval' opties. Dit vraagt ook om een goede invulling van de regierol van de gemeente.
6. Betrek de raad tijdig bij – onvermijdelijke – forse scopewijzigingen.
7. Versterk de beheersing van grote, risicovolle projecten, onder meer door het vaststellen en toepassen van een Regeling / Verordening risicovolle projecten. Hierin worden de procedures voor besluitvorming en informatievoorziening vastgelegd, opdat de raad en het college hun respectievelijke taken en rollen goed kunnen uitoefenen.

Wij hopen u met deze rekenkamerbrief van dienst te zijn bij de opstelling van de Uitgangspuntennotitie Jaarbeursdistrict en de verdere behandeling van onderwerpen betreffende het Stationsgebied.



Drs. P.J.C.M. van den Berg,
Voorzitter Rekenkamer Utrecht

Utrecht, 23 november 2020

-
- ¹ Raadsbrief Opening Catharijnesingel (12 september 2020).
 - ² Hierbij zijn onder andere de volgende boeken geraadpleegd: Baetens, T. (2015), Tussen droom en daad – Observaties over de aanpak van het Stationsgebied Utrecht. Den Haag: Uitgeverij SEP / EMMA Communicatie. Bil, H. & G. Teisman (2017), Zit je vast? Maak het complexer! – Hoe complexificeren als managementstrategie Stationsplein Oost nieuw leven gaf. Delft: Eburon. Eeden, E. van (2018), Operatie open hart – twintig jaar bouwen aan het Stationsgebied Utrecht. Utrecht: Stichting Matrijs. Daarnaast is de website CU2030 informatief, zij het dat deze site op onderdelen niet meer wordt bijgehouden, <https://cu2030.nl/>
 - ³ Centraal Planbureau (15 september 2020), Macro Economische Verkenning 2021.
 - ⁴ Centraal Planbureau (15 september 2020), Actualisatie Verkenning Middellange termijn 2022-2025.
 - ⁵ Centraal Planbureau (25 augustus 2020), Blijvende economische schade van de coronacrisis.
 - ⁶ Jaarbeurs (2019), Masterplan Jaarbeurs en Jaarbeursdistrict, p. 42; Achtergrondinformatie ambtelijke organisatie, oktober 2020.
 - ⁷ IB Onderzoek Gemeente Utrecht (november 2019), Bevolkingsprognose 2019.
 - ⁸ Jaarbeurs (2019), Masterplan Jaarbeurs en Jaarbeursdistrict.
 - ⁹ Zie bijvoorbeeld ook de Commissie Stad en Ruimte van 14 mei 2020 over het bestemmingsplan Kop Beurskwartier.
 - ¹⁰ Financieel Dagblad (3 december 2019), Het jaarbeursterrein moet een hippe wijk worden. Geraadpleegd van <https://fd.nl/economie-politiek/1326824/ddr-hallen-jaarbeurs-moeten-wijken-voor-hippe-stads-en-beurswijk>; Gespreksverslag interview Jaarbeurs (19 oktober 2020).
 - ¹¹ Raadsbrief Voortgang regeling risicovolle projecten (15 juli 2020)