



Gemeente Utrecht

Meerjaren Perspectief Ruimte 2025

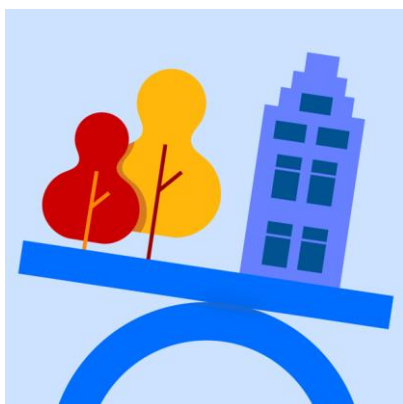


Inhoudsopgave



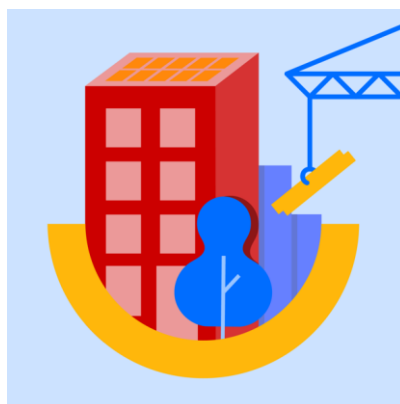
1. Inleiding

We beschrijven de doelen van het MPR en geven aan wat de relatie is tussen het MPR en de P&C-cyclus.



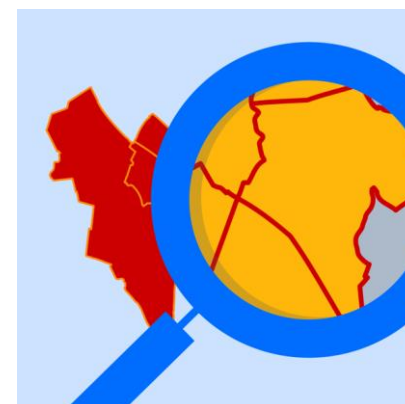
2. Ruimtelijke koers

In de ruimtelijke koers geven we aan hoe we ervoor staan en welke keuzes we maken.



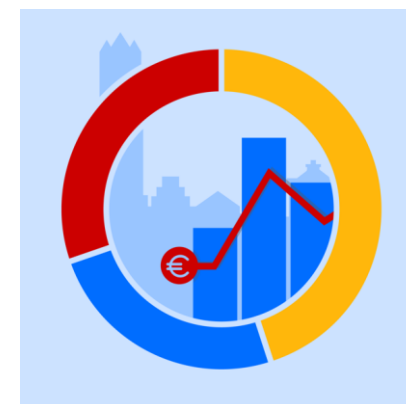
3. Thematische ruimtelijke opgaven

Per thema kijken we naar de opgave tot 2040, geven we de actuele ontwikkelingen weer en geven we inzicht in de ruimtelijke programmering.



4. Ruimtelijke ontwikkelingen per gebied

Per gebied kijken we naar de opgave tot 2040, geven we de actuele ontwikkelingen weer en geven we inzicht in de gebiedsontwikkelingen en de ruimtelijke investeringen per gebied.



5. Grondexploitaties

We rapporteren over de actualisatie van grondexploitaties.





Inleiding



Inleiding

De Doelen van het MPR

Utrecht heeft haar ruimtelijke koers t/m 2040 vastgelegd in de [Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040](#) (RSU2040) en de [oplegger bij de RSU](#). Het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) is het monitoring en uitvoeringsprogramma van de RSU. In het MPR laten we jaarlijks de voortgang van de uitvoering van de ambities uit de RSU2040 zien. Ook geven we weer op welke wijze wij de komende jaren onze ambities willen realiseren en met welke beschikbare middelen wij dit doen.

In het MPR komen de verschillende ruimtelijke opgaven samen. Per opgave geven we aan wat onze ambities en doelstellingen zijn, hoe ver we daarmee zijn en wat onze concrete plannen voor de komende jaren zijn. Ook biedt het MPR inzicht in relevante financiële ontwikkelingen. Zo laten we zien hoeveel geld ingezet kan worden voor het bereiken van onze ruimtelijke doelstellingen en ambities. Daartoe bieden we actueel inzicht in de ontwikkeling van het groeikader, de parkeerinkomsten, de inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling en geven we inzicht in de bijbehorende reserves en voorzieningen.

Uitgangspunten bij de RSU

In de [oplegger bij de RSU](#) zijn “*Groei in balans*” en “*Kwaliteit en leefbaarheid van de stad leidend in de ontwikkeling van de bestaande en groeiende stad*” opgenomen als extra uitgangspunten in de RSU2040. Bij de groei van de stad gaat het niet alleen om de groei van het aantal woningen en arbeidsplaatsen. Het gaat ook om noodzakelijke groei van bijvoorbeeld groen, duurzame mobiliteit en

maatschappelijke voorzieningen. In de oplegger is, in lijn met het coalitieakkoord, het tegengaan van ongelijkheid in de stad als uitgangspunt opgenomen. Daarbij hanteren we als leidend principe ‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’. Dat houdt in dat we bij de programmering van projecten ook kijken voor wie en waar dit het hardste nodig is. Kansenongelijkheid is in de ene wijk een groter probleem dan in de andere. We weten ook dat ruimtelijke condities en ontwerpkeuzes voor de openbare ruimte en de gebouwde omgeving invloed hebben op gezondheid, mogelijkheden om te ontmoeten, te sporten en te spelen, en op goede bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Integraal programmeren

Met ruimtelijke investeringen bereiken we uiteenlopende ambities. Door ruimtelijke investeringen in samenhang met alle programmeringen in de openbare ruimte integraal af te wegen, proberen we onze ambities zo goed mogelijk te realiseren. 'In samenhang' betekent gezamenlijk programmeren met de verschillende thematische opgaven Groen, Duurzame mobiliteit, Maatschappelijke Voorzieningen, Gebiedsontwikkelingen, Water en Riolerings en Beheer Openbare Ruimte en waar mogelijk werk met werk maken. Vanuit een integrale aanpak koppelen we indien mogelijk groot onderhoud en vervangingsinvesteringen voor o.a. riolerings en verharding vanuit beheer aan mobiliteitsingrepen, verbeteringen van de kwaliteit van de openbare ruimte, gebiedsontwikkelingen en/of toevoegingen van groen onder het motto “in één keer goed”.

Relatie MPR en de P&C-cyclus

De Voorjaarsnota maken we jaarlijks ter voorbereiding van de Programmabegroting. Met de Voorjaarsnota actualiseren we het financiële beeld en leggen we op basis van integrale afweging waar nodig wijzigingen van financiële kaders ter besluitvorming voor. Besluitvorming in de begrotingscyclus (Voorjaarsnota, Programmabegroting, bestuur rapportages) over de ruimtelijke opgaven vindt plaats op basis van het MPR. Het MPR wordt gelijktijdig met de Voorjaarsnota aan de raad voorgelegd. Het MPR is het uitvoeringsprogramma voor Duurzame mobiliteit, Groen, Sporten spelen en bewegen in de openbare ruimte en de Reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. In het hoofdstuk Grondexploitaties lichten wij de in de jaarstukken 2024 verantwoorde actuele resultaten per grondexploitatie, de actuele risico- en scenarioanalyses en de doorwerking daarvan op de reserve Grondexploitatie toe.

MPR als instrument voor Stedelijke Sturing ruimtelijk domein

Ieder jaar maken wij in het MPR de balans op waar wij staan ten opzichte van onze koers. We bouwen aan een gezonde stad voor al onze bewoners nu en in de toekomst. Tegelijkertijd kunnen we niet op elke plek en op elk moment alle ambities realiseren. Door de ontwikkelingen vanuit de gebieden, de verschillende thema's en monitoring te combineren, kunnen we beter onderbouwd toekomstige investeringen programmeren en keuzes maken. Juist nu, nu het knelt door de marktomstandigheden, de uitdagende financiële tijden en netcongestie.

De confrontatie tussen ruimtevraag en -aanbod maakt het mogelijk om weloverwogen, scherp en transparant keuzes te maken. Daarom organiseren we gemeentebrede stadsateliers waarbij we alle disciplines (ruimtelijk, maatschappelijk en de keten van beleid, uitvoering en beheer) bij elkaar brengen voor het maken van afwegingen, keuzes en het bij elkaar brengen van plannings (integraal programmeren). We leggen hierbij verbandingen met het Meerjaren Investeringsprogramma van Stadsbedrijven en Maatschappelijke Ontwikkeling. Zo krijgen we steeds beter overzicht en grip op het geheel van de ontwikkeling van de stad en kunnen wij beter (bij)sturen op groei in balans en op ongelijk investeren voor gelijke kansen.

Leeswijzer

Het MPR is opgedeeld in vier onderdelen:

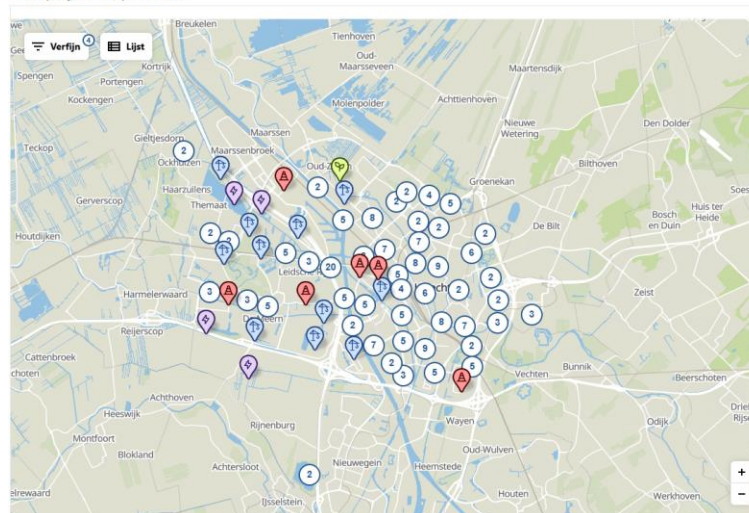
- De Ruimtelijke koers
- Thematische ruimtelijke opgaven
- Ruimtelijke ontwikkelingen per gebied
- Grondexploitaties

We gaan eerst in op de hoofdlijn van de ruimtelijke koers en de keuzes die we maken. Daarna gaan we per thematische- en gebiedsopgave in op de stand van zaken van de opgaven in relatie tot de doelen uit de RSU en op de programmering van de ruimtelijke investeringen. In hoofdstuk 5 gaan we in op de stand van zaken van de grondexploitaties.

Projecten op de kaart

In het MPR hebben we per gebied de ruimtelijke investeringen uit het MPR op de kaart weergegeven. Daarnaast zijn via de gemeentelijke [website](#) alle bouwprojecten op de kaart weergegeven.

Bouwprojecten op de kaart



Overzicht Bijlagen MPR

- Projectenlijst woningbouwprojecten 100+
- Overzicht Sociale huurprojecten en Middenhuurprojecten
- 5e tranche maatregelen op gang houden woningbouw
- Programmering Meerjaren Perspectief Ruimte (geheime bijlage)
- Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht (geheime bijlage)



Ruimtelijke koers



Hoofdlijn Ruimtelijke koers

Onzekere tijden

We staan in Nederland voor grote opgaven op het gebied van verstedelijking, energie, wonen, leefomgeving, economische transities en klimaat. Macro-economische ontwikkelingen zijn onlosmakelijk verbonden met de (on)mogelijkheden die wij als stad hebben om koers te houden. Ook hebben de geopolitieke ontwikkelingen impact op nationaal-, regionaal- en lokaal niveau. Zo zien we sinds de oorlog in Oekraïne wereldwijd kostenstijgingen en onzekerheid in de financiële markten. Meer recent zorgen invoerheffingen, opgelegd door de Verenigde Staten, voor veel onrust in de financiële markten. Dit heeft effect op bijvoorbeeld rentestanden en inflatieontwikkelingen. Op nationaal niveau zien wij een toename van onzekerheid in stabiele, meerjarige financieringsbronnen zoals het gemeentefonds.

De hoofddoelen wonen, klimaat en kansengelijkheid uit het coalitieakkoord blijven onverminderd van belang in dit MPR. We zien dat de druk op de woningmarkt continu hoog blijft. Met name voor kwetsbare doelgroepen is dit probleem urgent; er zijn onvoldoende woningen beschikbaar. Het tegengaan van kansenongelijkheid in onze stad is belangrijk om de groeiende kloof in de maatschappij te dichten. En tot slot zijn de inzet op klimaat en de noodzaak om ons voor te bereiden op klimaatverandering essentieel voor een gezonde groei van onze stad.

Ondanks de onzekere tijden laten we ons niet afleiden van datgene waar het echt om gaat: de huidige en toekomstige inwoners en ondernemers van Utrecht. Voor hen werken we samen met alle collega's iedere dag aan een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad.

Woningmarkt trekt aan

We hebben de afgelopen jaren een dip in de woningbouw gezien door de veranderde marktomstandigheden. Mede door de Utrechtse Aanpak, waarmee we maatregelen hebben genomen om de woningbouw op gang te houden, zien we in de komende jaren een herstel in het aantal woningen dat we in aanbouw kunnen nemen. Tegelijkertijd zien we ook verschillende risico's urgenter worden, zoals netcongestie, en staan business cases nog steeds onder druk. Ook zet de aangekondigde maatregel van het Rijk om de sociale huren te bevriezen het investeringsvermogen van corporaties onder druk waardoor er mogelijk minder woningen gerealiseerd kunnen worden door woningcorporaties.

Groei in balans

In het MPR staan ruimtelijke investeringen centraal. Met ons investeringsprogramma dragen we bij aan “groei in balans”, inclusief de collegeprioriteiten voor klimaat, wonen en kansengelijkheid. De basis voor het ruimtelijke investeringsprogramma is de RSU2040. Deze laat zien op welke wijze we verschillende ambities voor ontwikkeling van de stad met elkaar combineren. De “Utrechtse barcode” staat daarin centraal. Deze toont aan dat een groeiende stad niet alleen behoefte heeft aan meer woningen, maar ook aan extra werkplekken, groen, maatschappelijke voorzieningen, mobiliteitsmaatregelen en energie-infrastructuur. Groei in balans staat gezien de onzekere tijden en schaarste onder druk, en toch doen we er alles aan dit zoveel mogelijk te bereiken. Daarnaast werken we aan een nieuwe bestendige bekostigingssystematiek voor de groei van de stad.

Schaarste

De schaarste neemt op allerlei vlakken toe. Of het nu gaat om de beschikbaarheid van financiële middelen, de uitvoeringskracht van de gemeentelijke organisatie en de markt, of om de fysiek beschikbare ruimte. Het is en blijft een uitdaging om de benoemde ambities in de RSU2040 te realiseren. Steeds vaker doen we concessies of maken we pijnlijke keuzes. Denk aan projecten waarbij concessies op verduurzaming noodzakelijk zijn, of het minder bedienen van bepaalde doelgroepen omdat het financieel niet kan. In de context waarin de RSU2040 is opgesteld waren de marktomstandigheden veel gunstiger. Het is al complex om alle ambities te realiseren en in te passen in gunstige omstandigheden, laat staan in de huidige situatie.

De financiële situatie van de gemeente is verder verslechterd ten opzichte van vorig jaar. Daarom is ook dit jaar geprioriteerd in de investeringsprogrammering. Per opgave en gebied kunnen de accenten verschillen, maar op hoofdlijnen zijn de volgende uitgangspunten doorslaggevend in de weging en prioritering van de projecten:

- Voldoen aan een wettelijke taak van de gemeente
- Groei in balans
- Ongelijk investeren voor gelijke kansen
- ‘Werk-met-werk’ maken
- Financieel technische urgentie (zoals cofinanciering of een eenmalige kans)

Net als vorig jaar zijn er bezuinigingen doorgevoerd op het MPR, dit keer in het kader van de Hervormingsbezuinigingen. Dit heeft geleid tot bezuinigingen op een aantal projecten van Duurzame mobiliteit.



Hoofdlijn Ruimtelijke koers

Werkwijze programmering

In het MPR kijken we vier jaar vooruit en we voegen jaarlijks een nieuwe jaarschijf (nu 2029) toe aan de programmeringen van Duurzame mobiliteit, Groen, en Sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte. Daarnaast dekken we een deel van de investeringen vanuit gelden van derden (met name subsidies). Met dit beschikbare meerjarige investeringsbudget programmeren we projecten over de jaarschijven. Hierbij maken we onderscheid tussen knelpunten en aanvullende noodzakelijke investeringen. Knelpunten zijn extra kosten op lopende projecten die niet kunnen worden opgevangen binnen het bestaande projectenbudget. Een knelpunt niet programmeren, betekent dat we een project niet kunnen voortzetten. Aanvullende noodzakelijke investeringen zijn investeringen waarvan we het noodzakelijk vinden dat deze plaatsvinden.

De geprogrammeerde investeringen in maatschappelijke voorzieningen komen met name voort uit het investeringspakket Groei in Balans, onderdeel van het coalitieakkoord 2022-2026. Nieuwe investeringen in Sport, Cultuur en Welzijn dienen volgens de huidige systematiek hoofdzakelijk te worden bekostigd vanuit het investeringsdeel van het groeikader. De laatste jaren zijn echter geen middelen beschikbaar gesteld voor nieuwe investeringen vanuit dit deel van het groeikader, noch zijn er extra middelen beschikbaar om knelpunten in de lopende programmering op te lossen. Daarom stellen we in dit MPR 2025 voor knelpunten op de lopende projecten van maatschappelijke voorzieningen op te lossen door middelen vanuit het fysieke domein te verschuiven naar het sociaal domein.

Voor de Reserve Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten geldt dat de middelen bij het coalitieakkoord 2022-2026 beschikbaar zijn gesteld. Dit MPR is het laatste restantbudget van 3 miljoen euro geprogrammeerd.

Netcongestie

In Utrecht werken we vol ambitie aan schone energie. Dat doen we door energie duurzaam op te wekken, door middel van de inzet van elektrisch vervoer, door gebouwen te verduurzamen, door te werken aan alternatieven voor aardgas en door het versterken van het elektriciteitsnet. De belasting van het elektriciteitsnet in Utrecht nadert een kritische grens. Er is tekort aan capaciteit voor stroomtransport op piekmomenten. Daardoor is er al een wachtlijst voor stroomaansluitingen voor grootverbruikers en dreigt er een wachtlijst voor kleinverbruikers. Zonder snelle aanvullende maatregelen komen veel ontwikkelingen tot stilstand, zoals de bouw van woningen en voorzieningen, de vestiging van bedrijven en de verduurzamingsopgave. Ook neemt het risico op stroomuitval aanzienlijk toe. Dit alles kan grote impact hebben op het woon- en werkklimaat, de werkgelegenheid en de leefbaarheid in Utrecht. Daarnaast heeft de dreigende stilstand grote financiële consequenties voor de gemeente. Om verdere netcongestie en verlies aan inkomsten te voorkomen, ontwikkelingen mogelijk te maken en voorbereidingen te treffen voor geval van stroomuitval, stellen we in de Voorjaarsnota 2025 een pakket van maatregelen voor.



Ontwikkelingen in het budget voor ruimtelijke investeringen

Belangrijkste ontwikkelingen dekkingsbronnen

De ruimtelijke investeringen betalen we vanuit verschillende dekkingsbronnen:

- Het investeringsdeel van het groeikader
- De parkeerinkomsten
- Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling
- Middelen voor projecten van Duurzame mobiliteit, Groen en Sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte

Op hoofdlijnen zijn de belangrijkste ontwikkelingen:

- Investeringsdeel van het groeikader: hiermee betalen we ruimtelijke investeringen van alle opgaven. De laatste twee jaren zijn er geen nieuwe financiële middelen beschikbaar gesteld in het investeringsdeel. Dit betekent dat er vanuit deze bron geen extra budget beschikbaar is voor nieuwe investeringen in bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen of voor het oplossen van knelpunten in de bestaande programmering van maatschappelijke voorzieningen. We werken aan een nieuwe bestendige bekostigingssystematiek om de uitgaven verbonden aan de groei van de stad (inclusief bijbehorende noodzakelijke investeringen zoals die in de ov-schaalsprong en maatschappelijke voorzieningen) te kunnen betalen. Deze systematiek ligt ter besluitvorming voor bij de Voorjaarsnota 2026.
- Parkeerinkomsten. Op basis van nieuwe ramingen, is het beeld minder rooskleurig dan vorig jaar. Op basis van realisatiecijfers 2024 verwachten we vóór dotaties en onttrekkingen een tegenvaller in 2025 van 3,58 miljoen euro. De bijgestelde raming voor latere jaren laat zien dat de risico's en onzekerheden zijn toegenomen. Daarom brengen we in kaart welke bijsturing dit jaar mogelijk is. Er is geen geld beschikbaar voor extra ruimtelijke investeringen. Wel wordt incidenteel 5 miljoen euro gestort in de parkeerreserve ten behoeve van het verbeteren van het parkeerbeleid en het

parkeermanagementsysteem en om risico's in de parkeerexploitatie af te dekken.

- Dit MPR houden we geen rekening met extra inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling die nu ingezet kunnen worden voor ruimtelijke investeringen. Wel wordt door de rijksoverheid gewerkt aan de zogeheten realisatiestimulans woningbouw: met de realisatiestimulans ontvangen gemeenten straks een vast bedrag per betaalbare woning op het moment dat de woningen gerealiseerd zijn. Wij stellen voor dat we de bijdragen die we hieruit ontvangen, reserveren binnen de reserve Grondexploitaties tot de raad over de bestendige bekostigingssystematiek heeft besloten.
- De middelen voor projecten van Duurzame mobiliteit, Groen en Sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte worden ingezet voor de programmering van ruimtelijke investeringen in deze domeinen. Ieder jaar wordt een nieuwe jaarschijf toegevoegd aan deze investeringsprogrammeringen. De middelen in de nieuwe jaarschijf zijn noodzakelijk om eerder geprogrammeerde projecten voort te zetten, knelpunten op te lossen en/of nieuwe noodzakelijke investeringen te doen. Voor Groen is dit MPR 2025 een extra bedrag van ruim 9 miljoen euro geprogrammeerd, waarvan 1,5 miljoen euro aan ontvangen bijdragen/subsidies. Bij Duurzame mobiliteit worden verschillende knelpunten opgelost voor een bedrag van ruim 13 miljoen euro en aanvullende noodzakelijke investeringen gedaan voor een bedrag van 24,8 miljoen euro. Van deze bedragen wordt 9,74 miljoen euro gedekt vanuit nieuw ontvangen subsidies. Tegelijkertijd stellen we vanwege de hervormingsbezuinigingen voor te bezuinigen op de investeringsmiddelen van Duurzame mobiliteit: de extra structurele bijdrage aan het gemeentebrede financiële beeld bedraagt jaarlijks 1,76 miljoen euro vanaf 2027 en 1,47 miljoen euro in 2026.

We hebben scherpe keuzes gemaakt om de uitvoerbaarheid te bewaken en om het financiële beeld sluitend te maken. We zien een herstel in het aantal woningen dat we in aanbouw nemen. Tegelijkertijd zien we verschillende risico's urgenter worden zoals netcongestie, de betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen en businesscases die onder druk staan. Vanwege de urgente opgaven verbonden aan gebiedsontwikkeling en de transitie naar een nieuwe bestendige bekostigingssystematiek voor de groei van de stad voegen we vanuit de algemene middelen in 2025 incidenteel 5,483 miljoen euro toe aan de reserve Grondexploitaties. Dit bedrag reserveren we voor het tegengaan van deze risico's.

Verrekening met reserve Groei in balans

Deze reserve is ingesteld om de geoormerkte uitgaven en inkomsten van het investeringspakket Groei in Balans te egaliseren en daarmee deze middelen te reserveren voor het pakket aan maatregelen voor de groei van de stad. Incidentele overschotten en tekorten in de periode 2025-2029 verrekenen we met de reserve Groei in balans. De actualisatie van de geprogrammeerde investeringen in maatschappelijke voorzieningen heeft gevolgen voor de reserve: in de jaren 2025 tot en met 2028 worden er per saldo middelen toegevoegd vanwege wijzigingen in kasritmes. Deze houden we beschikbaar om in te kunnen zetten bij de invoering van een nieuwe bestendige bekostigingssystematiek voor de groei van de stad.

	2025	2026	2027	2028	2029
Programmering					
Maatschappelijke Ontwikkeling	-218	-472	-926	-154	0
Toevoeging aan reserve	218	472	926	154	0



Barcode als instrument voor ruimtelijke planning

De Utrechtse Barcode

De Barcode is ontwikkeld als een stedelijke hulpmiddel om te sturen op groei in balans, door de ruimteclaim van verschillende functies in beeld te brengen. De stad groeit, en dit vraagt voldoende voorzieningen, groen en andere benodigde functies. Zoals in de RSU2040 beschreven kiezen we hierbij voor groei door binnenstedelijke verdichting. Juist door binnenstedelijk te verdichten, dragen we bij aan groei in balans, door waar nodig de bestaande stad te versterken en efficiënter gebruik te maken van bestaande functies.

Afwegingen in ruimtelijke plannen

We proberen zoveel mogelijk van onze ambities te realiseren bij het ontwikkelen van onze stad. De ambities zijn hoog en de beschikbare middelen, capaciteit en ruimte beperkt. Daarom moeten we voortdurend afwegingen maken, zowel binnen projecten, tussen gebieden als op stedelijk niveau. Niet alle ambities kunnen een plek krijgen. Daarom kijken we naar wat er nodig is op een plek, welke voorzieningen er al aanwezig zijn en welke tekorten er zijn. Zo moeten onze gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke investeringen leiden tot een fijne stad waarin mensen prettig kunnen wonen, werken en verblijven.

Hoe staan we er nu voor?

Op alle onderdelen van de barcode zijn er ambities die we niet waarmaken. Zo trekt de woningbouw aan, maar hebben we nog steeds een tekort aan woningen voor doelgroepen. Op het gebied van maatschappelijke voorzieningen kunnen we onze ambities op dit moment niet realiseren door een gebrek aan middelen en aan fysieke ruimte. Met name voor sportvoorzieningen zien we daardoor een oplopend tekort. Daarnaast zien we dat met de stijging van prijzen het moeilijker is om functies te realiseren of te behouden. Bijvoorbeeld als het gaat om eerstelijnszorg (zoals een huisarts of fysiotherapeut) of werkgelegenheid in de wijk. Ook voor groen lukt het op dit moment

onvoldoende om het aandeel groen mee te laten groeien met het aantal woningen in de stad. Daarnaast hebben we bij verschillende opgaven te maken met overlappende ruimteclaims, bijvoorbeeld als het gaat om grootschalige energieopwekking, natuur en groen, sport en erfgoed. Ondanks dat het bij veel opgaven niet lukt om al onze ambities te halen, voegen we kwaliteit toe aan de stad. Bijvoorbeeld in de gebiedsontwikkelingen en door de openbare ruimte projecten integraal aan te pakken en meer groen toe te voegen.

We zetten ons in om functies in de stad te behouden en te realiseren die essentieel zijn voor de bewoners en die bijdragen aan het principe van de 10-minutenstad. We hebben in 2023 een barcode nulmeting uitgevoerd om te zien hoe de stad er voor staat. We monitoren dit kwalitatief en kwantitatief en zullen de barcode over een aantal jaar herhalen. Per thema werken we aan het bereiken van vastgestelde ambities en doelstellingen. In het MPR laten we per opgave de stand van zaken zien.

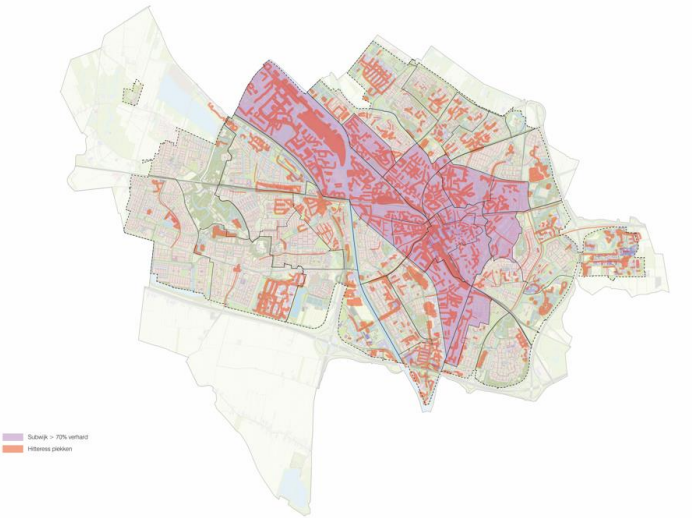
Uitgangspunten voor ruimtelijke investeringen

Om te beoordelen welke investering we waar doen maken we gebruik van data. Zo gebruiken we kaartmateriaal om te zien hoe een gebied er voor staat. We gebruiken data over de ruimtelijke situatie in de stad, bijvoorbeeld om groenarme buurten te identificeren. Daarnaast kijken we naar informatie over waar kansenongelijkheid zich concentreert in de stad, zodat we kunnen sturen op ongelijk investeren voor gelijke kansen. Op basis hiervan voeren we het gesprek over de ruimtelijke planning en bekijken we wat er nodig is op welke plek.



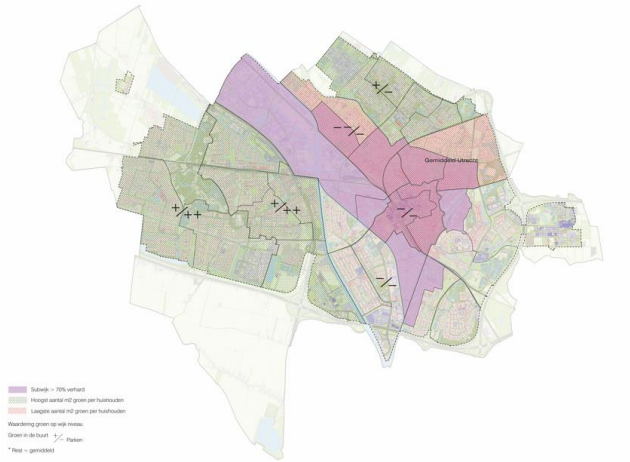
Figuur: verharding en hittestress

Verharding en hittestress op de kaart. Paars: gebieden met meer dan 70% verharding, rode zones hittestress.



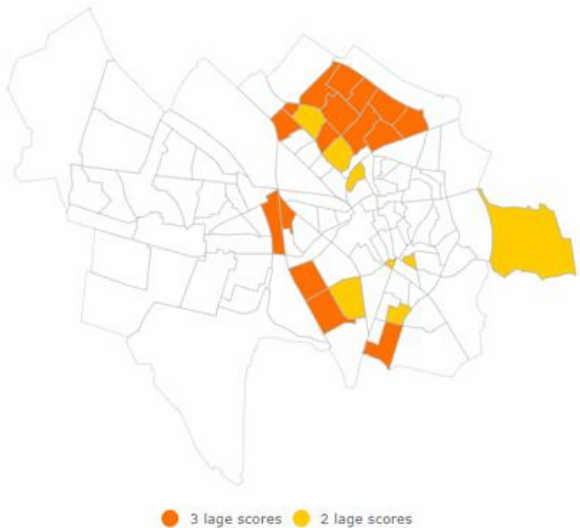
Figuur: Verharding, m2 groen per huishouden en tevredenheid

Verharding, m2 groen per huishouden en waardering van groen op wijkniveau (+/-).
Paars: gebieden met meer dan 70% verharding,
Groen: gebieden met hoogst m2 groen per huishouden,
Rood: gebieden met laagst aantal m2 groen per huishouden.



Figuur: Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Utrechtse buurten met een lage score op sociaal-economische status, leefbarometer en stapelingsanalyse.
Oranje: 3 lage scores uit geraadpleegde bronnen*
Geel: 2 lage scores uit geraadpleegde bronnen*



* sociaal-economische status, leefbarometer en stapelingsanalyse [zie website](#)



Thematische ruimtelijke opgaven

**Wonen** **Werken** **Maatschappelijke
voorzieningen** **Duurzame mobiliteit** **Openbare Ruimte,
Klimaat en Groen** **Ruimtelijke
ontwikkelingsprojecten** **Integrale aanpak
openbare ruimte** **Energie**

Thematische ruimtelijke opgaven



Wonen



Ambitie van de opgave

De vraag naar woningen in Utrecht blijft onverminderd hoog. De Utrechtse woningmarkt is steeds moeilijker bereikbaar voor veel woningzoekenden. Ook zien we dat mensen die nog wel een woning kunnen kopen of huren, eerder genoeg nemen met een woning die niet aansluit bij hun woonwensen. Met name mensen met een kleine portemonnee, kwetsbare groepen, spoedzoekers en starters komen steeds moeilijker aan een woning. Wij willen deze opgave aanpakken door te groeien in balans. Het doel daarbij is een betaalbare woning voor iedereen die in Utrecht wil (blijven) wonen. We willen dat mensen die een woning zoeken een passende woning kunnen vinden, zowel qua prijs, kwaliteit als grootte. Eén van de doelen van de RSU is om de woningbouw te faciliteren om te voorzien in de woningbehoefte. Gezien de behoefte aan woningen nu en in de toekomst, willen we de Utrechtse woningvoorraad in de periode tot 2040 met ongeveer 60.000 woningen laten toenemen. Hierbij streven we naar een woningvoorraad in 2040 die bestaat uit 35% sociale huur, 25% middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 40% vrije sector (huur en koop). Om deze streefpercentages in 2040 te halen, zetten we in op de realisatie van 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit het middensegment en 25% vrije sector woningen.

Actuele planontwikkelingen

Vanaf 2020 hebben we gemiddeld 2.800 woningen per jaar toegevoegd. Dit ligt onder de ambitie van 3.000 woningen per jaar om aan de woningbehoefte te voldoen. Het afgelopen jaar zijn 2.048 woningen toegevoegd. De komende jaren verwachten we dat de start bouw aantrekt en dat we gemiddeld meer dan 3.000 woningen per jaar realiseren (zie startbouw productie p19).

Zoals reeds in de Tweede bestuursrapportage gemeld, blijft het aantal opleveringen achter. De terugval is het gevolg van veranderde marktomstandigheden in de afgelopen jaren. De oorzaken van deze veranderende marktomstandigheden zijn de gestegen rentetarieven, de toenemende bouwkosten, gebrek aan arbeidskrachten, wet- en regelgeving ten aanzien van het middenhuursegment en stikstofruimte. Daarnaast zien we dat besluitvormingsprocessen in combinatie met de complexiteit van de integrale opgaven bij een aantal projecten meer tijd en aandacht vergen. Hierdoor staat de financiële haalbaarheid van projecten blijvend onder druk. Met de Utrechtse Aanpak zorgen we ervoor dat bepaalde projecten die stilvallen of vertragen toch doorgang kunnen vinden (zie Utrechtse Aanpak op de volgende pagina).

Ook zien we dat netcongestie een steeds groter risico vormt in gebiedsontwikkelingen. Het is nog onbekend of er een wachtlijst komt voor kleinverbruik aansluitingen. Momenteel kunnen projecten waar alleen woningbouw plaatsvindt nog doorgaan. De vooruitzichten rond netcongestie zijn onzeker. De bouwproductie kan stagneren als woningen niet meer kunnen worden aangesloten op het net. Als gevolg van netcongestie en veranderende marktomstandigheden hebben we al een aantal jaar verminderde bouwaanvragen. Dit resulteert in minder realisaties.

Op koers?

Om de ambities uit de RSU2040 en Woonvisie waar te maken, moet - conform het coalitieakkoord - extra worden ingezet op het sociale huursegment en het middensegment. Met de huidige verdeling in de plannen (zie pagina 18) redden we de beoogde verdeling (naar segmentatie zoals in de RSU vastgelegd) niet.

De druk om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen neemt toe. Dit komt doordat het aantal actief woningzoekenden harder toeneemt dan het aantal beschikbare woningen. Ook het aantal te huisvesten kwetsbare groepen neemt toe. De sociale huurvoorraad in bezit van corporaties groeit in aantal, maar blijft procentueel ten opzichte van de totale voorraad gelijk. Het aantal en aandeel sociale huurwoningen van particulieren neemt af. Tegelijkertijd constateren we dat de corporaties onvoldoende leencapaciteit richting 2030 hebben om het gewenste aantal woningen te realiseren zoals vastgelegd in de Woondeal. De aangekondigde maatregel van het Rijk om de huren te bevriezen, maakt dit probleem extra urgent. Door de huurbevriezing komt het investeringsvermogen van woningcorporaties verder onder druk te staan. Dit heeft mogelijk gevolgen voor het aantal sociale huurwoningen dat woningcorporaties kunnen realiseren, waardoor we minder aandachtsgroepen kunnen huisvesten. Ook het verduurzamen van woningen loopt mogelijk vertraging op.

In het middensegment zien we dat als gevolg van prijsstijgingen het aandeel betaalbare koop afneemt. De nieuwbouwproductie van middenhuurwoningen en betaalbare koop kan de vraag niet bijbenen. Dit betekent dat doelgroepen die afhankelijk zijn van dit segment, het steeds lastiger krijgen in de stad. Als dit doorgaat, leidt dit tot een onevenwichtige samenstelling van de samenleving in de stad. Hier ligt een belangrijke opgave voor gemeente, corporaties en marktpartijen.



Wonen



Maatregelen om woningmarkt op gang te houden

Met oog op de urgente vraag aan woningen op de (zeer) korte termijn, is komende jaren extra aandacht en inzet nodig voor het op tempo houden van de bouwproductie. Hiervoor zetten we in op vijf treden:

1. Permanente woningbouw
2. Samenwerking in de regio
3. Optimaliseren van de bestaande voorraad
4. Inzet van eigen vastgoed / aankoop van vastgoed
5. Tijdelijke woningbouw

In het MPR rapporteren we over trede 1 Permanente woningbouw en trede 5 Tijdelijke woningbouw. De uitvoering van deze twee treden vindt plaats op basis van onderstaande punten:

- Continu aandacht en plagen van interventies om de planvorming, besluitvorming en uitvoering van de woningbouwprojecten (in samenhang met andere opgaven) te optimaliseren, opdat vertragingen worden voorkomen en versnellingen worden gerealiseerd middels de Utrechtse Aanpak. Dit alles om de woningbouw op gang te houden
- Inzetten op het realiseren van tijdelijke woonruimte (zie raadsbrief Aanpak realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment)

Utrechtse Aanpak om woningbouw op gang te houden

Om de Utrechtse woningmarkt op gang te houden, hebben we in het MPR 2023 de Utrechtse aanpak geïntroduceerd met als doel om permanente woningbouwprojecten die stilliggen of vertragen toch doorgang te laten vinden. Deze maatregelen zijn aanvullend aan

maatregelen van het Rijk en de provincie die met de startbouwimpuls (SBI) en woningbouwimpuls (WBI) subsidieregelingen in het leven hebben geroepen om woningbouwontwikkelingen vlot te trekken.

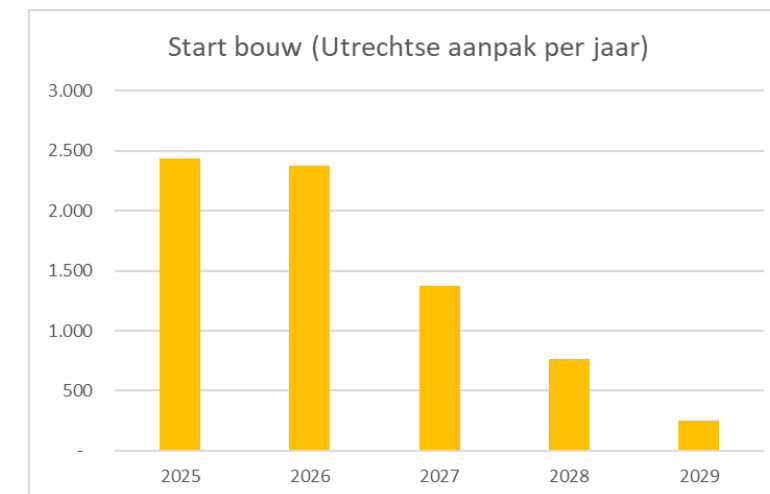
Met de Utrechtse aanpak nemen we specifieke maatregelen om een aantal projecten die binnen afzienbare termijn starten met bouwen, vlot te trekken. De Utrechtse aanpak gaat uit van versnelling van woningbouw door:

- Maatwerk
- Projectsamenwerking (wijziging ambities, beleid, programmatisch of financieel)
- Op korte termijn starten met bouwen
- Transparant (open boeken)
- Op basis van wederkerigheid
- Gericht op betaalbare woningbouw

Dit doen we in verschillende tranches. Bij het MPR 2023 hebben we de eerste tranche aan de raad voorgelegd en in 2024 hebben we de tweede, derde en vierde tranche ter besluitvorming voorgelegd. In dit MPR leggen we de vijfde tranche aan de Raad voor (zie bijlage 5e tranche maatregelen op gang houden woningbouw).

Met de Utrechtse aanpak laten we ambities gewogen los. We zorgen hierbij voor een afgewogen pakket. Dit vergt altijd een stedelijke- en project specifieke afweging tussen het op gang houden van projecten en bovenwettelijke eisen zo veel mogelijk in stand houden.

Onderstaand treft u een prognose van de start bouw van de projecten uit de vier tranches van de Utrechtse aanpak. De projecten uit 2028 en 2029 betreffen vooral de laatste fasen van Merwede. Niet alle bouwblokken kunnen gelijktijdig in aanbouw worden genomen. De bouw verloopt in verschillende fases.





Wonen

Met de Utrechtse aanpak nemen we maatregelen op het gebied van woonprogramma (segmentering/typologie, oppervlakte, prijs), energie (stadswarmte) en stedenbouw (volume) om projecten financieel haalbaar te maken. Over de gehele aanpak is de segmentering van de wooncategorieën slechts beperkt gewijzigd. Dit komt doordat bij een aantal projecten het betaalbare programma significant is vergroot door financiële bijdragen. Onderstaande tabel toont de segmentering voor- en na de Utrechtse aanpak. De 61 sociale huurwoningen in Smakkelaarspark waren geen onderdeel van Utrechtse aanpak en zitten daarom niet in onderstaande tabel. Dit zou leiden tot een verhoging van het aandeel sociaal in plaats van een kleine verlaging.

	Sociaal	Midden	Vrije sector	Totaal
Voor	3.147	1.875	2.333	7.354
Na	3.110	1.964	2.291	7.365
Verschil	-37	90	-42	11

5^e tranche Utrechtse Aanpak

Met dit MPR bieden we een vijfde tranche maatregelen op gang houden woningbouw aan. Er blijft noodzaak om de woningbouw te stimuleren. Ondanks een aantrekkelijke markt voor bestaande koopwoningen staat de haalbaarheid van nieuwbouwwontwikkelingen onder druk door de combinatie van hoge bouwkosten, rente en complexiteit bij verdichting van de stad. De vijfde tranche bestaat uit de volgende projecten, waarbij per project een projectbeschrijving met de maatregelen zijn opgenomen in de bijlage '5e tranche maatregelen op gang houden woningbouw':

- Archimedeskwartier
- Burgemeester Verderlaan 17-19
- Hojel I
- Hoogbouwkavel
- Pieter Baancentrum
- Winkelcentrum nova
- Marco Pololaan
- Fast Track (Papendorp Valck)

Overige subsidies

De Startbouwimpuls regeling (SBI) van het Rijk heeft ook bijgedragen aan het continueren van de woningbouwproductie. Dit heeft geresulteerd in de geplande startbouw in 2024 en 2025 van ca. 1.856 woningen. Inmiddels zijn zes van de acht projecten in aanbouw en wordt verwacht dat later in 2025 de laatste projecten in aanbouw gaan. In 2024 heeft het Rijk een Woningbouwimpuls-subsidie van € 22,1 miljoen toegekend voor de projecten Beurskwartier, Zuilense Vecht en Galgenwaard. Voor de Kwekerij Fase IV is een Regeling Huisvesting Aandachtsgroepen (RHA)-subsidie van 3 miljoen euro ontvangen en de provincie verstrekt een subsidie van circa 1,5 euro miljoen voor de Ivoordreef.

Inzetten op het realiseren van tijdelijke woonruimte

Ons doel is om in totaal circa 1.500 tijdelijke woningen in de periode 2024-2027 te realiseren, binnen de gestelde financiële kaders, in samenwerking met corporaties en voor het merendeel in nieuwbouwkwaliteit. Dit aantal kunnen we alleen behalen als alles meezit. De realisatie blijkt door verschillende factoren weerbarstiger dan voorzien. Desondanks hebben we in 2024 315 woningen

(Pagelaan en Befu) opgeleverd en zorgen we voor de randvoorwaarden voor oplevering van 162 woningen in 2026 (Wetering-Zuid) en 450 woningen in 2027 ("tussen de rails" in Lunetten). Verder wordt nog gewerkt aan haalbare businesscases van zo'n 400 extra woningen in 2026 en 2027.





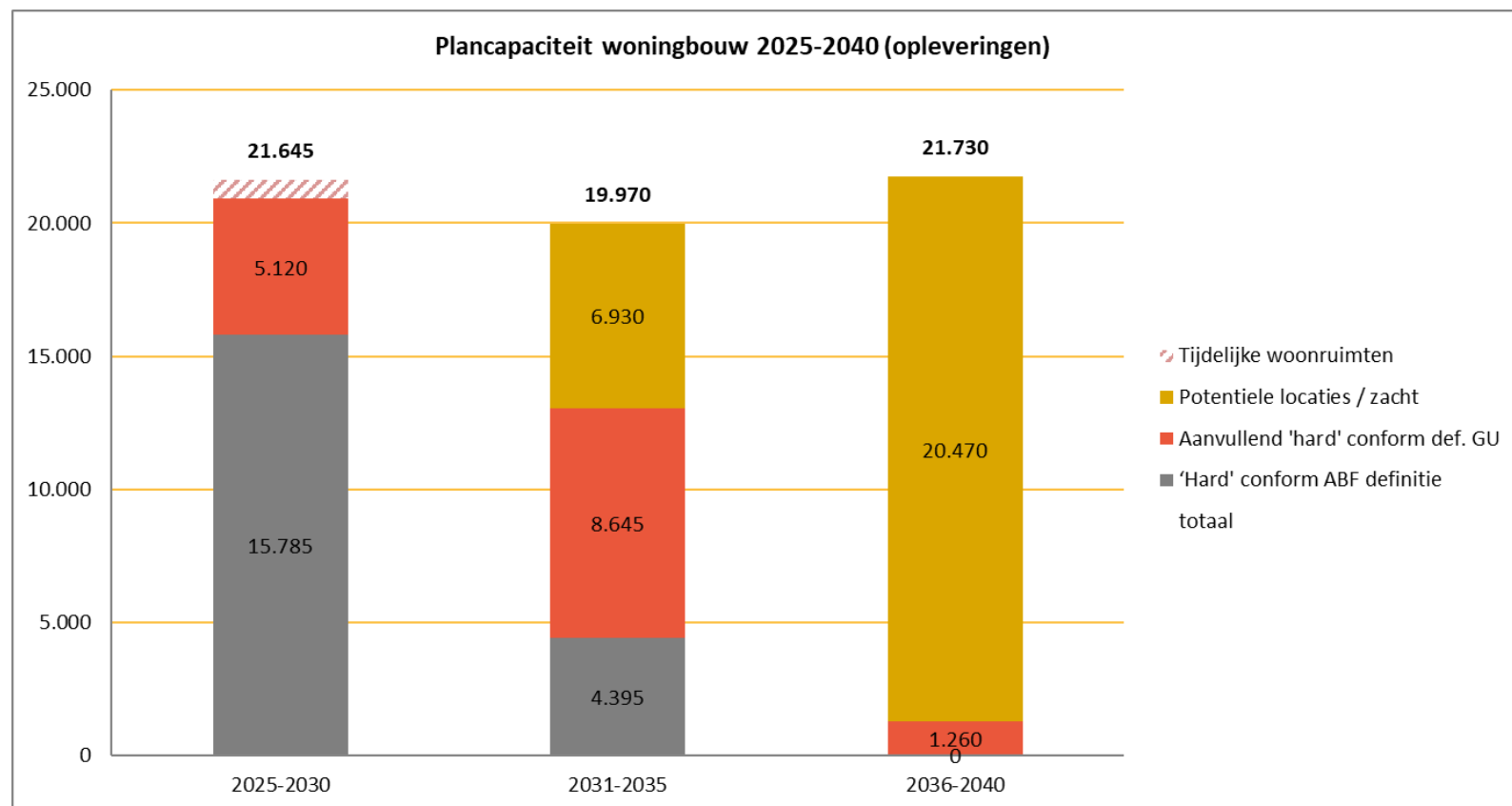
Wonen: planvoorraad



De actuele plancapaciteit woningbouw 2025 - 2040 is circa 60.000. Naarmate projecten verder in de tijd liggen, neemt de onzekerheid toe. Om de plancapaciteit op middellange- en lange termijn op orde te houden, is het zaak om de 'zachte' plannen te concretiseren. Jaarlijks brengen we in het MPR drie categorieën plancapaciteit in beeld:

1. Harde plancapaciteit. 20.000 woningen vallen onder de door het Rijk (ABF Research) gehanteerde strikte definitie van harde plancapaciteit (minimaal vastgesteld of onherroepelijk planologisch juridisch kader). Dit aantal is nagenoeg gelijk aan het aantal woningen in de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling (peildatum juli 2024).

2. Aanvullende harde plancapaciteit. De gemeente hanteert een ruimere definitie van harde plancapaciteit¹. Deze gemeentelijke definitie resulteert in een 'harde' plancapaciteit van 35.000 woningen. Ook dit aantal is nagenoeg gelijk aan het aantal woningen in de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling. Onder deze categorie vallen ook projecten die zich in een vroeg planstadium bevinden en waarbij we de intentie hebben uitgesproken om mee te werken of (bij eigen initiatief) te realiseren. Daadwerkelijke realisatie is echter afhankelijk van vele voorwaarden op het gebied van mobiliteit, overeenkomsten met ontwikkelende partijen, grondeigenaren, etc.



¹De gemeente Utrecht hanteert een ruimere definitie en definieert projecten die aan een van onderstaande criteria voldoen als harde plancapaciteit:

- Intentiedocument/startdocument bestuurlijk vastgesteld door college;
- onderdeel gemeentelijke grondexploitaties;



Wonen: planvoorraad



3. Zachte plancapaciteit. Aanvullend onderscheiden we nog een zachte potentiële plancapaciteit van ongeveer 25.000 - 30.000 woningen. Dit aantal is eveneens nagenoeg gelijk aan de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling 2024.

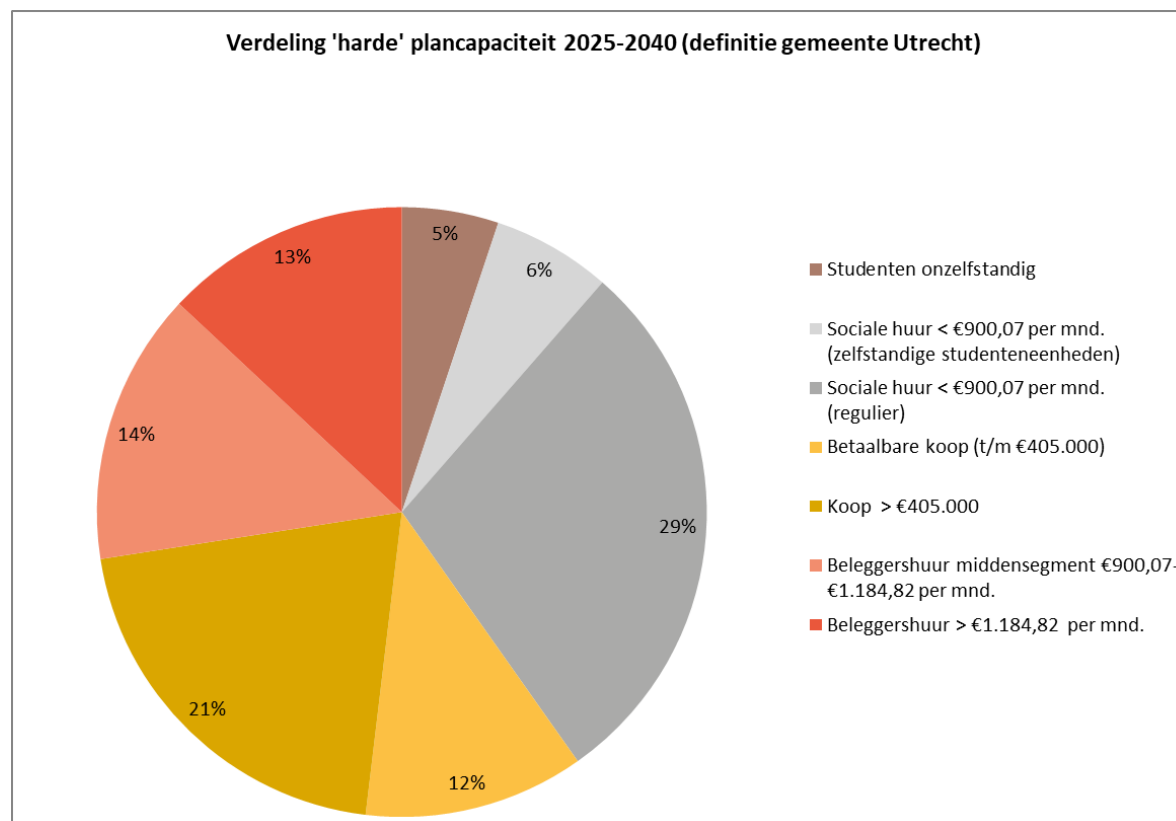
Sinds medio 2021 is aanvullend het doel om in totaal circa 1.500 tijdelijke woningen in de periode 2024-2027 te realiseren.

Verdeling plancapaciteit

Door bij te sturen op de verdeling van de wooncategorieën in projecten proberen wij onze ambitie bij de verdeling van de woningvoorraad in 2040 te realiseren. De verdeling in het figuur hiernaast laat zien dat de harde plancapaciteit voor 34% bestaat uit zelfstandige sociale huurwoningen waarvan 6% zelfstandige studenteneenheden en 28% reguliere sociale huurwoningen. Op dit moment is het aandeel onzelfstandige studenteneenheden 5% van de harde plancapaciteit. Deze percentages zijn gelijk aan het MPR 2024 en de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling (peildatum 1 juli 2024). Hierbij moet worden opgemerkt dat onzelfstandige eenheden in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) -en daarmee in de woningvoorraad niet worden geregistreerd.

Van de totale plancapaciteit valt 26% in het middensegment (koop en huur). Dit valt uiteen in 14% middenhuur en 12% betaalbare koop. In de Woonvisie wordt gestreefd naar een woningvoorraad in 2040 in het middensegment van 25%. Doordat woningen duurder worden, verschuiven betaalbare koopwoningen steeds meer naar de vrije sector. Het gevolg is dat er in het middensegment steeds meer woningen verschuiven naar het dure segment. Om in 2040 de

gewenste samenstelling van de woningvoorraad te bereiken, is extra inspanning nodig. Daarom is in het Coalitieakkoord 2022-2026 opgenomen dat bij nieuwe projecten een prijsklasseverdeling van 40% sociale huurwoningen en 35% uit de midden-categorie (huur en koop) wordt gehanteerd.





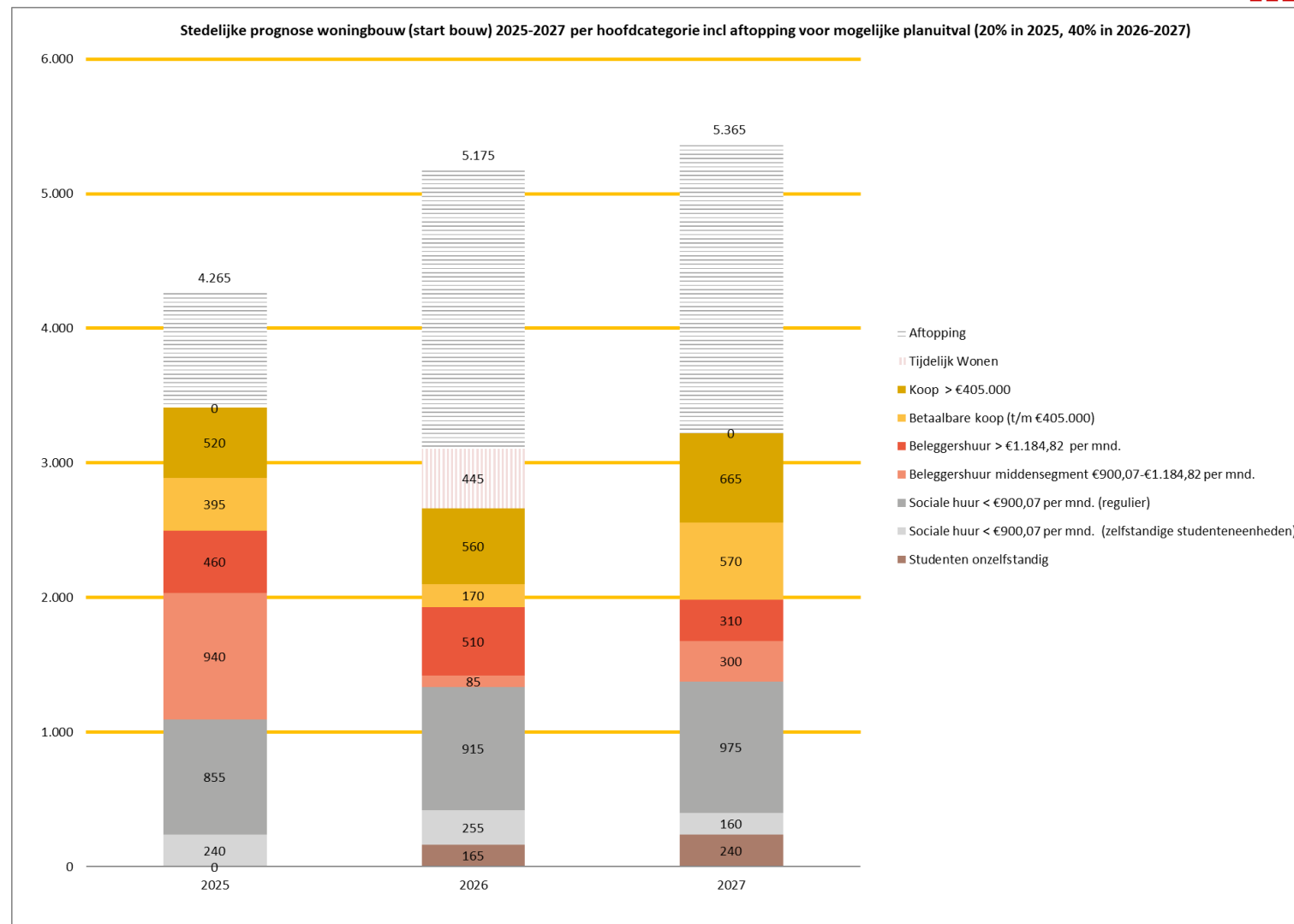
Wonen: planvoorraad



Start- bouw productie

Met het MPR en de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling wordt twee keer paar jaar een prognose start bouw voor de korte termijn (3 jaar) gepresenteerd. Daarbij is per project de stand van zaken beoordeeld en vertaald in de planning. Op basis van ervaringscijfers en een analyse per jaarschijf is een aftoppingspercentage voor mogelijke planuitval en vertraging bepaald van 20% voor 2025 en van 40% voor 2026 en 2027. Er zijn veel factoren die invloed hebben op de planning van woningbouwontwikkelingen. Daarom is het vanuit behoedzaamheid wenselijk om een bandbreedte te hanteren. We stellen uiteraard als doel dat de uiteindelijke realisatie van het aantal woningen aan de bovenkant van bandbreedte ligt. De omvang en verdeling van de plancapaciteit zijn dynamisch en worden jaarlijks bijgesteld op basis van de actuele projectinformatie.

In 2024 zijn 1.620 woningen in aanbouw genomen. Dit ligt onder onze voorgenomen doelstelling. Op dit moment, rekening houdend met planuitval, verwachten we ongeveer 3.400 woningen in 2025 in aanbouw te nemen. Zonder rekening te houden met planuitval kunnen ruim 4.200 woningen in aanbouw worden genomen. We zien dat de komende jaren de verwachte start bouw van het aantal woningen hoger is dan de afgelopen jaren. Onder andere in de Merwedekanaalzone deelgebied 5 worden in de komende jaren veel woningen gerealiseerd. In 2025 worden de eerste bouwblokken in dit gebied in aanbouw genomen.





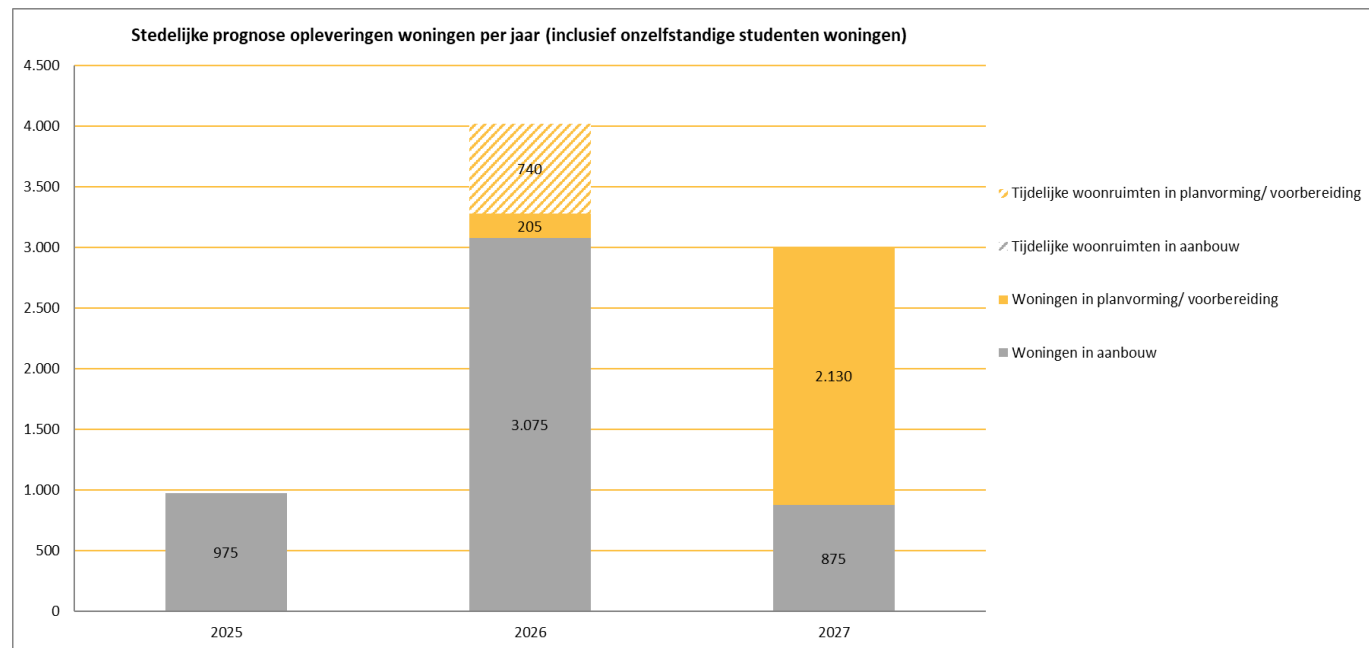
Wonen: planvoorraad



Opleveringen

We zien we het aantal opleveringen dit jaar afnemen tot 1.000 woningen. Dit komt omdat er de afgelopen jaren door de lastigere marktomstandigheden verschillende projecten zijn vertraagd. Circa 3 jaar geleden zagen we een sterke terugval in de start bouw door de veranderde marktomstandigheden. Voor 2026 is de verwachting dat meer woningen worden opgeleverd. Een aantal grotere projecten is geprognostiseerd voor oplevering in 2026, waaronder High Five op het Utrecht Science Park en woningen in verschillende deelfasen van zowel Leidsche Rijn Centrum als Wisselspoor.

Het aantal opleveringen is een inschatting op basis van start bouw datum en bouwtijd. De bouwtijd kan uitlopen of juist sneller gaan dan verwacht. In onze inschatting rekenen we onzelfstandige studentenwoningen mee als aparte woningen. De inschatting kan dus afwijken van het uiteindelijke gerealiseerde aantal woningen.





Wonen



Woningbouw ontwikkeling in de afgelopen 5 jaar

Onderstaand overzicht laat voor verschillende indicatoren het verloop door de jaren heen zien. Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een indicatie van het aantal woningen dat in de nabije toekomst in aanbouw wordt genomen. Het aantal in aanbouw genomen woningen is een indicator voor wanneer woningen worden opgeleverd. Het aantal opgeleverde woningen bestaat uit nieuwbouw en overige toevoegingen zoals transformatie en splitsing. De uiteindelijke toename van de woningvoorraad is het aantal opgeleverde woningen minus de afname door sloop en overige onttrekkingen door bijvoorbeeld samenvoegingen.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Verleende bouwvergunningen*	3.342	3.311	1.202	2.531	3.932	2.472
Woning in aanbouw genomen**	3.020	3.587	2.900	1.032	3.870	1.620
Opgeleverde woningen*	3.086	3.411	3.020	3.337	2.156	2.048
Toename woningvoorraad*/***	2.833	2.993	2.780	2.949	1.724	1.589

*Bron: CBS

**Bron: MPR

*** Sloop, samenvoeging, verbouw en transformatie gebruiksfunctie, overig.

Trends & marktontwikkelingen

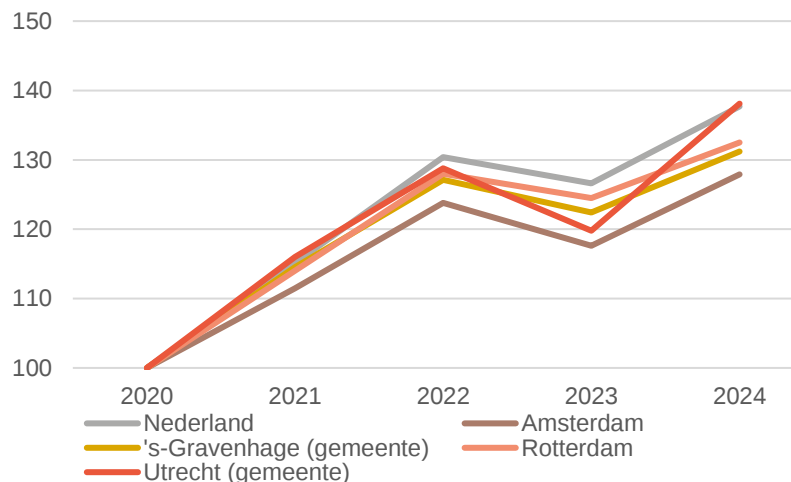
Tot de oorlog in Oekraïne hadden we te maken met oververhitting op de woningmarkt en snel stijgende prijzen. Vanwege de gestegen rente en inflatie zien we vanaf 2022 een kentering op de woningmarkt, met dalende prijzen tot gevolg. Vanaf 2023 zien we een snel herstel op woningmarkt en liggen de prijzen inmiddels weer boven het niveau van

2022. De betaalbaarheid van koopwoningen is hierdoor verder afgenomen, ook door de gestegen rente. In aanvulling op het beperkte aanbod in de sociale sector en de midden huur sector, is hierdoor het vinden van een geschikte woning in Utrecht extra moeilijk.

Waar in 2023 het prijsniveau van bestaande koopwoningen in Utrecht harder daalde dan andere grote gemeenten en het Nederlands gemiddelde, is in 2024 de toename in Utrecht juist het sterkst. In 2024 was de gemiddelde transactieprijs voor een bestaande woning in Utrecht €519.924. Ter vergelijking: het landelijk gemiddelde bedroeg vorig jaar €450.985. De gemiddelde prijs per m2 voor een bestaande woning in Utrecht bedraagt €5.569. Dit betekent dat het huishoudensinkomen ongeveer €108.000 moet bedragen om de gemiddelde Utrechtse transactieprijs te kunnen financieren. Voor nieuwbouw ligt de gemiddelde verkoopprijs en daarmee ook de gemiddelde prijs per m2 hoger.



Prijsindex bestaande koopwoningen





Actualisatie reserve Betaalbaar wonen

Toelichting op de reserve Betaalbaar wonen

Bij de Voorjaarsnota 2023 is besloten om het bestedingsdoel voor deze reserve te verbreden van betaalbaar wonen naar betaalbaar wonen en het op gang houden van woningbouwprojecten.

De reserve wordt gevoed met de opbrengsten uit de Conversieregeling Erfpacht 2017. Motie 191/2017 draagt het college op om de opbrengst uit deze conversieregeling jaarlijks te oormerken voor het toevoegen van meer betaalbare woningen. Daarnaast is in de Voorjaarsnota 2021 een extra toevoeging van 7 miljoen euro aan de reserve gedaan, uit de opbrengst van de ontwikkeling van deelgebied Haarrijn in de grondexploitatie Leidsche Rijn.

In de reserve is 14,091 miljoen euro reeds bestemd. In dit MPR stellen wij voor om 3,155 miljoen euro te bestemmen voor het project Burgemeester Verderlaan 17-19 (maatregel Utrechtse aanpak, 5^e tranche).

In voorgaande jaren voegden we een groslijst met projecten toe die mogelijk aanspraak maakten op de middelen. Omdat er beperkte vrije ruimte in de reserve aanwezig is en het voorstel is dit te bestemmen voor het project Burgemeester Verderlaan 17-19, is de groslijst met potentiële projecten niet meer bijgevoegd.

Reserve betaalbaar wonen	
Saldo begin 2025	14.143
Toevoeging 2025	3.903
Onttrekking 2025 (maatregelen continuering woningbouw)	800
Subtotaal	17.246
Reeds bestemd	
Overvecht Centrum (cofinanciering WBI)	4.010
Maatregelen Utrechtse aanpak (3e tranche):	
- Hindersteinlocatie	2.300
- Hart van de Meern	1.500
- Leidsche Rijn Centrum Oost (G15b)	361
Transformatie en aankoop vastgoed (kantoren en woningen)	4.500
Volkshuisvestingsfonds Overvecht (cofinanciering)	420
Kop Amsterdamsestraatweg - Oude Daalstraat	1.000
Totaal reeds bestemd	14.091
Voorstel MPR 2025 te bestemmen:	
Maatregelen Utrechtse aanpak (5 ^e tranche): project Burgemeester Verderlaan 17-19	3.155
Nog te bestemmen	0

Toelichting op de voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties

Op basis van de Stedelijke afspraken 2020-2022 met woningcorporaties en huurdersorganisaties is in die periode 2/3e deel van de meerwaardeafdracht bij bestemmingswijziging van sociale huurwoningen gestort in de voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties. Op basis van voorstellen van de woningcorporaties zijn bestedingsvoorstellen (verduurzamingsprojecten) vastgesteld voor dit deel van de afgedragen meerwaarde. Ook voor de nog beschikbare afgedragen meerwaarde tot en met 2020 zijn concrete bestedingsvoorstellen vastgesteld.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is een stop op de verkoop van sociale huurwoningen opgenomen. Daarmee zijn de stortingen in de voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties vervallen.

Voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties

Saldo begin 2025	8.207
Reeds bestemd	8.207
Nog te bestemmen	-



Werken



Ambitie van de opgave

Utrecht wil een toekomstbestendige economie met een goed en fijnmazig voorzieningenniveau en voldoende werkgelegenheid op alle niveaus (werk voor iedereen). De ambitie in de RSU2040 is om te groeien in balans. Dat betekent een groei van 70.000 arbeidsplaatsen in 2040 ten opzichte van 2021. Onder andere werklocaties en bedrijfshuisvesting in de stad moeten hierin meegroeien. De opgave van 70.000 extra banen is opgedeeld in vijf segmenten: kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, wetenschap (m.n. het Utrecht Science Park (USP)) en werken in de wijken.

De doorvertaling van de werkopgave uit de RSU2040 is in 2024 nader uitgewerkt in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. We maken daarin onderscheid in kantoren, bedrijventerreinen, winkelgebieden (RSU: detailhandel), innovatielocaties (RSU: wetenschap) en wijk economie (RSU: werken in de wijken). De nota heeft tot eind april ter inzage voorgelegd. De drie hoofddoelstellingen zijn voldoende ruimte voor werk, voldoende diversiteit in de ruimte voor werk en toekomstbestendige ruimte voor werk. Dit geldt over de volle breedte van werklocaties.

De opgave heeft daarnaast de ambitie om de groeiende mismatch op de arbeidsmarkt tegen te gaan door het stimuleren van kwalitatieve banen en werklocaties. De krapte op de arbeidsmarkt is een risico voor zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve economische ambities. Dit vraagt om het maken van keuzes over welke bedrijvigheid we wel en niet in onze stad willen.

Actuele ontwikkelingen

In 2024 nam het aantal in Utrecht geregistreerde banen toe met 4,4%, ofwel 14.000 (bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register). We zien dat de groei van het aantal banen vooral plaatsvindt in de zorg en kantoorhoudende sectoren zoals zakelijke- en financiële dienstverlening en (semi-)overheid, in het topsegment kantoren in de stad; en veel minder op de typische bedrijventerreinsectoren zoals bouw, maakindustrie, etc. Het groeien in balans gaat dus niet vanzelf en staat onder druk.

De krapte op zowel de kantorenmarkt als de bedrijfsruimtemarkt is groot. Voor ondernemers, bedrijven en organisaties is het steeds moeilijker om in de wijken, op bedrijventerreinen en op kantoorlocaties een goede (en betaalbare) plek te vinden om zich te vestigen of uit te breiden. Bovendien zetten netcongestie, stijgende prijzen en de druk op de ruimte voor werken steeds meer een rem op de groei. Dit zorgt ervoor dat met name de ambitie om diverse werkgelegenheid (werk voor iedereen) te bieden, onder druk staat. Op termijn kan het ook betekenen dat de functies die een stad nodig heeft om goed te kunnen functioneren, onvoldoende een plek kunnen krijgen. Denk aan ruimte voor stadslogistiek, installateurs, circulaire verwerking van reststoffen, loodgieters en aannemers. Nu al zien we dat nieuwe werkgevers die gewenst zijn (gezond, duurzaam, sociaal, innoverend, verzorgend) naar elders moeten uitwijken. Daarmee neemt de diversiteit van het werken in Utrecht af. We worden als stad daarmee kwetsbaarder, minder inclusief en bieden geen werk meer voor iedereen.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben invloed op alle segmenten. Per segment zien we nog de volgende aandachtspunten:

- **Kantoren:** de leegstand van kantoren ligt onder frictieniveau. Dit drijft de prijzen op. Het onderste segment kantoren, erg belangrijk voor maatschappelijke instellingen, start- en scale-ups en creatieven die we als stad graag rijk zijn, staat sterk onder druk van de woningbouwopgave. Tegelijkertijd staan er aan de randen van Lage Weide en Oudenrijn kantoren die nauwelijks meer marktconform zijn en die we graag transformeren naar bedrijfsruimte.
- **Bedrijventerreinen:** ook op bedrijventerreinen ligt de leegstand onder frictieniveau. Daardoor is er te weinig schuifruimte, waardoor ondernemers niet kunnen (door)groeien of verhuizen en de markt op slot zit. Beter benutten van bestaande terreinen is van belang. Daarnaast blijft behoefte bestaan aan nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Met een eerste aankoop hebben we een stap gezet richting verdichting op Lage Weide. Maar deze processen zijn erg ingewikkeld, en om grote stappen te zetten richting verdichting is meer nodig. Andere terreinen staan juist weer onder druk van de woningbouwopgave, zoals Stadseiland-Zuid. Of door de grote vraag uit de logistieke markt, dat een prijsopdrijvend effect heeft waardoor MKB'ers in de knel komen.
- **Winkelgebieden:** binnen de detailhandel is een groot verschil tussen de ontwikkelingen van non-food en food: zo is het aantal (fysieke) kleding- en schoenenwinkels (non-food) de afgelopen jaren fors teruggelopen. Supermarkten en speciaalzaken (food) doen het daarentegen onverminderd goed, hoewel daar de stijgende kosten voor onder andere personeel de marges verder onder druk zetten. Vrijkomende panden worden vaak ingevuld met andere functies, zoals horeca of andere publieksgerichte voorzieningen. Dit geeft winkelstraten een andere uitstraling en beleving. De groei van het aantal inwoners van de stad zorgt voor meer vraag naar retail.



Werken



- Innovatielocaties: (vastgoed-)ontwikkelingen in en rond het USP laten een grote vraag naar ruimte zien. De activiteiten van de bedrijven en kennisinstellingen zijn cruciaal om onze economische ambities op gebied van Heart of Health te behalen. Specifiek op het USP zijn aanvullende, grootschalige maatregelen (vooral bereikbaarheidsmaatregelen) nodig om de groei te faciliteren. Dit jaar zijn er naar verwachting twee grote ontwikkelingen op het USP op het gebied van werkgelegenheid: oplevering van Plus Ultra (een multi-tenant gebouw met labruimtes en kantoren) en oplevering van de huisvesting van het RIVM.
- Wijkeconomie: in verschillende wijken zien we dat de ruimte voor werken afneemt, doordat locaties worden getransformeerd naar woningen. Ook groeit het voorzieningenaanbod, belangrijk voor zowel werk als de leefbaarheid, te beperkt mee met het aantal woningen/inwoners.

Programmering

De beschikbaarheid en betaalbaarheid van voldoende en goede bedrijfsruimtes en kantoren is een belangrijk thema voor de komende jaren. Met de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties 2035 scherpen we ons beleid hierop aan. De komende jaren investeren we (verder) in:

- Kantoren: de vraag naar kantoren is onverminderd hoog. Naast de aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid van kantoren in het lagere segment, werken we mee aan het toevoegen van kantoren op de knooppunten Stationsgebied en Leidsche Rijn.
- Bedrijventerreinen:
 - Ontwikkeling circulair bedrijfspark Strijkviertel: efficiënt en meerlaags, met een hoge dichtheid en focus op MKB-werkgelegenheid. De vaststelling van het Omgevingsplan

door de gemeenteraad is gepland voor Q2 2025.

- Lage Weide: verdichting (strategische en anticiperende verwervingen) met cofinanciering van OntwikkelingsMaatschappij Utrecht (OMU), verduurzaming en verbeteren kwaliteit. Investerings in de ontsluiting van het terrein zijn cruciaal voor verdere doorontwikkeling en verdichting. Verschillende maatregelen en ambities werken we uit in de Beleidsnota Lage Weide, die we in 2025 opstellen.
- Inzetten op verdichting op andere werklocaties, in samenwerking met de OMU, zoals Werkspoorkwartier, Oudenrijn, Overvecht.
- Onderzoek provincie Utrecht voor een nieuw regionaal bedrijventerrein, waardoor de druk op de Utrechtse markt enigszins afneemt.
- Goed benutten van de ruimte op bedrijventerreinen door de fysieke- en milieuruimte zo goed mogelijk te benutten door bedrijven die dat echt nodig hebben.
- Winkelgebieden: verwachting is dat de hoeveelheid vierkante meters retail dankzij de bevolkingsgroei redelijk stabiel blijft. Nieuwe ontwikkelingen vinden plaats bij de grote gebiedsontwikkelingen, zoals de MWKZ.
- Innovatielocaties: het benutten van de ontwikkelruimte op het USP en de omliggende gebieden. Regionaal werken we aan een samenhangend programma voor innovatielocaties. We willen de ruimtevraag van innovatieve bedrijven actiever faciliteren en komen tot een aanvullend netwerk van innovatielocaties in de regio.

- Wijkeconomie: we starten in het kader van de regiodeal in Overvecht met een traject om meer en passende ruimte voor werk in de wijk toe te voegen.





Maatschappelijke voorzieningen

Ambitie van de Opgave

Groei in balans en Ongelijk investeren voor gelijke kansen

De groei van de stad dient samen te gaan met een toename in de maatschappelijke voorzieningen, vanwege hun belang voor de ontwikkeling, beleving, ontmoeting en ondersteuning van alle inwoners. Het gaat om scholen, sportaccommodaties, buurtcentra, culturele voorzieningen en speelruimte. Uitgangspunt is om kwaliteit en leefbaarheid centraal te laten staan bij de verdere ontwikkeling van de stad: we willen groeien in balans. Voor een gezonde groei van de stad groeien de voorzieningen mee met de bevolking. Dit doen we onder andere door vooral te investeren in buurten en inwoners die dat het hardste nodig hebben (ongelijk investeren voor gelijke kansen). Hiervoor is gekeken naar de scheidslijnenmonitor van de gemeentelijke afdeling Onderzoek en Statistiek.

Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen

Onze ambities staan beschreven in de RSU2040, het Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen en de thematische huisvestingsnota's. Dit leidt tot een programmering op hoofdlijnen voor de langere termijn en meer concrete programmering voor de eerstkomende jaren. De herijking van het koersdocument volgt in 2025. Netcongestie zorgt ervoor dat nieuwe voorzieningen voorlopig geen grootverbruik aansluiting kunnen krijgen. We werken samen met het Rijk, de regio en netbeheerders aan oplossingen voor netcongestie.

Beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's en rapportages

Per opgave in het maatschappelijk domein zijn ambities en doelstellingen vastgesteld. Voor Cultuur is de Kadernota Cultuurparticipatie 2022-2030 en het Uitvoeringsprogramma

Huisvesting Culturele en Creatieve Sector 2025-2028 leidend: hierin zijn de kwantitatieve kaders vanuit de RSU2040 onderstreept en inhoudelijk verder aangescherpt. Ook is de Nachtvisie 2030 vastgesteld.

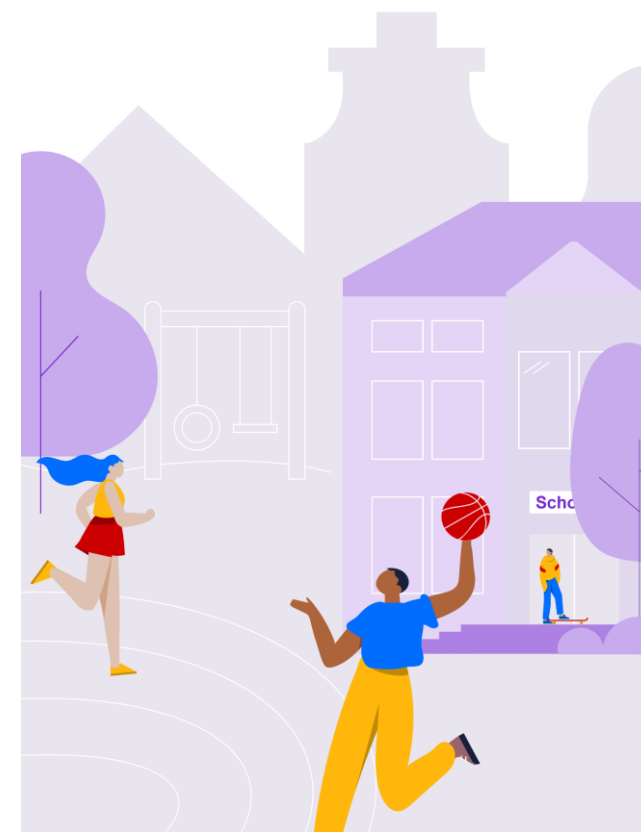
Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad de nieuwe Beleidsnota Onderwijshuisvesting vastgesteld. In dezelfde periode heeft B&W het Uitvoeringsprogramma Onderwijshuisvesting 2026-2041 vastgesteld. Beleidsnota en uitvoeringsprogramma vormen samen het IHP (Integraal Huisvestingsplan Onderwijsvoorziening). Besluitvorming over investeringen in onderwijshuisvesting loopt hierin mee.

De Beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032 is begin 2025 vastgesteld door de raad. Hoe we de ambities en doelstellingen uit de nota bereiken, werken we in afstemming met de stad uit in vier uitvoeringsprogramma's.

Welzijn werkt vanuit de kadernota Meerjarig perspectief buurtcentra in buurten en wijken voor de periode 2022–2032.

Maatschappelijke voorzieningen blijven achter

Met het huidige groeitempo en de schaarse middelen voor nieuwe investeringen lukt het niet om het voorzieningenniveau evenredig te laten meegroeien met het aantal inwoners, zoals beoogd is in de RSU. Daarvoor is onvoldoende geld en ruimte beschikbaar. Investerings die nu niet worden gedaan, kunnen in sommige gevallen niet meer worden ingehaald. Bijvoorbeeld als het gaat om de bouw van sporthallen in plaats van gymzalen; als de gymzalen eenmaal zijn gerealiseerd kan er later niet alsnog een sporthal worden ingepast.





Maatschappelijke voorzieningen



Actuele ontwikkelingen

We werken door aan het uitvoeren van het investeringspakket Groei in balans, onderdeel van het coalitieakkoord 2022-2026. De laatste jaren zijn er geen extra financiële middelen beschikbaar in het MPR voor nieuwe investeringen in maatschappelijke voorzieningen. Dit MPR 2025 stellen wij voor knelpunten in de lopende programmering van maatschappelijke voorzieningen op te lossen door herbestemming van het budget voor “Investeringsrandvoorwaardelijk voor woningbouw op korte termijn”: dit budget wordt in 2029 en in latere jaren structureel ingezet ter dekking van de structurele tekorten in diezelfde jaren. Hiermee worden middelen verschoven van begrotingsprogramma Duurzame bereikbaarheid naar begrotingsprogramma Levendige en gezonde stad. We werken aan een nieuwe bestendige bekostigingssystematiek om de uitgaven verbonden aan de groei van de stad (inclusief maatschappelijke voorzieningen) te kunnen betalen. Een herziening van de investeringsstrategie is noodzakelijk om groeien in balans mogelijk te maken voor de maatschappelijke voorzieningen.

In het maatschappelijk vastgoed is een aantal ontwikkelingen van belang: gestegen bouwkosten en de toekomstige exploitatiekosten maatschappelijk vastgoed. De bouwkostenramingen van het te realiseren maatschappelijk vastgoed staan onder druk door de sterke stijgingen de laatste jaren. Het gevolg is dat de kostprijs omhoog gaat en in de structurele exploitatie hogere verhuurprijzen nodig zijn. Dit bemoeilijkt het vinden van maatschappelijke huurders. Vanwege de gestegen kosten moeten beheersmaatregelen worden getroffen om binnen de budgettaire kaders te blijven. Dit wordt voor een deel van de maatschappelijke voorzieningen uitgewerkt, bijvoorbeeld in de vorm van versobering (zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit). Door de

financiële krapte constateren we dat we steeds verder achterlopen bij het bereiken van onze vastgestelde ambitie.

Sport

We gaan door met de lopende projecten van sport, zodat meer Utrechters blijvend sporten en bewegen. Daarom investeren we in sportvelden, sporthallen en een zwembad. In het vorige meerjarenperspectief meldden we nog dat de uitbreiding van de meeste sportvoorzieningen in de pas loopt met de groei van de stad, behalve de sportvelden. Inmiddels zien we dat naast de sportvelden ook de binnensport en zwembaden onvoldoende meegroeien. We constateren dat we achterlopen op onze vastgestelde ambities en doelstellingen:

- In 2030 is er een tekort van 1 sporthal en dit loopt op naar een tekort van 5,5 sporthallen in 2040.
- We verwachten in 2040 een tekort van 8 hockeyvelden, 7 voetbalvelden (op zaterdag), 2 rugbyvelden en 62 tennisbanen.
- Het zwembad Maximapark staat gepland in 2029.

Cultuur

Conform de Barcode streeft de gemeente Utrecht naar 25 culturele wijkvoorzieningen in 10 wijken (15.625 m²) voor 2040. Daarnaast willen we tegen die tijd zowel een grotere als een kleinere stedelijke culturele voorziening toevoegen aan de stad. Vanwege schaarse middelen hebben we er eerder voor gekozen om de realisatie van wijkcultuurhuizen en stedelijke voorzieningen te temporiseren. Projecten zonder vastgestelde locatie schuiven door. Tegelijkertijd werken we ook de komende periode aan de realisatie van vier nieuwe culturele wijkvoorzieningen.

Voor de realisatie van 80.000 m² extra werkruimte voor de culturele en creatieve sector is in de RSU2040 reeds 30.000 m² geprogrammeerd, waaronder in het Werkspoorkwartier, Nieuw-Overvecht, Beurskwartier en de Merwedekanaalzone – dit vertalen we naar concrete projecten. In de programmatische verkenning van Rijnenburg is aanvullend 7.000 tot 14.000 m² opgenomen. Voor de resterende 45.000 m² zoeken we naar geschikte locaties. Door veranderde marktomstandigheden en het stoppen van locaties hebben we in de afgelopen periode circa 5.000 m² gerealiseerd. Daarmee blijven we achter op onze ambitie, maar de ontwikkeling van nieuwe locaties loopt door. Zo voegen we de komende tijd nieuwe locaties toe, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen (Zonnebaan), in tijdelijke panden (zoals Parkeergarage Paardenveld en het Attleplantsoen) en nieuwe gebiedsontwikkelingen zoals Tussen de Rails.

Welzijn

Tot 2030 zijn buurtcentra, buurtkamers en jongerenhuiskamers geprogrammeerd. Tussen 2030 en 2040 zijn er op basis van de actuele bevolkingsprognose stadsbreed nog zes buurtcentra inclusief jongerenhuiskamer nodig. De locaties zijn nog niet bepaald. We onderzoeken de komende jaren de behoefte aan overige welzijnsaccommodaties (beheerde speeltuinen, scouting en volkstuinten). De welzijnsaccommodaties groeien mee volgens de in beleid vastgestelde normen per type wijk.



Maatschappelijke voorzieningen



Onderwijshuisvesting

Onderwijshuisvesting inclusief programmering komt aan bod in het IHP. Omdat onderwijshuisvesting een wettelijke taak van de gemeente is met vastgestelde normen met betrekking tot capaciteit voor huisvesting, groeit het aantal schoolgebouwen automatisch mee bij de ontwikkeling van nieuwe wijken. We hebben te maken met een strak financieel kader waardoor we middelen hebben voor kwalitatief goede gebouwen, maar niet automatisch voor aanvullende beleidsdoelen zoals inclusief onderwijs en klimaatadaptief- en circulair bouwen. Ook knelt het financieel bij het bouwen van nieuwe scholen in nieuwe wijken waar wordt verdicht binnen de bestaande stad, zoals de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier. De betaalbaarheid van kinderopvangruimte bij schoolgebouwen is hierbij een vraagstuk. Momenteel wordt onderzocht hoe hiermee om te gaan.

Programmering

Sport

- De realisatie van het zwembad Maximapark staat gepland in 2029.
- De voorbereidingen voor de sporthallen Cartesiusdriehoek (in gebruik name 2027), Merwedekanaalzone (2028) en de binnensportvoorziening in Vleuten (2027) en sporthal Overvecht (2029) lopen.
- We zetten in de komende twee jaar nog twee natuurgrasvelden om in kunstgras (de Dreef en Voordorp).
- Uitbreiding/inpassing sportvelden: Nieuw Welgelegen (twee sportvelden 2027) en Rijnvliet (rugbyveld 2025), hockeyveld Rijnvliet (2025/2026 variantenstudie Strijkviertel).

Onderwijshuisvesting

In lijn met het Meerjarenplan Onderwijshuisvesting 2016 – 2025 gaan wij de komende jaren een aanzienlijke uitbreiding realiseren van het primair- en voortgezet onderwijs.

- Er komen lagere scholen bij in de buurten Haarrijn, Leeuwesteyn en Groenewoud (Leidsche Rijn), Merwedekanaalzone, Cartesiusdriehoek en het Beurskwartier.
- Het voortgezet onderwijs breidt uit in Merwedekanaalzone, Leidsche Rijn, Overvecht en Vleuten-De Meern en in het Utrecht Science Park/Rijnsweerd.

Welzijn

- We realiseren een nieuw buurtcentrum en jongerenhuiskamer in de Merwedekanaalzone en twee kleinere buurtcentra in Overvecht. Voor Overvecht betrekken we dit bij de Programmatische uitgangspunten doorontwikkeling maatschappelijk vastgoed Overvecht.
- Bij de ontwikkeling van de Kruisvaartkade (Zuidwest) en het Lombokplein/Beurskwartier zijn buurtkamers voorzien. De middelen voor deze uitbreiding zijn nog niet beschikbaar.

Cultuur

Wijk- en jongerencultuurhuizen:

- Wijkcultuurhuis Merwede
- Jongerencultuurhuis Berlijnplein (onderdeel Cultuurcluster, Leidsche Rijn)
- Jongerencultuurhuis De Tol (Vleuten-De Meern)
- Wijkcultuurhuis De Musketon (Lunetten – haalbaarheidsonderzoek loopt)
- Zoekgebieden voor nieuwe initiatieven: USP/Rijnsweerd, Papendorp/Groenewoud, Noordwest, Centrum, Oost, Beurskwartier,

Overvecht en Rijnenburg

- Herontwikkeling bestaande voorzieningen (geen MPR-dekking nodig)
- Kanaleneiland: nieuwbouw jongerencultuurhuis BOKS (gereed in 2026)
- Overvecht: zoektocht naar toekomstbestendige locatie (Rhonedreef 40)

Stedelijke culturele voorzieningen:

- Cultuurcluster Berlijnplein: 9.200 m² voor dans, theater, beeldende kunst, mode, design, amateurkunst en werkruimte (oplevering medio 2028)
- Overvecht Centrum: ontwikkeling bovenstedelijke voorziening binnen het Masterplan; concept en financiering worden nader uitgewerkt

Werkruimte culturele en creatieve sector:

- Ca. 2.000 m² Attleeplantsoen 39, tijdelijk beschikbaar
- Ca. 2.250 m² op een etage van parkeergarage Paardenveld, tijdelijk beschikbaar
- 1.200–2.400 m² via uitgifte in Tussen de Rails voor een broedplaats (15 jaar)





Maatschappelijke voorzieningen



Knelpunten in de investeringsprogrammering

Dit MPR 2025 stellen we voor om knelpunten in de lopende programmering van de maatschappelijke voorzieningen op te lossen door herbestemming van budget (zie ook pagina 30). Vorig jaar kon de prijsindexering niet doorgevoerd worden als gevolg van bezuinigingen. Voorzieningen in de VJN 2024 zijn dus gebaseerd op prijspeil 2022. De bouwrijzen zijn verder doorgestegen. Inmiddels zijn de bedragen geactualiseerd naar prijspeil 2024. Daarnaast is de interne rekenrente gestegen van 1,5% naar 2%. Beide factoren leiden ertoe dat de opgenomen jaarlasten van de maatschappelijke voorzieningen niet meer afdoende zijn. Een overzicht van de knelpunten volgt hieronder.

Buurtcentrum Merwedekanaalzone

In de Samenwerkingsovereenkomst Merwedekanaalzone is exact vastgelegd in welk blokken de maatschappelijke voorzieningen terecht komen en wie beoogd eigenaar is (meestal de gemeente). De meeste maatschappelijke voorzieningen zoals het Buurtcentrum zijn onderdeel van bouwblokken die door marktpartijen worden gerealiseerd. Het buurtcentrum is opgenomen in blok 9. Gezien de omvang van MWKZ met circa 10.000 nieuwe woningen is het buurtcentrum één van de noodzakelijke basisvoorzieningen. Het actualiseren van de kostenraming naar prijspeil 2024 zorgt ervoor dat de beschikbare middelen niet voldoende zijn voor de aankoop, afbouw en exploitatie. Er is structureel 86.000 euro extra nodig vanaf 2027.

Gezondheidscentrum Merwedekanaalzone

Het gezondheidscentrum is opgenomen in blok 8. Gezien de omvang van MWKZ met circa 10.000 nieuwe woningen is het gezondheidscentrum één van de noodzakelijke basisvoorzieningen. Met

de ontwikkelaar van dit blok wordt al lange tijd gesproken over het ontwerp van centrum. Inmiddels bestaat er overeenstemming over het Definitief Ontwerp. De kostprijs dekkende huur ligt naar verwachting hoger dan de huur die eerstelijns zorg partijen kunnen betalen vanuit de zorgvergoeding. Er is structureel 42.000 euro nodig.

Buurtcentra Overvecht

Buurtcentra Overvecht is gesplitst in twee onderdelen (alleen het totaal is opgenomen in het overzicht); buurtcentrum Burezina in Overvecht Zuid en een buurtcentrum in Overvecht Noord (locatie nog nader te bepalen, mogelijk bij de locatie nieuwe sporthal Overvecht. In de VJN 2024 zijn middelen opgenomen voor buurtcentra Overvecht. Het actualiseren van de kostenraming naar prijspeil 2024 zorgt ervoor dat de beschikbare middelen niet voldoende zijn voor de aankoop, afbouw en exploitatie. Er is structureel 40.000 euro extra nodig vanaf 2026.

Wijkcultuurhuis Lunetten

Lunetten heeft in vergelijking met de rest van de stad weinig culturele voorzieningen. Daarom is de realisatie van dit wijkcultuurhuis één van onze prioriteiten. In de huidige financiële situatie zal door de hoge kostprijs dekkende huur de exploitatie van het wijkcultuurhuis in de Musketon zwaar onder druk komen te staan, waardoor reguliere culturele programmering zoals uitgevoerd in andere wijkcultuurhuizen niet haalbaar is. Zonder budget voor losse inventaris en inbouw zal de oplevering van het gebouw vertraging oplopen of niet volledig functioneel zijn. Het niet oplossen van deze knelpunten zal leiden tot een structurele verarming van het culturele en sociale leven in Lunetten, een wijk die juist behoefte heeft aan laagdrempelige voorzieningen om verbinding te stimuleren. Hiermee voldoen we minder aan het principe

‘ongelijk investeren voor gelijke kansen’. De kostprijs dekkende huur zal structureel met €110.000 naar beneden moeten worden gebracht om exploitatie vergelijkbaar te houden met andere wijkcultuurhuizen. Met een verwachte oplevering in 2026 is er geen budget beschikbaar voor de losse inventaris en een inbouwpakket (deel demarcatie gebruiker). Hiervoor ramen we momenteel €300.000 (€300 x 1.000 m²). Per saldo leidt dit tot een knelpunt van €410.000 in 2026 en €110.000 vanaf 2027.



Maatschappelijke voorzieningen



Wijkcultuurhuis Merwedekanaalzone

Het structurele tekort voor dit wijkcultuurhuis wordt voorlopig geraamd op €50.000. Dit tekort wordt voornamelijk veroorzaakt door ophoging van de interne rekenrente van 1,5% naar 2%. Het niet oplossen van het tekort betekent dat de sociale- en culturele infrastructuur in dit cruciale gebied niet op het gewenste niveau kan worden gebracht, met gevolgen voor het welzijn van de bewoners en de sociale cohesie. Zonder deze voorziening ontstaat een mismatch tussen de vraag naar- en het aanbod van sociale en culturele activiteiten, en voldoen we minder aan het principe ‘groei in balans’.

Hieronder volgt een totaaloverzicht van de knelpunten in de lopende programmering van Welzijn en Cultuur (bedragen *€1.000).

Thema	Project	Gebied	2025	2026	2027	2028	2029	struc
Welzijn	Buurtcentrum MWKZ	Zuidwest	0	-260	86	86	86	86
Welzijn	Gezondheidscentrum MWKZ	Zuidwest						42
Welzijn	Buurtcentrum Overvecht	Overvecht	-238	40	40	40	40	40
Cultuur	Wijkcultuurhuis Lunetten	NOOZ	0	410	110	110	110	110
Cultuur	Wijkcultuurhuis MWKZ	Zuidwest	0				50	50
Totaal cultuur en welzijn			-238	190	236	236	286	328

Sport
In het MPR is programmering van de uitbreiding van sport- en beweeg accommodaties opgenomen. Hiernaast volgt de actualisatie van het investeringsprogramma ten opzichte van het MPR 2024. Het gaat om veranderingen in planning, kosten en kasritmes (bedragen *€1.000).

Thema	Project	Gebied	2025	2026	2027	2028	2029	struc
Sport	Kapitaallasten voor afgeronde projecten	Stadsbreed	354	354	354	354	354	354
Sport	Nieuw Welgelegen, inpassingskosten twee sportvelden	Zuidwest	0	1.608	2.300	25	363	363
Sport	Nieuw Welgelegen (aanleg voetbalveld met kleedvoorziening)	Zuidwest			153	153	153	153
Sport	Nieuw Welgelegen (aanleg hockeyveld met kleedvoorziening)	Zuidwest			121	121	121	121
Sport	Rijnvliet, inpassingskosten	LR-VdM	1.037	11	11	11	11	11
Sport	Rijnvliet (rugbyveld)	LR-VdM	113	113	113	113	113	113
Sport	Cartesiusdriehoek, sporthal (combi met onderwijs, incl grondkosten)	West Noordwest	0	0	810	810	810	810
Sport	MWKZ, sporthal (combi met onderwijs, incl grondkosten)	Zuidwest				770	770	770
Sport	MWKZ. sporthal voorbereidingskrediet	Zuidwest	18	18	18			
Sport	Overvecht , sporthal (combi met onderwijs, incl grondkosten)	Overvecht					735	735
Sport	Overvecht , sporthal voorbereidingskrediet	Overvecht	10	10	10	10		
Sport	Voetbalveld, omzetting natuurgras naar kunstgras De Dreef	Overvecht		107	107	107	107	107
Sport	Voetbalveld, omzetting natuurgras naar kunstgras Hercules	NOOZ			107	107	107	107
Sport	Zwembad Maximapark (extra zwembad)	LR-VdM					1.535	1.535
Sport	Zwembad Maximapark voorbereidingskrediet	LR-VdM	26	26	26	26		
Sport	Hockeyveld ntb locatie/voorkeur Maarschalkerweerd (ex. inpassingskosten)	NOOZ				121	121	121
Subtotaal			1.558	2.247	4.130	2.728	5.300	5.300
MPR 2024			1.538	2.909	5.292	3.118	4.916	4.916
Totaal Sport			20	-662	-1.162	-390	384	384

Maatschappelijke voorzieningen



Dekking voor knelpunten

In de jaren 2025-2028 is er sprake van meevallers vanwege actualisaties van de planningen: enkele projecten schuiven naar achter in de tijd. Deze bedragen worden toegevoegd aan de reserve Groei in balans en houden we beschikbaar om in te kunnen zetten bij de invoering van een nieuwe bestendige bekostigingssystematiek voor de groei van de stad.

In 2029 en latere jaren zijn er structurele tegenvallers. In het coalitieakkoord is een jaarlijks budget van 669.000 euro opgenomen voor “investeringen randvoorwaardelijk voor woningbouw op korte termijn”. Dit budget zetten wij in 2029 en latere jaren in voor het oplossen van knelpunten in investeringen die een gevolg zijn van woningbouw op korte termijn: investeringen in buurtcentra en sportvoorzieningen. Met deze budgetoverheveling van het begrotingsprogramma Duurzame bereikbaarheid naar begrotingsprogramma Levendige en gezonde stad bevorderen wij het integraal werken aan onze opgaven.

Maatschappelijke Ontwikkeling onderzoekt op welke wijze het resterend knelpunt in de bestaande programmering (structureel 43.000 euro vanaf 2030) kan worden opgelost.

Binnensportcapaciteit

De noodzakelijke investering in extra binnensportcapaciteit is als bijsturing opgenomen in de VJN 2025 voor een bedrag van structureel 250.000 euro per jaar vanaf 2026.

Thema	2025	2026	2027	2028	2029	struc
Cultuur en Welzijn	-238	190	236	236	286	328
Sport	20	-662	-1162	-390	384	384
Totaal mee- en tegenvallers	-218	-472	-926	-154	670	712
Inzet budget investeringen randvoorwaardelijk voor woningbouw op korte termijn					-669	-669

Thema	Project	2026	2027	2028	2029	struc
Sport	Binnensportcapaciteit	250	250	250	250	250
Dekking	Financieel beeld VJN	-250	-250	-250	-250	-250



Duurzame mobiliteit

Ambitie van de opgave

We houden de bereikbaarheid en verkeersveiligheid zo goed mogelijk op peil. Om gezond stedelijk leven en de groei van de stad mogelijk te maken, zetten we in op de transitie naar ruimte-efficiënte en duurzame mobiliteit (lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit). We streven naar een stad waarin mobiliteit en bereikbaarheid voor iedereen op orde is. We werken hierbij vanuit de kaders van de RSU2040 en het Mobiliteitsplan 2040.

Actuele ontwikkelingen

Verdere verlaging MPB-investeringsbudget

In het hoofdstuk *Ruimtelijke koers* van dit MPR is te lezen dat de Hervormingsbezuinigingen leiden tot een structurele verlaging van het investeringsbudget. Voor mobiliteit gaat het om 1,76 miljoen euro per jaar vanaf 2027 (80% hiervan vanaf 2026). Samen met de eerdere bezuiniging van structureel 3 miljoen euro per jaar vanaf 2026, betekent dit dat er tot en met 2040 in totaal 71 miljoen euro minder beschikbaar is voor investeringen in mobiliteit. Dit heeft als gevolg dat we moeten temporiseren en scherpe keuzes moeten maken. Voor bereikbaarheid betekent dit dat we focussen op de schaa sprong fiets en op het verbeteren van het voetgangersnetwerk. Daarbij geldt het uitgangspunt dat we de bezuinigingsopgave invullen door niet te bezuinigen op de schaa sprong ov, randvoorwaardelijke investeringen voor woningbouw of verkeersveiligheid.

De bezuinigingsopgave van structureel 1,76 miljoen euro per jaar zorgt er concreet voor dat we op korte termijn (vanaf 2026) een aantal projecten niet programmeren: Fietsbewegwijzering (vanaf 2027) en Multimodaal Verkeersmanagement. Daarnaast passen we de

programming aan voor de volgende projecten: NRU, Mobiliteitsmanagement (vanaf 2030) en Dom tot Dam route (inclusief Demkabrug). Ook op de middellange termijn (vanaf 2030) kunnen we minder investeringen programmeren.

Zoals ook in de Voorjaarsnota opgenomen: specifiek voor de NRU passen we een kasschuif toe voor wat betreft de gereserveerde middelen voor de NRU (jaarlijks 1 miljoen euro), omdat op dit moment onzeker is of de investeringen op korte termijn noodzakelijk zijn. Mocht onze inzet toch resulteren in eerdere realisatie dan zal hier alsnog incidenteel geld voor vrij worden gemaakt. Hiertoe nemen we een risico op in het weerstandsvermogen.

Als uitgangspunt hanteren we de richtlijn van sobere mobiliteitsherinrichtingen met een meer natuurlijke manier voor realisatie van groen in projecten met meer hergebruik van materialen, zoals klinkers. Ook proberen we werkzaamheden maximaal te combineren met beheer en onderhoud, wat leidt tot minimale verkeershinder en minimale kosten in relatie tot onze doelstellingen.

Transitie naar ruimte-efficiënte en duurzame mobiliteit

Om de transitie naar ruimte-efficiënte en duurzame mobiliteit zo goed mogelijk te realiseren en de bereikbaarheid en verkeersveiligheid met de beschikbare middelen zo goed mogelijk op orde te houden, gaan we door met investeren in de schaa sprong fiets en het verbeteren van het voetgangersnetwerk. Het investeringsbudget loopt terug, dus zullen we een minder grote transitie naar duurzame en ruimte-efficiënte mobiliteit realiseren.

De bereikbaarheid in de stad staat onder druk doordat de netwerken voor auto, fiets en ov aan de grenzen van hun capaciteit zitten. Deze druk neemt ook toe door een groeiend aantal inwoners en werknemers. We zetten de beschikbare middelen zo in dat we de groei van de stad met nieuwe woningen en banen zo goed mogelijk faciliteren.

Relevante links met andere monitoringsinstrumenten

Voor de laatste cijfers over de transitie naar ruimte-efficiënte en duurzame mobiliteit verwijzen we naar de [Monitor Mobiliteitsplan](#), die we naar verwachting in Q2 2025 actualiseren. De voortgang van alle geprogrammeerde projecten is te vinden in de Voortgangrapportages [VGR voorjaar 2024](#) en [VGR najaar 2024](#).

Programming

Voor een volledige programming van de investeringen in mobiliteit verwijzen we naar de geheime bijlage met de projecten van het MPR. In deze bijlage geven we ook aan bij welke projecten wordt samengewerkt met Beheer Openbare Ruimte (BOR).





Toelichting op financiën en programmering MPB 2025

We actualiseren jaarlijks het meerjarenprogramma bereikbaarheid (MPB). Projecten lopen meerjarig en leggen beslag op de middelen in de komende jaren. Bij de actualisatie van het MPB worden de verwachte uitgaven van de projecten over de komende jaren bijgesteld (kasritme). Daarnaast bepalen we welke financiële ruimte er beschikbaar is als gevolg van afgesloten projecten bij de jaarverantwoording, bijdragen van derden en indexeringsmiddelen. In deze paragraaf lichten we toe welke middelen beschikbaar zijn voor herprogrammering, hoe deze worden ingezet en wat de actualisatie betekent voor het financiële beeld van het programma Duurzame bereikbaarheid.

Toelichting financiële methodiek

Jaarlijks voegen we een bedrag vanuit de gemeentelijke middelen toe aan het Meerjarig Investeringsprogramma Bereikbaarheid (MIB). Daarnaast dekken we een deel van de investeringen vanuit gelden van derden (met name subsidies). Met dit beschikbare meerjarige investeringsbudget programmeren we projecten over de jaarschijven.

Deze jaarschijven nemen we op in de begroting. Bij programmering maken we onderscheid tussen knelpunten en aanvullende noodzakelijke investeringen. Knelpunten zijn extra kosten op lopende projecten die niet kunnen worden opgevangen binnen het bestaande projectenbudget. Een knelpunt niet programmeren, betekent dat we een project niet kunnen voortzetten. Aanvullende noodzakelijke investeringen zijn investeringen waarvan we het noodzakelijk vinden dat deze plaatsvinden.

Binnen het MIB is een reserve ingesteld waardoor de fasering van uitgaven in een jaar niet gelijk hoeft te lopen met de beschikbare budgetten in een bepaald jaar. De verschillen worden verrekend met de reserve. Deze reserve mag niet onder nul uitkomen.

Daarmee wijkt deze financiële systematiek voor het investeringsprogramma bereikbaarheid af van de reguliere systematiek van jaarlijks in de begroting terugkerende budgetten en bestedingen. De financiële voordelen uit afgesloten projecten worden ingezet binnen het programma waarmee, onder andere, tegenvallers op lopende

projecten kunnen worden opgevangen. Jaarlijks worden de uitvoeringsplanning en de verwachte bijbehorende uitgaven van projecten over de komende jaren bepaald en eventueel bijgesteld (kasritme). Naast de resultaten op afgesloten projecten bepaalt deze geactualiseerde uitvoeringsplanning de ruimte in de reserve.



Planningsoptimisme

Bij het bepalen van de te verwachte uitgaven in een jaar houden we rekening met een planningsoptimisme van 20%. De verwachte totale uitgaven van alle projecten in een jaar verlagen we met 20%. Dit doen we omdat nooit alle uitgaven van alle projecten conform planning verlopen. Middelen blijven beschikbaar voor het project (waarvoor ook krediet is vrij gevraagd) en schuiven daarom in de planning door naar een volgend jaar. Tevens is het belangrijk dat we projecten pas opnemen in de uitvoeringsplanning als we deze daadwerkelijk kunnen starten, in verband met krapte op de arbeidsmarkt.



Voor- en nadelen op afgesloten en lopende projecten

Bij de Verantwoording 2024 sluiten we dit jaar acht projecten af. Dit leidt per saldo tot een aanvulling van de reserve van 0,35 miljoen euro. De lijst van projecten inclusief toelichting is te vinden in de Jaarstukken onder Paragrafen; Af te sluiten investeringsprojecten; Bereikbaarheid.

We hebben daarnaast drie aanvullende wijzigingen op lopende projecten. In 2024 hebben we structureel middelen geprogrammeerd voor taxibeleid (0,25 miljoen euro). Hiervan is uiteindelijk 0,09 miljoen euro benodigd geweest. Het verschil (0,16 miljoen euro) valt vrij ten behoeve van de toekomstige programmering. Dit geldt ook voor de middelen die zijn geprogrammeerd voor Verkeersveiligheid (structureel 0,49 miljoen) in het MPB 2024. Deze waren per abuis dubbel begroot. Dit corrigeren we in dit MPB. Voor het project Europalaan-Noord verlagen we incidenteel het budget met 0,6 miljoen euro door meevallers in kosten.

Tot slot is in 2024 het Uitvoeringsprogramma GoedopWeg 2020-2024 afgerond met een positief resultaat en zijn de prognoses voor de komende jaren bijgesteld. Deze middelen (2,15 miljoen euro) vallen vrij ten gunste van de vrije programmeringsruimte.

Onderstaande tabel toont het totaaloverzicht van voor- en nadelen op afgesloten en lopende projecten:

Projecten (Bedragen x € 1.000,-)	Bedrag
Saldo 8 projecten afgesloten in Verantwoording 2024	350
Taxibeleid (structureel)	160
Verkeersveiligheid (structureel)	490
Europalaan-Noord	600
Uitvoeringsprogramma GoedopWeg 2020-2024	2.150
Totaal voor- en nadelen op afgesloten en lopende projecten	3.750

Inzet budget loon- en prijscompensatie

De jaarlijks toegekende middelen voor loon- en prijscompensatie 2025 bedragen 0,57 miljoen euro structureel. We gebruiken deze middelen om knelpunten op bestaande projecten op te lossen. Bij een volgende fase van een project (bijvoorbeeld van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp) beoordelen we of ophoging van het budget noodzakelijk is in verband met prijsstijgingen of om andere redenen. Het uitgangspunt is dat investeringsbudgetten taakstellend zijn, maar voor lang lopende projecten kan bijvoorbeeld gelden dat sterk gestegen prijzen niet kunnen worden opgevangen binnen het oorspronkelijke budget en de (risico)reserveringen die hiervoor zijn geraamd.

De jaarlijks toegekende middelen voor loon- en prijscompensatie zorgen voor een structurele ophoging van het investeringsbudget bereikbaarheid. Door het totale investeringsbudget te indexeren, voorkomen we dat we steeds minder kunnen doen voor hetzelfde budget.

Ruimte in de reserve voor knelpunten

In de reserve (meerjarige investeringen bereikbaarheid) houden wij ruimte om knelpunten op lopende projecten op te kunnen vangen. We streven er naar om een buffer van circa 10% van het jaarlijkse gemeentelijke budget aan te houden. Wanneer dit niet toereikend is om knelpunten gedurende het jaar op te lossen, sturen we bij door middel van versoberen, prioriteren, uitstellen (of stopzetten) van lopende projecten. Bij een volgende integrale afweging maken we dan opnieuw een prioritering tussen knelpunten en noodzakelijke aanvullende investeringen.

Subsidies: technische mutaties

Deze technische mutaties betreffen subsidies die nog niet in de begroting zijn verwerkt. Hiermee verhogen we de projectbudgetten, waar we in de bestuursrapportages het krediet voor vrij vragen. We hebben in totaal 9,74 miljoen euro aan nieuwe subsidies ontvangen t.o.v. MPR 2024. Hiervan komt 3,13 miljoen euro van het Rijk, 2,76 miljoen euro van de provincie Utrecht en 3,85 miljoen euro van overige partijen (o.a. UNED en EU).



Projecten (Bedragen x € 1.000,-)	Bedrag
Investeringsbudget schaa sprong Fiets	20
Herinrichting Maliebaan subsidie	300
Fietsroute Lunetten - Galgenwaard	2.900
Doorfietsroute Amersfoort	351
Looproutes Tolsteegplantsoen/Briljantlaan	69
Koningsweg	700
Subsidie Woningbouwimpuls/Versnelling woningbouw voor DVM Zuidwest	2.575
CDOKE mobiliteit (Anders Reizen)	502
Spuk Stadshaltes	50
Europalaan Noord	150
ov-infra maatregelen (ov-doorstroming)	267
Toegankelijkheid bushaltes	500
Busstation LRC	274
ov-infra maatregelen nav vervoersplan	53
Aanpak verkeersveiligheid projectenbudget	405
Niels Bohrweg	177
Donaudreef	400
Reallocate	47
Totaal technische mutaties (subsidies)	9.740

Knelpunten op lopende projecten

Projectbudgetten zijn kaderstellend. Op basis van een (globale) verkenning wordt het projectbudget bepaald. Bijstelling van het budget kan gaandeweg nodig zijn, bijvoorbeeld omdat een project langer loopt dan vooraf gepland of vanwege prijsstijgingen. Daarnaast kunnen extra noodzakelijke onderzoeken of scopewijzigingen (o.a. als gevolg van participatie/consultatie) leiden tot hogere kosten.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ingepaste knelpunten. Deze knelpunten zijn weergegeven exclusief rente, in het geval dat dekking van het knelpunt loopt via kapitaallasten. Dit is van toepassing voor de projecten Amsterdamsestraatweg (ASW), Westelijke Stadsboulevard (WSB) en Kanaalstraat – Damstraat.

Knelpunten (Bedragen x € 1.000,-)	Bedrag
1. Amsterdamsestraatweg (ASW)	4.600
2. Westelijke Stadsboulevard (WSB)	1.400
3. Niels Bohrweg	775
4. Kanaalstraat – Damstraat	500
5. Bestemming Catharijnesingel	400
6. Weerdsingel Oostzijde	150
7. Donaudreef	400
8. Ledig Erf – Bleekstraat – Vondellaan (Zuidpoort)	3.800
9. P+R Westraven fietsenstalling	800
10. Kruising Blauwkapelseweg (BKW)	200
Totaal knelpunten	13.025

Voor alle projecten (uitgezonderd P+R Westraven fietsenstalling en Kruising Blauwkapelseweg) geldt dat deze te maken hebben met gestegen uurtarieven en materiaalkosten wat leidt tot kostenverhogingen. Deze kostenverhogingen zijn onderdeel van het knelpunt. Daarnaast zijn er project specifieke oorzaken die leiden tot kostenstijgingen, welke we hieronder per project kort omschrijven.

1. Amsterdamsestraatweg (ASW)

In de realisatiefase van dit project zijn extra kosten gemaakt die bestaan uit meerwerk en onvoorziene kosten, waaronder een extra risicoreservering en nadeelcompensatie voor ondernemers.

2. Westelijke Stadsboulevard (WSB)

Dit project bevindt zich in de realisatiefase, waarbij meerwerk is opgetreden: geluidsmaatregelen (verplichte nieuwe meetmethode en duurdere materiaalkosten), extra kosten Dynamisch VerkeersManagement (DVM) systeem, ‘zwevende’ bushalte, naar voren halen rechtsaffer en extra kosten voor bomen in deelgebieden 4 en 5.

3. Niels Bohrweg

Op basis van de actuele raming (ontwerpfase) is er een tekort. Enerzijds door hogere plankosten als gevolg van een in 2023 uitgevoerde integrale variantenstudie met een langer dan geplande doorlooptijd. Anderzijds door hogere plan- en realisatiekosten om eind 2024 via snelle maatregelen een eerste verbetering te realiseren voor een verkeersveiliger inrichting.

De voorkeursvariant die uit de variantenstudie is gekomen betreft een sobere herinrichting, zonder bijvoorbeeld invulling voor extra groen. Het ontwerp gaat uit van herinrichting op een beperkte set van maatregelen (vooral vrij liggend fietspad realiseren) waarmee we de verkeersveiligheid verbeteren. Ook richten we ons alleen op

verhardingswerkzaamheden. Een bijdrage van BOR en subsidies van provincie en Rijk zijn onderdeel van het huidige beschikbare budget. Zie ook [Raadsbrief Niels Bohrweg](#).



4. Kanaalstraat – Damstraat

In de realisatiefase van dit project is meerwerk ontstaan zoals benoemd in [Raadsbrief Kanaalstraat](#) en zijn onvoorziene kosten ontstaan als gevolg van een langere doorlooptijd en een hoger uitvallen aanbestedingsresultaat.

5. Bestemming Catharijnesingel

De extra kosten bestaan uit extra plankosten door langere doorlooptijden in verband met bezwaren(procedure), extra werkzaamheden voor het WOO verzoek en extra kosten voor de camerahandhaving, zie ook [Raadsbrief Bestemming Catharijnesingel](#).

6. Weerdsingel Oostzijde

Een langere doorlooptijd van dit project leidt tot meer plankosten dan initieel geraamd.

7. Donaudreef

Op basis van de actuele raming (voorbereiding realisatiefase) is er een tekort ontstaan door gestegen engineering kosten, langere doorlooptijden en problemen in de ondergrond (kabels en leidingen).

8. Ledig Erf – Bleekstraat – Vondellaan (Zuidpoort)

Na het [raadsbesluit](#) Ruimtelijke Toekomstvisie Zuidpoortstudie en akkoord start 1e fase in januari 2024, zijn alle Zuidpoortprojecten voor de eerste fase ten behoeve van de start van de afzonderlijke projecten opnieuw geraamd. Uit deze raming blijkt dat er onvoldoende budget is om een aantal projecten op het ambitieniveau te realiseren zoals in de Zuidpoortstudie beschreven en akkoord is bevonden door de raad.

9. P+R Westraven fietsenstalling

In de samenwerkingsovereenkomst (SOK) rondom Merwedekanaalzone is afgesproken dat de gemeente Parkeren op Afstand realiseert in P+R Westraven. We breiden P+R Westraven daarom in 2025 uit met een bewaakte fietsenstalling, waarvoor een eenmalige investering van 0,8 miljoen euro noodzakelijk is. Hierdoor kunnen we in 2027 de eerste bewoners van Merwede verwelkomen die gebruik maken van het product Parkeren op Afstand, waarbij de auto wordt geparkeerd op deze P+R.

10. Kruising Blauwkapelseweg (BKW)

We voorzien extra kosten in de definitiefase van het project. Deze extra kosten zijn het gevolg van een langere voorbereidingstijd dan eerder werd voorzien. Met het programmeren van deze middelen borgen we dat we onderhoudswerkzaamheden (het vervangen van het wegdek en de brug) combineren met herinrichtingen (aanpassing van de kruising) en voorkomen we dat de integrale weerwaarde komt te vervallen.



Ingepaste aanvullende noodzakelijke investeringen in het MPB voor de periode 2025 – 2029

Naastr knelpunten passen we ook aanvullende noodzakelijke investeringen in. We programmeren deze nu omdat ze een uitwerking zijn van vastgesteld beleid, reeds in voorbereiding zijn of omdat zicht op dekking noodzakelijk is om verdere afspraken met andere partijen te maken. We passen onderstaande aanvullende investeringen in voor de periode 2025-2029, als de investering hierbuiten valt doen we een reservering. Voor het project Boorstraat fiets- en voetgangersverbinding is de investering exclusief rente weergegeven omdat dekking van deze investering loopt via kapitaallasten (structureel vanaf 2030).

Aanvullende noodzakelijke investeringen (Bedragen x € 1.000,-)	Bedrag
1. Fietsparkeren vooroorlogse buurten	900
2. Fietsparkeren stations	750
3. Aanpak voetganger	2.900
4. Ontwikkeld beheer BOR (verhardingen, riolering en VRI)	2.300
5. Doorfietsroute Utrecht-Houten (Gansstraat)	1.250
6. Boorstraat fiets- en voetgangersverbinding	8.840
7. Dom tot Damroute voorbereidingsfase	1.293
8. Nicolaas Beetsstraat voorbereidingsfase	2.250
9. UPGV 2027-2030 + ketenregie Intelligente toegang	1.800
10. Onderzoeksagenda mobiliteit	325
11. Actieagenda Publieke Mobiliteit	150
12. Programma Vervoersongelijkheid	400
13. Fietsdeals 2026 – 2029	875
14. Noodzakelijke investeringen Verkeersveiligheid	766
Totaal aanvullende noodzakelijke investeringen	24.799

1. Fietsparkeren vooroorlogse buurten
- In het [coalitieakkoord 2022 - 2026](#) is de ambitie opgenomen om de tekorten aan fietsparkeerplekken in vooroorlogse buurten te verminderen. Het Uitvoeringsprogramma hiervoor loopt nu. Met deze aanvullende investering voor 2026-2029 kunnen we dit programma in vier jaar afronden. Zie ook [Raadsbrief Fietsparkeren vooroorlogse buurten](#)
2. Fietsparkeren stations
- Met deze investering kunnen wij bijna 500 extra fietsparkeerplekken realiseren op de stations Vleuten en Lunetten en geven we uitvoering aan studies die reeds zijn toegezegd (zie ook [Raadsbrief Uitbreiding fietsparkeren](#)) voor het toevoegen van fietsparkeerplekken bij de stations Overvecht, Zuilen en Leidsche Rijn. Hierbij werken we samen met onze cofinancier ProRail en zijn we in gesprek met provincie Utrecht over cofinanciering.
3. Aanpak voetganger
- In het [coalitieakkoord 2022 - 2026](#) staat dat we ruimte maken voor de voetganger door groene ommetjes en door een hoofdwandelnetwerk te ontwikkelen dat belangrijke voorzieningen toegankelijk en veilig bereikbaar maakt. In de zomer 2025 geven we de Beleidsnota voetganger vrij voor inspraak. Met dit budget starten we de uitvoering van het beleid uit deze nota. Het gaat om kleinschalige investeringen voor de voetganger (zoals obstakels, groene ommetjes, knelpunten in netwerk en toegankelijkheid ov-haltes). Tegelijkertijd maken we een Ontwerpwijzer en een wijkuitwerking van het gewenste voetgangersnetwerk. Het inschrijven op/benutten van (co-) financiering van derden (EU-programma's en provinciale subsidies) is onderdeel van de aanpak. Waar mogelijk maken we combinaties met beheer- en onderhoud (werk-met-werk). Met deze aanpak geven we uitvoering aan o.a. [Motie M364](#) en [Motie M301](#).
4. Ontwikkeld beheer BOR (verhardingen, riolering en VRI)
- Met dit budget kunnen we onze beleidsdoelen integreren met de geplande onderhoudsprojecten uit het MJIP (van BOR).

Met beperkte extra middelen zorgen we ervoor dat we straten, die toch worden aangepakt, een kwaliteitsimpuls geven. Daarmee is dit werk-met-werk-budget een beheersmaatregel om de gevolgen van de bezuinigingen te verminderen. Het budget wordt verdeeld in 0,08 miljoen euro per jaar voor VRI en 0,50 miljoen euro per jaar voor verhardingen en riolering. We hebben een concrete lijst met projecten vanuit het MJIP (BOR) voor de komende vier jaar waar zich koppelkansen voordoen.

5. Doorfietsroute Utrecht-Houten (Gansstraat)

Doorfietsroute Utrecht-Houten is nieuw opgenomen in het provinciale Bereikbaarheidsprogramma, waardoor tot 65% aan cofinanciering mogelijk is. Met de aanleg maken we van de Gansstraat een fietsstraat, aansluitend op fietsstraat Koningsweg (in huidige programmering opgenomen). Hiermee ontstaat een doorgaande, herkenbare, verkeersveilige en comfortabele fietsroute vanuit Houten en Bunnik naar de binnenstad.

6. Boorstraat fiets- en voetgangersverbinding

Het project Boorstraat is een systeemsprong voor de infrastructuur in de stad. Het voegt een verkeersveilige verbinding toe voor voetgangers en fietsers tussen de wijken Pijlsweerd en Daalsebuurt en stimuleert een gezonde manier van verplaatsen. Het is een onmisbare schakel voor het toekomstig fietsnetwerk van de stad. Daarnaast ontsluit de verbinding het Wisselspoorgebied en Cartesiusdriehoek, die een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de stad. Voor de totale benodigde investering van ongeveer 40 miljoen euro (raming 2023) hebben de gemeente, het Rijk en de NS 23 miljoen euro gereserveerd (waarvan 7 miljoen euro voor rekening van de gemeente, zie ook [Raadsbrief Boorstraat](#)). Voor de resterende benodigde 17 miljoen euro heeft de provincie cofinanciering van 8 miljoen euro toegezegd. Het restant, zijnde 8,84 miljoen euro, is onderdeel van de investering in dit MPR. Dekking voor de totale investering van 40 miljoen euro is noodzakelijk om dit jaar het overdrachtsdossier naar ProRail te kunnen afronden, zie ook [TunnelAlliantie | ProRail](#).





7. Dom tot Damroute voorbereidingsfase

We werken aan een fietsroute die Utrecht (vanaf de Dom) met Amsterdam (tot aan de Dam) verbindt. Deze investering bestaat uit twee onderdelen van deze route, waarvoor we de planvoorbereiding starten. Het eerste onderdeel is het tracé centrum naar de Boorstraat en het tweede onderdeel het tracé langs het Wisselspoor (Boorstraat–St Josephlaan). Beide onderdelen zijn cruciaal voor zowel het functioneren van de Boorstraattunnel (zie 6) als voor de ontsluiting van Wisselspoor en Cartesiusdriehoek. Met de voorbereiding van deze twee deelprojecten kunnen we bepalen welk investeringsbudget nodig is, alvorens we een dekkingsvoorstel kunnen doen voor de uitvoering na 2029. We zetten voor de gehele Dom-tot-Dam route in op cofinanciering van het Rijk en de provincie Utrecht.

8. Nicolaas Beetsstraat fiets- en voetgangersverbinding voorbereidingsfase

Het project Nicolaas Beetsstraat is een systeemsprong voor het fiets- en voetgangersnetwerk in de stad. Het voegt een verkeersveilige verbinding toe voor voetgangers en fietsers voor het kruisen van de spoorbarrière in het centrum. Tussen de Van Sijpesteijntunnel en de Bleekstraat is er over een lengte van 1.700m geen goede verbinding onder de sporen door (terwijl een maaswijdte voor fietsers van 500m wenselijk is). We verwachten de eerste haalbaarheidsstudie in Q2 2025 af te ronden. Daarna loopt de voorbereidingsfase door met een studie naar o.a. de technische haalbaarheid (bouwmethode), het opstellen van een Integraal Programma van Eisen, het Functioneel Ontwerp voor de openbare ruimte en het opstellen van het overdrachtsdossier naar ProRail. We zetten voor de realisatie van dit project in op cofinanciering van het Rijk en de provincie Utrecht.

9. Uitvoeringsprogramma Goederenvervoer (UPGV) 2027-2030 + ketenregie Intelligente toegang

Het huidige UPGV loopt t/m 2026. Hiervoor is een uitvoeringsbudget van 0,85 miljoen euro per jaar beschikbaar. We willen de ingezette transitie naar duurzame en efficiënte stadslogistiek voortzetten en daarvoor is vanaf 2027 aanvullend budget nodig. Het programma

bestaat uit een aantal actielijnen zoals modal shift (uitbreiding van goederenvervoer over water en met kleine elektrische voertuigen), intelligente toegang (in autoluwe gebieden als Merwede en Beurskwartier), doorontwikkelen van het toegangsbeleid voor de binnenstad, slim sturen van logistiek met data, het zekerstellen van de benodigde plekken voor logistieke hubs/bundeling en faciliteren van efficiënte bouwlogistiek naar de vele bouwprojecten in de stad (zie ook [Raadsbrief Voortgang UPGV 2023-2026](#)). Gekoppeld aan, en voortkomend uit het UPGV, is budget benodigd om ketenregie te voeren op plekken waar we met intelligente toegang werken. Op deze plekken, zoals bijvoorbeeld bestemming Catherijnesingel, Domplein en toekomstige wijken Merwede en Beurskwartier, moeten we na invoering van de maatregel de verkeerssituatie blijven monitoren en op basis daarvan handhaving en beheer aansturen. Deze werkzaamheden zijn nu onvoldoende geborgd binnen de organisatie.

10. Onderzoeksagenda mobiliteit

De onderzoeksagenda bevat onderzoeksvragen (inclusief prioritering hiervan) die voort zijn gekomen uit de [Monitor Mobiliteitsplan](#). Doel is om meer begrip te krijgen van de werking van ons beleid, om zodoende gericht te kunnen sturen op onze doelen. Het dient als hulpmiddel om te prioriteren in de werkzaamheden van het Mobiliteitsonderzoek, iets wat in tijden van bezuinigingen extra relevant is omdat we scherpe keuzes moeten maken in waar we ons investeringsbudget op inzetten. De onderzoeksagenda draagt bij aan het leveren van beslisinformatie voor dit soort keuzes.

11. Actieagenda Publieke Mobiliteit

Het Rijk en de provincie Utrecht zijn dit jaar gestart met een uitvoeringsprogramma en regio Utrecht (Midden-Nederland) is aangewezen als koploper op het gebied van publieke mobiliteit. Ambitie is om naar een meer collectief mobiliteitssysteem te ontwikkelen dat voorziet in de deur tot deur verplaatsing voor reizigers. Bestaande uit alle collectieve vervoersmodaliteiten: openbaar vervoer, flexbussen, (deel)taxi, (e-)deelfiets, et cetera.

We willen als gemeente invulling geven aan deze koploperspositie door het opzetten van een actieprogramma met specifieke projecten waarbij we inzetten op cofinanciering van het Rijk en de provincie Utrecht en samenwerking met het Sociale Domein. We zetten hiermee de eerste stappen voor de ontwikkeling van een meer toegankelijk publiek systeem, vooruitlopend op een uiteindelijke nieuwe ov-concessie van de provincie (2035). Het budget wordt gebruikt om het actieprogramma op te zetten in de periode 2026-2028.



12. Prioritaire maatregelen binnen Programma Vervoersongelijkheid

Het [Uitvoeringsprogramma vervoersongelijkheid](#) is in mei 2023 tot stand gekomen. We geven hiermee invulling aan ongelijk investeren voor gelijke kansen en willen de drempels verlagen voor groepen inwoners die ongelijkheid ervaren ten aanzien van vervoer.

Voor de periode 2026-2029 willen we uitvoering geven aan vier prioritaire maatregelen. Allereerst een subsidie aan de vrijwillige vervoersdienst Buurtmobiel. Daarnaast een subsidie aan Al Amal om actief in te zetten op het meer zelfstandig laten reizen van ouderen met een niet-westerse migratieachtergrond in het ov. Verder willen we twee onderzoeken starten. Een onderzoek naar een Informatiepunt ov (in eigen taal) en een onderzoek naar hoe we fietsen met zijwielen en omgebouwde fietsen kunnen borgen in de Wmo. Hierbij werken we samen met het Sociale Domein.

13. Fietsdeals 2026 – 2029

In het [coalitieakkoord 2022 - 2026](#) is opgenomen dat we fietsdeals (het aanbieden van een fiets voor 30 euro inclusief een jaar onderhoud voor U-pashouders) voortzetten zolang er vraag is. De vraag naar fietsdeals is groot en blijft dat ook naar verwachting. Het afgelopen jaar is er een extra uitreikpunt voor fietsdeals bijgekomen waardoor meer mensen gebruik maken van de fietsdeal. We hebben recent een Europese aanbesteding afgerond, waarbij we meerjarig een samenwerking zijn aangegaan. De huidige budgetten zijn toereikend tot eind 2025. Deze aanvullende investering borgt dekking t/m 2029.



14. Noodzakelijke investeringen Verkeersveiligheid

Bijna alle dodelijke ongevallen in de afgelopen jaren betreffen fietsers en voetgangers die een 50 km/u (of 70 km/u) weg overstaken. Wij willen daarom fiets- en voetgangersoversteken verkeersveiliger maken. Door middel van dataonderzoek hebben wij oversteken in beeld gebracht en zijn deze geprioriteerd, waarbij is gekeken naar mogelijke verbetermaatregelen voor de verkeersveiligheid. Het resultaat is circa 70 oversteken die niet goed zijn ingericht. Op een aantal van deze locaties lopen al projecten gericht op het verbeteren van de verkeersveiligheid. De investering in dit MPB richt zich op de 7 meest onveilige oversteken die we verkeersveiliger willen maken. We zetten hierbij in op cofinanciering van het Rijk en de provincie Utrecht.

Daarnaast is dekking nodig om in 2025 en 2026 nieuwe verkeersveiligheidsprojecten te kunnen initiëren voor dodelijke/zware verkeersongevallen waarbij uit analyse blijkt dat de weginrichting onvoldoende verkeersveilig is. Helaas kennen we in 2025 al een voorbeeld van deze noodzakelijke investering. Op vrijdagochtend 31 januari heeft een dodelijk verkeersongeluk plaatsgevonden op de Draaiweg. Als gevolg hiervan starten we een onderzoek gericht op de mogelijkheden om de verkeersveiligheid en de verkeerscirculatie in het gebied van de Draaiweg en omgeving te verbeteren. De kosten voor dit onderzoek zijn niet geprogrammeerd en kunnen niet gedekt worden vanuit het Actieplan Verkeersveiligheid. Vanuit deze investeringsaanvraag zal een deel worden ingezet als dekking voor dit onderzoek en voor de, naar verwachting, te treffen verbetermaatregelen o.b.v. de aanbevelingen uit het onderzoek.

Tot slot willen wij een deel van de investeringsaanvraag inzetten voor camerahandhaving voor snor- en bromfietsers. Deze moeten in Utrecht sinds juli 2021 in grote delen van de stad op de rijbaan rijden. Vanuit verkeersveiligheid monitoren wij de naleving van dit beleid en nemen wij acties op de naleving hiervan. Uit recente metingen in 2024 blijkt dat de naleving van deze regel nog onvoldoende is: 55% van de snorfietsers rijdt op het fietspad, op plekken waar rijden op de rijbaan verplicht is. Er zijn vaste plekken waar snorfietsers doorsteken of op

fietspaden blijven rijden. Op deze locaties verwachten wij dat camera handhaving bijdraagt aan het verbeteren van de verkeersveiligheid. Deze aanvraag heeft betrekking op aanvullend budget voor 2026 om de huidige camera in stand te houden en om een extra camera toe te voegen. Zie ook [Raadsbrief Voortgang programma VV najaar 2024](#).





Programmering waarover eerder is besloten / wijziging van inzet geprogrammeerde middelen

Ov-schaalsprong

We sparen voor de ov-schaalsprong. Budgetten hiervoor willen we in de komende jaren gebruiken voor ov-investeringen zoals de gemeentelijke bijdrage aan de realisatie van de Merwedelijn, andere toekomstige investeringen in andere ov-verbindingen en verbeteringen in ov-netwerk op korte- en middellange termijn.

Binnen het totale ov-schaalsprongbudget bestemmen wij vanaf 2025 jaarlijks 10 miljoen euro voor de Merwedelijn. De realisatie van de Merwedelijn is noodzakelijk voor woningbouw in Groot-Merwede en Rijnenburg. Deze gebieden vormen samen de grootste woningbouwlocatie van Nederland met 75.000 nieuwe woningen. Met het budget voor de Merwedelijn verwachten wij in ieder geval onze toezegging uit het BO-MIRT 2022 te kunnen nakomen om vanuit de gemeente 200 miljoen euro bij te dragen aan de realisatie van de Merwedelijn.

Bij het BO-MIRT in het najaar 2025 worden naar verwachting afspraken gemaakt over een voorkeurs-alternatief voor de Merwedelijn t/m Nieuwegein (onderdeel MIRT-verkenning ov en wonen). Daarvoor is méér budget nodig dan de 1,2 miljard euro die tot nu toe is toegezegd door de rijksoverheid, provincie en gemeenten. Zoals wij uw raad hebben gemeld in [Raadsbrief voortgang verdiepingsfase MIRT-verkenning](#) streven wij naar verhoging van de rijksbijdrage voor aanleg van de Merwedelijn, bovenop de bijdragen die zijn toegezegd in het BO-MIRT 2022. Om daartoe te komen zal ook verhoging nodig zijn van de gemeentelijke bijdrage aan de Merwedelijn, boven op de 200 miljoen euro die de gemeente eerder heeft toegezegd. Daartoe gaan we ook zelf op zoek naar een verhoging van de gemeentelijke cofinanciering voor de Merwedelijn met 100 miljoen euro.

Met het budget van 10 miljoen euro per jaar kunnen we de eerder toegezegde 200 miljoen bekostigen plus een gedeelte van de verhoging met 100 miljoen euro. Het budget van 10 miljoen euro per jaar wordt gedekt vanuit de MIB-reserve (deel ov-schaalsprong).

Dit budget gebruiken wij voor de dekking van de niet-activeerbare voorbereidingskosten en als reservering (spaarpot) voor toekomstige investeringslasten. Deze reservering labelen we apart binnen de reserve voor meerjarige investeringen bereikbaarheid (MIB-reserve, zie pagina 40). Deze reserve zal daardoor in de komende jaren toenemen. Vanaf start bouw van de Merwedelijn zullen de middelen in de reserve worden ingezet. Ook niet-activeerbare voorbereidingskosten kunnen met de reserve worden verrekend.

Na de opleveringsdatum leidt de (gemeentelijke bijdrage aan de) investering in de Merwedelijn tot kapitaallasten voor de gemeente. Daarvoor is na oplevering jaarlijks dekking nodig in de begroting. Hiervoor zetten wij het jaarlijkse budget van 10 miljoen euro in.

De precieze hoogte van de kapitaallasten na oplevering is afhankelijk van vele factoren, die nu nog niet allemaal bekend zijn. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de compensatie voor bouwkostenstijgingen tijdens de aanleg, om de afschrijvingstermijn en afschrijvingsmethode die van toepassing gaan zijn en om de vraag wie de infrastructuur in bezit krijgt (gemeente of provincie). Over deze factoren worden komend jaar afspraken gemaakt met de andere belanghebbende partijen. Ook de ontwikkeling van het rentepeil is een belangrijke factor in de kostenontwikkeling.

Per saldo is er nog geen volledig zekere dekking in beeld voor de kapitaallasten die voortvloeien uit de mogelijke verhoging van onze bijdrage met 100 miljoen euro. We nemen dit mee bij de uitwerking van een bestendige bekostigingssystematiek voor de groei van de stad.

Ov-schaalsprong voor korte- en middellange termijn

Het koesteren en versterken van het ov-netwerk op de korte en middellange termijn is een noodzakelijk onderdeel van de ov-schaalsprong. Om dit te bereiken zijn investeringen nodig in het verbeteren van belangrijke ov-verbindingen, het verbeteren van de kwaliteit van haltes, hubs en knooppunten en het aanbieden van specifieke gemeentelijke ov-producten.

In samenwerking met de provincie Utrecht (de ov-alliantie) hebben we hiervoor een ontwikkelagenda opgesteld. Van het totale ov-schaalsprongbudget bestemmen we hiervoor in totaal 16,9 miljoen euro t/m 2035 als gemeentelijk deel. Dit bedrag is inclusief 0,3 miljoen euro per jaar aan programmakosten.



Budget Doorsteek Papendorp deels inzetten voor verkenning Europaplein

We herprogrammeren 0,8 miljoen euro voor verkenning herinrichting Europaplein uit het budget voor de Doorsteek Papendorp (3,7 miljoen euro). De herinrichting van het Europaplein dient hetzelfde doel als de vanuit de studie Zuidwest voorgenomen doorsteek in Papendorp: de ontsluiting van de Merwedekanaalzone (MWKZ) richting de A12 verbeteren. De herinrichting van het Europaplein vinden wij urgenter dan de doorsteek Papendorp. We zien dat het Europaplein in 2030 tegen zijn maximale belasting aanloopt, ook gezien de (gestarte) bouw van woningen in de Merwedekanaalzone. We starten in 2025 met de verkenning en zullen in Q4 2025 met een raadsbrief komen met een uitgebreidere update over het Europaplein.

Herprogrammeren nieuwe fietsenstallingen

We herprogrammeren 4,8 miljoen euro voor Fietsenstallingen uit het budget van Jaarbeurspleingebouwstalling (4,8 miljoen euro) dat vrijvalt vanwege het tegenvallend aantal fietsparkeerplekken dat in het gebouw gerealiseerd kan worden (ongeveer 1.600 fietsparkeerplekken t.o.v. doelstelling maximaal 2.200 plekken). We hebben dit budget en de budgetten van P1/P4 Hoog Catharijne (4,5 miljoen euro) en uitbreiding van de bestaande Knoopstalling (2,16 miljoen euro) samengevoegd tot één budget ("Fietsenstallingen") van 11,46 miljoen euro om de voorbereiding en realisatie van verschillende stallingen mogelijk te maken. Het gaat hierbij om de planvorming voor de bouw van een extra binnenstadsstalling, de toevoeging van stallingen in garages P1 en P4 Hoog Catharijne en de uitbreidingen van de Vaartsche Rijnstalling (zie [Raadsbrief Uitbreiding fietsparkeren Station Vaartsche Rijn](#)) en de Knoopstalling.



Verloop van de reserve Bereikbaarheid (financieel beeld komende 10 jaar)

Onderstaande grafieken laten het verloop zien van de reserve Meerjarige Investerings Bereikbaarheid (reserve MIB) voor de komende 10 jaar. Hierin zijn verwerkt:

- De knelpunten, aanvullende noodzakelijke investeringen en wijziging van inzet geprogrammeerde middelen zoals genoemd op voorgaande pagina's, evenals de structurele verlaging van het investeringsbudget bereikbaarheid (1,76 miljoen) als gevolg van de bezuinigingsopgave. Dit resulteert in een laagste stand van de reserve in 2028 van 2,58 miljoen euro. Deze resterende stand en het verloop naar de toekomst betreft ruimte voor toekomstige

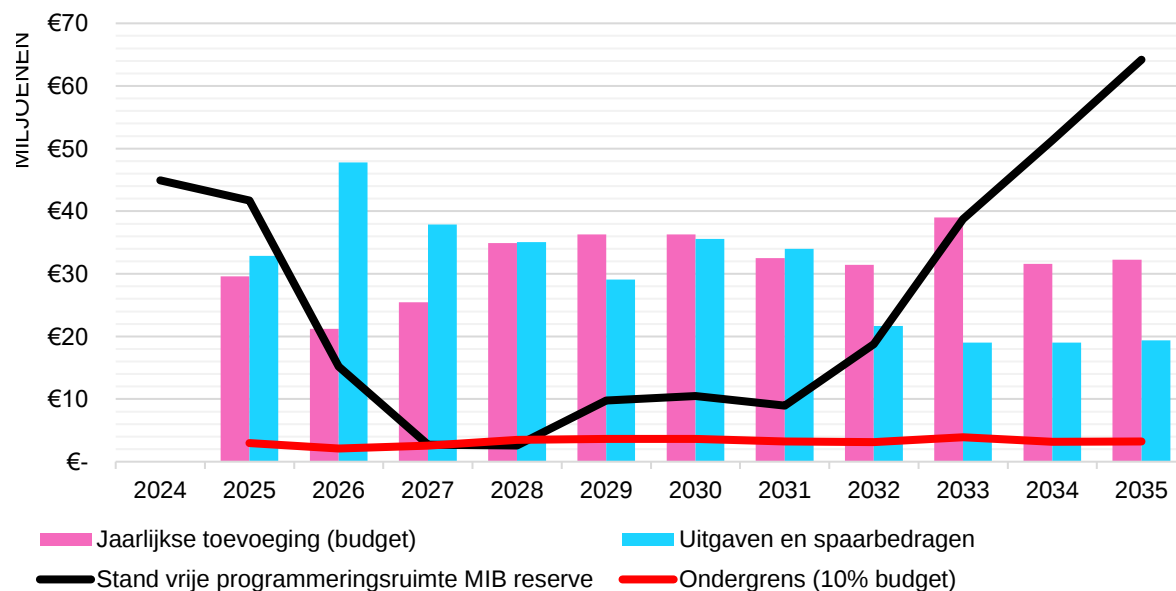
knelpunten en aanvullende noodzakelijke investeringen die nu nog niet zijn geprogrammeerd.

- De kasschuif met betrekking tot de parkeerinkomsten conform begroting 2024 (in de jaarlijkse toegevoegde budgetten). De inkomsten uit betaald parkeren gaan in de toekomst toenemen. Voor de eerste jaren dekken we een deel van de investeringen in het kader van groei in balans uit de middelen schaa sprong ov en in de toekomst wordt deze voorfinanciering weer teruggestort.
- Financieel technische wijziging waardoor individuele projectbudgetten niet meer worden belast met een tariefopslag voor overhead. Door het verlagen van zowel het investeringsbudget als de individuele projectenbudgetten, betreft dit per saldo een budget neutrale wijziging in het MPB.

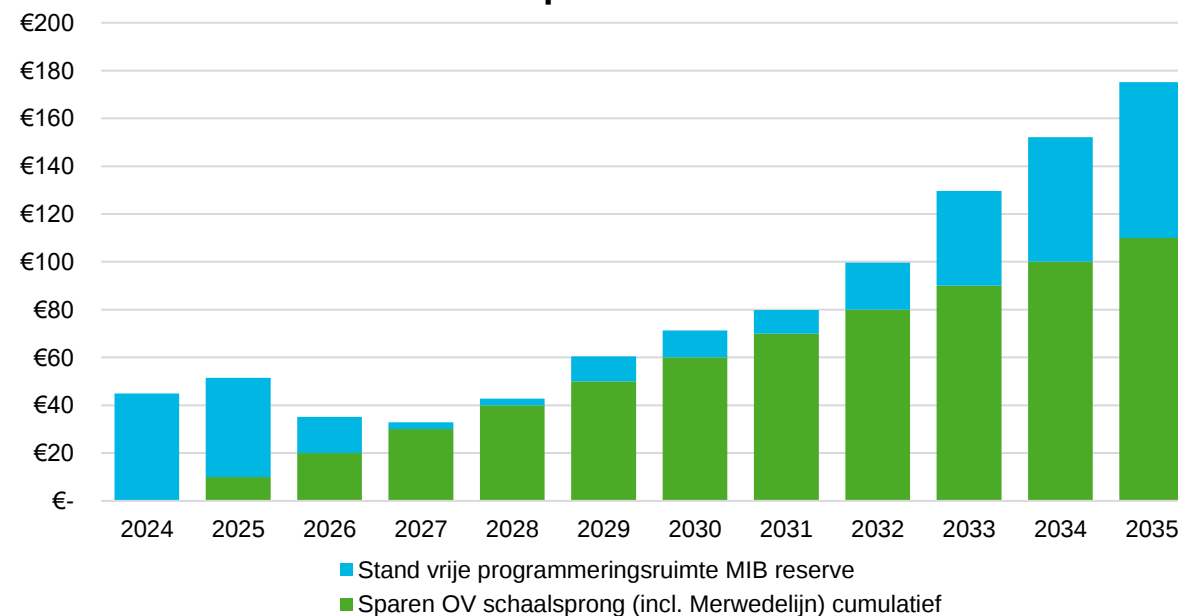
- In het MPB 2024 hebben we aangegeven dat de voorfinanciering van de aanloopverliezen van de Mobiliteitshub XL zijn verwerkt in de geraamde onttrekkingen. Met de besluitvorming over deze hub in december 2024 is dit niet meer van toepassing en zetten wij 2,9 miljoen euro in ten behoeve van de Mobiliteitshub XL. De voorbereidingen voor de realisatie zijn inmiddels gestart, zie ook [Raadsvoorstel Kredietaanvraag Mobiliteitshub XL](#).



Verloop vrije programmeringsruimte



Verloop reserve MIB



Actualisatie Parkeerbegroting

In dit hoofdstuk benoemen we de belangrijkste ontwikkelingen ten aanzien van fiets- en autoparkeren. We rapporteren over het opheffen van parkeerplekken. Tevens actualiseren we de begroting en lichten we de mutaties toe.

Parkeerinkomsten autoparkeren

Voor de parkeerinkomsten vanaf 2025 is de raming bijgesteld. Dit gebeurt jaarlijks waarbij we de actuele realisatiecijfers gebruiken om de raming te verbeteren. Hierbij houden we rekening met de ontwikkelingen betreft het stadsbreed invoeren van betaald parkeren (in 2024 onder andere lagere opbrengsten straatparkeren, hogere

naheffingen en hogere opbrengsten garageparkeren), het jaarlijks opheffen van parkeerplaatsen en de ambities voor fietsparkeren. Er zijn verschillende oorzaken voor de lagere parkeeropbrengsten. Bij Toelichting mutaties parkeerbegroting op pagina 42 gaan we hier nader op in.

In 2025, 2026 en 2027 dekken we het verwachte tekort uit de egalisatiereserve parkeren. Met het incidentele resultaat van 2024 heeft de reserve een omvang van bijna 15% van de parkeerbaten waardoor dit mogelijk is.

Onzekerheid in ramingen

Voor 2025 en verder stellen we de inkomsten uit de parkeerexploitatie nog niet structureel neerwaarts bij. We willen eerst beter onderzoeken welke ontwikkelingen structureel van aard zijn. Daarnaast kijken we naar bijsturingsmogelijkheden. Eén van de mogelijke bijstellingen is het verhogen van de inkomsten van de parkeergarages, onder meer door het verhogen van de bezetting.



Meerjarenraming parkeerbegroting	Realisatie 2024	Begroot 2025	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028	Begroot 2029
Bedragen x €1.000						
Baten						
Uitvoeren maatregelen autoparkeren	-79.299	-88.660	-93.434	-96.981	-99.303	-103.121
Uitvoeren maatregelen fietsparkeren	-1.539	-1.477	-1.477	-1.477	-1.477	-1.477
Totaal Baten	-80.838	-90.137	-94.911	-98.458	-100.780	-104.598
Lasten						
Uitvoeren maatregelen autoparkeren	27.465	33.907	35.903	36.889	37.838	39.509
Uitvoeren maatregelen fietsparkeren	11.990	13.494	12.503	12.973	12.915	12.716
Totaal Lasten	39.455	47.401	48.406	49.862	50.753	52.225
Saldo baten en lasten	-41.382	-42.736	-46.505	-48.596	-50.027	-52.373
Mutatie reserves		-286	69	190	-83	-284
Toevoeging reserves		238	353	474	201	0
Onttrekking reserves		-524	-284	-284	-284	-284
Saldo na mutatie reserves		-43.022	-46.436	-48.406	-50.110	-52.657



Voor de nieuwe raming geldt dat de realisatiecijfers in de komende jaren kunnen afwijken van de raming. Het financiële effect kan zowel hoger als lager uitpakken. De parkeerinkomsten kunnen niet met 100% zekerheid worden voorspeld; er zijn verschillende factoren zoals het parkeergedrag in gebieden waar betaald parkeren wordt ingevoerd en de algemene economische situatie.

Overige ontwikkelingen autoparkeren

- De MobiliteitshubXL zal de parkeerbehoefte van diverse gebiedsontwikkelingen faciliteren, waaronder het Parkeren op Afstand voor bewoners van Jaarbeurskwartier en Merwedekanaalzone. In december 2024 heeft de gemeenteraad hiervoor het voorbereidingskrediet goedgekeurd. De voorbereidingen voor de realisatie zijn inmiddels gestart, zie ook [Raadsvoorstel Kredietaanvraag Mobiliteitshub XL](#).
- P+R Westraven zal worden omgevormd naar een ringhub zodat de voorziening ook geschikt wordt voor bewoners die hun auto op afstand parkeren. In 2025 wordt de P+R voorzien van een bewaakte fietsenstalling als eerste stap in de ontwikkeling van het product Parkeren op Afstand voor de inwoners van de Merwedekanaalzone.
- In het derde kwartaal 2024 zijn de resultaten van de proef Parkeren op Afstand voor bewoners van Rivierenwijk bekend geworden. De pilot heeft geleid tot verdieping van inzichten zoals potentiële doelgroepen, prijs sensitiviteit, kwaliteitseisen van de voorzieningen en behoeftes van de gebruikers. Deze resultaten nemen we mee in de verdere ontwikkeling van het Parkeren op Afstand-product.
- In 2024 kwam de parkeergarage Springweg voor vier jaar in beheer. De exploitatielasten verrekenen we in de komende jaren met de inkomsten uit deze locatie. Het saldo wordt gereserveerd voor de toekomstige sloopkosten.
- In 2025 komt de parkeergarage Paardenveld in gemeentelijk beheer. In Q2 2025 wordt een besluit aan de raad voorgelegd over de invulling van deze parkeergarage. Vanuit het

parkeerdeel zullen inkomsten gegenereerd worden. Deze inkomsten vloeien rechtstreeks naar de exploitatie van de business case van de parkeergarage Paardenveld.

- Er wordt in 2025 gewerkt aan het Parkeer-Route-Informatie-Systeem (PRIS): het parkeerverwijssysteem naar de garages in de binnenstad. Zie ook Toelichting mutaties parkeerbegroting.
- We werken in 2025 aan de verbetering van de parkeerapp en het vergunningensysteem. Beide systemen zijn belangrijk voor de kwaliteit en de continuïteit van het parkeerproduct.

Ontwikkelingen fietsparkeren

- Naast de vertraging die de realisatie van de fietsenstalling in de Stadstuin Leidsche Rijn Centrum opliep (gemeld in MPR 2024), lopen nu ook de realisatie van de stallingen Berlijnplein en P1/P4 Hoog Catharijne vertraging op, waardoor we de gereserveerde exploitatiebudgetten in 2025 niet daarvoor benutten.
- In 2024 startten we met het actiever plaatsen van fietsenrekken in enkele vooroorlogse buurten vanuit het bestaande budget voor fietsenrekken. In Rivierenwijk zien we groot enthousiasme onder bewoners. In 2025 zijn we gestart met de wijken Buiten-Wittevrouwen, Wittevrouwen en Dichterswijk. Om deze aanpak door te zetten programmeren we van 2026 t/m 2029 hiervoor vanuit het MPB-investeringsbudget, zodat we de komende jaren dit project kunnen afronden.
- De Jaarbeursstalling op Utrecht Centraal sloot dit najaar. De extra kosten die we maakten voor een tijdelijke stalling op het plein zelf, dekten we uit het budget voor plaatsing van fietsenrekken in de stad.
- De oplevering van het fietsdepot aan de Vlampijpstraat is vertraagd.



Toelichting mutaties parkeerbegroting

Ten aanzien van de mutaties van de parkeerbegroting zien we per saldo lagere baten dan we bij het MPR 2024 hebben begroot. Zie de toelichting bij de tabel van de verschillende mutaties. Vanwege het belang om in het parkeerdossier de basis op orde te brengen, zetten we op korte termijn de benodigde acties en maatregelen in gang. We monitoren in 2025 de inkomsten versus de begroting. Op basis van de ervaringscijfers 2025 stellen we in 2026 de begroting bij. De in 2025, 2026 en 2027 verwachte tekorten dekken we vanuit de egalisatiereserve.

Autoparkeren

- Lagere baten straatparkeren
 - Met het besluit tot invoeren betaald parkeren in de hele stad zijn de opbrengsten meerjarig verwerkt in de begroting. In het MPR 2024 hebben we de baten meerjarig verhoogd omdat we zagen dat er in 2023 meer werd geparkeerd dan verwacht. Achteraf was deze bijstelling te optimistisch. We zien nu ten opzichte van de bijgestelde begroting een verwachte lagere meeropbrengst straatparkeren. We zien in 2024 bij het straatparkeren een kortere parkeerduur in het A1-gebied en een verschuiving naar het B1-gebied. Daarnaast zien we een daling van betalingsbereidheid. We weten nog niet wat het structurele effect is van beide ontwikkelingen. De verschuiving van straatparkeren naar garageparkeren is een gewenst beleidsmatig effect.

Mutaties parkeerbegroting	2025	2026	2027	2028	2029	Incidenteel of structureel
Bedragen x €1.000						
Autoparkeren	-4.010	-708	-300	0	669	
Lagere baten straatparkeren	-4.766	-2.683	-2.683	-2.683	-2.683	S
Hogere naheffingen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	S
Hogere baten parkeergarages	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	S
Maatregelen verhogen bezetting parkeergarages		400	700	1.000	1.000	S
Extra uitvoeringskosten tegemoetkoming lage inkomens (W&I)	-50					I
Inzet budget t.b.v. realisatie maatschappelijke voorzieningen					669	S
Baten Springweg garage (bijstelling)	500					I
Vergunningensysteem en parkeerapp	-980					I
Hogere personele lasten	-425	-425	-317	-317	-317	S
PRIS Systeem	-540					I
Vrijval van kapitaallasten Berlijnpleingarage	251					I
Fietsparkeren	430	0	0	0	0	
Fietsenstalling Stadstuin		200				I
Rekken plaatsen in Centrum		-200				I
Vrijval van exploitatiebudget P1/P4 fietsenstallingen	500					I
Vrijval van exploitatiebudget LR Centrum	460					I
Vrijval van middelen voor fietsdepot	430					I
Hogere personele lasten	-90					I
Stadsbreed fietsenrekken plaatsen in o.a. Centrum + maatregelen wayfinding stallingen	-250					I
Out of pocket kosten VGU voor P1/P4	-500					I
Tijdelijke maatregelen Vaartsche Rijnstalling	-120					I
Saldo excl. reservering saldo Springweg garage	-3.580	-708	-300	0	669	
Saldo Springweg garage doteren reserve parkeren	-500					
Saldo na reservering saldo Springweg garage	-4.080	-708	-300	0	669*	

* Dit budget (0,669 miljoen euro) wordt ingezet voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen, zie ook hoofdstuk Maatschappelijke voorzieningen paragraaf Dekking voor knelpunten.



- Hogere baten naheffingen
De daling van de betalingsbereidheid zorgt voor meer fiscale naheffingen (voor straatparkeren) wat naar verwachting resulteert in 1 miljoen euro hogere naheffingsopbrengsten.
- Hogere baten garageparkeren
Bij de parkeergarages verwachten we structurele hogere opbrengsten; dit is merendeels te verklaren door de langere parkeerduur van bewoners en/of bezoekers en de verschuiving van straatparkeren naar parkeergarages. Dit effect speelt voornamelijk in de A1/A2-gebieden, waar een groot aanbod van gemeentelijke en private parkeergarages bestaat. Naast deze extra baten van 1 miljoen euro, realiseren we de reeds ingeboekte hogere opbrengsten garageparkeren vanuit de voorjaarsnota 2024 van 1,25 miljoen euro (deels door hogere tarieven en deels door meer opbrengsten omdat er vaker geparkeerd wordt).
- Maatregelen verhogen bezetting parkeergarages
De gedeeltelijke leegstand in eigen parkeergarages en het ontbreken van promotie in het verleden voor het gebruik hiervan, biedt ruimte om de bezettingsgraad van de parkeergarages te verhogen. Dit leidt naar verwachting tot hogere opbrengsten. Om dit te bewerkstelligen wordt het team van de uitvoeringsorganisatie uitgebreid met 1 fte. Het saldo, na aftrek van kosten voor extra personeel, is respectievelijk 0,4, 0,7, 1,0 en 1,0 miljoen euro voor de jaren 2026, 2027, 2028 en 2029.
- Extra uitvoeringskosten tegemoetkoming lage inkomens (W&I)
Voor inwoners met een laag inkomen kan betaald parkeren een te hoge kostenpost zijn. Conform het coalitieakkoord compenseren we inwoners met lage inkomens voor de toenemende parkeerkosten. In 2025 is eenmalig extra 0,05 miljoen euro aan uitvoeringskosten nodig.
- Inzet budget t.b.v. realisatie maatschappelijke voorzieningen
Wij stellen voor het budget voor investeringen randvoorwaardelijk voor woningbouw op korte termijn (zie pagina 30) vanaf 2029 over te hevelen vanuit het

begrotingsprogramma Duurzame bereikbaarheid naar begrotingsprogramma Levendige en gezonde stad voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen.

- Bijstelling baten Springweggarage
De Springweggarage valt per september 2024 onder beheer van de Gemeente Utrecht voor een periode van vier jaar. De opbrengsten hiervan reserveren we voor de toekomstige kosten sloopkosten van de Springweggarage.
- Hogere lasten parkeerapp en vergunningen
Het traject met betrekking tot het nieuwe vergunningensysteem loopt al enige tijd. Het nieuwe systeem is cruciaal om onze toekomstige inkomsten vanuit het straatparkeren veilig te stellen en de dienstverlening te garanderen. Het huidige systeem kan niet lang meer in de lucht worden gehouden. De incidentele lasten worden geraamd op circa 1 miljoen euro voor 2025. Deze lasten hebben onder andere betrekking op inhuurkosten (projectleider, technische projectleider en teamleden) en de ontwikkeling van de parkeerapp waarmee de bezoekers van bewoners voordeliger kunnen parkeren.
- Hogere personele lasten
In verband met het invoeren van betaald parkeren is structureel 1 extra FTE beleidsmedewerker nodig (0,164 miljoen euro) en structureel 1,5 FTE nodig voor de uitvoering van invoeren betaald parkeren (0,153 miljoen euro). Daarnaast is er sprake van 0,108 miljoen hogere personele lasten in 2025 en 2026.
- PRIS-systeem
Het Parkeer-Route-Informatie-Systeem (PRIS) is verouderd en functioneert door sterk verouderde techniek niet meer naar verwachting. Het systeem is in 2025 aan het einde van de levensduur. Het is daarom van belang om het systeem te vernieuwen zodat bezoekers naar de juiste parkeergarages rijden. Om het PRIS te laten functioneren, is het noodzakelijk dat er in 2025 een aanbesteding voor de instandhouding plaatsvindt. Hiervoor is eenmalig 0,54 miljoen euro nodig in 2025 voor onder andere personele lasten en kapitaallasten.

- Vrijval van kapitaallasten Berlijnpleingarage
De oplevering van de Berlijnpleingarage is met één jaar vertraagd. Hierdoor gaan de kapitaallasten lopen vanaf 2026 en vallen de kapitaallasten in 2025 vrij.

Fietsparkeren

- Vrijval van middelen voor fietsdepot
Vanwege de vertraging in de oplevering van het fietsdepot aan de Vlampiepstraat gaan de kapitaallasten naar verwachting lopen in 2026 en vallen de kapitaallasten in 2025 vrij.
- Vrijval van exploitatiebudget P1/P4 fietsenstallingen, Leidsche Rijn Centrum en fietsenstalling Stadstuin
De latere oplevering van de nieuwe fietsenstallingen in P1/P4 Hoog Catharijne, Leidsche Rijn Centrum (Berlijnplein en de Stadstuin) leidt tot incidenteel lagere exploitatielasten in 2025 en 2026. Het beschikbaar budget (P1/P4 0,5 miljoen euro, Leidsche Rijn Centrum 0,46 miljoen euro en Stadstuin 0,2 miljoen euro) valt met de latere oplevering vrij. De vrijgevallen middelen worden ingezet voor:
 - het wegwerken van tekorten aan fietsparkeerplekken in de stad (fietsenrekken en parkeervakken);
 - het dekken van hogere personele lasten bij fietsparkeren;
 - het toevoegen van extra fietsenrekken in de binnenstad;
 - het nemen van tijdelijke maatregelen fietsparkeren in de openbare ruimte rond station Vaartsche Rijn;
 - het nemen van extra maatregelen rond fietsparkeren op en rond het Jaarbeursplein en de bestaande binnenstadsstallingen;
 - het toevoegen van extra rekken in 2026 in vooroorlogse wijken;
 - het dekken van out-of-pocket-kosten van VGU voor de ontwikkeling van P1/P4 in 2026.

Ontwikkeling van de parkeerreserve en onderhoudsvoorziening

Parkeerreserve

De parkeerreserve egaliseert schommelingen in parkeerbaten en -lasten tussen de jaren. De reserve heeft een plafond van maximaal 15% van de parkeerbaten. Door de dotatie van het positieve resultaat in 2024 heeft de reserve op dit moment een omvang van circa 14,3% t.o.v. de begrote parkeerbaten. Het saldo van baten en lasten van de Springweggarage wordt gereserveerd voor de toekomstige sloopkosten (naar verwachting in 2028). We maken in de voorjaarsnota 2025 incidenteel 1,5 miljoen euro vrij en storten deze in de egalisatiereserve parkeerexploitatie. Hiermee willen wij op korte termijn de basisfunctionaliteiten en ‘bezoeker betaalt’ in het parkeermanagementsysteem functioneel maken en intensief werken aan parkeerbeleid dat duurzaam en uitvoerbaar is. Daarnaast maken wij incidenteel 3,5 miljoen euro vrij en storten deze in de reserve om risico’s in de parkeerexploitatie af te dekken. Voor 2025, 2026 en 2027 dekken we het verwachte tekort uit de egalisatiereserve parkeerexploitatie.

Onderhoudsvoorziening

De onderhoudsvoorziening is ingesteld om de schommelingen van het meerjarig groot onderhoud aan parkeergarages, transferia en stallingsvoorzieningen op te kunnen vangen. Bij het parkeervastgoed zien we een trend van stijgende kosten en oplopende onderhoudskosten. Hoge inflatie en strenge wet- en regelgeving ten aanzien van veiligheid en duurzaamheid spelen hierbij een grote rol. We gaan dit vraagstuk verkennen.

Verloopoverzicht parkeerreserve	2025	2026	2027	2028	2029
Bedragen x €1.000					
Stand per 1 januari	11.895	13.029	12.390	12.280	12.197
Stortingen					
Saldo Springweggarage	738	353	474	201	0
Storting in de reserve (VJN2025)	5.000				
Onttrekkingen					
Aanloopverlies parkeergarage Croeselaan	-524	-284	-284	-284	-284
Tekort parkeerbegroting	-4.080	-708	-300	0	0
Stand per 31 december	13.029	12.390	12.280	12.197	11.913

Verloopoverzicht onderhoudsvoorziening	2025	2026	2027	2028	2029
Bedragen x €1.000					
Stand per 1 januari	1.788	1.563	316	0	0
Onttrekkingen					
Mutatie voorziening (MJOP)	-225	-1.247	-316	0	0
Stand per 31 december	1.563	316	0	0	0





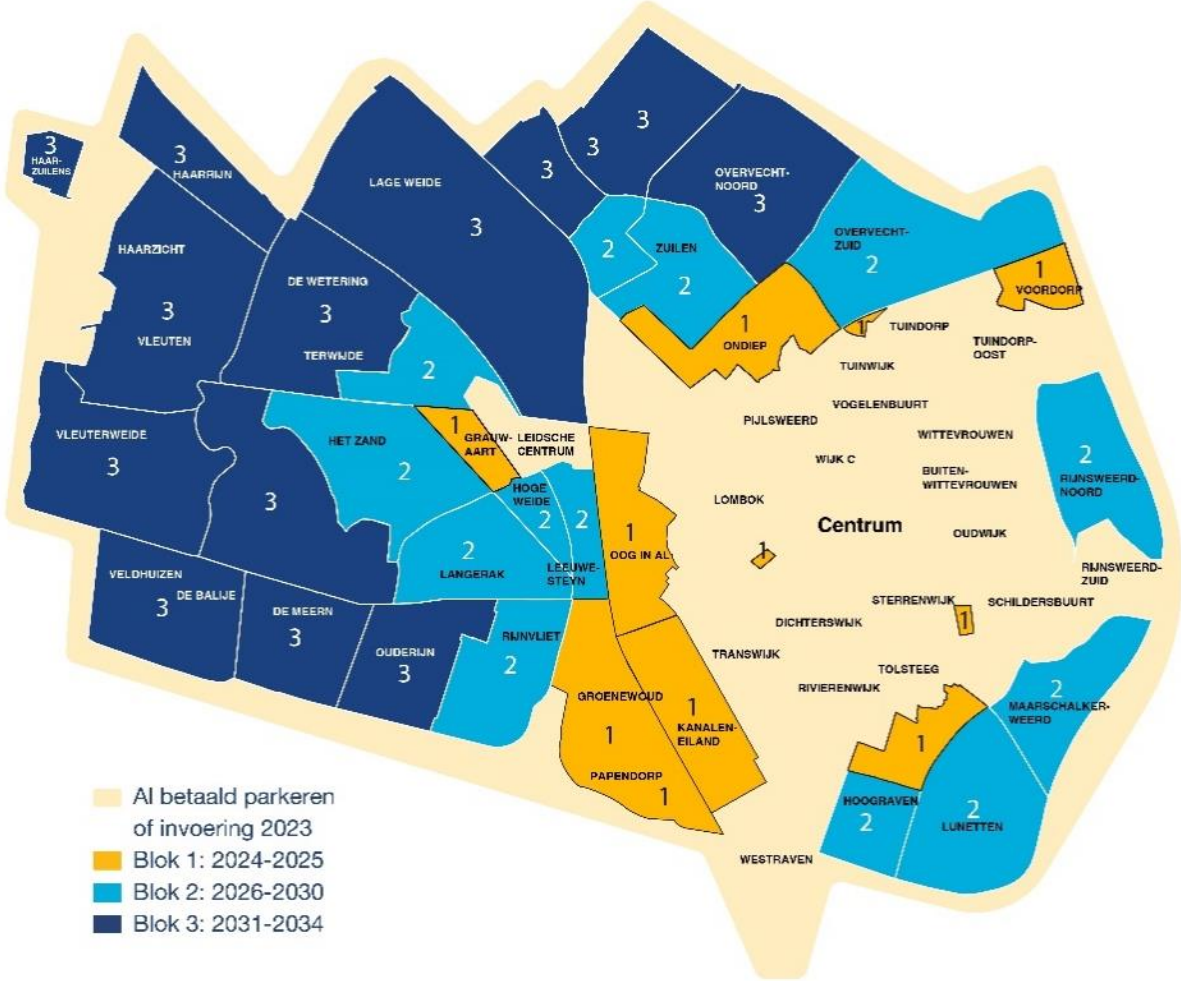
Actueel beeld stadsbreed invoeren betaald parkeren

Voortgang invoering stadsbreed betaald parkeren

De implementatie van het invoeren van betaald parkeren in de hele stad loopt (raadsbesluit april 2024). We voeren de komende jaren buurt voor buurt betaald parkeren in. Het duurt tot 2034 om in de hele stad het betaald parkeren in te voeren. De stad is ingedeeld in drie prioriteitsblokken die in het raadsbesluit zijn vastgelegd (zie afbeelding). De volgorde binnen de prioriteitsblokken wordt bepaald aan de hand van het afwegingskader. Naast parkeerdruk, meldingen en bouwontwikkelingen, is voor blok 2 bereikbaarheid als criterium toegevoegd. Voorafgaand aan de start van ieder blok leggen we een voorstel voor de prioritering van gebieden binnen dat blok voor aan de gemeenteraad. Het college actualiseert deze planning ieder jaar. We stellen in 2025 een uitvoeringsprogramma vast voor het invoeren van betaald parkeren tot en met 2028. Per 1 mei 2025 hebben we conform planning betaald parkeren ingevoerd voor de gebieden Kanaleneiland Zuid, Oog in Al, Bloemenbuurt/Mariëndaal en Zuilen (Elinkwijk en Schaapmanplein).

Tegemoetkoming lage inkomens

Betaald parkeren in de hele stad komt de leefbaarheid en bereikbaarheid van Utrecht nu en in de toekomst ten goede. Voor inwoners met een laag inkomen, kost deze verandering een aanzienlijk deel van hun inkomen. Conform het coalitieakkoord compenseren we inwoners met lage inkomens voor de toenemende parkeerkosten. Binnen de parkeerbegroting is daarvoor structureel 0,7 miljoen euro gereserveerd.



Opheffen parkeerplaatsen

We hebben de ambitie om jaarlijks 0,5 tot 1% van de bestaande parkeerplaatsen op straat om te vormen naar ruimte voor lopen, fietsen, deelmobiliteit, verblijven en vergroening (zie raadsbrief). Dit is inclusief de toegevoegde parkeerplaatsen uit bijvoorbeeld gebiedsontwikkelingen.

In de meerjarenraming uitbreiden betaald parkeren hebben we rekening gehouden met de hieraan verbonden inkomstenderving. De effecten zijn vanaf 2024 verwerkt in de parkeerbegroting. Voor de inrichting van de vrijgekomen ruimte is geen dekking beschikbaar in de parkeerbegroting. Daarvoor zetten we andere budgetten in, zoals het budget voor schaa sprong groen en het initiatievenfonds.

In de binnenstad hebben we de ambitie om jaarlijks 50 parkeerplaatsen op te heffen. Hieronder staat de doorkijk voor de planning voor 2025 en 2026:

- 2025: Janskerkhof 35; Park Paardenveld 15
- 2026: Janskerkhof 34; Oudegracht Noord 11; Flexibel 5 parkeerplekken

Jaarlijks herzien we de verdeling als dat nodig is.

Er worden jaarlijks parkeerdrukmetingen uitgevoerd. Dit gebeurt niet in één keer voor de hele stad maar gefaseerd. Aan de hand van de resultaten van de parkeerdrukmetingen weten we in welke gebieden de parkeerdruk laag of hoog is. In gebieden met een lage parkeerdruk kunnen we vervolgens kijken naar een betere invulling van de openbare ruimte. In gebieden met een hoge parkeerdruk kijken we naar ruimtelijke ontwikkelingen en het plannen van de invoering van betaald parkeren (als dat nog niet is ingevoerd). We melden op de website als we zien dat de parkeerdruk laag is in een bepaald gebied. Bewoners kunnen een melding doen over de parkeerdruk, dit nemen we mee in de planning om de parkeerdruk te meten (als we dat niet recent hebben gedaan).



Opheffen parkeerplaatsen	2025	2026	2027	2028
Totaal aantal parkeerplaatsen in Utrecht	149.060	147.952	146.869	145.834
Reductie t.o.v. voorafgaand jaar				
reductie in zone A1	50	50	50	50
reductie in zone A1 (Moreelse tuinen)	10	20	20	
reductie in zone A2	59	31	59	85
reductie in zone B1	165	165	95	194
reductie gratis parkeerplaatsen	824	817	811	805
Totaal op te heffen parkeerplaatsen	1.108	1.083	1.035	1.134
Beschikbare middelen	2025	2026	2027	2028
MPR 2022 (binnenstad)	175	175	175	175
Coalitieakkoord 2022-2026	738	1.108	1.476	1.843
Totaal (bedragen x € 1.000)	913	1.283	1.651	2.018



Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

Ambitie van de opgave

Het kader voor de beleidsdoorwerking en de programmering is de [RSU 2040](#). Hierin zijn de hoofdlijnen van beleid ([Groenstructuurplan](#), [Visie Klimaatadaptatie](#) en [Bomenbeleid](#), [Spelen in je eigen buurt](#)) geïntegreerd. Het programma levert bijdragen aan het realiseren van het eindbeeld van de RSU: 'Groeï in Balans' en '10-minutenstad'. Onderliggende doelen zijn het voorkomen van hittestress, het ontwikkelen van een natuur inclusieve stad, een openbare ruimte die uitnodigt tot bewegen en sporten, voldoende groen voor 100.000 nieuwe bewoners, binnen loop- en fietsafstand van elke woning. Binnen het programma Openbare Ruimte, Klimaat en Groen werken we daarnaast aan het thema circulair met de prioriteiten uit de [beleidsnota Utrecht Circulair 2030](#). We richten ons onder andere op circulair bouwen in gebiedsontwikkeling, openbare ruimte en maatschappelijk vastgoed.

Stand van zaken en actuele ontwikkelingen

Klimaat, groen en bomen

De opgave voor klimaat, groen en bomen is verdeeld naar vijf schaalniveaus en financieel doorgerekend. De fasering hiervan in korte, middellange en lange termijn is gekoppeld aan de fasering van de woningbouw op basis van het principe Groei in balans. De uitbreiding van de woningvoorraad verloopt sneller dan de ontwikkeling van groen. Onze strategie is om het tempo van vergroening te verhogen om de gestelde ambities te behalen. De verruiming van het budget vanaf 2022 resulteert in een eerste verhoging van het tempo, zowel voor de uitbreiding van groen als voor extra bomen. Een verdere verhoging van het tempo is mogelijk met het extra budget dat in 2026 beschikbaar komt, maar is nog niet voldoende om in balans te kunnen groeien. De kanttekening hierbij is dat het tempo onder druk komt te

staan: steeds meer opgaven vragen extra ruimte op straat, zowel boven- (bv transformatorhuisjes) als ondergronds (warmteleidingen). Naast fysieke knelpunten, leidt dit tot meer benodigde afstemming met interne én externe partners. Zo loopt de vergroening van de Amerhof (rivierenwijk) vertraging op omdat het lastig is om kosteneffectief een goede invulling te geven aan klimaat- en kunstdoelstellingen. Daarnaast vragen de principes van Samen Stad Maken tot meer gemeentelijke inspanning om belangen en wensen van bewoners mee te nemen en af te wegen. In de uitvoering zijn vaker vergaande en duurdere maatregelen nodig om toch groen en bomen in te passen in de schaars beschikbare ruimte, zoals ook bij het pilotproject de Buurtpuzzel in Rivierenwijk is gebleken. De resultaten en effecten van het programma worden jaarlijks gerapporteerd in de Verantwoording, in het Duurzaamheidsverslag en in de Bomenbalans.

Sporten, spelen en bewegen

De visie Spelen in je eigen buurt (2022) is uitgewerkt in wijkspiegelruimtescans. De programmering voor sporten, spelen en bewegen is hierop gebaseerd. Het budget om de huidige bekende urgenties uit de scans op te lossen en te voldoen aan de speelnormen, loopt tot 2035. Het gebrek aan openbare ruimte beperkt in sommige gevallen het realiseren van de doelen. De openbare ruimte is in gebieden met een lage Sociaal Economische Status extra belangrijk voor de bewoners om in te sporten, spelen en bewegen, vergeleken met buurten waar bewoners makkelijker naar (betaalde) sportvoorzieningen kunnen of een eigen tuin hebben. Prioriteit hebben dan ook de speelbuurten die onvoldoende zijn en in wijken liggen met een lage SES. In 2025 wordt gestart met de scan voor sporten in de openbare ruimte.

Toelichting op Programmering

Klimaat, Groen en bomen

De programmering vindt plaats op 5 schaalniveaus:

- Groene straten incl. bomen: we werken aan integrale projecten (zoals riolerings- en mobiliteitsprojecten) waarin vergroening wordt meegenomen, zoals in Kanaleneiland en de Bernadottelaan. We werken ook aan het vergroenen van straten in Rivierenwijk, Noordwest, West en Overvecht. In 2025 leggen we de buurtpuzzels in Rivierenwijk verder aan, vergroenen we de C. van Maasdijkstraat en twee pleinen in Ondiep (noordwest). Ook worden op initiatief van bewoners meerdere parkeerplaatsen omgevormd tot straattuin. Ook starten we met de voorbereidingen voor de vergroening aan de Tichelaarslaan/Nijenoord. Verder worden initiatieven opgepakt die zijn binnengekomen via de online pagina voor vergroeningsaanvragen. We werken aan een kaart met kansen en urgente plekken voor bomen en brengen een aantal overkoepelende dilemma's in beeld. Daarmee werken we komende jaren toe naar het doel van één boom per nieuw huishouden.
- Groenblauwe Routes: we zetten in op het Icoonproject Rondje Stadseiland. In 2026 vullen we het uitvoeringsprogramma aan, we hebben daarom voor uitvoering in 2028 en 2029 extra budget toegevoegd.





- Parkgebieden: het gebied Laan van Puntenburg is gerealiseerd als onderdeel van het iconproject Tuinen van Moreelse. Om stappen te zetten op het gebied van parken en de groenarme binnenstad dragen we bij aan de realisatie van diverse projecten binnen het Singelpark Noord.
- Scheggen: we verwachten in 2027 te kunnen starten met uitvoering van het iconproject Natuurgebied Zuilen. Hiervoor is budget beschikbaar gesteld via het coalitieakkoord.
- Groen rondom de stad: samen met partners in de regio is een uitvoeringsprogramma opgezet en vastgesteld via een Samenwerkingsovereenkomst. De komende vier jaar gaan we aan de slag in de (voorbeeld)gebieden rondom het Iconproject Kromme Rijn Linie Landschap.

Voor de jaarsnedes 2028 en 2029 zijn projecten geprogrammeerd met de volgende prioriteiten: ligging in een groenarme buurt (ook vanwege hittestress), ligging in een buurt met slechte gezondheid én lage SES, icon voor één van de vijf schaalniveaus (waarbij sprake is van: activering van partners in de stad/ geschikt voor buurtaanpak/ combi-aanpak met andere opgaven). Voor de jaarsnedes 2026-2027 geldt ook nog het criterium of het project al vergevorderd is, of al in uitvoering is, en/of er al financiële verplichtingen zijn aangegaan.

Sporten, spelen en bewegen

Dit jaar is voor het eerst een overzicht opgenomen in het MPR van de investeringen van het programma Sporten, spelen en bewegen in de openbare ruimte (per jaar per wijk).

Toelichting op uitvoeringsprogramma

Het college is beslissingsbevoegd over de invulling van het MeerjarenGroenProgramma (MGP) en het programma van Sporten, Spelen en Bewegen (SSB), binnen de hiervoor gestelde kaders van de raad. De programmering wordt jaarlijks bijgesteld. Deze overzichten zijn te zien op de volgende pagina.

Meerjarengroenprogramma

De eerste tabel op de volgende pagina geeft het beschikbare budget weer. Deze bestaat naast de gemeentelijke middelen uit toegekende subsidies en bijdragen van andere ruimtelijke opgaven (werk met werk). In de tweede tabel is de programmering van de middelen op de schaalniveaus van de Groene Schaalsprong opgenomen. Daaronder ligt de programmering van de specifieke projecten. In de praktijk blijkt dat projecten vertragen, en is het werk aan groen(projecten) weers- en seizoen afhankelijk. Door over te programmeren, anticiperen we hierop en borgen we de voortgang in het groenprogramma. Wij monitoren gedurende het jaar het budget en de uitgaven zodat wij kunnen bijsturen. Een aantal groenprojecten in Rivierenwijk en Noordwest is uitgesteld vanwege de beperkte gemeentelijke middelen. In Noordwest betreft dit de groene stoepen aan de Burgemeester van Tuylkade en het Boerhaaveplein. Voor Rivierenwijk gaat het om de vergroening van de hele Amstelstraat en 3 bewonersinitiatieven die doorgezet moeten worden naar 2026. Het gaat om de Merwedestraat, Dinkelstraat en Mijdrechtstraat.

Daarnaast zien we voorlopig af van verdere voorbereidingen van het Demkapunt. De plannen voor een klein park in het Demkapunt worden door saneringskosten en beperkt budget uitgesteld totdat we de gehele Demkabocht gaan aanpakken. Dit gaan we doen als Rijkswaterstaat klaar is met de werkzaamheden aan het kanaal en de kade: een planning is nog niet bekend. De bodemverontreiniging in de Demkapunt zorgt bij het huidige gebruik van de locatie niet voor

risico's voor mens en milieu en er is geen noodzaak om op korte termijn te saneren.

Uitvoeringsprogramma Sporten, Spelen en bewegen

In deze tabel ziet u de uitgaven per wijk in de komende vijf jaar en het totaal aan investeringen per jaar. In de laatste kolom ziet u het beschikbare budget.



Actualisatie MeerjarenGroenprogramma (MGP)

Budget Meerjarengroenprogramma - projecten	2025 – 2029	2025	2026	2027	2028	2029
Meerjarengroenprogramma	33.158	3.678	6.548	7.831	7.353	7.547
Subsidies en bijdragen	4.541	865	576	100	1.500	1.500
Totaal	37.699	4.543	7.124	7.931	9.054	9.047

Geprogrammeerd budget per schaalniveau	2025 – 2029	2025	2026	2027	2028	2029
Groene straten, incl. bomen	17.651	2.841	2.250	3.535	4.425	4.600
Groenblauwe routes	13.391	1.345	3.696	2.550	2.600	3.200
Parkgebieden	1.492	282	260	350	350	250
Groene Scheggen	2.210	300	430	500	440	540
Groen rondom de stad	3.253	508	988	569	569	619
over/onderprogrammering	- 298	- 733	- 500	427	670	- 162
Totaal	37.699	4.543	7.124	7.931	9.054	9.047

Actualisatie uitvoeringsprogramma Sporten, spelen en bewegen Bedragen X 1.000

Geprogrammeerd budget per wijk per jaar	Binnenstad	Leidsche Rijn	Noordoost	Noordwest	Oost	Overvecht	Vleuten de Meern	West	Zuid	Zuidwest	over/onderpr ogrammering	Geprogram- meerd per jaar	Budget per jaar
2025	400	35	315	373	180	757	35	325	80	225	255	2.980	2.980
2026	10	200	40	530	0	850	150	105	415	35	17	2.352	2.352
2027	120	200	0	275	0	805	150	80	0	225	-22	1.833	1.833
2028	0	200	0	300	0	690	150	0	80	450	-146	1.724	1.724
2029	140	200	0	120	0	440	150	0	0	240	434	1.724	1.724
Totaal per wijk	670	835	355	1.598	180	3.542	635	510	575	1.175	538	10.613	10.613



Integrale aanpak openbare ruimte

Integrale aanpak openbare ruimte

Met ruimtelijke investeringen bereiken we uiteenlopende ambities. Door ruimtelijke investeringen in samenhang met alle programmeringen in de openbare ruimte integraal af te wegen, proberen we onze ambities zo goed mogelijk te realiseren. Vanuit een integrale aanpak koppelen we indien mogelijk groot onderhoud en vervangingsinvesteringen zoals opgenomen in het Meerjaren Investeringsprogramma Beheer Openbare Ruimte (MJIP) voor o.a. riolering en verharding aan mobiliteitsingrepen, verbeteringen van de kwaliteit van de openbare ruimte, gebiedsontwikkelingen en/of toevoegingen van groen onder het motto “in één keer goed”.

Actuele ontwikkelingen

Nieuw onderzoek naar de kwaliteit van het rioolstelsel van Utrecht laat zien dat de riolering in betere staat is dan verwacht en daardoor langer mee kan gaan. Hierdoor hoeft het riool minder vaak vervangen te worden. We hebben echter nog niet van alle riolering in de stad een actueel beeld, zodat het nog niet mogelijk is om nu al definitief te besluiten voortaan uit te gaan van een langere levensduur dan de huidige 70 jaar. We voeren daarom de komende jaren extra inspecties uit om een compleet beeld te krijgen. Om te voorkomen dat we tot die tijd onnodig onze vervangingsinspanning opvoeren zoals gepland in de Visie Water en Riolering, houden we de programmering van de rioolvervangingen de komende jaren constant op 8 km per jaar. We verwachten bij de herziening van de Visie Water en Riolering in 2027 een definitief besluit te kunnen nemen over aanpassing van de levensduur. Meer informatie over deze nieuwe inzichten is te vinden in het Programma Water en Riolering 2026-2030.

Doordat de rioolvervangersprojecten de komende jaren niet verder

toenemen, zijn er minder koppelkansen om integrale projecten uit te voeren. Ook zal de uitvoering van ambities die gekoppeld zijn aan de rioolvervanging zoals de realisatie van klimaatadaptieve maatregelen vertraging oplopen ten opzichte van de ambities in de Visie Klimaatadaptatie of de Visie Water en Riolering. Bij de herziening van beide visies in 2026-2027 nemen we dit mee.

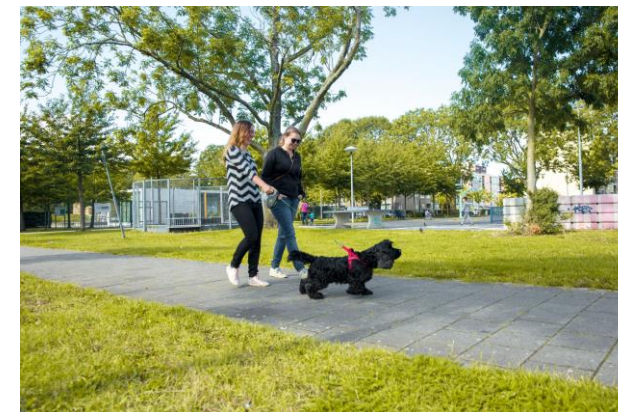
De temporisering van de rioolvervangersprojecten heeft ook gevolgen voor de levensduur van de wegverharding. We zetten er op in om alleen bij rioolvervanging de wegfundering gelijktijdig te vervangen. Dit blijft tevens het ideale moment om een volledige herinrichting van de openbare ruimte uit te voeren. In de tussenliggende periode zal wel vaker groot onderhoud aan de wegverharding nodig zijn. Dit betekent het herstraten van klinkers of het aanbrengen van een nieuwe toplaag bij asfaltwegen. Hierbij blijft de inrichting van de weg in principe gelijk.

We liggen op koers met het wegwerken van het achterstallig onderhoud in de openbare ruimte vanuit beheer. Ook in 2024 is weer bijna 1/10 deel van het in de Nota Beheer Openbare Ruimte vastgestelde achterstallig onderhoud weggewerkt.

Samenwerking in programmering

In de samenwerking tussen de ontwikkel- en beheerorganisatie hebben we in de afgelopen jaren forse stappen gezet richting een integrale en stedelijke programmering. Bijvoorbeeld via vroegtijdige en betere afstemming van de programmering van het MPR en het MJIP, om zo vanuit een gebiedsbenadering tot integrale projecten te komen. Voorbeelden hiervan zijn de integrale projecten die onderdeel zijn van de gebiedsaanpak Kanaleneiland en Overvecht : Bernadottelaan, Afrikalaan en de Vasco da Gamalaan.

Deze intensievere samenwerking zorgt ook voor een grotere afhankelijkheid tussen deze programmeringen en de realisatie van integrale projecten. Bezuinigingen in één van deze programma's of het wijzigen van de levensduur hebben gevolgen voor de integrale aanpak. Zo kan het zijn dat door het wegvallen van financiering vanuit het MPR, geplande gezamenlijke integrale projecten naar achter worden geschoven of doorgaan als multidisciplinaire beheerprojecten vanwege de noodzaak vanuit beheer om een vervanging of groot onderhoud tijdig uit te voeren om aan onze zorgplicht te voldoen.



Integrale aanpak openbare ruimte

Toelichting op programmering

Voor de programmering gaan we zoveel mogelijk uit van een integrale en buurtgerichte aanpak. De volgorde wordt in eerste instantie bepaald door de noodzaak tot vervanging of aanpassing vanuit veiligheid of functionaliteit. Bij gelijke noodzaak geven we vanuit het leidende principe van ongelijk investeren voor gelijke kansen de voorkeur aan het aanpakken van de openbare ruimte in de gebieden met een lage SES-score. In praktijk betekent dit dat we de komende jaren vooral inzetten op het vervangen en opknappen van de openbare ruimte in de wijken Overvecht, Kanaleneiland, Hoograven en Zuilen. Zoals aangegeven doen we dit bij voorkeur buurtgewijs. Er kunnen echter altijd redenen zijn dat we ook in andere wijken aan de slag gaan. Bijvoorbeeld vanwege aansluiting bij gebiedsontwikkelingen of mobiliteitsaanpassingen.

Om inzicht te geven wanneer er sprake is van een integrale aanpak, is in de geheime bijlage MPR aangegeven of Beheer Openbare Ruimte en de Ontwikkel Organisatie Ruimte integraal met elkaar samenwerken. Een volledig overzicht van deze beheerprojecten is ook te vinden in het MJIP 2026-2035, dat gelijktijdig aan het MPR aan de raad wordt aangeboden.

Onder andere vanuit het MJIP, Groen, Mobiliteit en reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten (voorheen reserve investeringsimpuls RSU) doen we bestedingsvoorstellen die bijdragen aan de integrale aanpak van de openbare ruimte. Op de volgende pagina is de actualisatie van de reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten weergegeven.





Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten



Toelichting op de reserve

De reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten (voorheen reserve investeringsimpuls RSU) is bestemd voor – vastgestelde – projecten die bijdragen aan het realiseren van de ruimtelijke ambities uit de RSU 2040. In het coalitieakkoord 2022-2026 zijn deze projecten onderdeel van het investeringspakket Groei in Balans.

Reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten	
Saldo begin 2025	23.796
Resultaatbestemming 2024	1.567
Toevoeging 2025	8.793
Saldo (excl. resultaatbestemming meerwaarde afdracht woningcorporaties 2023)	34.156
Resultaatbestemming meerwaarde afdracht woningcorporaties 2023	2.497
Saldo (incl. resultaatbestemming meerwaarde afdracht woningcorporaties 2023)	36.653

Actualisatie ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

Het saldo in de reserve is volledig bestemd. De bijlage 'Programmering Meerjarenperspectief Ruimte' geeft een actueel beeld van de voortgang van alle projecten en de begrote kosten. Op basis van de actuele stand is er financiële ruimte voor het ophogen van de knelpuntenvoorziening met 0,903 miljoen euro. Met deze voorziening kunnen wij onvoorziene tegenvallers (zoals prijsstijging) in de projecten opvangen. Ook hebben wij de risicovoorziening kostenverhaal aangevuld met 0,309 miljoen euro. Hiermee dekken wij het risico af van het niet kunnen verhalen van plankosten. Tevens stellen wij voor om de financiële ruimte vanaf 2026 in te zetten ter dekking van de begrote inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling die wij niet gaan realiseren (0,25 miljoen euro in 2026 en 0,5 miljoen euro structureel vanaf 2027). De restantbudgetten

"MWKZ 5 achter Startblok" en "Verdichtingsopgave Merwedekanaalzone" voegen wij samen tot één budget voor het uitvoeren van werkzaamheden aan het voorterrein van MAX.

Fietsmaatregelen gekoppeld aan gebiedsontwikkelingen

Vanaf 2021 zijn middelen beschikbaar voor fietsmaatregelen die zijn gekoppeld aan gebiedsontwikkelingen. De eerste vier jaren hebben wij daarvan in totaal 2 miljoen euro bestemd voor fietsmaatregelen en verbindingen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Merwedekanaalzone. Vanaf 2025 zijn deze middelen voor een totaal van 3,6 miljoen euro bestemd voor de fietsverbinding Papendorp – 24 oktoberplein.

Aankoopbudget ten behoeve van groen en sport

In de Voorjaarsnota 2021 is 3 miljoen euro beschikbaar gesteld om aangekochte grond om te kunnen zetten naar de bestemming groen of sport. Met dit bedrag kan de waardedaling van de grond en de inrichting worden bekostigd.

Het beschikbare budget hebben wij als volgt bestemd:

- 0,075 miljoen euro beschikbaar voor de aankoop en herinrichting van drie percelen aan de Offerhausweg.
- 1,5 miljoen euro voor de ontwikkeling van Ockhuizen. Voor dit bedrag kopen wij percelen voor de ecologische en recreatieve corridor in het noorden en de landschappelijke zone ten zuiden van het zonneveld en wijzigen de bestemming van deze percelen.
- 0,3 miljoen euro ter compensatie van de aantasting van groen en verlies van biodiversiteit in het plangebied Tussen de Rails. Hiervoor hebben wij de aankoop gepland van een perceel in de directe omgeving van 1,8 hectare groot.
- 1,125 miljoen euro voor o.a. de uitbreiding van het sportpak Nieuw Welgelegen.

Voorstel nieuwe projecten

In het coalitieakkoord is incidenteel 3 miljoen beschikbaar gesteld voor integrale projecten in openbare ruimte. We zetten de middelen in om een extra kwaliteitsimpuls te realiseren bovenop de reeds geprogrammeerde investeringen van de beheeropgave voor één op één vervanging. Voor de inzet van deze middelen hebben we gekeken naar waar extra investeringen het hardst nodig zijn. Hierbij hebben we gekeken naar hoe projecten bijdragen aan de opgave groei in balans en ongelijk investeren voor gelijke kansen. Daarnaast hebben we gekeken naar financieel technische urgentie van projecten, waarbij het bijvoorbeeld gaat om een eenmalige kans of cofinanciering. De volgende bedragen zijn beschikbaar gesteld voor onderstaande projecten:

- 1,5 miljoen euro bijdrage integrale aanpak straten Overvecht (Neckardreef Noord)
- 0,75 miljoen euro bijdrage integrale aanpak straten Kanaleneiland (Van Heuven Goedhartlaan/ Kanaleneiland Zuid Midden)
- 0,375 miljoen euro bijdrage herinrichting Janskerkhof
- 0,375 miljoen euro bijdrage integrale aanpak straten Hoograven (Diamantweg – Smaragdplein / Aquamarijnlaan – Robijnlaan)

De middelen moeten leiden tot kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Voor de projecten Overvecht, Kanaleneiland en Hoograven gaat het met name om kwaliteitsverbetering door onder andere vergroening van de openbare ruimte bij projecten waar we aan de slag gaan met de vervanging van riolering en/of verharding. Bij Janskerkhof nemen we een aantal verkeersveiligheidsmaatregelen als onderdeel van vervangingsinvesteringen in de riolering en verharding.



Energie

Ambitie van de opgave

Onze ambitie is dat energieverbruik in de gebouwde omgeving in 2050 met 35% is afgenomen t.o.v. 2020, alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie zijn benut en energie-infrastructuur is aangepast op duurzame bronnen. In de [voortgangsrapportage Energie van de stad](#) en de hoofdlijnenbrief in het voorjaar en de [jaarplanbrief](#) geven we de stand van zaken weer van opgave Energie.

Actuele ontwikkelingen

De benodigde wet- en regelgeving voor het versnellen van de energietransitie ontbreken, het huidige tempo van de wetsbehandelingen (wetsvoorstel collectieve warmte, Wcw en wetsvoorstel gemeentelijke instrumenten warmtetransitie, Wgiw) en de ontbrekende financiële kaders voor betaalbare warmtenetten, zorgen ervoor dat we een pas op de plaats maken met de opschaling van de Buurtaanpak aardgasvrij. We zorgen ervoor dat we, zodra de condities op orde zijn, kunnen opschalen op basis van de activiteiten die we voortzetten, zoals de lopende buurtinitiatieven. En we zetten extra in op energie besparen.

Netcongestie remt de groei van Utrecht en de overstap naar duurzame energiebronnen. Nieuwe woningen, verduurzaming en bedrijven lopen vast bij stroomtekort. De gemeente werkt aan het tegengaan van de netcongestieproblematiek. Daarnaast vraagt de gemeente regie en versnelling van netbeheerders en het Rijk om ontwikkelingen mogelijk te maken. We werken aan verschillende sporen, zoals het bouwen van een netbewuste stad en uitbreiding van de elektriciteitsinfrastructuur (inpassing hoog, midden- en trafostations).

Programmering

In de [beleidsnota opwekgebieden duurzame energie](#) zijn een aantal focus- en zoekgebieden voor zon, wind en geothermie opgenomen. In de focusgebieden gaan we actief als gemeente aan de slag om de opgave energie in te passen. Voor windpark Rijnenburg, zon in Ockhuizen en Haarrijnseplas zijn de omgevingsvergunningen verleend en wordt gewerkt aan de realisatie van zon en wind.

Financiën

Bij de Voorjaarsnota 2024 is [motie 307](#) "Geef inzicht over Energie & Klimaat" aangenomen. De komende jaren verwachten we geen grote gemeentelijke ruimtelijke investeringen te doen voor de Energietransitie. De investeringen die we doen zijn nu gedekt uit rijksmiddelen en veelal hebben wij een faciliterende rol bij energie-ontwikkelingen. Mocht blijken dat er in de toekomst gemeentelijke investeringsmiddelen noodzakelijk zijn, dan nemen we dit op in het MPR. We zullen gelijktijdig met de Voorjaarsnota een brief met de programmering energietransitie versturen (conform motie 307).





Ruimtelijke ontwikkelingen per gebied

Ontwikkelingen per gebied

In de gebieden komen de ambities van de thema's samen in de verschillende projecten. Per gebied laten we zien welke ontwikkelingen er plaats vinden. We onderscheiden hierbij 6 verschillende gebieden. Per gebied laten we zien wat de stand zaken is en hoe we op koers liggen met het realiseren van onze ambities voor de thema's wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, duurzame mobiliteit, openbare ruimte, klimaat en groen, energie en beheer openbare ruimte. In dit hoofdstuk onderscheiden we zes gebieden, die hiernaast worden genoemd

Per gebied maken we inzichtelijk welke ontwikkelingen er plaats vinden en wat de stand van zaken is. In de bijlage 100+ lijst geven we aan wat stand van zaken is van de woningbouw met meer dan 100 woningen en rapporteren we over de reden van eventuele vertragingen in projecten.

Op 14 november 2024 heeft de raad besloten het college te mandateren voor het nemen van de mer-beoordelingsbeslissing ([raadsbesluit](#)). Daarbij heeft de raad via een [motie](#) het college opgedragen om de raad jaarlijks in het MPR een evaluatieverslag te sturen waarin wordt gerapporteerd over het gebruik van de gemandateerde bevoegdheden met daarbij een overzicht van de genomen besluiten, inclusief een toelichting op eventuele knelpunten of afwijkingen van het vastgestelde beleid. In 2024 zijn er geen mer-beoordelingsbeslissingen genomen op basis van de gemandateerde bevoegdheid.



1. [Centrum](#)
2. [Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone](#)
3. [Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg](#)
4. [Noordoost, Oost en Zuid en Utrecht Science Park](#)
5. [West en Noordwest](#)
6. [Overvecht](#)

Ontwikkelingen per gebied

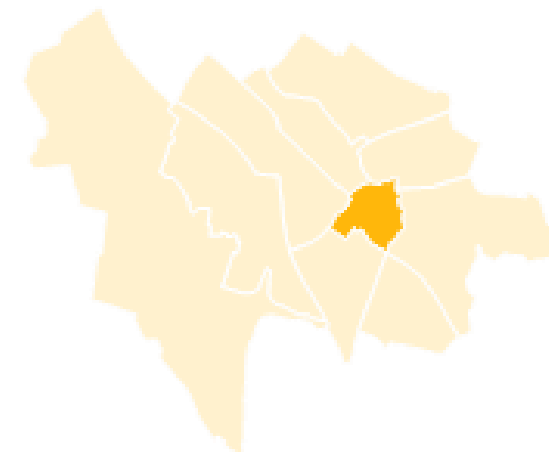
Centrum

Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

- Het centrum is het economisch en culturele knooppunt van Utrecht. Zowel lokaal, regionaal, nationaal en in toenemende mate ook internationaal. Maar het is ook de huiskamer van de bewoners van de stad. De opgave is om het centrum een samenhangend geheel te laten vormen van historische binnenstad, stationsgebied, het te ontwikkelen Beurskwartier (inclusief Jaarbeurs) en het Lombokplein.
- De ambitie van de opgave Centrum is om ruimte te bieden aan diverse doelgroepen en functies. We stellen ontmoeten en verblijven in de openbare ruimte centraal; dit vraagt om hoogwaardige verblijfsplekken. De komende jaren ligt er in dit gebied ook een forse woningbouwopgave, vooral in het Beurskwartier.
- Belangrijke aandachtspunten zijn het behoud van diversiteit in het woonaanbod en het aanbod aan groen en voorzieningen dat hierin moet meegroeien. Daarnaast ligt er de opgave voor het toevoegen van veel arbeidsplaatsen, zoals opgenomen in de RSU2040, waarbij de focus in en rond het Stationsgebied ligt op kantoren.
- Door de groei neemt het gebruik van de binnenstad verder toe. Met de centrumontwikkeling proberen we het centrum te vergroten. De historische binnenstad van Utrecht blijft de plek waar nu nog alles samenkomt: wonen, werken, winkelen, studeren en uitgaan. Vooral het gebruik en beheer van de openbare ruimte vraagt om extra aandacht (fietsparkeren, afvalinzameling, verminderen

autoparkeren, obstakels wegnemen, vergroenen), met als doel meer rust en ruimte voor met name voetgangers.

- Komende jaren wordt het centrum vooral verder ontwikkeld aan de westkant van het spoor (o.m. Jaarbeurspleingebouw Oopen, de Knoop, Rabo/Matserterrein, Kruisvaartkade, Beurskwartier, Jaarbeurs, Lombokplein). In de historische binnenstad vinden meer lokale interventies plaats (Wolvenplein, Museumhotel, herontwikkeling parkeergarages Springweg en Paardenveld etc.).
- Voor de binnenstad is de Omgevingsvisie Binnenstad de leidraad voor de ambitie en deze voeren we stapsgewijs uit. Ook voor Lombokplein zijn Omgevingsvisie, Integraal programma van eisen/ functioneel ontwerp (IPVE/FO), voorlopig ontwerp (VO) en bestemmingsplan vastgesteld. Voor Beurskwartier zijn de omgevingsvisie, het bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig Plan vastgesteld. Voor het Jaarbeursterrein werken we aan een Omgevingsvisie. Met name bij de grote ontwikkeling van Beurskwartier, maar ook bij Lombokplein heeft de gemeente een sturende rol en kan de gemeente de ambities uit het coalitieakkoord vormgeven. Bij een aantal andere ontwikkelingen blijven we afhankelijk van externe partijen, het meest zichtbaar bij de ontwikkeling van Jaarbeurs.





Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Wonen

Van plannen naar realisatie

Mede dankzij besluitvorming bij de Raad van State, komen steeds meer projecten in het Centrum tot versnelling. Waar we tot voor kort nog over 'plannen' spraken, is inmiddels Wonderwoods opgeleverd, Smakkelaarspark met de bouw gestart, en start de eerste tender van Beurskwartier in Q1 2025. Verder zijn het SPvE van het Matserterein en Ondaatje en het IDOC van Hojel 1 vastgesteld.

Daarnaast zien we een gestage stroom van particuliere initiatieven die tot ontwikkeling komen, zowel in het Stationsgebied als in de historische binnenstad. In het Stationsgebied, Beurskwartier en Lombokplein zijn nog bijna 5.000 woningen in planontwikkeling. In de huidige marktomstandigheden blijft het uitdagend om in nieuwe plannen voldoende sociale en middeldure woningen te programmeren. Dit vraagt om een continue kritische blik op zowel de financiële eisen van de initiatiefnemers als de kwalitatieve eisen van de gemeente.

Werken

Het Stationsgebied is een nationale magneet voor talent, werkgevers en investeerders.

De opdracht voor de stad is om de aantrekkingskracht zo goed mogelijk te benutten. Niet met een monotoon zakelijke opzet, maar juist met een levendige diverse mix van werkers, bewoners, bezoekers en reizigers. De magneetwerking is niet compleet zonder cultuur, voorzieningen, innovatie, creatieve broedplaatsen en aantrekkelijke (groene) buitenruimte. Het kantorenprogramma is divers van aard met ook betaalbare ruimte voor startups, culturele, creatieve en impactondernemers, waarin ook innovatie kan plaatsvinden.

De economische uitgangspunten voor kantoorontwikkeling in het Stationsgebied zijn:

- Voldoende tempo bij uitbreiding kantorenprogramma is noodzakelijk omdat de vraag structureel hoger blijft dan het aanbod op deze locatie.
- Renovatie en verduurzaming verouderde kantoorruimte is noodzakelijk omdat werkgevers op een toplocatie ook hoge eisen stellen aan het gebouw.
- Bij nieuwbouw streeft de stad naar 10% diversiteit en kleinschalige betaalbare werkruimte.
- Stimuleren broedplaatsen voor creatieven, startups, impactondernemers en innovatiehubs.
- Door toevoegen van kantoren en woningen is het belangrijk dat het voorzieningenniveau op peil blijft, en daarmee dus meegroeit met het overige programma. Hier kan het nabijgelegen Beurskwartier ook een rol in spelen.

Belangrijkste deelprojecten omvang (netto toename):

- Rabobank herontwikkeling en uitbreiding netto 39.000m²
- Knoop 2 en 3 nieuwbouw 52.000m²
- Beurskwartier nieuwbouw 50.000m²
- Hoog Catharijne diverse renovaties en uitbreidingen met netto 10.000m²
- Hojel 1 herontwikkeling en uitbreiding netto 25.000m²
- Hojel 2 herontwikkeling en uitbreiding netto 7.000m²
- Jaarbeurspleingebouw nieuwbouw 44.000m²
- Amrath hotel nieuwbouw 16.000m²

Maatschappelijke voorzieningen

In het centrum zijn veel stedelijke voorzieningen die de gehele stad bedienen.

De uitdagingen zitten in het waarborgen van de betaalbaarheid, met name van eerstelijnszorg en op passende voorzieningen voor een

diversiteit aan doelgroepen. Tegelijkertijd werken we aan de verspreiding van stedelijke voorzieningen naar de westkant van het centrum, de Zuidpoort, Hoog Catharijne en naar de randen van de stad voor een betere balans en verlichting van de binnenstad. In de grote ontwikkelingen zijn maatschappelijke voorzieningen opgenomen zoals een basisschool met kinderopvang, gymzaal, supermarkt, creatieve werkruimtes, leisure-functies en gezondheidscentrum in Beurskwartier 1 en een broedplaats voor sport, leisure en cultuur aan het Paardenveld. Het Literatuurmuseum en het Kinderboekenmuseum vestigen zich in de binnenstad en in het Beurskwartier komt een digitale kunst plek in Wonderwoods. In toenemende mate zien we dat grote eigenaren in de plint ook maatschappelijke functies willen faciliteren. We hebben af moeten zien van een gesubsidieerde culturele voorziening in het Jaarbeurspleingebouw vanwege ontbrekende financiële dekking. Wel heeft de geselecteerde ontwikkelaar conform de tender in de plint van het gebouw een grootstedelijk sociaal programma opgenomen, met sport, cultuur en nachthoreca voor een bruisend Jaarbeursplein. Voor de geprogrammeerde buurthuiskamer en ateliers aan het Lombokplein is nog geen financiële dekking.



Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

In het hele Centrumgebied zijn we aan de slag met het vergroenen en klimaatbestendig maken van de openbare ruimte. In het Beursgebied werken we aan circulaire tenders.

Vergroenen is een belangrijke ambitie in de groenarme openbare ruimte van het centrum. We voegen extra groen toe, zoals op het Lombokplein (circa 12.000 m²), Beurskwartier (twee parken) en park Paardenveld (investeringspakket Groei in Balans). Ook de ontwikkeling van het Smakkelaarsveld, Wolvenplein en het planten van bomen op de Neude leiden tot vergroening. Daarnaast wordt het Janskerkhof aangepakt.

Tuinen van Moreelse fase 1 is klaar, fase 2 is in ontwikkeling. We zijn aan de slag met het vergroenen van het centrumwinkelgebied en het doortrekken van singelpark aan de noordwestzijde van de binnenstad.

In de genoemde plannen hebben we aandacht voor robuuste ecologische verbindingen. We besteden aandacht aan de oevers, onderwaternatuur en waterkwaliteit van de grachten. De Leidse Rijn krijgt een natuurvriendelijke oever. Desondanks vraagt een groen, ecologisch waardevol en hittebestendig centrum om blijvende aandacht.

Circulair bouwen is een belangrijk thema in het Beurskwartier. In de tenders sturen we o.a. op CO₂-impact van bouw materiaal. Bij de aanpak van de werven Kromme Nieuwegracht wordt circulair restaureren in de praktijk gebracht. Een volledig circulair centrumgebied in 2030 is echter nog een enorme uitdaging.

Duurzame Mobiliteit

We verbeteren de bereikbaarheid van het centrum door in te zetten op fietsparkeerplekken en door verbindingen in het fietsnetwerk te verbeteren.

Er loopt een haalbaarheidsstudie voor een nieuwe verbinding onder het spoor (Nicolaas Beetsstraattunnel, naar verwachting 2025 afgerond).

We heffen parkeerplaatsen op maaiveld op, zoals op de Oudegracht.

Verder komt een uitbreiding van capaciteit fietsparkeren stationsgebied vanaf 2026 en 2027. Voor de lange termijn (na 2028) staan de Dubbele Knoopstalling en Jaarbeurspleingebouwstalling gepland.

In 2025 wordt de bestemming Catharijnesingel geëffectueerd, waardoor onnodig doorgaand autoverkeer over de Catharijnesingel niet meer mogelijk is. De eerste werkzaamheden voor de herinrichting van het Lombokplein zijn gestart door de verlegging van de stadsverwarming door Eneco. In 2025 wordt in bouwteamverband met de aannemer het Definitief en Uitvoeringsontwerp gemaakt, zodat de herinrichting in 2026 kan starten. Ook werken we aan het realiseren van trappen aan de Moreelsebrug naar de treinperrons. In de Binnenstad doen we onderzoek naar de mogelijkheden om vervoer over water te stimuleren door het realiseren van aanlegplaatsen (zgn. Stadshaltes).

Energie

Beursgebied is een belangrijke pilot voor bodemwarmte.

Netcongestie zorgt voor risico's in projecten.

Het stationsgebied maakt hoofdzakelijk gebruik van WKO-bronnen (warmte-koude opslag). We hebben een concessie verleend aan

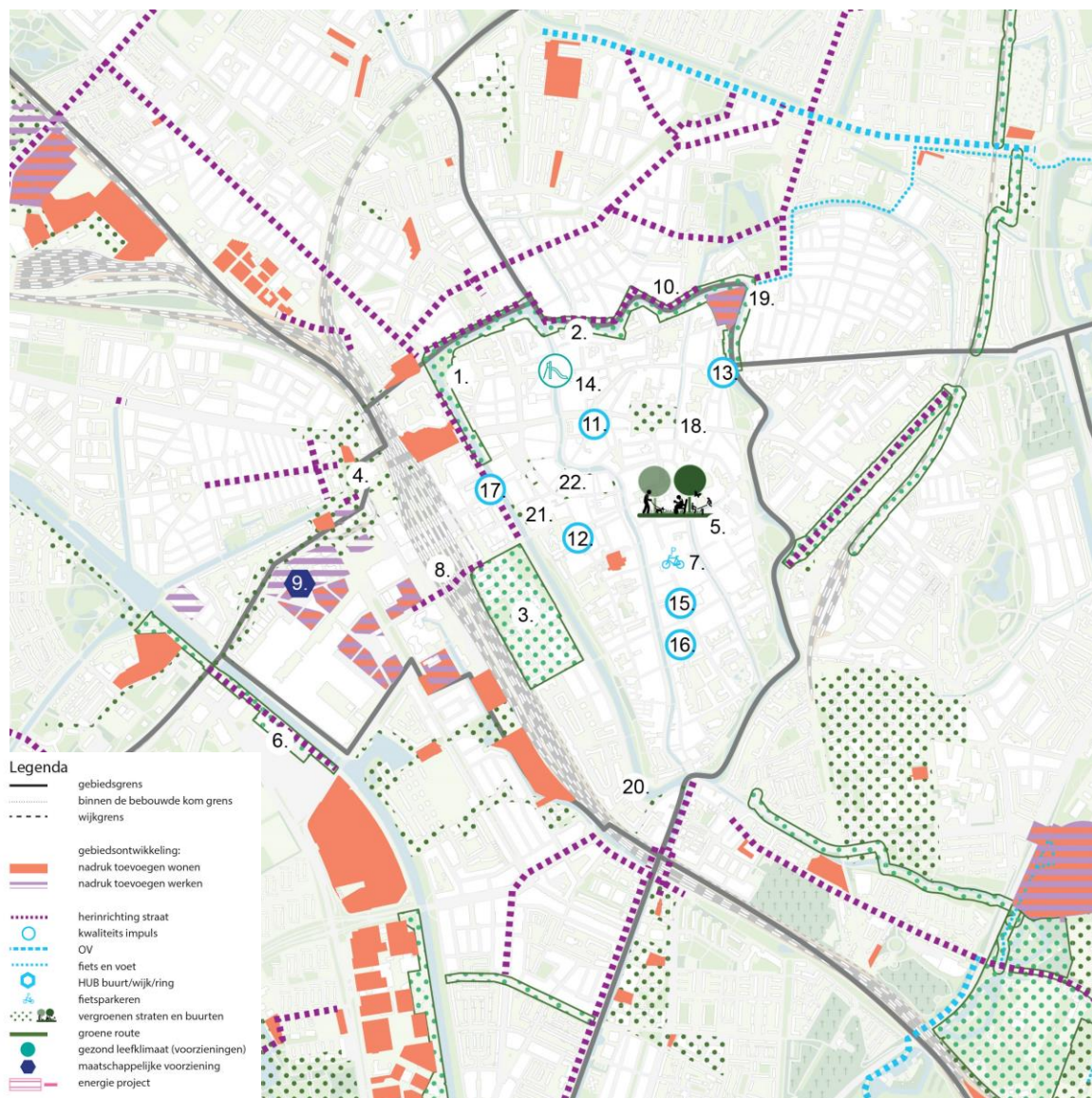
Eneco om voor het Beursgebied (is groter dan Beurskwartier) collectief Warmte en Koude te leveren. Hierbij is essentieel dat de bronnen in het tweede watervoerend pakket aangelegd mogen worden. Hiervoor is een praktijkonderzoek gestart dat moet aantonen dat WKO-bronnen in het 2e watervoerende pakket veilig en verantwoord kunnen worden draaien. Eneco voert momenteel met verschillende ontwikkelaars gesprekken over de aansluiting op Beursnet.

Voor de binnenstad is maatwerk nodig. We programmeren samen met beheer, ontwikkeling, energietransitie & autovrij maken om te komen tot een integrale aanpak per straat of buurt. Dit is een langere termijn kwestie.

Netcongestie vormt een groot risico voor ontwikkelingen in het gebied (zie hoofdstuk 2). Projecten kunnen vertraging oplopen als gevolg van netcongestie.



Centrum: overzichtskaart ruimtelijke investeringen



1. Herinrichting Park Paardenveld
2. Singelpark Noord
3. Tuinen van Moreelse
4. Lombokplein (herinrichting Westplein, Leidse Rijn en Graadt van Roggenweg) en fietsonderdoorgang Lombokplein
5. Vergroenen binnenstad
6. Rondje Stadseiland, deelgebied 3, Jaarbeurs
7. Fietsparkeervoorzieningen Centrum (diverse locaties)
8. Moreelsebrug
9. Onderwijshuisvesting Beurskwartier/Lombokplein
10. Doorfietsroute Noordelijke Singelring
11. Verbetering verblijfskwaliteit Neude
12. Verbeteren fietsparkeren Mariaplaats
13. Herinrichting kop Lucasbolwerk/Wittevrouwenstraat
14. Aanleg/ onderzoek speelvoorzieningen diverse locaties
15. Binnenstad Autoluw / opheffen parkeren (diverse locaties)
16. Definitieve markering entrees voetgangersgebied (diverse locaties)
17. Bestemming Catharijnesingel
18. Groot onderhoud & herinrichting Janskerkhof
19. Brug Wolvenplein
20. Herinrichting Ledig Erf, - Catharijnesingel Zuidoost - Bleekstraat
21. Vergroening Rijnkade
22. Verbeteren kwaliteit openbare ruimte centrumwinkelgebied

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de [website](#).

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken en oranje (wonen) en paars (werken) gearceerd.

Ontwikkelingen per gebied

Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone

Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

De wijk Zuidwest bestaat uit de buurten Merwedekanaalzone, Kanaleneiland, Transwijk, Rivierenwijk, Dichterswijk en het bedrijventgebied Woonboulevard en Westraven.

Merwedekanaalzone

De Merwedekanaalzone (deelgebieden 4, 5 en 6) is aangewezen als één van de belangrijke verdichtingslocaties om de groei van de stad binnenstedelijk op te vangen. Merwedekanaalzone wordt een unieke wijk. Het wordt een hoogstedelijke wijk met de hoogste dichtheid waarin Utrecht tot nu toe heeft gebouwd, maar waar leefbaarheid voorop staat. Hier worden ongeveer 10.000 woningen gebouwd met bijbehorende werkgelegenheid en voorzieningen, zoals scholen, (kleine) bedrijven, winkels, horeca en een gezondheidscentrum. Daarbij hoort een hoogwaardige openbare ruimte met veel groen en mogelijkheden voor ontmoeting. Het bouwen in hoge dichtheden kan alleen met een innovatieve mobiliteitsstrategie. Met andere mobiliteitsconcepten willen we verkeersoverlast in Zuidwest voorkomen en de verkeersveiligheid verbeteren. We willen meer ruimte maken voor de fietser en voetganger. De oost-west verbindingen van Kanaleneiland richting Merwedekanaalzone en Rivierenwijk - mede gericht op het samenbrengen van de verschillende wijken - zijn hier een belangrijk onderdeel in. De ambities voor de Merwedekanaalzone zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 (oktober 2021). Op het bestemmingsplan voor deelgebied 5 waren diverse beroepen ingediend bij de Raad van State (RVS). Op 11 december 2024 heeft de RVS einduitspraak gedaan waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is. Tegelijkertijd zijn de eerste

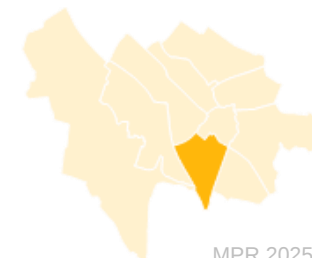
omgevingsvergunningen aangevraagd en toegekend. In maart 2025 is de bouw van de eerste woningen gestart. In het kader van netcongestie hebben wij dit jaar een groepscontract getekend zodat de eerste fase van Merwede voorzien is van energie.

Deelgebied 6 is onder te verdelen in een oostelijk en westelijk deel. De herontwikkeling van het westelijk deel (fase 2) wordt pas op een latere termijn voorzien. Daarvoor is o.a. meer duidelijkheid nodig over hoe het tracé van de Merwedelijn wordt ingepast, waar de haltes komen en hoe wordt omgegaan met de ontsluiting van de A12. In 2022 is een voorkeursrecht gevestigd op percelen in het oostelijk deel van deelgebied 6. Bij vaststelling van de Omgevingsvisie heeft de raad gevraagd eerst een Nota van Uitgangspunten (NvU) voor te leggen, voordat er een Omgevingsplan wordt opgesteld. De NvU is op 6 juni 2024 door de gemeenteraad vastgesteld, inclusief de opdracht om te zoeken naar optimalisaties om tot een financieel beter haalbaar plan te komen. Om het gevestigde voorkeursrecht te behouden moet uiterlijk 15 september 2025 een omgevingsplan zijn vastgesteld. Het ontwerp omgevingsplan ligt ter inzage vanaf 7 maart 2025. Het omgevingsplan gaat uit van open normen. Deze open normen worden o.a. uitgewerkt in beleidsregels, waaronder ook een beeldkwaliteitsplan. Het op te stellen omgevingsplan zonder tijdvak kent het uitgangspunt van organische gebiedsontwikkeling.

Rivierenwijk en Dichterswijk

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie MWKZ deel II zijn ook de Buurtagenda voor de Dichterswijk en de Buurtaanpak voor de Rivierenwijk en Transwijk vastgesteld. Hier vloeien verschillende opgaves in de openbare ruimte uit voort. In Rivierenwijk en Dichterswijk

staan we voor de opgave om te vergroenen en rekening te houden met toekomstige veranderingen in de verkeerscirculatie. Door de ontwikkelingen in de Merwedekanaalzone én de Zuidpoort staan we voor de opgave op korte termijn het Balijeplein, de Rijnlaan en de Waalstraat aan te passen op veranderende verkeersstromen door de wijk.



Ontwikkelingen per gebied

Kanaleneiland en Transwijk

In lijn met de vastgestelde Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk willen we in deze wijken 1.500 - 2.000 woningen en andere functies toevoegen, met meer variatie in grootte, type en prijs waarbij we het aandeel sociaal gelijk willen houden. Een forse opgave is de aanpak van de grotendeels verouderde openbare ruimte. In Kanaleneiland en Transwijk is het doel om ca. 7 hectare groen toe te voegen, bestaand uit groen zoals Park Transwijk te verbeteren, groen beter op elkaar aan te sluiten en de openbare ruimte klimaatbestendig te maken. Daarnaast is het een belangrijke opgave te voorzien in voldoende sportfaciliteiten. We staan voor de opgave om de verkeersstructuur veiliger te maken, de auto een minder dominante rol te geven en juist meer ruimte te creëren voor de fietser en voetganger. De opgave van de openbare ruimte pakken we integraal aan, waarbij de vervanging van o.a. riolering en verharding onderdeel van de projecten is.

Stadseiland Zuid (A12-zone)

De ambitie uit de RSU2040 voor Stadseiland Zuid (voorheen de A12-zone) is het ontwikkelen van een nieuw (hoog) stedelijk woon – werkmilieu. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van Groot Merwede. De economische potentie van het gebied moet optimaal benut worden als werklocatie voor kleinschalige tot middelgrote bedrijvigheid die goed mengbaar is met andere stedelijke functies. De mogelijke ontwikkeling van Stadseiland Zuid en de daarbij behorende ambitie, is afhankelijk van welke keuzes er worden gemaakt in de MIRT-verkenning en het MIRT-onderzoek. De MIRT-verkenning over Wonen kijkt in een breder perspectief naar de stad en is met name gericht op mobiliteitsmaatregelen. In de verkenning wordt over een voorkeursvariant besloten die gaat over het aanleggen van een Merwedelijn. Ook loopt er een MIRT-onderzoek ontwikkeling A12-zone i.s.m. Rijnenburg. Voor de MIRT-verkenning wordt in het najaar 2025

verwacht over een voorkeursvariant te besluiten.

Om goed te kunnen sturen op de ontwikkeling van Stadseiland Zuid wordt gewerkt aan een Programmatische Verkenning (PV). De verwachting is deze voor de zomer in concept op te leveren, zodat het document gebruikt kan worden voor kwalitatieve input voor het MIRT-traject.

Uitvoeringsprogramma

Met het uitvoeringsprogramma Zuidwest houden we grip op de vele ruimtelijke opgaven in Zuidwest, pakken we opgaves integraal op waar mogelijk en houden we sturing op de uitvoering van onze omgevingsvisies.



Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Wonen

In Zuidwest wordt op meerdere plekken gebouwd, zoals in Merwedekanaalzone (MWKZ) deelgebied 4 en 5, en in diverse projecten. Ook zijn veel projecten in voorbereiding. In Kanaleneiland en Transwijk voegen we tussen 1500-2000 woningen toe bij o.a. ontwikkelingen aan de Lomanlaan 103-105, Marco Pololaan 111-117, Livingstonelaan 609 en Krachtstation.

Om in de MWKZ door te kunnen groeien naar 10.000 woningen zijn passende mobiliteitsmaatregelen noodzakelijk. De kansen voor het toevoegen van woningbouw op de lange termijn in Stadseiland Zuid onderzoeken we in het U Ned MIRT-onderzoek A12 inclusief Rijnenburg. Ook spelen externe factoren een rol, zoals bouwkosten, inflatie, rente, netcongestie en het behalen van de ambities van de gemeente. Dit kan leiden tot vertraging/ stagnatie in projecten.

De afgelopen jaren is er een aantal rijkssubsidies ontvangen/toegekend voor projecten in Groot Merwede/Zuidwest. Het gaat om de Woningbouwimpuls Merwede fase 1 (2020), Startbouwimpuls voor Merwede en Lomanlaan 103-105 (2023), Versnellingsafspraken en Gebiedsbudget (BOL/MIRT 2022 en 2023). Aan de subsidies zijn door het rijk specifieke voorwaarden verbonden. Zo zijn de Versnellingsafspraken en het Gebiedsbudget gekoppeld aan afspraken over start bouw van woningen t/m 2030.

Werken

Aandachtspunt in Zuidwest is de groei van het aantal woningen en de stagnatie in groei van bedrijvigheid. Een ander aspect is het blijven faciliteren van lokale bedrijvigheid in de wijk en het inpassen van broedplaatsen en creatieve bedrijvigheid. De betaalbaarheid van maatschappelijke voorzieningen staat onder druk.

In deelgebied 5 (MWKZ) realiseren we ca 100.000 m² aan voorzieningen (waaronder kantoorruimte, horeca, leisure en maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, cultuurhuis, sporthal en gezondheidscentrum). In zowel dit deelgebied als deelgebied 6 en de Woonboulevard zitten diverse scale-ups en broedplaatsen.

Maatschappelijke voorzieningen

Zuidwest is de wijk met de grootste woningtoename tot en met 2040. Tegelijkertijd ligt er al druk op het huidige voorzieningenaanbod. Zo is er vraag naar meer sport- en cultuurvoorzieningen en is er met name in Kanaleneiland behoefte aan meer kinderopvang. Ook staat het gezondheidscentrum in Kanaleneiland Noord onder druk. Op de Marco Pololaan 111-117 wordt een nieuw gezondheidscentrum van c.a. 2.000 m² gerealiseerd. De ambitie is om het sportpark Nieuw Welgelegen uit te breiden. De concept variantenstudie laat zien dat het mogelijk is om 2 hockey- en 2 voetbalvelden toe te voegen, maar dit gaat gepaard met hoge inpassings- en verwervingskosten. Met externe middelen en door andere projecten door te schuiven kunnen we de komende jaren twee van deze velden realiseren. Ook wordt de VO-school Unic uitgebreid. In de Merwedekanaalzone staan twee basisscholen en een middelbare school inclusief een sporthal gepland.

Daarnaast komt er een wijkcultuurhuis en wordt er plaats geboden aan culturele broedplaatsen. In Kanaleneiland wordt de voormalige Rafaelschool aan het Attleplantsoen 39 verbouwd tot een broedplaats van ca 2.000 m² voor culturele en creatieve makers. De hogere woningbouwambitie voor deelgebied 6 vraagt om een extra basisschool. Daarnaast wordt er in de eerste fase rekening gehouden met een kinderdagverblijf (400 m² bvo), buitenschoolse opvang (150 m² bvo), een gezondheidscentrum (2.000 m² bvo) en een buurtcentrum (750 m² bvo).

In het maatschappelijk vastgoed hebben we te maken met gestegen bouwkosten en gestegen kosten de toekomstige exploitatie maatschappelijk vastgoed. Om tijdige bijsturing mogelijk te maken, zijn in het proces expliciete momenten opgenomen waarop we evalueren of we nog op koers zitten om binnen de gestelde kaders te kunnen realiseren. Op deze manier hebben we grip op de inhoudelijke afweging en kosten.





Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

In Kanaleneiland en Transwijk is vergroening en klimaatadaptatie onderdeel van de integrale aanpak van de openbare ruimte. In Kanaleneiland is de voorbereiding en realisatie van de integrale projecten Bernadottelaan e.o. (toevoeging 6.000 m2 groen), Vasco da Gama e.o. (toevoeging 6.500 m2 groen) en Afrikalaan e.o. (toevoeging groen nog onbekend) opgestart, met als doel in 2030 klaar te zijn. In het voorjaar van 2025 starten we de laatste twee projecten in Kanaleneiland op. Zetten we de toevoegingen van m2 groen met dezelfde aantallen door als in de lopende projecten, dan verwachten we onze ambitie om 7 ha groen toe te voegen te behalen. In deze integrale projecten wordt ook uitvoering gegeven aan ambities op gebied van bijvoorbeeld verkeersveiligheid en de vervangingsopgave van de riolering en verharding. De invoering van betaald parkeren biedt mogelijk kansen om meer te vergroenen. Voor de lange termijn is de verbinding van het groen binnen Groot Merwede op stedelijk niveau belangrijk.

Daarnaast werken aan een integrale kwaliteitsslag van Park Transwijk en werken we in verschillende projecten aan de vergroening van de Rivierenwijk (bijvoorbeeld het Drakenplein), de Dichterswijk (bijvoorbeeld het Ringpark) en Rondje Stadseiland.

Voor de vergroening van Kanaleneiland Zuid, de aanpak van Park Transwijk en verbetering van het Marco Poloplantsoen is rijkssubsidie beschikbaar gekomen. Desondanks zijn er voor de ambitieuze (vergroenings)opgave in de openbare ruimte in Kanaleneiland en Transwijk onvoldoende financiële middelen beschikbaar.

Duurzame Mobiliteit

In Zuidwest krijgt de mobiliteitstransitie vorm bij de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone.

Met de heringerichte Europalaan Noord is de basis voor de Hov verbinding voor Merwede gelegd. In Merwede start eind 2025 de bouw van de eerste bezoekersfietsenstallingen en mobiliteitshubs (inclusief logistieke hubs). Door het Mobiliteitsbedrijf Merwede worden voorbereidingen getroffen voor het contracteren van een PMS-leverancier en logistieke dienstverleners die de pakketwanden en servicewinkels zullen exploiteren.

Daarnaast worden twee nieuwe bruggen over het Merwedekanaal en de herinrichting van de straten waar deze op aansluiten in de Rivierenwijk, Transwijk en Kanaleneiland voorbereid en zijn deels in realisatie. Voor goederenvervoer naar de Merwedekanaalzone komen intelligente toegangen en slimme laad- en losplekken (vanaf 2025). Tevens wordt de fietsinfrastructuur uitgebreid met een nieuwe fietsbrug bij de Meernbrug Papendorp-Centrum (in voorbereiding).

De herinrichting van de Jutfaseweg is op dit moment in volle gang, de herinrichting van de Socrateslaan start in 2025 en van de Europalaan Zuid in 2026. Door de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone en de Zuidpoort is de voorbereiding van de herinrichting van het Balijeplein, de Rijnlaan Noord en de Waalstraat Oost opgestart. Dit jaar verwachten we met het rijk en provincie een besluit te kunnen nemen over de aanleg van de Merwedelijn en andere elementen uit de MIRT-verkenning ov en Wonen. Voor de MIRT-verkenning is het streven in het najaar een besluit te nemen over het voorkeursalternatief (VKA). Voor het MIRT-onderzoek is het doel structurerende keuzes te maken.

Energie

In de verschillende integrale projecten (en programmering daarvan) wordt de verbinding gelegd met de opgave aardgasvrij.

De uitvoering van deze integrale projecten loopt voor op de energietransitie. Hiermee ontstaan uitdagingen op het gebied van afstemming van planningen, het nemen van besluiten in projecten in het licht van onzekerheden bij de energietransitie en de dekking van voorbereidende kosten voor een toekomstige aanleg van een warmtenet. Ook de plaatsing van (vooralsnog 66) extra transformatorhuisjes in Zuidwest en warmteoverdrachtsstations vraagt (openbare) ruimte en een goede afstemming met de projecten. Risico is dat de transformatorhuisjes en warmteoverdrachtstations niet tijdig kunnen worden meegenomen in de projecten en ná herinrichting alsnog moeten worden ingepast.

In Merwede wordt gebruik gemaakt van een grootschalig bodemenergiesysteem (gebieds-WKO i.c.m. aquathermie uit het kanaal) waarmee de nieuwe woningen en voorzieningen (aardgasvrij) worden voorzien van warmte (en koude). De consequenties van het verzwaren en flexibeler maken van de energie infrastructuur wordt in de komende jaren in vrijwel alle wijken in de stad zichtbaar. In Papendorp wordt een nieuw transformatorstation ontwikkeld dat ook voor Zuidwest gebruikt gaat worden.

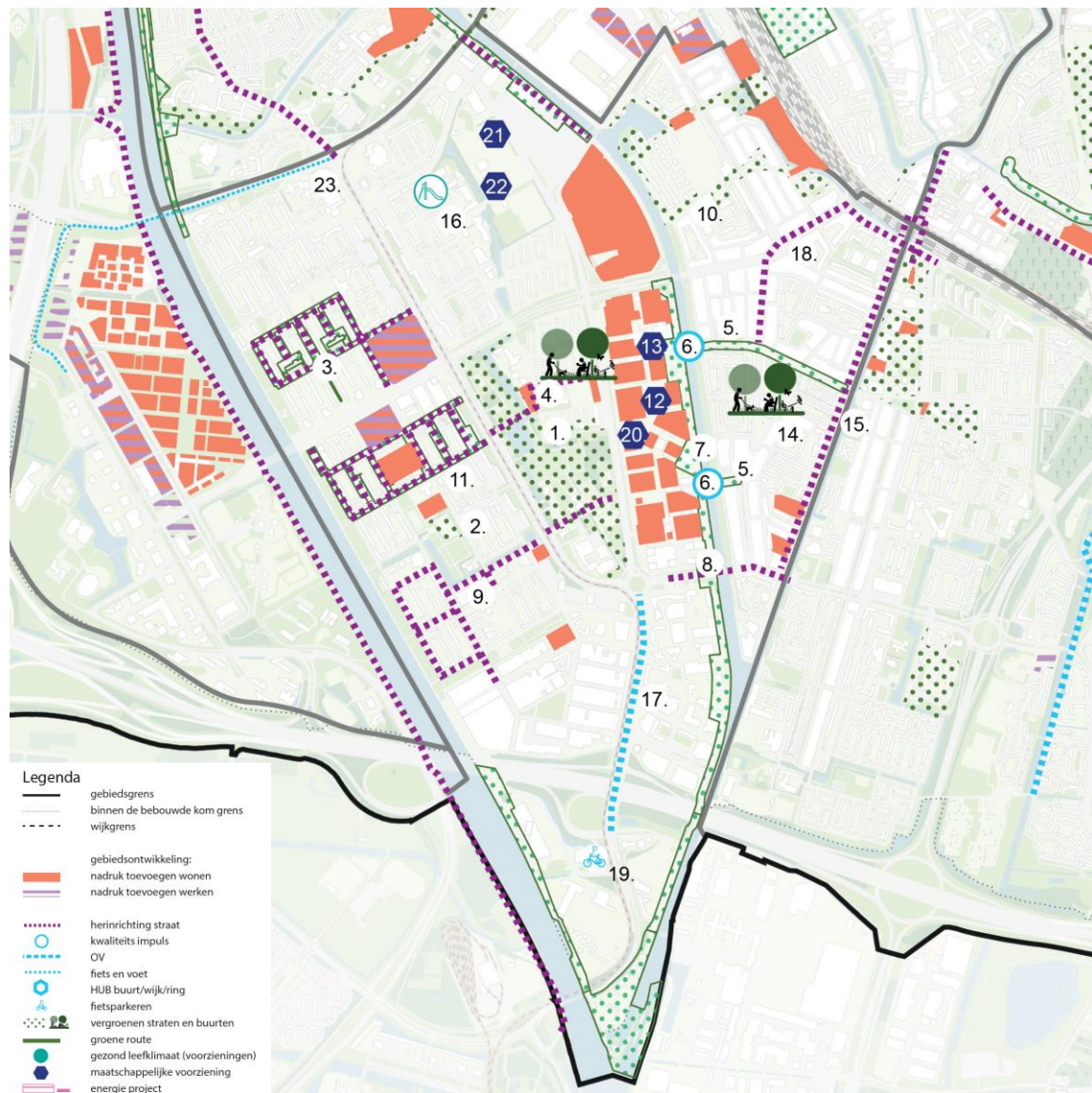
Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Netcongestie is – net zoals voor de gehele gemeente – een probleem voor Zuidwest. Stedin heeft begin dit jaar afgekondigd dat tot circa 2034 sprake is van netcongestie. Dit heeft vooralsnog als effect dat nieuwe grootverbruikaansluitingen (alles meer dan 3x80A) worden voorzien van een fysieke aansluiting, maar voor het afnemen van elektriciteit (transportvermogen) op een wachtlijst komen. In Merwede zijn er gemengde bouwblokken; woningen in combinatie met laadpalen/parkeergarage, commerciële voorzieningen, scholen en een collectieve WKO. Voor de woningen heeft netcongestie (vooralsnog) geen effect. Voor bovengenoemde voorzieningen wel. De gemengde bouwblokken leiden er echter toe dat, zonder de garantie dat stroom kan worden geleverd, de bouw niet start. Maar Merwede heeft hierin een bijzondere positie. Merwede is een provinciaal pilotproject voor netcongestie. Daarnaast wordt het door de Ministeries van EZK en BZK beschouwd als landelijke testlocatie. Inmiddels is een oplossing gevonden, die ons in staat stelt om ook de grootverbruikaansluitingen van vermogen te voorzien. Vereiste is dat het totale piekvermogen van de wijk niet boven een netgrens van 5,2 MW (gelijk aan de vermogensvraag bij 4.250 individuele all-electric woningen) uitkomt. Dit is in een zogenaamd Groepscontract vastgelegd, dat in november 2024 is ondertekend door Stedin en de WKO BV Merwede (namens de toekomstige grootverbruikers in de wijk).

Momenteel wordt toegewerkt naar de oprichting van een energiecoöperatie die het groepscontract namens de grootverbruikers overneemt, en waar zij lid van kunnen worden. Deze entiteit wordt belast met het handhaven van de netgrens en het waar nodig bijsturen om daarbinnen te blijven. De technische maatregelen die daartoe nodig zijn, zoals de inzet van warm tapwaterbuffers, slimme sturingssystemen en een buurtbatterij worden momenteel nader uitgewerkt.



Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR



1. Park Transwijk: integrale kwaliteitsimpuls
2. Marco Poloplantsoen (openbare ruimte)
3. Herinrichting Bernadottelaan e.o.
4. Fietsroutes Park Transwijk: Koeriersterlaan en Lomanlaan/Lanslaan
5. Herinrichting Waalstraat, Zijldiepstraat en Merwedepantsoen (incl 1e fase vergroening Rivierenwijk)
6. Voet-/fietsbrug Waalstraat en Zeildiepstraat
7. Merwedepark / Icoon Rondje Stadseiland
8. Herinrichting Socrateslaan en verbeteren op- en afritten Socratesbrug
9. Herinrichting Vasco da Gamalaan e.o
10. Ringpark Dichterswijk
11. Herinrichting Afrikalaan e.o.
12. Realisatie buurtcentrum Merwedekanaalzone
13. Realisatie wijkcultuurhuis Merwedekanaalzone
14. Vergroenen straten en buurten Rivierenwijk
15. Herinrichting Jutfaseweg
16. Verbeteren speelruimte (diverse locaties)
17. Hov-baan MWKZ Europalaan Zuid ("no regret-afspraken UNed")
18. Herinrichting Balijeplein/Balijelaan, Vondellaan, Rijnlaan Noord en Waalstraat Oost
19. P&R Westraven
20. Onderwijshuisvesting Merwedekanaalzone en Sporthal Merwedekanaalzone
21. Omzetting gras naar kunstgras Nieuw Welgelegen / aanleg veld en kleedvoorziening
22. Willibrord/St-Gregorius College (incl. 3e gymzaal)
23. Fietsverbinding vanaf/naar HUB XL Papendorp

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de [website](#).

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken en oranje (wonen) en paars (werken) gearceerd.



Ontwikkelingen per gebied

Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg

Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

Ambitie voor dit gebied

Het Masterplan Leidsche Rijn loopt tot circa 2040. Het is Utrechts grootste gebiedsontwikkeling met circa 40.000 woningen, 80.000 - 85.000 banen en een compleet voorzieningenaanbod, openbare ruimte en infrastructuur. De gehele gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn wordt beheerst binnen twee grondexploitaties: Uitvoeringsprogramma en A2-zone. In Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg blijven we de komende jaren volop werken aan de ontwikkeling van de stad. Het is een volwaardig stadsdeel met gemengde centra die zijn gelegen nabij openbaar vervoer. Het gebied biedt de mogelijkheid fors aan de stedelijke ambities bij te dragen, waaronder het toevoegen van veel aanbod op de Utrechtse woningmarkt zoals betaalbare en duurzame (huur- en koop) woningen, het realiseren van diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen en het creëren van meer werkgelegenheid. Daarnaast is er veel ruimte voor groen, natuur en recreatie wat zorgt voor een aangenaam verblijfs- en woonklimaat. De strategische opgaven concentreren zich rond de stedelijke knooppunten in Leidsche Rijn Centrum en omgeving Papendorp. Papendorp (inclusief Groenewoud) transformeert naar een gemengd gebied door het toevoegen van 3650 woningen en verschillende voorzieningen en wordt een belangrijke knoop in Utrecht Zuidwest, zowel bij het Taatsenplein als bij de afrit A2/Marinus van Tyrusviaduct. Dat is de locatie waar we verschillende mobiliteitsaspecten gaan koppelen in een duurzame Mobiliteitshub XL.

Leidsche Rijn

De komende jaren concentreren de werkzaamheden zich rond de deelgebieden Haarrijn, De Wetering Zuid, Leidsche Rijn Centrum, Leeuwesteyn, Papendorp, Groenewoud, Hooggelegen, Strijkviertel en Rijnvliet. Al deze gebieden liggen langs de rijksweg A2. Leidsche Rijn Centrum ontwikkelt zich tot een compact gemengd stedelijk gebied en vormt een levendig centrum voor de wijk. De culturele voorziening aan het Berlijnplein is een belangrijk project. In het 4e kwadrant LRC (zuidelijk deel Lage Weide) zien we kansen het ov knooppunt Station Utrecht Leidsche Rijn verder te benutten. Leeuwesteyn nadert zijn voltooiing en de verbinding met Oog in Al is een feit. In Papendorp gaan we wonen en werken combineren zodat een gemengde wijk ontstaat en gaan we verschillende mobiliteitsaspecten koppelen in een duurzame Mobiliteitshub XL. In Strijkviertel werken we aan een nieuw circulair bedrijvenpark, dat het toonbeeld wordt van een circulaire bedrijvenlocatie.

Vleuten - De Meern

In de laatste grotere woningbouwlocatie in het gebied, Haarrijn, zijn de eerste tenders gehouden voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Dit gebied wordt komend jaar bouwrijp gemaakt. De KSU heeft zich teruggetrokken voor de basisschoolontwikkeling, er wordt gezocht naar een nieuwe school. In de rest van het gebied is de komende jaren op kleinere schaal ruimte voor woningbouw, voorzieningen en openbare ruimte (her)inrichtingsprojecten. Zo wordt gewerkt aan de projecten Kloosterweide, Hindersteinlocatie en Hart van de Meern. In het Máximapark wordt nog een aantal inrichtingsprojecten afgerond, zoals in de Japanse tuin. Verder bereiden we ons tot 2040 voor op de energietransitie en faciliteren we deze. Ook heeft Vleuten - De

Meern zoekgebieden en ruimte voor diverse vormen van duurzame energieopwekking, zoals de Nedereindseplas, de Haarrijnseplas en Ockhuizen. In de RSU2040 is voor het gebied rond Haarzuilens een forse groenopgave van stedelijk belang benoemd; de ontwikkeling van 100 hectare groen rondom de stad. Met het project gebiedsontwikkeling Ockhuizen zetten we hierin belangrijke stappen.

Rijnenburg

In de Oplegger RSU2040 is door de raad richting gegeven aan de ontwikkeling van Rijnenburg. Omdat Rijnenburg een langjarige ontwikkeling is, die naar verwachting start in 2035, is het mogelijk om in de tussentijd andere gebieden in de stad te ontwikkelen. In het najaar van 2024 is de Programmatische Verkenning opgeleverd, als tussenstap op weg naar de Uitgangspuntennotitie (verwacht: 2026). In 2024 is met rijk-regio partners en consortium van grondeigenaren het Akkoord van Rijnenburg getekend en met het consortium van grondeigenaren een Intentieovereenkomst. In 2025 werken we verder aan de Uitgangspuntennotitie en aan een raadsvoorstel voor leidende principes voor de ontwikkeling van Rijnenburg. Ook informeren we eind 2025 de raad over mogelijke ontwikkel- en grondstrategieën. Voor het Windpark Rijnenburg en Reijerscop is in 2024 het bestemmingsplan vastgesteld. Voor het hoogspanningsstation van TenneT werken we toe naar een voorkeurslocatie en verkennen we tracés voor de verkabeling. Met het Nedereindsepark werken we aan de recreatieve doorontwikkeling van de stad om zowel aan huidige als aan toekomstige bewoners voldoende groen, sport en recreatiemogelijkheden te bieden.



Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Wonen

Op korte termijn zien we voldoende plancapaciteit, de (middel)lange termijn is echter nog onzeker.

Komende jaren (van 2025 tot 2036) worden er in Leidsche Rijn, Vleuten - De Meern nog circa 7500 woningen gebouwd, waarvan een groot deel in het sociale- en midden(huur)segment. Daarnaast is er nog zachte plancapaciteit waar nu nog geen planning voor is.

Werken

Het toevoegen van werkgelegenheid in de wijken blijft belangrijk, want op basis van de lopende plannen zien we dat het aantal werkfuncties niet voldoende toeneemt om de ambities uit de RSU2040 te halen.

In Strijkviertel werken we aan een nieuw circulair bedrijvenpark en het toonbeeld wordt van een circulaire bedrijvenlocatie. Het bedrijvenpark biedt ruimte voor ongeveer 1900 arbeidsplaatsen gericht op MKB. In Papendorp gaan we wonen en werken combineren. In de Wetering en Haarrijn reserveren we alle bedrijfskavels (met uitzondering van de tijdelijke woningbouw, die na 15 jaar weer verdwijnt) voor het toevoegen van werkgelegenheid.

Maatschappelijke voorzieningen

De realisatie van geplande sportvoorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen is onzeker, terwijl de opgave in de RSU voor dit gebied groot is.

In Leidsche Rijn Centrum is de culturele voorziening aan het Berlijnplein een belangrijk project. Op de Hindersteinlocatie is een nieuwe middelbare school gepland. Daarnaast wordt de haalbaarheid van een jongerencultuurhuis onderzocht op de locatie Hindersteinlaan / De Tol en realiseren we een jongerencultuurhuis op het Berlijnplein. Het zwembad in de Noordpunt van het Máximapark staat gepland in 2029. Bij sportpark Rijnvliet worden de plannen verder uitgewerkt voor

een extra sportveld.

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

Behoud en versterking van het aanwezige groen zijn belangrijke aandachtspunten voor een aantrekkelijk leefklimaat in de wijken.

De wijken LR-VdM zijn relatief groen, wat bijdraagt aan ambities op het gebied van waterinfiltratie en het tegengaan van hittestress. In de RSU 2040 is voor het buitengebied omgeving Haarzuilens een forse groenopgave van stedelijk belang benoemd; de ontwikkeling van 100 hectare groen rondom de stad. Met het project gebiedsontwikkeling Ockhuizen zetten we hierin belangrijke stappen. Met het Nedereindsepark werken we aan de recreatieve doorontwikkeling van de stad om zowel aan huidige als aan toekomstige bewoners voldoende groen en recreatiemogelijkheden te bieden. Maar ook met kleinere ingrepen, zoals aanpak van de buitenruimte bij Azotod in De Meern, verbeteren we het groen en voegen we ruimte voor recreatie en sport in de wijken toe. Tegelijk zijn er ook delen met achterstand in onderhoud van de openbare ruimte.

Duurzame Mobiliteit

Verbeteren van de bereikbaarheid door mobiliteitsaspecten te koppelen, ov knooppunten en wandel- en fietsroutes beter te benutten.

In Papendorp gaan we verschillende mobiliteitsaspecten (auto, ov, fiets, deelmobiliteit) koppelen in een duurzame Mobiliteitshub XL. In het 4e kwadrant LRC (zuidelijk deel Lage Weide) zien we kansen het ov knooppunt Station Utrecht Leidsche Rijn verder te benutten. Bij (her)ontwikkelingen is er veel aandacht voor aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. Het doorgaand autoverkeer wordt zoveel mogelijk geweerd.

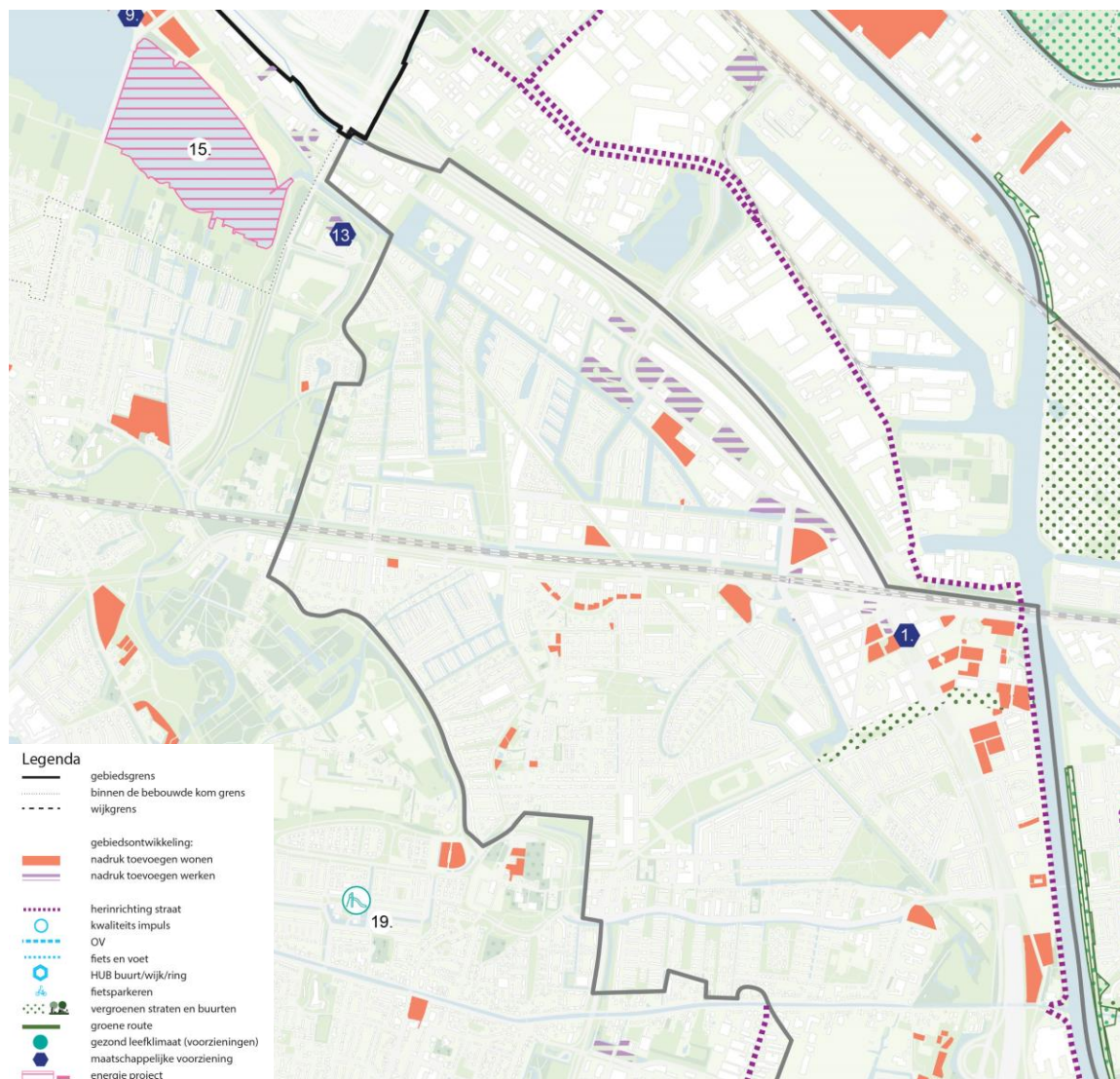
Energie

In dit gebied wordt volop ingezet op de opwek van duurzame energie en faciliteren we tevens een aantal netstations om de netcongestie het hoofd te kunnen bieden

Het risico is dat de voorzieningen niet tegelijkertijd kunnen meegroeien met de woningbouw door het (tijdelijk) uitblijven van een grootverbruiks aansluiting. Vleuten - De Meern heeft zoekgebieden en ruimte voor diverse vormen van duurzame energieopwekking. Voor het Windpark Rijnenburg en Reijerscop is het bestemmingsplan vastgesteld. Bij de Nedereindseplas, de Haarrijnse plas en Ockhuizen wordt gewerkt aan het mogelijk maken van zonnenvelden. In Rijnenburg breidt Stedin haar netstation uit en ook TenneT gaat een nieuw hoogspanningsstation bouwen. In het gebied zijn ook enkele locaties in beeld voor tijdelijke maatregelen in verband met de netcongestie, o.a. in Strijkviertel.



Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR 1



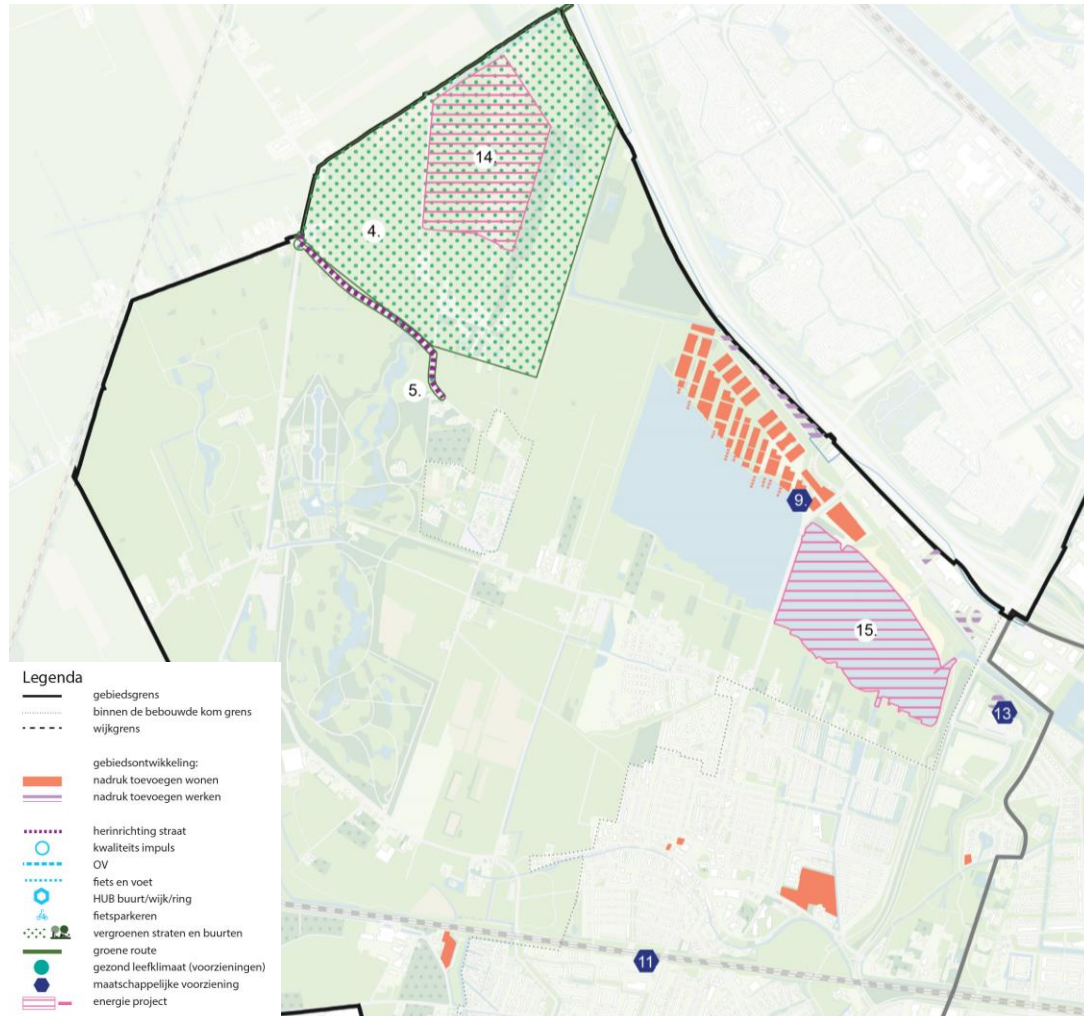
1. Cultuurcluster Leidsche Rijn (locatie Berlijnplein)
2. Jongerencultuurhuis Vleuten De Meern (zoekgebied)
3. Wijkcultuurhuis Groenewoud
4. Ockhuizen (groen en recreatie)
5. Fiets- en wandelpad Ockhuizerweg/ Polderweg
6. Nedereindse Park (groen)
7. Bijdrage aan route Hollandse IJsselbos (groen)
8. Mobiliteitshub XL Papendorp
9. Onderwijshuisvesting Haarrijn
10. Onderwijshuisvesting Groenewoud
11. Onderwijshuisvesting Limuscollege (voorheen College Vleuten de Meern)
12. Sportveld Rijnvliet / Strijkviertel (uitbreiding sport)
13. Extra zwembad Maximapark
14. Gebiedsontwikkeling Ockhuizen (met Energie, natuur en recreatie)
15. Zonneveld Haarrijnseplas
16. Nedereindse Plas
17. Duurzame opwek Geluidswallen A12
18. Gebiedsproces energielandschap Rijnenburg en Reijerscop
19. Aanleg/ onderzoek speelvoorzieningen diverse locaties

Zie vervolg op de volgende bladzijde

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de [website](#).

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken en oranje (wonen) en paars (werken) gearceerd.

Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR 2



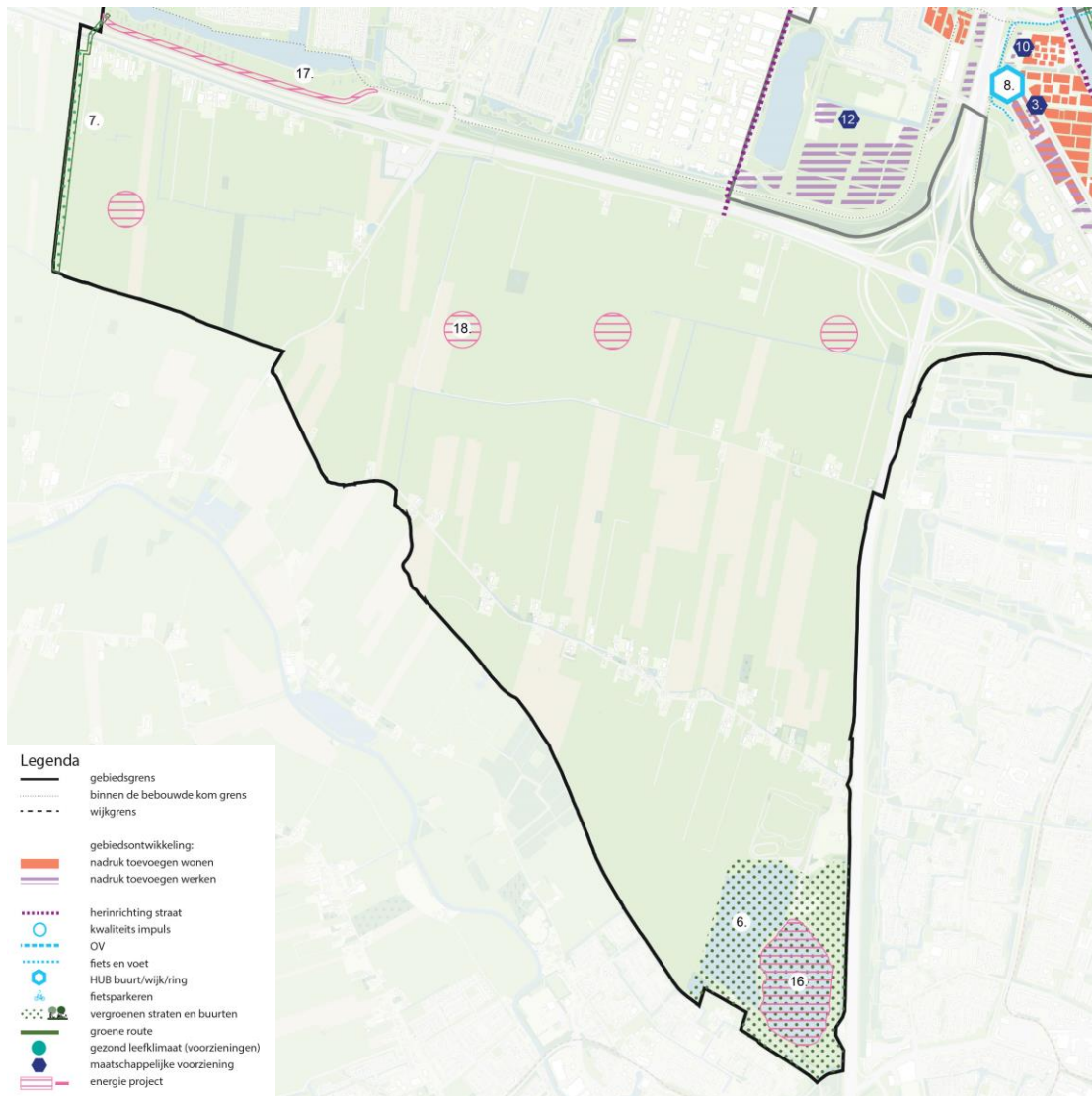
1. Cultuurcluster Leidsche Rijn (locatie Berlijnplein)
2. Jongerencultuurhuis Vleuten De Meern (zoekgebied)
3. Wijkcultuurhuis Groenewoud
4. Ockhuizen (groen en recreatie)
5. Fiets- en wandelpad Ockhuizerweg/ Polderweg
6. Nedereindse Park (groen)
7. Bijdrage aan route Hollandse IJsselbos (groen)
8. Mobiliteitshub XL Papendorp
9. Onderwijshuisvesting Haarrijn
10. Onderwijshuisvesting Groenewoud
11. Onderwijshuisvesting Limuscollege (voorheen College Vleuten de Meern)
12. Sportveld Rijnvliet / Strijkviertel (uitbreiding sport)
13. Extra zwembad Maximapark
14. Gebiedsontwikkeling Ockhuizen (met Energie, natuur en recreatie)
15. Zonneveld Haarrijnseplas
16. Nedereindse Plas
17. Duurzame opwek Geluidswallen A12
18. Gebiedsproces energielandschap Rijnenburg en Reijerscop
19. Aanleg/ onderzoek speelvoorzieningen diverse locaties

Zie vervolg op de volgende bladzijde

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de [website](#).

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken en oranje (wonen) en paars (werken) gearceerd.

Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR 3



1. Cultuurcluster Leidsche Rijn (locatie Berlijnplein)
2. Jongerencultuurhuis Vleuten De Meern (zoekgebied)
3. Wijkcultuurhuis Groenewoud
4. Ockhuizen (groen en recreatie)
5. Fiets- en wandelpad Ockhuizerweg/ Polderweg
6. Nedereindse Park (groen)
7. Bijdrage aan route Hollandse IJsselbos (groen)
8. Mobiliteitshub XL Papendorp
9. Onderwijshuisvesting Haarrijn
10. Onderwijshuisvesting Groenewoud
11. Onderwijshuisvesting Limuscollege (voorheen College Vleuten de Meern)
12. Sportveld Rijnvliet / Strijkviertel (uitbreiding sport)
13. Extra zwembad Maximapark
14. Gebiedsontwikkeling Ockhuizen (met Energie, natuur en recreatie)
15. Zonneveld Haarrijnseplas
16. Nedereindse Plas
17. Duurzame opwek Geluidswallen A12
18. Gebiedsproces energielandschap Rijnenburg en Reijerscop
19. Aanleg/ onderzoek speelvoorzieningen diverse locaties

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de [website](#).

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken en oranje (wonen) en paars (werken) gearceerd.

Ontwikkelingen per gebied

Noordoost, Oost, Zuid en Utrecht Science Park

Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

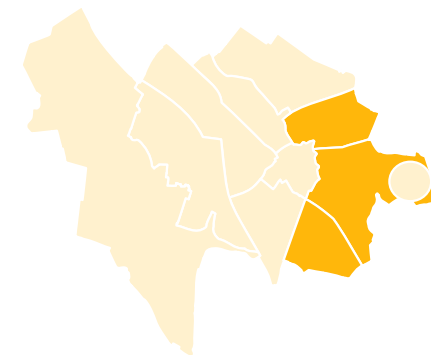
De opgave voor de gebiedsopgave Noordoost, Oost en Zuid en Utrecht Science Park is het toevoegen en versterken van aantrekkelijke, gemengde en toekomstbestendige woon-, werk- en leefgebieden. Hierbij hebben we aandacht voor een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en het creëren van aantrekkelijke routes binnen de stad en naar het omliggende landschap (o.a. de Hollandse Waterlinies), waarbij ontmoeten, bewegen en gezonde mobiliteit ons uitgangspunt is. We doen dit op basis van de RSU2040 waarbij de ambities voor het gebied Oost onze uitgangspunten zijn. Het gaat daarbij om de hele oostkant van de stad, niet enkel de wijk Oost. Voor sommige gebieden hebben we omgevingsvisies uitgewerkt, dit geldt voor het Utrecht Science Park (Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2024 uit 2022), Lunetten (omgevingsvisie Lunetten (uit 2020) en Maarschalkerweerd in het Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd (2020).

Voor de lange termijn richten we ons op de ontwikkeling van stedelijk knooppunt Lunetten-Koningsweg, waar een deel van de ambities uit de RSU zijn plek moet gaan vinden. Als eerste stap in deze ontwikkeling werken we op korte termijn aan de realisatie van tijdelijke woningen en voorzieningen.

De bereikbaarheid van de oostkant van de stad blijft een doorlopend aandachtspunt. Op alle schaalniveaus zijn mobiliteitsmaatregelen nodig om het (auto)verkeersnetwerk niet vast te laten lopen en nieuw programma te kunnen blijven toevoegen.

Het realiseren van een betaalbaar woonprogramma binnen ontwikkelingen blijft uitdagend vanwege de financiële haalbaarheid. De Utrechtse Aanpak en subsidies dragen bij om projecten door te laten gaan. Ook het realiseren van (betaalbaar) werkprogramma staat voortdurend onder druk.

Utrecht Oost grenst direct aan het UNESCO werelderfgoed Hollandse Waterlinies. In veel van de projecten die wij uitvoeren moet rekening worden gehouden met het behouden en versterken van de universele waarden van het werelderfgoed. Dat vormt een spanning met onze ontwikkelopgaves. Dit vraagt om (on)mogelijkheden van ontwikkelingen in dit gebied vanuit een integraal perspectief.





Toelichting op programmering in het gebied (relatie leggen met kaart met programmering)

Wonen

Op korte termijn zien we voldoende plancapaciteit, alhoewel de stadsbrede uitdagingen zoals hoge bouwkosten en netcongestie wel impact kunnen hebben.

De komende 5 jaar (2025 – 2029) verwachten wij te starten met de bouw van circa 4.500 woningen. Daarmee werken we toe naar de RSU ambitie om aan de Oostkant van Utrecht 11.650 woningen toe te voegen. Dit gebeurt in gebiedsontwikkelingen als Galgenwaard (ca 1100 woningen) en Archimedeskwartier, maar ook bij projecten in bestaande buurten zoals Briljantlaan 11–15 en Nolenslaan 1–31. We blijven werken aan een divers (woon)programma, wat ook blijkt uit de projecten die in 2024 zijn opgeleverd. Vorig jaar zijn onder andere 470 tijdelijke huurwoningen opgeleverd in de wijk Zuid (Pagelaan, Befu-terrein en 't Goylaan 1–7). Ook zijn er 206 studio's en kamers voor studenten opgeleverd bij De Kwekerij fase 3 en 62 huurappartementen aan de Willem Dreeslaan 55 (sociaal en middensegment). Daarnaast is gestart met de sloop van 150 woningen van het project Nieuw Buurland waar de komende jaren 260 sociale- en middenhuurwoningen worden teruggebouwd.

Werken

Het werkprogramma moet vooral terecht komen in grote ontwikkelingen en op kleiner schaalniveau in de wijken.

Vanzelfsprekend is er het nodige economisch programma voorzien op het Utrecht Science Park. Zo nadert de nieuwbouw van het RIVM dit jaar haar voltooiing, en ook het sciencegebouw de Plus Ultra Utrecht (op kavel 32) zal in de loop van 2025 in gebruik worden genomen. In de komende jaren zullen er nieuwe sciencegebouwen worden toegevoegd op het Science Park. Het planproces voor een nieuw omgevingsplan USP start in 2025 in samenwerking met de UU en zal naar verwachting in het najaar van 2026 leiden tot een SPvE en een

IPvE die aan de raad worden voorgelegd.

De ambitie is om Galgenwaard en omgeving te ontwikkelen tot een stedelijke knoop met een gemengd stedelijk gebied met wonen, werken en voorzieningen en de openbare ruimte aantrekkelijker te maken. Bij de programmering heeft hierbij een verschuiving van werken naar wonen plaatsgevonden. Het aantal toe te voegen woningen is verhoogd van 500-1000 naar ca 1100 woningen. Voor het programma werken/voorzieningen is de ambitie om 25% uit te breiden ten opzichte van het programma dat gesloopt wordt. Concreet komt dit neer op een toevoeging van circa 5000m2. Het NvU/SpvE zal eind 2025 aan de gemeenteraad worden voorgelegd

Ook bij Archimedeskwartier kan ruim 5000m2 aan werkfuncties worden toegevoegd. Op kleinere schaal blijven we ruimte bieden aan werkgelegenheid door het toevoegen van niet-woonfuncties bij ontwikkelingen als Van Galenstraat, Briljantlaan 11 en Pieter Baan Centrum.

Maatschappelijke voorzieningen

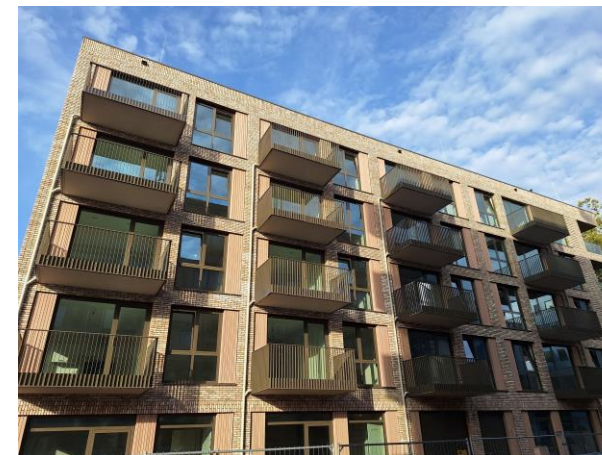
De behoefte en realisatie van maatschappelijke voorzieningen aan deze kant van de stad is divers.

Qua onderwijsvoorzieningen wordt medio 2025 het nieuwe schoolgebouw van de Ariane de Ranitz opgeleverd. We werken nu aan de herinrichting van de openbare ruimte. Op USP wordt dit jaar gestart van de bouw van de International School Utrecht. Ook onderzoeken we op Utrecht Science Park samen met de UU en Stichting USP hoe we voorzieningen kunnen toevoegen die positief bijdragen aan de leefbaarheid.

De restauratie van de Vier Lunetten is afgerond. De komende jaren wordt de toegankelijkheid en het gebruik van de forteilanden verbeterd,

als onderdeel van de ontwikkeling van het Lunettenpark. Het blijft ingewikkeld om ruimte en financiële dekkingsbronnen te vinden voor nieuwe sportlocaties. De variantenstudie voor Maarschalkerweerd Noord wordt binnenkort vrijgegeven voor reacties. Omdat de benodigde middelen voor inpassing niet beschikbaar zijn, stellen we de uitbreiding van velden en de omzetting van natuur- in kunstgras in Maarschalkerweerd Noord uit.

In veel ontwikkelingen realiseren we een gemengd programma, met ook een aandeel maatschappelijk. Bijvoorbeeld de realisatie van een culturele broedplaats en maatschappelijke functies in het voormalig Pieter Baan Centrum. Onderdeel van de tijdelijke ontwikkeling Tussen de Rails is het realiseren van een werk- en cultuurcluster. Ook bij de ontwikkeling van Galgenwaard wordt rekening gehouden met maatschappelijke vierkante meters. Eind 2024 heeft de raad de SPvE's vastgesteld voor de Kögllaan 26 en de Manegelaan. We willen woningen bouwen aan de Kögllaan 26 en de scouting verhuist naar de Voorveldse Polder. In het SPvE voor de Kögllaan is ruimte opgenomen voor een maatschappelijke of commerciële ruimte.





Toelichting op programmering in het gebied (relatie leggen met kaart met programmering)

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

We hebben een grote ambitie om groen te realiseren aan de oostkant van de stad en het buitengebied.

Bij iedere ontwikkeling streven we naar het toevoegen van extra kwantitatief en kwalitatief groen. Door integraal en in samenhang met andere opgaves te werken en werk met werk mogelijk te maken, verzilveren we efficiencyvoordelen en groenkansen. Zoals de herinrichting bij de mbo-school Nimeto, waar dit samengaat met rioolvervanging. In Rotsoord loopt de vergroening van de openbare ruimte door. Ook zetten we in op het verbeteren van de openbare ruimte van Hoograven Noord als onderdeel van de vervanging van de riolering. Daarnaast werken we door aan de realisatie van het nieuwe Lunettenpark. Ook versterken we de groene-blauwe structuren -zoals langs de Kromme Rijn- door het benutten van kansen bij de herontwikkelingen bij het Pieter Baan Centrum en de Mytyschool. Op Utrecht Science Park verdichten we in balans en daarom wordt ook geïnvesteerd in de openbare ruimte en zo het groen-blauwe raamwerk versterkt. De inzet van deze ingrepen is om de kwaliteit van het groen te verbeteren en de beleefbaarheid, onder meer door ruimte te creëren voor ontmoeting en recreatie.

We zijn met de provincie, het waterschap HdSR en de gemeenten Zeist, Bunnik, Houten en Nieuwegein een regionale samenwerking gestart om te komen tot extra groen in het buitengebied tussen USP, Zeist, Odijk, Houten en Nieuwegein. We werken aan een ontwikkelperspectief en uitvoeringsprogramma voor nieuwe natuur (groene contour), meer recreatiemogelijkheden (gebieden en paden), nieuwe groen-blauwe verbindingen voor mens en dier, opgave voor waterberging en water vasthouden en transitie van de landbouw. Een (klein) deel van de voorzieningen komt op ons grondgebied, en een deel in en rondom de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen.

Duurzame Mobiliteit

Om te zorgen dat Utrecht Oost kan blijven groeien, blijven ingrepen in het mobiliteitssysteem nodig.

Voor de (middel)lange termijn zijn namelijk grote en complexe ingrepen nodig in het mobiliteitsnetwerk om de ambities uit de RSU te halen. We doen verschillende onderzoeken zoals MIRT OV en Wonen en in het kader van U Ned (o.a. no-regret maatregelen), waarmee we de benodigde mobiliteitsmaatregelen onderzoeken.

Daarnaast vormt het Mobiliteitsplan de basis voor de ingrepen in het gebied. We werken bijvoorbeeld aan het project Herinrichting Koningsweg waarvoor recent een IPvE is vastgesteld. Hier wordt een belangrijke verbinding in Utrecht Oost aantrekkelijker gemaakt voor de fiets. Ook ligt er een initiatief vanuit het UMCU voor herontwikkeling van het entreegebied aan de noordzijde van het UMCU complex. Hierin wordt gekeken naar het realiseren van een parkeergarage en daarmee het afvangen van verkeersbewegingen op het USP.

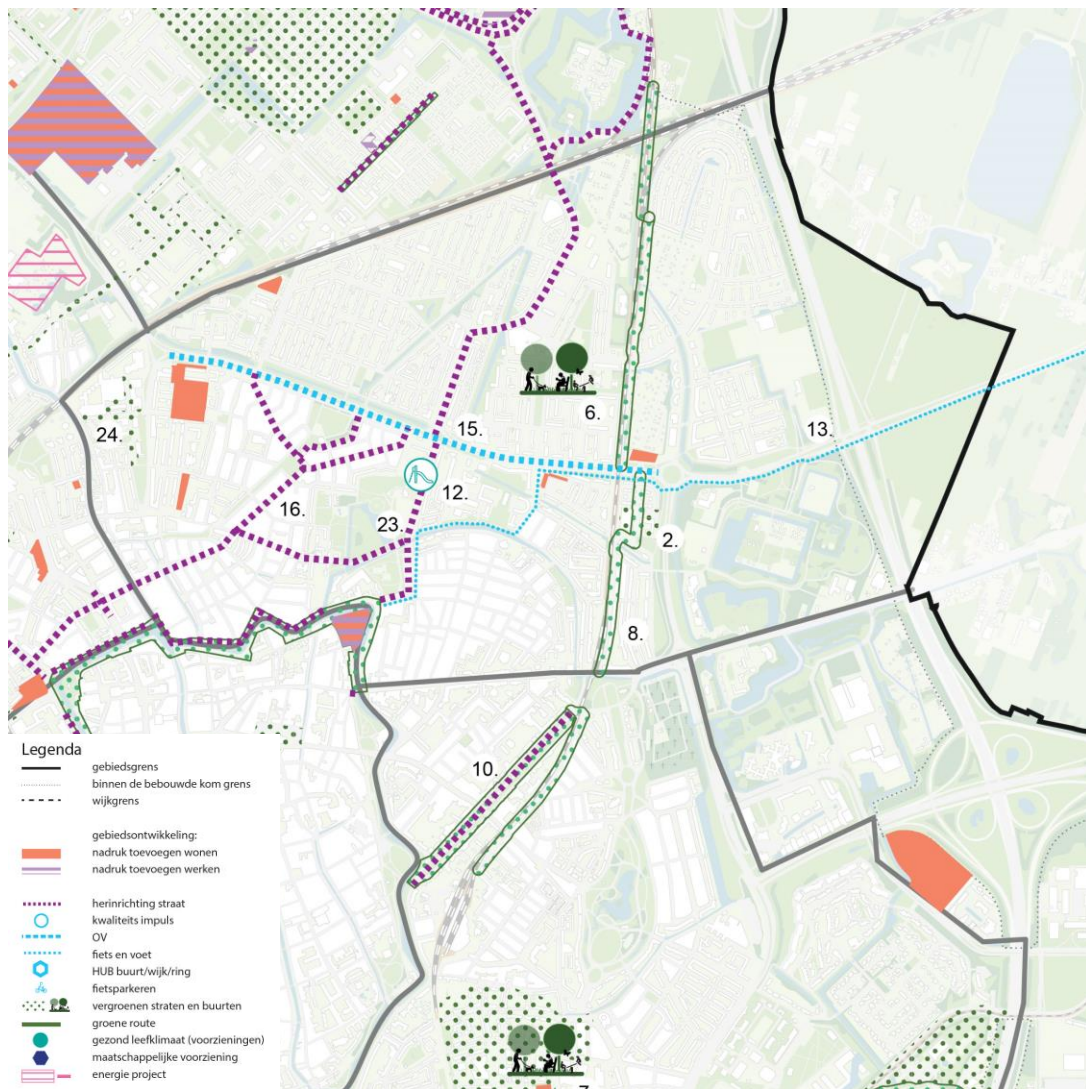
Energie

Voordorpse Veld (Noordoost) is in de RSU benoemd als zoekgebied voor het opwekken van zonne- en windenergie. Voordorpse Veld is ook zoekgebied voor natuur, recreatie en sport. Daarnaast is het gebied onderdeel van de UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. In 2024 is in opdracht van de gemeente Utrecht een integrale Heritage Impact Assessment (HIA) uitgevoerd. De HIA geeft aan in welke mate de beoordeelde scenario's risico geven op het aantasten van, of juist kansen bieden voor versterking van de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed in dit gebied. De conclusies zijn te vinden in [deze raadsbrief](#). De provincies Utrecht, Gelderland, Noord-Holland en Noord-Brabant zijn gestart met een ruimtelijk perspectief over de kansen en kaders van het waterliniegebied voor de urgente ruimtelijke opgaven. We hebben

besloten om pas na de afronding van het ruimtelijk perspectief een eventueel (plan)proces in het Voordorpse Veld te starten, omdat het ruimtelijk perspectief bepalend zal zijn in hoeverre het opwekken van zonne- en windenergie mogelijk is binnen het zoekgebied Voordorpse Veld.



Noordoost, Oost, Zuid en Utrecht Science Park: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR 1



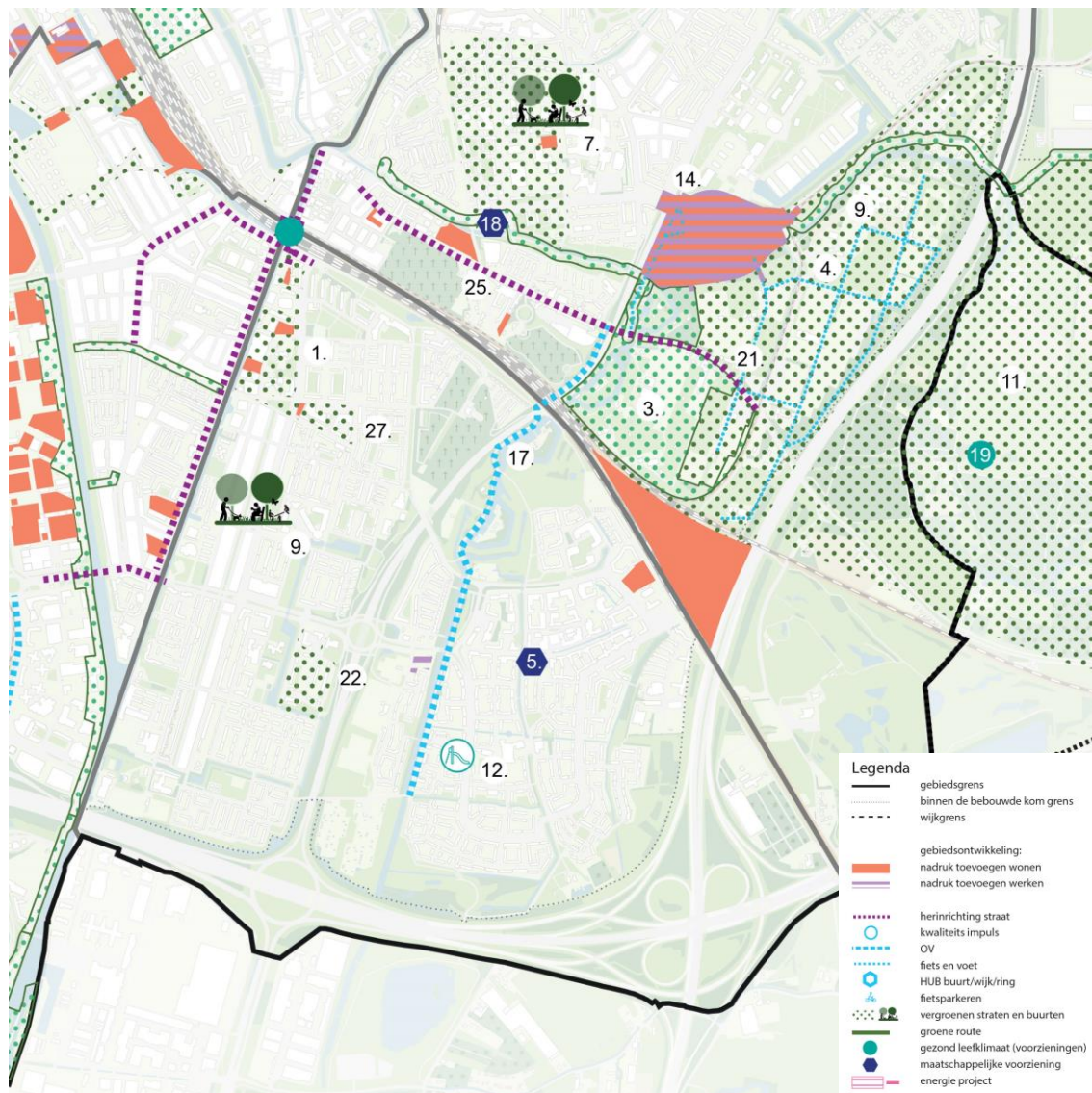
1. Openbare Ruimte Rotsoord
2. Openbare Ruimte Nimeto
3. Lunettenpark
4. Maarschalkerweerd Noord
5. Wijkcultuurhuis - Lunetten (De Musketon)
6. Vergroenen van straten en buurten Noordoost
7. Vergroenen van straten en buurten Rubenskwartier
8. Oosterspoorbaan- Noordoost (groenblauwe route)
9. Groenblauwe route Kromme Rijnpark, omgeving Mytyschool
10. Herinrichting Malieblad en Maliebaan
11. Icoonproject Kromme Rijn Linie Landschap
12. Aanleg/ onderzoek speelvoorzieningen diverse locaties
13. Doorfietsroute Utrecht – Amersfoort
14. OV-doorstroming Herculesplein
15. OV-verbinding Overvecht -USP, Kardinaal de Jongweg
16. Herinrichting Tuinwijkroute
17. Fietsmaatregelen om de Zuid / Waterliniebrug / Waterlinieweg
18. Uitbreiding Krommerijncollege
19. Nieuwe toiletvoorziening in Amelisweerd
20. Nieuwe toiletvoorziening bij Station Vaartsche Rijn
21. Herinrichting Koningsweg
22. Oudegeinlaan en omgeving opnieuw inrichten openbare ruimte
23. Blauwkapelseweg – kapelbrug en kruising Alexander Numankade
24. Herinrichting openbare ruimte Lauwerecht Noord
25. Doorfietsroute Utrecht-Houten (Gansstraat)
26. International school Utrecht
27. Herinrichting straten Hoograven Noord

Zie vervolg op de volgende bladzijde

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de [website](#).

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken en oranje (wonen) en paars (werken) gearceerd.

Noordoost, Oost, Zuid en Utrecht Science Park: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR 2



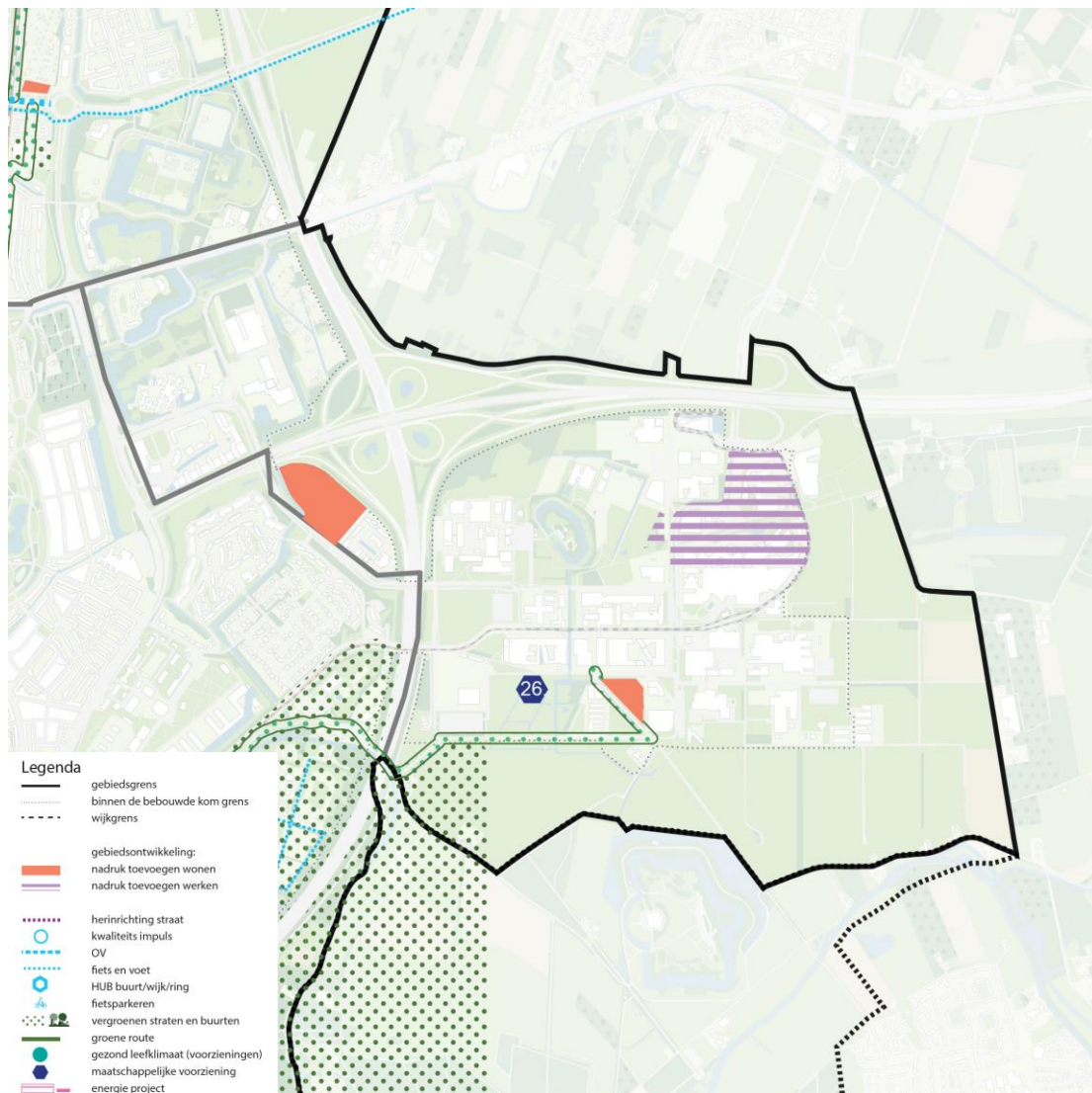
1. Openbare Ruimte Rotsoord
2. Openbare Ruimte Nimeto
3. Lunettenpark
4. Maarschalkerweerd Noord
5. Wijkcultuurhuis - Lunetten (De Musketon)
6. Vergroenen van straten en buurten Noordoost
7. Vergroenen van straten en buurten Rubenskwartier
8. Oosterspoorbaan- Noordoost (groenblauwe route)
9. Groenblauwe route Kromme Rijnpark, omgeving Mytyschool
10. Herinrichting Malieblad en Maliebaan
11. Icoonproject Kromme Rijn Linie Landschap
12. Aanleg/ onderzoek speelvoorzieningen diverse locaties
13. Doorfietsroute Utrecht – Amersfoort
14. OV-doorstroming Herculesplein
15. OV-verbinding Overvecht -USP, Kardinaal de Jongweg
16. Herinrichting Tuinwijkroute
17. Fietsmaatregelen om de Zuid / Waterliniebrug / Waterlinieweg
18. Uitbreiding Krommerijncollege
19. Nieuwe toiletvoorziening in Amelisweerd
20. Nieuwe toiletvoorziening bij Station Vaartsche Rijn
21. Herinrichting Koningsweg
22. Oudegeinlaan en omgeving opnieuw inrichten openbare ruimte
23. Blauwkapelseweg – kapelbrug en kruising Alexander Numankade
24. Herinrichting openbare ruimte Lauwerecht Noord
25. Doorfietsroute Utrecht-Houten (Gansstraat)
26. International school Utrecht
27. Herinrichting straten Hoograven Noord

Zie vervolg op de volgende bladzijde

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de [website](#).

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken en oranje (wonen) en paars (werken) gearceerd.

Noordoost, Oost, Zuid en Utrecht Science Park: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR 3



1. Openbare Ruimte Rotsoord
2. Openbare Ruimte Nimeto
3. Lunettenpark
4. Maarschalkerweerd Noord
5. Wijkcultuurhuis - Lunetten (De Musketon)
6. Vergroenen van straten en buurten Noordoost
7. Vergroenen van straten en buurten Rubenskwartier
8. Oosterspoorbaan- Noordoost (groenblauwe route)
9. Groenblauwe route Kromme Rijnpark, omgeving Mytyschool
10. Herinrichting Malieblad en Maliebaan
11. Icoonproject Kromme Rijn Linie Landschap
12. Aanleg/ onderzoek speelvoorzieningen diverse locaties
13. Doorfietsroute Utrecht – Amersfoort
14. OV-doorstroming Herculesplein
15. OV-verbinding Overvecht -USP, Kardinaal de Jongweg
16. Herinrichting Tuinwijkroute
17. Fietsmaatregelen om de Zuid / Waterliniebrug / Waterlinieweg
18. Uitbreiding Krommerijncollege
19. Nieuwe toiletvoorziening in Amelisweerd
20. Nieuwe toiletvoorziening bij Station Vaartsche Rijn
21. Herinrichting Koningsweg
22. Oudegeinlaan en omgeving opnieuw inrichten openbare ruimte
23. Blauwkapelseweg – kapelbrug en kruising Alexander Numankade
24. Herinrichting openbare ruimte Lauwerecht Noord
25. Doorfietsroute Utrecht-Houten (Gansstraat)
26. International school Utrecht
27. Herinrichting straten Hoograven Noord

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de [website](#).

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken en oranje (wonen) en paars (werken) gearceerd.

Gebiedsontwikkeling

West en Noordwest

Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

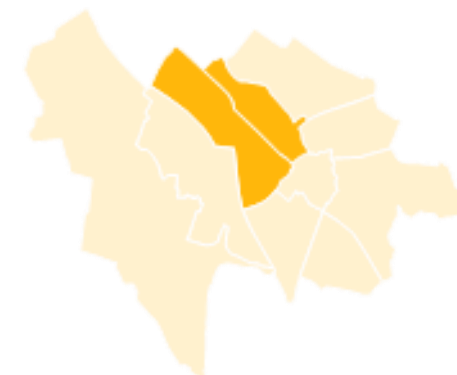
Ambities en aandachtspunten voor West en Noordwest

Het gebied West en Noordwest heeft een uiteenlopend karakter van wijken. Zo zijn er de bedrijventerreinen Lage Weide en Werkspoorkwartier, maar ook veel woonwijken met verschillende type demografie en kenmerken. Het accent voor het gebied verschuift in de opgaven die er nu liggen van wonen naar werken.

Met de realisatie van Cartesiusdriehoek en Wisselspoor komt een einde aan de beschikbaarheid van grotere woningbouwlocaties in het gebied. Slechts enkele locaties, zoals Zuilense Vecht en Welgelegen, bieden nog kansen voor grotere woningbouwontwikkelingen. Daarnaast zijn er nog verschillende locaties waar gewerkt wordt aan kleinere woningbouwprojecten. Daarnaast lopen er onderzoeken met de woningcorporaties om in beeld te krijgen welke investeringspotenties zij zien. Dit willen we waar mogelijk koppelen aan het versterken van onder andere de sociale structuren en leefbaarheid in de wijken.

Ook is het de ambitie om het aantal arbeidsplekken te vergroten. Deze werkopgave komt voornamelijk tot stand in Werkspoorkwartier en Lage Weide, naast het gericht inzetten op het behoud van werken-in-de-wijk. Twee erg verschillende werklocaties met ieder zijn eigen ontwikkeldynamiek. Voor beide geldt een verdichtingsopgave, maar binnen een verschillend profiel. Een ander aandachtspunt voor het gebied is het toevoegen van meer groen. Al jaren is Noordwest één

van de groenarmste wijken van Utrecht, hier ligt dan ook de opgave om de openbare ruimte te vergroenen en klimaatbestendig te maken. Dit geldt ook voor bovenbeschreven werkgebieden. We realiseren hoogwaardige openbare ruimtes en proberen als meekoppelkansen op verschillende locaties verder te vergroenen. Ook het op peil houden van het aantal maatschappelijke voorzieningen ten opzichte van de groei van de wijken is een aandachtspunt. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen proberen we dan ook maatschappelijke voorzieningen toe te voegen.





Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Wonen

Met de ontwikkelingen Cartesiusdriehoek en Wisselspoor (beiden in uitvoering) voegen we in de aankomende jaren een groot aantal woningen toe. Omdat grote bouwlocaties niet meer voorhanden zijn, zien we vooral kansen in de transformatie van kleinere locaties en verdichting (zoals Zwanenvechtlaan, Thomas à Kempisplantsoen en Van Heukelomlaan en diverse projecten in de wijk Welgelegen). In Welgelegen noord en zuid tezamen gaat het om ca 1000 nieuwe woningen in Ravellaan Noord, Ravellaan 96, Fransz Listplantsoen en Strawinskylaan. De projecten Ravellaan Noord en Ravellaan 96 kennen een grote politieke urgentie en verdienen daarmee extra aandacht. Bij het toevoegen van nieuwe plannen is bereikbaarheid en terughoudendheid met sloop/ nieuwbouw van sociale woningbouw een aandachtspunt.

Werken

Werkspoorkwartier is een bijzondere binnenstedelijke werklocatie waar we, naast het toevoegen van arbeidsplaatsen, werken aan een verbreding van het profiel met cultuur, creatieve makers, horeca, onderwijs, circulariteit en recreatie. Belangrijk hierin is de betaalbaarheid van ruimtes die nodig zijn om vrij te kunnen ondernemen, innoveren en experimenteren, zoals broedplaatsen. De basis voor het profiel van het Werkspoorkwartier is gelegd in de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier (2021). Daarnaast werken we aan professionalisering van de ondernemersvereniging, stapsgewijze herinrichting van de openbare ruimte en herontwikkeling van de omgeving Station Zuilen. Dit doen we door een visie station Zuilen op te stellen.

Voor Lage Weide maakten de ondernemers zelf al een visie. Deze gebruiken wij als input voor de lange termijn koers voor Lage Weide, waarvoor in juni 2024 de Uitgangspuntennotitie is vastgesteld. Dit jaar werken we de toekomstvisie voor het gebied verder uit. Ook voor Lage

Weide streven we naar verdichting en creëren van extra werkgelegenheid, met specifieke aandacht voor de circulaire economie, stadsgebonden bedrijvigheid en de toekomstbestendigheid van banen voor praktisch geschoolden. Door de congestie op de wegen biedt Lage Weide momenteel beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven. In Lage Weide willen we de werkgelegenheid vergroten door intensiever ruimtegebruik in combinatie met nieuwe mobiliteitsoplossingen; meer ruimte voor ov, fiets en voetganger. Daarbij willen we ook ruimte behouden voor zwaardere en grootschaligere bedrijfstakken met een hoge milieucoutour en extensiever ruimtegebruik, die niet terecht kunnen elders in de stad en nodig zijn voor de eisen van de circulaire economie. We leggen de focus op bedrijven met meerwaarde voor de stad. Om het bedrijventerrein aantrekkelijk en toekomstbestendig te houden, werken we in Lage Weide aan verschillende mobiliteits- en vergroeningsopgaven.

Voor het intensiveren van Lage Weide zijn extra mobiliteitsinvesteringen randvoorwaardelijk. Hierbij is de inspanning voornamelijk gericht op de modal shift van auto naar fiets en ov en goederenvervoer per water en spoor.

Maatschappelijke voorzieningen

De opgave ligt in de bestaande stad in het behoud (en versterken) van maatschappelijke bestemmingen en de balans daarin gezien de vele binnenstedelijke herontwikkelingen. Hierbij is ook de afstemming met naastgelegen ontwikkelingen van belang (bijv relatie tussen stationsgebied en Welgelegen). Daarnaast zijn betaalbare werk- en ontmoetingsplekken verdwenen. Onderzocht wordt of er extra maatschappelijke ruimte gerealiseerd kan worden bij herontwikkelingen en inzet van eigen vastgoed. Voor de Cartesiusdriehoek zijn er innovatieve ideeën op het gebied van preventieve gezondheidszorg. Ook komt er een kindcentrum en een sporthal. Samen met Stichtse

Vecht werken we aan het optimaliseren van de sportvelden en een publiek toegankelijk park in Zuilense Vecht. In Welgelegen onderzoeken we woningbouw en de behoefte daarbij aan nieuwe voorzieningen. In Zuilen en Lombok werken we aan een integrale gebiedsontwikkeling met de woningcorporaties om daarmee ook de sociale behoeften in de wijk op één lijn te hebben voor het behoud en versterken van bij bewoners passende voorzieningen. In het Werkspoorkwartier leggen we de nadruk op het behoud van betaalbare ruimte voor broedplaatsen en creatieve en circulaire bedrijvigheid. Ambities die nog niet geprogrammeerd zijn of door bezuinigingen zijn uitgesteld zijn een buurthuis voor Geuzenwijk, een jongerenplek, sport- en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte zijn schaars en vergroeningsopgave, Amsterdamsestraatweg visie rond Julianapark richting het noorden (uitgesteld) en open zwemwater bij de Werkspoorkathedraalhaven.



Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

Een groot deel van dit gebied, met name Noordwest maar ook delen van West, is relatief stenig en vraagt om vergroening. Op dit moment liggen we met de lopende plannen nog onvoldoende op koers om onze groenambities te realiseren. Wel voeren we in het kader van de groene ommetjes diverse vergroeningsprojecten uit in Noordwest en zijn we in gesprek met bewoners over het uitbreiden van groene ommetjes. Ook zijn de eerste stappen gezet voor het versterken van de groen-blauwe ader rondom de Vecht; aan de Fortlaan voegen we groen toe om zo het Nifterlakeplantsoen met de Vecht te verbinden en dieper de wijk in te brengen.

Ook voegen we veel groen toe in de ontwikkeling van Cartesiusdriehoek, circa 30% groen. Daarnaast voegen we groen toe in Zuilense Vecht en werken we aan de stapsgewijze ontwikkeling van de parkzones langs het Amsterdam-Rijnkanaal en het Merwedekanaal (Rondje Stadseiland). Ook in Welgelegen wordt er ca 1 ha extra groen toegevoegd in het rioolvervangingsproject en is in de uitwerking van visie Welgelegen behouden en versterken van groen als randvoorwaarde opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen in de wijk. Verder werken we ook aan het vergroenen van de stenige bedrijventerreinen Lage Weide en Werkspoorkwartier, om zo een aantrekkelijkere en gezondere werkomgeving te realiseren. De Kanaalstraat is opnieuw ingericht en aan de Damstraat wordt gewerkt.

Duurzame Mobiliteit

Ook in dit gebied werken we in 2025 aan het verbeteren van de voetganger en fietsverbindingen. Zo werken we aan betere fietsverbindingen in het gebied door projecten als Dom tot Damroute en doorfietsroute Lage Weide- Houten, fietsroute om de Noord en fietsroute Weersingel Oostzijde. We werken aan een uitbreiding van de capaciteit voor het fietsparkeren op station Zuilen. Daarnaast nemen we verkeersveiligheidsmaatregelen op Lage Weide voor alle

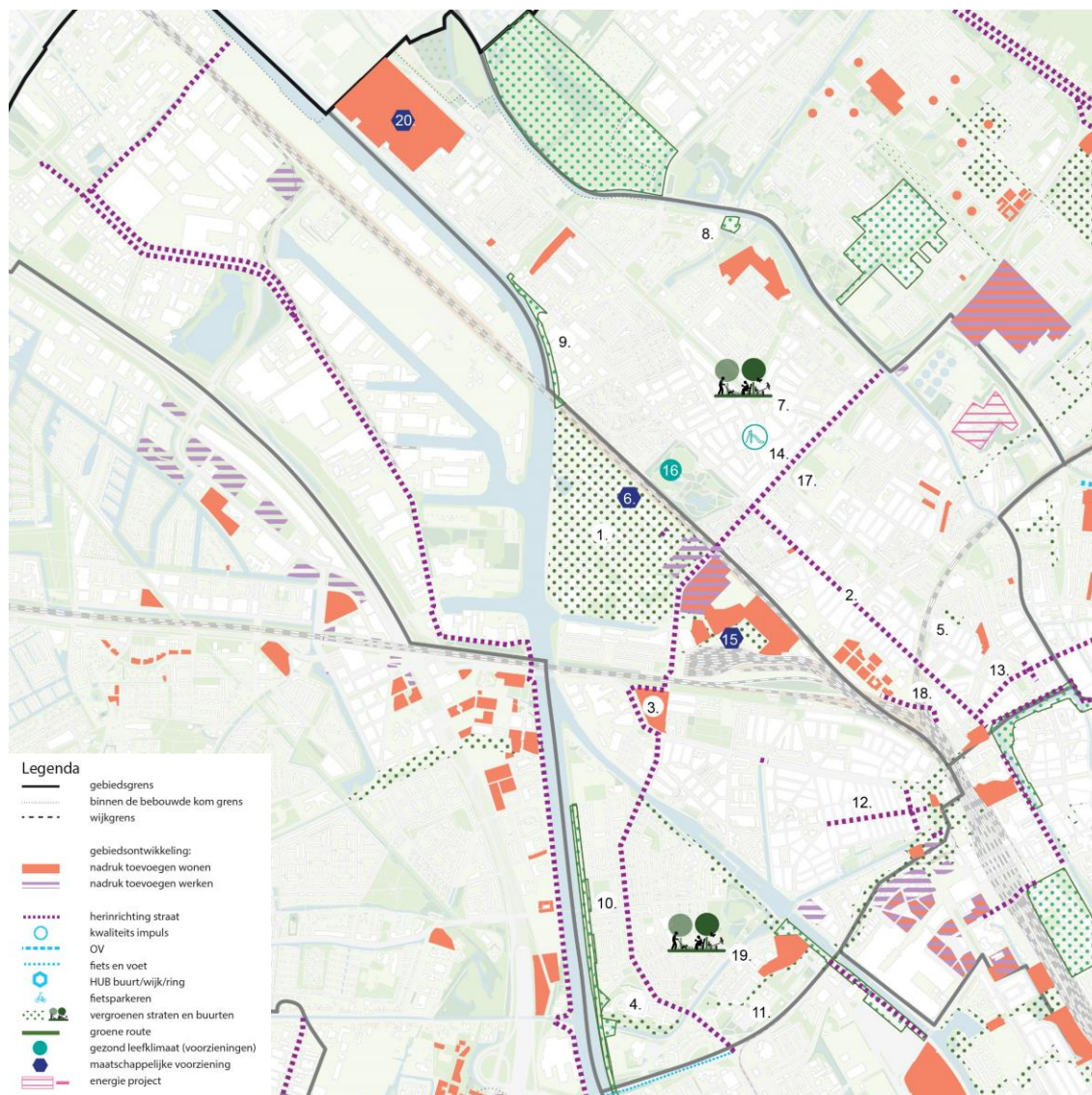
weggebruikers. Ook onderzoeken we de mogelijkheden voor een pontje van Werkspoorkwartier naar Lage Weide, om zo de bereikbaarheid te vergroten. In Lage Weide werken we aan nieuwe oplossingen voor het truckparkeren. Tot slot werken we de komende jaren aan de herinrichting van de Amsterdamsestraatweg en is gestart met de uitvoering van een deel van de Westelijke Stadsboulevard rondom de Majellaknoop / Thomas à Kempisplantsoen.

Energie

Voor de energietransitie zijn doelen geformuleerd die voor de hele stad gelden en in de gebieden worden uitgewerkt. Lage Weide is aangewezen als zoekgebied voor windenergie en geothermie. De consequenties van het verzwaren en flexibeler maken van de energieinfrastructuur worden in de komende jaren in vrijwel alle wijken in de stad zichtbaar en hebben impact op de bestaande energiecentrales op Werkspoorkwartier en Lage Weide. Ook de oplossingsrichtingen voor de netcongestie landen deels in Lage Weide. Bij de uitwerking van de Transitievisie Warmte concretiseerden we de volgorde van de wijkgerichte aanpak naar aardgasvrij; Elinkwijk, Oog in Al en Ondiep zitten in blok 1 (uiterlijk gereed in 2034). Netcongestie vormt een groot risico voor ontwikkelingen in het gebied. Projecten kunnen vertraging oplopen als gevolg van netcongestie.



West en Noordwest: overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR



1. Openbare ruimte Werkspoorkwartier
2. Herinrichting Amsterdamsestraatweg
3. Openbare ruimte Thomas à Kempisplantsoen
4. Openbare ruimte Welgelegen en Den Hommel
5. Speelplaats De Kameleon
6. Uitbouw muzikale oefenstudio's
7. Vergroenen Noordwest / Groene ommetjes
8. Fortlaan (groenblauwe route)
9. Demkapark (groenblauwe route)
10. Groenblauwe route Amsterdam-Rijnkanaal J. Wagenaarkade
11. Bijdrage Ravellaan (groenblauwe route)
12. Herinrichting Kanaalstraat-Damstraat
13. Fietsmaatregelen om de Noord
14. Aanleg/ onderzoek speelvoorzieningen diverse locaties
15. Onderwijshuisvesting Cartesiusdriehoek – school en gymzaal SPOU / Sporthal Cartesiusdriehoek
16. Nieuwe toiletvoorziening Julianapark
17. Westelijke Stadsboulevard
18. Boorstraattunnel
19. Vergroenen West / Groene ommetjes
20. Sportpark Zuilense Vecht

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de [website](#).

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken en oranje (wonen) en paars (werken) gearceerd.



Gebiedsontwikkeling

Overvecht

Stand van zaken van het gebied in relatie tot de ambities

Samen voor Overvecht

Met de ruimtelijke opgave voor Overvecht dragen we bij aan de vijf ambities uit de wijkaanpak Samen voor Overvecht en verbeteren we de wijk stap voor stap. De ambitie 'Plezierig wonen in een meer gemengde wijk' staat bij de ruimtelijke aanpak centraal; meer woningaanbod voor verschillende mensen en een schone, groene, gezonde en veilige woonomgeving. Uitgangspunt is om Overvecht door te ontwikkelen tot een met de stad verbonden wijk voor iedereen. Met behoud van de identiteit en kwaliteit van het groene karakter, een ruim aanbod van diverse woningtypologieën en een centrum met een eigen profiel dat ruimte biedt aan stedelijke voorzieningen.

Omgevingsvisie Overvecht

Met de vaststelling van de beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht is een belangrijke stap gezet. In de visie laten we zien hoe de opgaven uit de RSU voor Overvecht vertaald worden. Zo geven we bijvoorbeeld invulling aan de manier waarop er circa 5000 woningen aan de wijk kunnen worden toegevoegd en aan de extra ruimte voor werkgelegenheid (3000 arbeidsplekken). Dit doen we door te kiezen voor verdichting rondom de centrale as, een duidelijk mobiliteitsconcept en door het toevoegen van groen en voorzieningen. We behouden wat goed is en laten zien waar we de wijk kunnen veranderen en versterken.

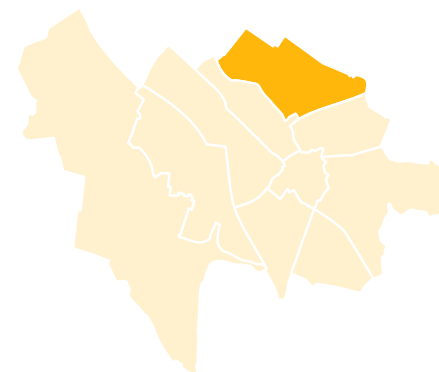
De beleidsnota geeft heldere kaders en benoemt belangrijke waarden. Dat gaat helpen om op projectniveau keuzes te maken. Dat gebeurt stap voor stap en de beleidsnota geeft ons daarbij de richting. Voor de

uitvoering is de gemeente altijd afhankelijk van de medewerking van eigenaren en bewoners.

De ambities voor Overvecht 2040 zijn:

- Overvecht beschikt over verschillende soorten huizen en draagt bij aan de groei van de stad. Zo kunnen mensen uit Overvecht makkelijker een passende woning vinden en van een kleine naar een grote woning of van een grote woning naar een kleine woning verhuizen. Hierdoor is er ruimte voor andere mensen die een woning zoeken.
- Overvecht heeft ruimte voor (nieuwe) bedrijven en het is aantrekkelijk voor ondernemers om zich hier te vestigen. Zo kunnen Overvechters werken en ondernemen in de wijk.
- Overvecht is de groenste wijk van Utrecht. Het klimaat verandert, en Overvecht verandert mee. De wijk bereidt zich voor op warmere droge zomers en plotselinge stortbuien.
- Overvechters voelen zich gezonder en veiliger. De omgeving biedt voldoende ruimte om te sporten, spelen en bewegen.
- Overvecht blijft een prettige en inclusieve wijk voor iedereen, met extra aandacht voor voorzieningen, ouderen, kinderen en zorgbehoevenden. De culturele diversiteit van Overvecht blijft een kracht.
- Overvecht is een belangrijk onderdeel van Utrecht, door goede verbindingen voor mens en dier wordt Overvecht beter verbonden met de omliggende gebieden.

- Overvecht is een verkeersveilige wijk waar je prettig kan lopen, fietsen en spelen.
- Overvecht wordt op een duurzame manier verwarmd. Waar mogelijk wordt er circulair gebouwd. Wegen, pleintjes, groen en parken worden zoveel mogelijk ingericht en onderhouden door gebruik te maken van circulaire materialen.





Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Wonen

Op korte termijn zien we voldoende plancapaciteit, de (middel)lange termijn is echter nog onzeker. De woningbouwopgave in het gebied is meer onder druk komen staan. Projecten vertragen en business cases komen lastiger rond. Dit ligt zowel aan een aantal externe factoren, zoals gestegen bouwkosten, procesgang bij de Raad van State en de gevolgen van netcongestie. Daarnaast maken bovenwettelijke beleidseisen van de gemeente het moeilijker om tot een sluitende business case te komen. In het MPR zit een aantal grote en middelgrote projecten, zoals Masterplan Overvecht Centrum (2.500 woningen), Ivoordreef (307 woningen) en Indusdreef (circa 350 woningen). Met de lopende projecten wordt de woningvoorraad, in lijn met de doelen uit de Omgevingsvisie, gemengder. Aandachtspunt is dat voor verdere verdichting het verbeteren van de (kwaliteit van de) openbare ruimte & groen en mobiliteitsmaatregelen belangrijke randvoorwaarden zijn.

Werken

Met de lopende projecten liggen we – gezien de gewenst groei – nog niet op schema, maar zien we wel veel potentie. In de Omgevingsvisie Overvecht geven we ruimte voor de toevoeging van meer arbeidsplaatsen, waaronder het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen zoals Nieuw Overvecht. We hebben vastgelegd dat hier geen ruimte komt voor woningen. Binnen de Masterplan Overvecht Centrum komt op termijn ruimte voor nieuwe werkgelegenheid. Daarnaast zien we de knoop van Station Overvecht als plek voor meer werkgelegenheid. Aanvullend kijken we samen met de woningcorporaties naar meer spreiding van werkruimtes door de wijk.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen groeien mee, het zoeken naar geschikte en passende ruimte en de financiën blijft een uitdaging.

De opgave is om de maatschappelijke voorzieningen mee te laten groeien met de groei van de wijk. Omdat in Overvecht van oudsher functies als wonen en werken gescheiden zijn, zoeken we naar functiemenging in de verschillende woonbuurten en in Overvecht Centrum. Eind 2024 is de Indusdreef aangewezen als voorkeurslocatie voor de bouw van een nieuwe VO-school (voor 1.000 leerlingen), sporthal en woningen. Aan de Santa Cruzdreef 30 wordt het huidige schoolgebouw herontwikkeld tot integraal kindcentrum voor leerlingen met een TOS (taalontwikkelingsstoornis). Verder werken we aan de ontwikkeling van de zes gemeentelijke panden in Overvecht die toe zijn aan herontwikkeling, met behoud van maatschappelijke voorzieningen, vaak in combinatie met wonen (bijvoorbeeld buurtcentrum Burezina, een geïntegreerd gezondheidscentrum en ruimte voor het buurtteam en wonen met zorg voor jongeren).

In de Omgevingsvisie Overvecht wordt aandacht besteed aan de toevoeging van culturele broedplaatsen, een nieuw cultureel centrum en sport- en speelvoorzieningen. Hier zijn nu nog geen middelen voor beschikbaar. De sportdeelname in Overvecht is laag, terwijl sport en beweging essentieel is voor de gezondheid. Daarom kiezen we ervoor de ruimte voor veldsport mee te laten groeien met de groei van de wijk. We kijken hoe we het gebruik van de bestaande sportaccommodaties kunnen optimaliseren en welke mogelijkheden er zijn om sport- en beweegfuncties toe te voegen aan het nieuwe sportcluster bij de Vechtse Banen en het bedrijventerrein (door bijvoorbeeld velden anders in te delen en te kijken naar dubbelgebruik). Voor de langere termijn zoeken we ruimte voor de inpassing van een sportcomplex met 3 à 4 velden, waarbij het Noorderpark is aangewezen als eerste zoeklocatie.





Liggen we op koers met het behalen van de ambities?

Openbare Ruimte, Klimaat en Groen

De openbare ruimte in Overvecht is stenig, anoniem en verouderd en vraagt om een kwaliteitsverbetering. Daarbij is er een enorme groenopgave.

Herinrichting buurten

De openbare ruimte in heel Overvecht vraagt de komende 20 jaar om een grootschalige integrale aanpak. Stadsbedrijven investeert in de vervanging van de riolering en wegverharding in de hele wijk. Om met deze vervangingsopgave de openbare ruimte meteen in één keer goed aan te leggen en daarmee de ambities op het gebied van energie, klimaat, groen en mobiliteit te behalen zijn aanvullende middelen nodig. Met een integrale aanpak van de openbare ruimte kunnen we bijdragen aan de leefbaarheid, verkeersveiligheid, klimaatadaptatie, vergroening, energietransitie, mobiliteitstransitie en verdichting. De eerste integrale herinrichtingsprojecten (Taagdreef en Amazonekwartier) zijn in voorbereiding en we starten nu met de derde buurt: Neckardreef-Noord. Toereikend budget voor het realiseren van alle ambities en de herinrichting van volgende buurten en extra projecten ontbreken vooralsnog.

Groen

Met de omgevingsvisie wordt er naast de toename van 57 ha groen stevig ingezet op kwalitatieve verbetering van het groen. We voegen meer groen toe in de wijk en in het buitengebied maken we meer ecologisch en recreatief waardevol groen. We realiseren ongeveer 23,5 hectare nieuw buurt- en wijkgroen, in de parken en in de groenblauwe routes. Dit is afhankelijk van ambitieuze keuzes op het gebied van mobiliteit, parkeren en bouwen. In de Vechtscheg en in het groen om de stad willen we ongeveer 36 ha meer recreatief en ecologisch waardevol groen maken (Noorderpark en Natuurgebied Zuilen). Ook voor de realisatie van deze groen opgaven zijn aanvullende middelen vereist.

Duurzame Mobiliteit

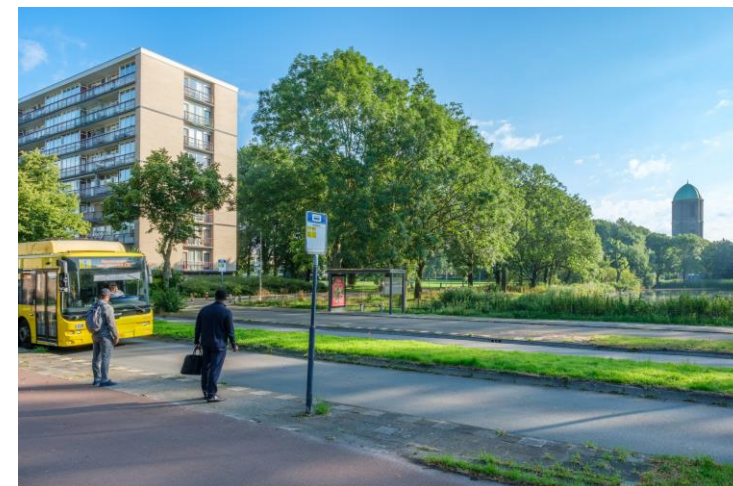
We werken aan de mobiliteitstransitie voor een veilig en verbonden Overvecht. We geven in Utrecht voorrang aan gezonde en schone manieren van verplaatsen. Ook in Overvecht zetten we in op de mobiliteitstransitie met een verschuiving van auto naar lopen, fietsen en ov. Vooral ook om meer ruimte te maken voor spelen en verblijven. Verkeershinder, geluid en uitstoot proberen we zoveel mogelijk te beperken. We werken met herinrichtingen en de invoer van meer 30km/u en erven (15 km/u) aan verkeersveilige, aantrekkelijke, groene en sociaal veilige straten en fietspaden. We werken vanuit de omgevingsvisie aan verschillende maatregelen/ projecten die bijdragen aan de mobiliteitstransitie:

- Herinrichting van de buurten (Taagdreef, Amazonekwartier, Neckardreef-Noord, Donaudreef)
- Centrale as grotendeels autovrij
- Minder autoverkeer door de buurten
- Sterker fiets- en wandelnetwerk binnen en buiten de wijk, stimuleren van beweging (oa. Gageldijk)
- Opschaling van het openbaar vervoer: sneller én lokaler

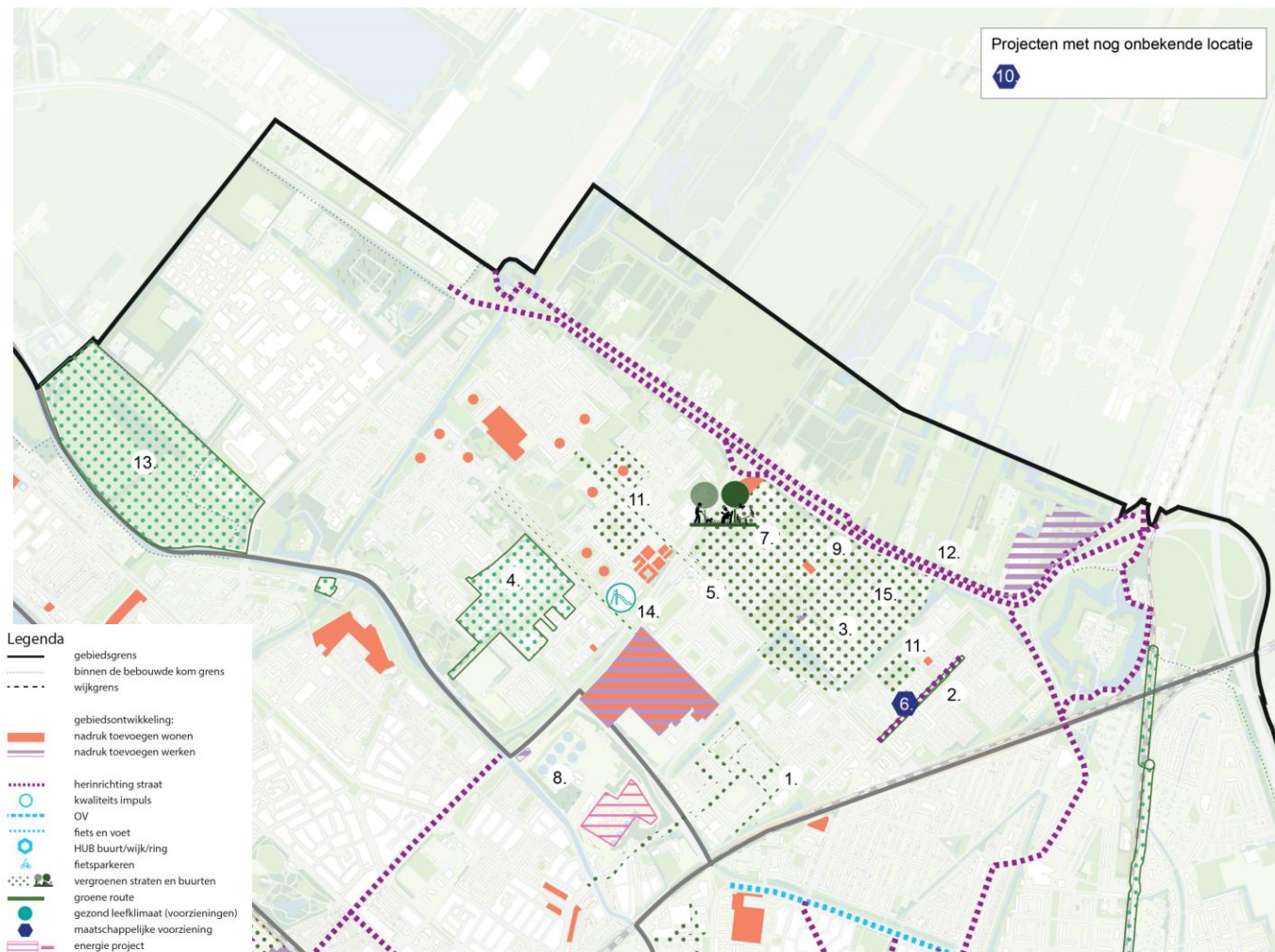
De planvorming met betrekking tot de NRU is onzeker. In 2024-2025 is/wordt onderhoud en enkele verbetermaatregelen uitgevoerd. We blijven in overleg met de Provincie en het Rijk over noodzakelijke investeringen in de NRU.

Energie

Het particulier bezit in Overvecht wordt verduurzaamd met behulp van bijdrages uit het Volkshuisvestingsfonds. Met een bijdrage van het Volkshuisvestingsfonds kunnen we aan de slag met onder andere de renovatie en verduurzaming van VvE's en de renovatie en verduurzaming van particuliere eengezinswoningen. In het Noorderpark is een zoekgebied voor windenergie aangegeven. Dat vraagt om een integrale afweging tussen alle opgaven in dit gebied.



Overvecht : overzichtskaart ruimtelijke investeringen MPR



1. Openbare ruimte Camera Obscura/ Taagdreef / OR Taagdreef e.o.
2. Herinrichting Donadreef
3. Openbare ruimte Watertoren / Aanvulling speel-sportaanbod in Park de Watertoren
4. Integraal project Overvecht Amazonekwartier / Kunstgrasveld Mayadreef & Valpariasodreef / drie speelplekken
5. Groene Lint
6. Buurtcentrum Overvecht
7. Vergroenen straten en buurten Overvecht
8. Vechtroute Zandpad natuurversterking
9. Integrale aanpak NRU
10. Onderwijshuisvesting College Overvecht met drie gymzalen
11. Groene Voet, aanpak openbare ruimte bij gerenoveerde corporatieflats
12. Fietsstraat Gageldijk
13. Natuurgebied Zuilen
14. Aanleg/ onderzoek speelvoorzieningen diverse locaties
15. Integrale aanpak openbare ruimte Neckardreef Noord

Een interactief overzicht van de ruimtelijke projecten is te bekijken via de [website](#).

- Gemeentelijke investeringen uit het MPR voor Groen, Mobiliteit, Maatschappelijke voorzieningen en sporten, spelen en bewegen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met nummers.
- Gebiedsontwikkelingen zijn op de kaart hiernaast weergegeven met vlakken en oranje (wonen) en paars (werken) gearceerd.



Grondexploitatie

Lopende grondexploitaties



Leidsche Rijn
Uitvoeringsprogramma



Leidsche Rijn A2 zone



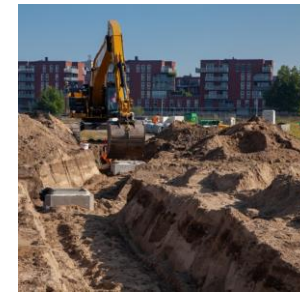
Stationsgebied



Beurskwartier



Lombokplein



Merwedekanaalzone:
Grondexploitatie



Merwedekanaalzone:
Faciliterend grondbeleid



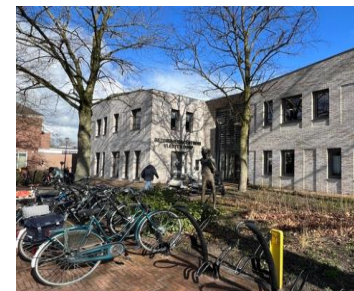
Zuilense Vecht



Oudenrijn West



Hart van de Meern



Kern/ Centrumplan Vleuten



BEFU



Isotopenweg

Grondexploitaties

Actueel financieel beeld grondexploitaties op hoofdlijnen

Samenvatting

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 toont op hoofdlijnen voor de gemeentelijke grondexploitaties een verbeterd positief resultaat. Dit resultaat is per saldo met name het gevolg van reeds begrote en ontvangen rijkssubsidies in project Beurskwartier en Zuilense Vecht, in combinatie met een verbeterd resultaat in de grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone als gevolg van technische aanpassingen voortvloeiend uit het afsluiten van de grondexploitatie Leidsche Rijn. Daar tegenover staat een toenemend risicoprofiel voornamelijk als gevolg van netcongestie.

In de Peilstok grondexploitaties Stedelijke Ontwikkeling per peildatum 1 juli 2024 verwachtten wij dat het geprognosticeerd resultaat grondexploitaties zich per saldo nagenoeg budgettair neutraal zou ontwikkelen en dat met name het risicoprofiel van grondexploitaties zou toenemen als gevolg van marktontwikkelingen en risico op uitgiftevertraging vanwege netcongestie. Op basis van de actualisatie van het risicoprofiel per peildatum 1-1-2025 is het risicoprofiel van de grondexploitaties toegenomen (zie paragraaf Risicomanagement grondexploitaties). Deze problematiek doet zich met name voor in grondexploitatie projecten waar we nog moeten starten met het te realiseren programma, dan wel waar nog geen contractvorming heeft plaatsgevonden. De benodigde reservering voor het opvangen van de risico's grondexploitaties in de reserve grondexploitatie is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met 4,6 miljoen euro.

De reserve grondexploitaties heeft een licht positief meerjarig beeld van 2,66 miljoen euro in jaarsnede 2029. Dit beeld is een realistische weergave van de huidige situatie en een lichte verbetering ten opzichte van het beeld in het MPR 2024. De stand en het meerjarig verloop van de reserve grondexploitaties zijn gebaseerd op actuele resultaten van alle grondexploitaties en op actueel

benodigde risicoreserveringen.

Grondexploitaties Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma en A2-zone

Bij de 2e Bestuursrapportage 2024 (Peilstok Stedelijke Ontwikkeling) heeft de raad besloten de grondexploitatie Leidsche Rijn per 31-12-2024 af te sluiten en twee nieuwe grondexploitaties te openen: Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma en Leidsche Rijn A2-zone. Vanaf dit MPR presenteren wij deze projecten als onderdeel van de gemeentelijke grondexploitaties. Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma verbetert na actualisatie per 1-1-2025. Dit resultaat is met name het gevolg van stijgende rentebaten. Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone verbetert ook na actualisatie. Dit is met name het gevolg van technische aanpassingen voortvloeiend uit het afsluiten van de grondexploitatie Leidsche Rijn. Per saldo resulteert de afsluiting van de grondexploitatie en het openen van twee nieuwe grondexploitaties in een licht positief resultaat.

Grondexploitatie Stationsgebied

Bij het MPR 2024 is besloten dat een aantal delen van de grondexploitatie wordt afgesloten. In 2024 zijn deze delen afgesloten en in deze actualisatie is dit verwerkt. Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie Stationsgebied blijft na actualisatie per 1-1-2025 negatief. Ten opzichte van de negatieve waarde op 1-1-2024 laat de grondexploitatie Stationsgebied –gecorrigeerd voor de deelafsluitingen– een licht negatieve mutatie zien. Voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie is een voorziening getroffen. De voorziening is op eindwaarde (saldo aan het einde van de looptijd van het project). Door de licht negatieve mutatie is de voorziening licht opgehoogd.

Merwedekanaalzone

Het geprognosticeerd resultaat (voor winstneming) van de grondexploitatie Merwedekanaalzone deelgebied 4 verbetert en deelgebied 5 blijft gelijk. Bij deelgebied 4 wordt een winst genomen op

basis van de door het BBV voorgeschreven POC-methode. De resultaten Merwedekanaalzone worden per saldo conform raadsbesluit verwerkt in het Financieel Kader Merwedekanaalzone. Dit financieel kader blijft sluitend, maar de afgelopen jaren zijn de risico's -en daarmee de kans op een niet meer sluitend financieel kader- aanzienlijk toegenomen.

Overige gemeentelijke grondexploitaties

De overige gemeentelijke grondexploitaties laten na actualisatie per 1-1-2025 per saldo een licht positief resultaat zien. In dit resultaat zijn de ontvangen Woningbouw impuls subsidies (WBI) van het rijk verwerkt.

Begrotingscyclus

In de 2e Bestuursrapportage 2024 rapporteerden wij in de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling per peildatum 1 juli 2024 over de ontwikkelingen van de grondexploitaties. Per peildatum 1 januari 2025 hebben wij alle grondexploitaties geactualiseerd. Deze actuele geprognosticeerde resultaten zijn verantwoord in de Jaarstukken 2024, in het programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen en in de paragraaf Grondbeleid. In dit hoofdstuk van het Meerjarenperspectief Ruimte 2025 en in de geheime bijlage (gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht) worden de actuele geprognosticeerde resultaten per grondexploitatie, de actuele risico- en scenarioanalyses en de doorwerking daarvan op het verloop van de reserve grondexploitaties toegelicht.



Actualisatie van de grondexploitaties

De Gemeente Utrecht heeft een actieve rol in de gebiedsontwikkelingen in de stad en geeft dit vorm door zowel zelf grondexploitaties te voeren als een faciliterende rol aan te nemen bij private ontwikkelingen. Het voeren van grondexploitaties geeft ons de mogelijkheid om actief sturing te geven aan het realiseren van de beleidsambities op het gebied van stedelijke ontwikkeling zoals benoemd in voorgaande hoofdstukken.

In [hoofdstuk 2 Ruimtelijke koers](#) van dit MPR 2025 wordt al beschreven dat een aantal cruciale ontwikkelingen op ons afkomt. Zo zien we dat woningbouw onder druk blijft staan vanwege verdere stijging van de bouwkosten en volatiele veranderingen in de kapitaalmarkt zoals stijgende inflatie en rente. Ook neemt de onzekerheid rondom netcongestie toe. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de fasering van de programmering en raming van kosten en opbrengsten in de grondexploitaties. De aanpak voor het beheersen van deze risico's is tweeledig. In de eerste plaats wordt de financiële stand van de grondexploitaties geactualiseerd van 1-1-2024 naar 1-1-2025. Daarnaast wordt er voor elke grondexploitatie een specifieke risicoanalyse uitgevoerd.

Deze paragraaf geeft inzicht in de financiële stand van zaken van deze grondexploitaties en hoe wij omgaan met de bijbehorende risico's. Daarbij geven we inzicht in het te voeren grond- en grondprijnsbeleid, de parameters en methodieken die zijn gehanteerd bij de actualisatie naar 1-1-2025 en eventuele tussentijdse winstnemingen.

Afgewogen Actief Grondbeleid

De kaders rond het te voeren gemeentelijke grondbeleid zijn in 2024 door de gemeenteraad vastgelegd in de nieuwe Beleidsnota Grondbeleid 2024. De beleidsnota schrijft voor dat de gemeente overstapt naar Afgewogen Actief Grondbeleid. Tezamen met het

vaststellen van de beleidsnota heeft de raad de [Motie M382 Kom in Actie bij Actief grondbeleid](#) aangenomen. Deze motie verzoekt de gemeente om bij de Voorjaarsnota 2025 met een uitwerking voor een financiële strategie te komen waarin de capaciteit en middelen voor de uitvoering van actief grondbeleid worden geconcretiseerd. En hierover voortaan periodiek bij de P&C momenten te monitoren, rapporteren en waar nodig te evalueren. Bij de Voorjaarsnota 2025 worden geen gemeentelijke middelen bestemd voor de uitvoering van afgewogen actief grondbeleid, maar blijft de financiële strategie om maximaal in te zetten op het verkrijgen van rijksmiddelen.

In het MPR rapporteren en monitoren wij jaarlijks over de voortgang van de gemeentelijke grondexploitaties. In de jaarstukken geven wij bovendien inzicht in de inzet van ons grondbeleidinstrumentarium, zoals het vestigen van Voorkeursrechten en welke strategische en anticiperende verwervingen wij hebben gedaan.

Leidsche Rijn: afsluiten grondexploitatie en openen twee opvolgende grondexploitaties

In het [Raadsbesluit](#) van november 2024 inzake de Peilstok 2024 is de voormalige grondexploitatie Leidsche Rijn per 31-12-2024 afgesloten en zijn twee opvolgende grondexploitaties geopend. Het gaat hierbij om een financieel-technische herstructurering.

Deze herstructurering heeft plaatsgevonden omdat de werkzaamheden in een groot aantal deelcomplexen binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn vrijwel zijn afgerond. Vanuit praktische overwegingen was het wenselijk om de volledige grondexploitatie Leidsche Rijn per 31-12-2024 af te sluiten en gelijktijdig twee grondexploitaties te openen waar het restant van de nog te realiseren gebiedsopgave is ondergebracht.

Daarnaast was er -zoals bij het MPR 2024 reeds aangekondigd- aanleiding om de voormalige grondexploitatie Leidsche Rijn op een

nieuwe manier vorm te geven. Dit kwam voort uit de wijziging die in 2023 is gepubliceerd door de commissie BBV in de wettelijke richtlijnen met betrekking tot grondexploitaties die een looptijd kennen langer dan 10 jaar. In deze richtlijnen staat dat vanaf 2025 voor langlopende grondexploitaties (>10 jaar) geen tussentijdse winsten meer mogen worden genomen.

De grondexploitatie Leidsche Rijn "Uitvoeringsprogramma" is geopend per 31-12-2024. Deze grondexploitatie kent een looptijd tot 10 jaar. De volgende deelcomplexen vallen onder deze grondexploitatie: Het Zand, Rijnvliet, Leeuwesteyn, Haarrijn, Maximapark, Hooggelegen en Resterend Woningbouw. Op deze grondexploitatie is conform BBV-regelgeving tussentijdse winst genomen.

De grondexploitatie Leidsche Rijn "A2-zone" is geopend per 31-12-2024. Deze grondexploitatie kent een resterende looptijd langer dan 10 jaar. De volgende deelcomplexen vallen onder deze grondexploitatie: Leidsche Rijn Centrum, Papendorp en Strijkviertel. Daarnaast is het nieuwe deelcomplex Vierde Kwadrant Fase 1 geopend en toegevoegd. Ook dit deelcomplex kent een looptijd langer dan 10 jaar. Ten laste van deze grondexploitatie mogen geen tussentijdse winsten worden genomen.



Vennootschapsbelasting positie grondexploitatieprojecten

Gemeente

Per 1 januari 2016 is de belastingplicht voor vennootschapsbelasting ingevoerd voor ondernemingen van overheden. In het coalitieakkoord van 2022 is met betrekking tot het grondbeleid besloten om binnen gebiedsontwikkelingen een stevigere rol te pakken om onze maatschappelijke doelen te kunnen realiseren. In tegenstelling tot voorgaande jaren worden actief grondbeleid en strategische grondposities ingezet waar dit een toegevoegde waarde heeft, mits de risicobeheersing is gewaarborgd. Het openen van nieuwe grondexploitaties is een vorm van actief grondbeleid. De afgelopen jaren zijn er nieuwe grondexploitaties geopend: tezamen met de lopende grondexploitaties zijn deze fiscaal verlieslatend. Daarmee is aan een eerste vereiste van ondernemerschap, namelijk winstgevendheid, niet voldaan. Bij de actualisatie van de grondexploitaties wordt dan ook geen rekening gehouden met de druk van vennootschapsbelasting op de grondexploitaties.

Sociale grondprijzen

Net als vorig jaar hebben we ervoor gekozen de gehanteerde sociale grondprijzen binnen de grondexploitaties op dezelfde wijze toe te passen conform de gemeentelijke grondprijzenbrief (2025). De sociale grondprijzen uit deze grondprijzenbrief worden geïndexeerd naar het niveau prijspeil 1-1-2025. Deze indexatie is gebaseerd op de combinatie index van het CPI en de BdB en komt uit op 3,42%.

Middenhuur woningen

In Utrecht hanteren wij voor middenhuur woningen een marktconforme grondprijs conform de residuele grondprijsmethodiek. Nieuwe landelijke regelgeving voor middenhuur is in 2024 vastgesteld. Utrecht werkt aan een nieuwe beleidsnota Wonen waarin de landelijke regelgeving wordt vertaald naar Utrechts beleid. Tot het moment van vaststellen van de nieuwe Beleidsnota Wonen, hanteren wij binnen projecten residuele

grondwaardes gebaseerd op de kaders van ons Actieplan Middenhuur, tenzij aanleiding is om hiervan af te wijken. Dan hanteren wij residuele grondwaardes gebaseerd op landelijke regelgeving voor middenhuur. Bij de actualisatie van de grondexploitaties heeft dit niet geleid tot bijstellingen van prognoses.

Tussentijdse winstneming

De richtlijnen van het BBV schrijven voor dat winsten over grondexploitaties genomen moeten worden naar rato van de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Om de mate van voortgang te berekenen, wordt de POC-methode (percentage of completion) gebruikt. De formule is als volgt:

$$POC = \frac{\text{gerealiseerde uitgaven}}{\text{begrote uitgaven}} \times \frac{\text{gerealiseerde opbrengsten}}{\text{begrote opbrengsten}}$$

In het geval dat 80% van de kosten in een gebiedsontwikkeling zijn gerealiseerd en 50% procent van de kavels zijn uitgegeven, dan is deze gebiedsontwikkeling volgens de POC-methode voor 40% compleet. Dit betekent dat 40% van de winstverwachting op de eindwaarde als tussentijdse winst genomen moet worden.

Parameters 2025	2024	2025	Looptijd
Rente	1,74%	2,00%	gehele looptijd
Disconteringsvoet	1,74%	2,00%	gehele looptijd
Opbrengstenstijging vrije sector	1%	2%	2% (2025-2034)
Opbrengstenstijging middenhuur	0%, 1%	0%, 1%	0% (2025), 1% (2026-2034)
Opbrengstenstijging sociaal	0,5%, 1%	3,42%, 2%	3,42% (2024), 2% (2025-2034)
m.u.v. bedrijfskavels	0%	0%	gehele looptijd
m.u.v. kantoren	0%	0%	gehele looptijd
m.u.v. detailhandel en horeca	0%	0%	gehele looptijd
Kostenstijging	3%, 2%	1%, 2%, 2,5%	1% (2024), 2% (2025), daarna 2,5% gehele looptijd
m.u.v. verwervingskosten	n.v.t.	n.v.t.	Project specifiek bepalen

Parameters voor indexatie vanaf 1-1-2025

Voor een grondexploitatie is de bepaling van parameters voor indexatie essentieel om de berekeningen in de tijd uit te kunnen zetten. Zo liggen de prijzen van bijvoorbeeld bouwmaterialen in de toekomst waarschijnlijk hoger dan nu. Met behulp van indexcijfers kunnen deze prijzen bij benadering ingeschat worden. Op basis van de vastgestelde kaders 2025 zijn de volgende parameters vastgesteld:

Rentepercentage

Het rentepercentage wordt berekend zoals voorgeschreven door het BBV. Het BBV stelt dat het rentepercentage moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Dit betekent dat er twee mogelijke scenario's zijn. Ten eerste kan er sprake zijn van projectfinanciering. In dat geval is er een lening afgesloten voor een specifieke grondexploitatie. In deze situatie moet er dan met het rentepercentage voor die betreffende lening worden gerekend. Ten tweede, als er geen sprake is van projectfinanciering, dan dient het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente te worden gehanteerd. Dit rentepercentage is voor 2025 berekend op 2,00%.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de contante waarde van toekomstige kasstromen te berekenen. De gehanteerde disconteringsvoet is gelijk aan het berekende rentepercentage. De disconteringsvoet is daarom 2,00%.

Opbrengstenstijging

De opbrengsten binnen een grondexploitatie worden bepaald door de gehanteerde grondprijs. De hoogte van deze grondprijs wordt voornamelijk residueel bepaald. Dit houdt in dat het verschil wordt berekend tussen enerzijds de marktwaarde en anderzijds de bouwkosten en bijkomende kosten. Door de toepassing van deze

residuele grondwaardemethodiek worden zowel de mutaties in de vastgoedmarkt als de mutaties in de bouwkosten meegenomen. In de afgelopen jaren hebben we een (lichte) stijging gezien van deze residuele grondwaarde omdat de prijzen van vastgoed harder stegen dan de bouwkosten. Gedurende 2024 is dit positieve effect verder toegenomen. Mede vanwege de stabiliserende (hypotheek-)rente, alsmede toegenomen leencapaciteit voor potentiële kopers door gestegen lonen, zijn de prijzen van vastgoed harder gestegen dan was voorzien. Hiertegenover staat een afvlakking van de stijging van de bouwkosten. Gezien deze ontwikkelingen is de parameter voor opbrengstenstijging voor 2025 bepaald op 2% voor vrije sector woningen. We verwachten dat dit percentage voor de resterende looptijd realistisch zal zijn, gezien de staat van de huidige krappe woningmarkt. De business case van het segment van middenhuur staat echter nog steeds onder druk. Dit jaar verwachten wij daarom geen opbrengstenstijging te kunnen realiseren. Door verwachte aanpassingen in onze beleidsambities, die meer in lijn komen met rijksbeleid, denken we de komende jaren 1% opbrengstenstijging te kunnen realiseren.

Conform BBV mogen grondprijzen maximaal tot 10 jaar in de toekomst geïndexeerd worden in de grondexploitatie. Na 2034 staat de opbrengstenstijging daarom op 0%.

Kostenstijging

De kosten voor met name het bouw- en woonrijp maken, zijn het afgelopen jaar verder gestegen. De stijging is minder groot ten opzichte van 2023. Zoals op de vorige pagina in de tabel is terug te zien, is een prijspeilcorrectie van 1% doorgevoerd van 1-1-2024 naar 1-1-2025. Ten opzichte van vorig jaar is dit een verbetering. Op basis van ervaringscijfers binnen de Gemeente Utrecht en het raadplegen van extern advies wordt deze kostenindex voor 2025 ingeschat op 2% en voor de resterende looptijd verder verhoogd tot 2,5%. Dit als gevolg van teruglopende concurrentie bij aanbestedingen en de gevolgen van aanstaande verscherpte milieuregels voor aannemers.

Financieel verloop gemeentelijke grondexploitaties over 2024

Onderstaande tabel geeft het financiële verloop van de gemeentelijke grondexploitaties over 2024 weer. De mutaties zijn een verschil tussen het geprognosticeerd resultaat op 1 januari 2024 en het nieuwe geprognosticeerd resultaat op 1 januari 2025. Deze mutaties zijn een optelsom van mee- en tegenvallers binnen de grondexploitaties. De projecttabbladen die hierna volgen, gaan verder in op de mutaties per project. Bij een beoordeling van de actieve grondexploitaties per eind 2024, op basis van de door het BBV voorgeschreven POC-methode, is er bij enkele grondexploitaties sprake van verplichte tussentijdse winstnemingen. De winstnemingen zijn uitsluitend gedaan bij

grondexploitaties met een positief saldo. De tabel geeft inzicht in deze bedragen, waarbij de bijdrages aan de Mobility Hub XL zijn gepresenteerd als integraal onderdeel van de grondexploitaties (voor de projecten waar dit van toepassing is). De geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties worden verrekend met de reserve grondexploitaties en de voorziening negatieve grondexploitaties, waarover in paragraaf ‘Reserve grondexploitaties en voorziening negatieve grondexploitaties’ wordt gerapporteerd. In de paragraaf ‘Risicomanagement Grondexploitaties’ wordt inzicht gegeven in de risico- en scenarioanalyses van de gemeentelijke grondexploitaties. De resultaten van deze paragraaf worden eveneens als input gebruikt voor de paragraaf ‘Reserve grondexploitaties en voorziening negatieve grondexploitaties’.

Af te sluiten en te openen grondexploitaties

In 2024 is de grondexploitatie Leidsche Rijn per 31-12-2024 afgesloten en zijn twee opvolgende grondexploitaties geopend: Leidsche Rijn “Uitvoeringsprogramma” en Leidsche Rijn “A2-zone”. In 2024 zijn enkele deelcomplexen van de grondexploitatie Stationsgebied afgesloten. In 2024 is de grondexploitatie Lombokplein geopend. De financiële gevolgen zijn verwerkt in onderstaande tabel.

Grondexploitatie (miljoen euro op Netto Contante Waarde)	Saldo MPR 2024	Geopende grondexploitaties	Mutatie lopende grondexploitaties	Winstneming over 2024	Saldo MPR 2025
Gemeente grondexploitaties (incl. Leidsche Rijn (2x) en Lombokplein)	4,2	-21,8	+16,5	20,4	-21,5
Stationsgebied	-88,5	-	+40,5	-	-48,0
Leidsche Rijn (afgesloten grondexploitatie)	14,2	-	-3,1	11,1	0,0

Projectnaam: Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma

Doelstelling, inhoud en opgave

In Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern blijven we de komende jaren volop werken aan de ontwikkeling van de stad. Het wordt steeds meer een volwaardig stadsdeel met gemengde centra die zijn gelegen nabij openbaar vervoer. Het gebied biedt de mogelijkheid fors aan de stedelijke ambities bij te dragen, waaronder het toevoegen van veel aanbod op de Utrechtse woningmarkt zoals betaalbare en duurzame (huur-)woningen, het realiseren van diverse commerciële- en maatschappelijke voorzieningen en het creëren van meer werkgelegenheid. De in de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma opgenomen deelexploitaties dragen bij aan deze opgave. In deze deelexploitaties zit vooral woningbouwprogramma dat de komende tien jaren zal worden gerealiseerd.

Deelexploitaties en deelgebiedoverstijgende exploitaties

De grondexploitatie bestaat uit deelexploitaties voor de gebieden, zoals Haarrijn en Rijnvliet. Daarnaast is er een aantal gebiedsoverstijgende deelexploitaties. In de deelexploitaties zijn de kosten en opbrengsten opgenomen die te maken hebben met de ontwikkeling van een specifiek deelgebied. De deelgebiedsoverstijgende exploitaties bevatten kostenposten die nodig zijn om de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn volledig te kunnen realiseren. Het gaat om generieke kostenposten zoals verwervingen en deelgebied overstijgende infrastructuur.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma komt na actualisatie per 1-1-2025 uit op een positieve waarde van 25,8 miljoen euro op netto contante waarde exclusief winstneming. Ten opzichte van de waarde op 1-1-2024 bij het Raadsbesluit Peilstok 2024 van 25,3 miljoen euro op netto contante waarde laat de

grondexploitatie Leidsche Rijn een verbetering zien van 0,5 miljoen euro. De tussentijdse winstneming per 31-12-2024, verplicht voorgeschreven door het BBV, bedraagt 18,2 miljoen euro.

Toelichting mutaties

De totale opbrengsten stijgen ten opzichte van het Peilstok 2024 vanwege hogere opbrengsten in Rijnvliet en Leeuwesteyn bij de uitgifte van woningbouw. De totale kosten stijgen vanwege deelgebied projectspecifieke wijzigingen en wijzigingen bij de plankosten. Per saldo nemen de opbrengsten iets meer toe dan de kosten.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Vanwege de omvang en de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma kan het eindresultaat nog aanzienlijk veranderen. Stijgende bouwkosten vanwege marktomstandigheden en duurzaamheidsambities zetten druk op de grondprijzen. Deze ontwikkelingen hebben vooral effect op de nog grotendeels op te starten deelgebieden zoals Haarrijn. Om deze risico's te beheersen wordt voorafgaand aan uitgifte onderzoek gedaan naar de te verwachten grondprijs in relatie tot de in de grondexploitatie begrote grondwaarde. Dan kan tijdig bijgestuurd worden.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Projectnaam: Leidsche Rijn A2-zone

Doelstelling, inhoud en opgave

In Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern blijven we de komende jaren volop werken aan de ontwikkeling van de stad. Het wordt steeds meer een volwaardig stadsdeel met gemengde centra die zijn gelegen nabij openbaar vervoer. Het gebied biedt de mogelijkheid fors aan de stedelijke ambities bij te dragen, waaronder het toevoegen van veel aanbod op de Utrechtse woningmarkt zoals betaalbare en duurzame (huur-)woningen, het realiseren van diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen en het creëren van meer werkgelegenheid. De strategische opgaven concentreren zich rond de stedelijke knooppunten Leidsche Rijn Centrum en omgeving Papendorp. Papendorp transformeert naar een gemengd gebied en vormt een belangrijke knoop in Utrecht Zuidwest, zowel bij het Taatsenplein als bij de afrit A2/Marinus van Tyrusviaduct. Dat is de locatie waar we de kans zien om verschillende mobiliteitsaspecten te koppelen in een duurzame Mobility Hub XL. De bijdrage aan de Mobility Hub XL is vanuit Leidsche Rijn aan deze grondexploitatie gekoppeld. Deze deelgebieden worden tot 2039 ontwikkeld.

Deelexploitaties en deelgebiedoverstijgende exploitaties

De grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone bestaat uit deelexploitaties voor deelgebieden, zoals Strijkviertel, Leidsche Rijn Centrum inclusief het 4e Kwadrant en Papendorp. Daarnaast is er een aantal gebiedsoverstijgende exploitaties. In de deelexploitaties zijn de kosten en opbrengsten opgenomen die te maken hebben met de ontwikkeling van een specifiek deelgebied. De deelgebiedoverstijgende exploitaties bevatten kostenposten die nodig zijn om gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn volledig te kunnen realiseren. Het gaat om generieke kostenposten zoals verwerving en deelgebied overstijgende infrastructuur.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone komt na actualisatie per 1-1-2025 uit op een negatieve netto contante waarde van 3,0 miljoen euro. Ten opzichte van de peilstok 2024 (per saldo negatieve netto contante waarde van 13,4 miljoen euro) laat deze grondexploitatie een verbetering zien van 10,4 miljoen euro. Vanwege een resterende looptijd van meer dan tien jaren zijn mogelijke tussentijdse winstnemingen niet aan de orde.

Toelichting mutaties

Ten opzichte van de Peilstok 2024 is het saldo met name verbeterd vanwege technische wijzigingen zoals rentewijziging en toerekening boekwaarde van de afgesloten deelcomplexen. Bij de actieve deelcomplexen zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de kosten. De opbrengsten zijn gestegen vanwege onder andere de hogere minimale grondprijs voor bedrijven (Strijkviertel). Daartegenover zijn de grondprijzen voor kantoren in Leidsche Rijn Centrum en Papendorp naar beneden bijgesteld vanwege stagnerende uitgifte.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Vanwege de omvang en de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone kan het eindresultaat nog aanzienlijk veranderen. Stijgende bouwkosten vanwege marktomstandigheden en duurzaamheidsambities zetten druk op de grondprijzen. Deze ontwikkelingen hebben vooral effect op de nog grotendeels op te starten deelgebieden zoals Papendorp en Strijkviertel. Om deze risico's te beheersen, wordt voorafgaand aan uitgifte onderzoek gedaan naar de te verwachten grondprijs in relatie tot de in de grondexploitatie begrote grondwaarde. Dan kan tijdig worden bijgestuurd.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.





Projectnaam: Stationsgebied

Doelstelling, inhoud en opgave

Deze grondexploitatie ziet op Fase 1 van het Stationsgebied. Dit is het gebied rondom de ov-terminal, grofweg tussen de Croeselaan aan de westzijde en Vredenburg aan de oostzijde. Kenmerkende (deel)projecten binnen de grondexploitatie waar nog werkzaamheden plaatsvinden, betreffen onder andere de Laan van Puntenburg, het Smakkelaarsveld, Kop Amsterdamsestraatweg, het Jaarbeursplein (incl. Jaarsbeurspleingebouw), van Sijpesteijnkade en –tunnel en de trappen aan de Moreelsebrug.

Deelafsluitingen grondexploitatie Stationsgebied

Bij het MPR 2024 is besloten dat een aantal delen van de grondexploitatie wordt afgesloten. In 2024 zijn deze delen afgesloten en in deze actualisatie is het verwerkt. De volgende delen zijn bij de actualisatie 2025 afgesloten:

- Infra Smakkelaarsveld
- Catharijnesingel Noord, Midden en Zuid
- Vredenburg
- Vreeburgplein
- Vredenburgknoop
- Entreegebouw
- Hov (Hoogwaardig openbaar vervoer) Sijpesteijn en Hov West
- Mineurslaan Noord
- ov-terminal inclusief Stationsplein West en inpassing UHL (Uithoflijn)
- Tijdelijke tramhalte en doorkoppelen tram
- Croeselaan (inclusief Kruisvaart)
- WTC (World Trade Center)
- Vastgoed Cranenburg
- Biowasmachine
- Tijdelijk fietsparkeren
- Verwerving

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Stationsgebied komt na actualisatie per 1-1-2025 uit op een negatieve netto contante waarde van 47,96 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 1-1-2024 van 88,48 miljoen euro laat de grondexploitatie Stationsgebied een positieve mutatie zien van 40,5 miljoen euro. De afsluitingen zorgen voor een positieve mutatie van 42,1 miljoen euro. Gecorrigeerd voor de afsluitingen verslechtert de grondexploitatie Stationsgebied met circa 1,5 miljoen euro. Voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie is een voorziening getroffen, deze is op eindwaarde en niet op contante waarde. De afsluitingen zijn ten laste van deze voorziening gebracht. Na actualisatie van de grondexploitatie wordt de resterende verliesvoorziening met 0,4 miljoen euro opgehoogd door een storting vanuit de reserve grondexploitatie.

Toelichting mutaties

- De grondexploitatie is met een jaar verlengd, omdat de werkzaamheden aan de westzijde van het station niet binnen de oorspronkelijke looptijd van de grondexploitatie zijn afgerond. Dit brengt circa 1,1 miljoen euro aan hogere plankosten met zich mee.
- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken en bijbehorende VAT-kosten in het gebied zijn per saldo nagenoeg gelijk gebleven.
- Reservering voor excessieve kosten met betrekking tot kabels en leidingen is verlaagd met 0,1 miljoen euro, omdat een groot deel van de werkzaamheden is afgerond.
- Overige mutaties zijn het gevolg van indexatie en prijspeilverschuivingen.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van risico's van het project Stationsgebied blijft ongewijzigd

op 12,3 miljoen euro. De vastgoedopbrengsten vormen de belangrijkste factor die van invloed is op het resultaat van de grondexploitatie. De volgende projecten op grond van de gemeente zijn nog niet volledig gecontracteerd. Het is nog niet zeker of de verwachte grondopbrengsten geheel worden gerealiseerd.

- Jaarbeurspleingebouw (kantoren/commerciële voorzieningen). Het overgrote deel van het project betreft kantoorvolume. De aanbestedingsprocedure is doorlopen en er is een Bilaterale Ontwikkel overeenkomst (BOO) gesloten. Met de ontwikkelaar zijn wij in gesprek over de voorwaarden om te komen tot een uitgifteovereenkomst.
- Kop ASW/Oude Daalstraat (woningen).
- Stationsplein (Event Space). In 2019 is besloten een 'proefperiode' aan te gaan tot 2022, waarna de vastgoedeigenaar het evenementenplein in gebruik heeft genomen. De afspraak is dat na de proefperiode het recht op de Event Space definitief uitgegeven wordt aan de vastgoedeigenaar. De proefperiode is verlengd. Een eventuele definitieve uitgifte is nog onderwerp van gesprek.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Beurskwartier

Doelstelling, inhoud en opgave

Beurskwartier wordt een hoogstedelijke wijk met tenminste 2500 woningen en een gemengd programma aan werken en voorzieningen. De openbare ruimte is hoogwaardig en richt zich op fietsers en voetgangers. Er komen geen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in het gebied. Wel is er plek voor elektrische deelmobiliteit. De grondexploitatie is geopend bij het vaststellen van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 door de raad op 25 november 2021. Dit (globale) bestemmingsplan is verder uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan, vastgesteld door de raad op 22 juni 2023.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Beurskwartier komt na actualisatie per 1-1-2025 uit op een netto contante waarde van 0,1 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 1-1-2024 van 4,2 miljoen euro laat de grondexploitatie Beurskwartier een verbetering zien van 4,3 miljoen euro. Dit resultaat is het gevolg van de reeds begrote en ontvangen rijks subsidie (Woningbouwimpuls). De bijdrage aan de Mobility Hub XL is gepresenteerd als integraal onderdeel van de grondexploitatie.

Toelichting mutaties

De verbetering van het saldo komt vrijwel geheel voor het conto van het verwerken van de vorig jaar toegekende Woningbouwimpuls. Het saldo is nu licht positief, ondanks dat de kosten dit jaar per saldo gestegen zijn, onder andere vanwege de verlenging met een jaar en de daarmee gepaard gaande extra plankosten en de verwachte extra kosten voor het oplossen van de geluidsoverlast en logistieke problematiek rondom de Beursstraat-Zuid. Er zijn ook wat meevallers ten aanzien van de kosten, met name op de gebieden van verwerving en archeologie, maar die zijn beperkter in omvang dan de eerder genoemde tegenvallers.

WBI-subsidie

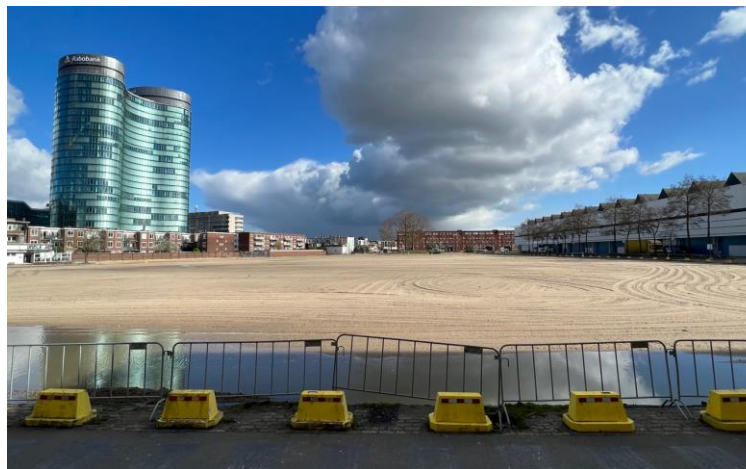
Bij de actualisatie per 1-1-2025 is de in april 2024 toegekende Woningbouwimpuls (WBI) verwerkt in de grondexploitatie. Dit is de belangrijkste reden dat het saldo van de grondexploitatie weer positief is.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Voor het project Beurskwartier is een uitgebreide risicoanalyse opgesteld. Tot de belangrijkste risico's behoren onder meer het niet (tijdig) beschikbaar zijn voor WKO van het tweede watervoerend pakket en de algehele complexiteit van het project. Ook netcongestie kan belemmerend werken op de voortgang van het project.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.





Projectnaam: Lombokplein

Doelstelling, inhoud en opgave

Het project Lombokplein betreft het herstructureren van het Westplein en de Graadt van Roggenweg. Het draagt bij aan het vergroten van het centrum aan de westzijde van het station, het verbinden van Lombok aan de omliggende buurten, het stationsgebied en binnenstad en het vergroenen van het gebied. De Leidse Rijn wordt hersteld en bevaarbaar gemaakt.

Met de besluitvorming over het Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Lombokplein (25 maart 2021) en over het Bestemmingsplan Lombokplein (2 februari 2023) is het kader voor het project vastgelegd. De grondexploitatie Lombokplein is geopend op 11 juli 2024.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Lombokplein komt na actualisatie per 1-1-2025 uit op een negatieve netto contante waarde van 33,6 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 1-1-2024 van 34,3 miljoen euro laat de grondexploitatie Lombokplein een verbetering zien van 0,7 miljoen euro. Voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie is een voorziening getroffen. De voorziening is op eindwaarde (saldo aan het einde van de looptijd van het project). De bijdrage aan de Mobility Hub XL is gepresenteerd als integraal onderdeel van grondexploitatie.

Toelichting mutaties

De verbetering van het saldo wordt veroorzaakt doordat er afgelopen jaar een onderbesteding op de plankosten is geweest. Deze meevaller is voldoende om de lagere opbrengstenraming (als gevolg van aanpassingen in de grondprijzenbrief) te compenseren.

Investeringskrediet Graadt van Roggenweg

Bij het besluit tot het openen van de grondexploitatie Lombokplein is tegelijkertijd ook het investeringskrediet Graadt van Roggenweg geautoriseerd. Deze twee onderdelen vormen samen de gehele gebiedsontwikkeling Lombokplein.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Voor het project Lombokplein is een uitgebreide risicoanalyse opgesteld. Tot de belangrijkste risico's behoren onder meer het niet volledig kunnen realiseren van het geprognosticeerde programma en mogelijke kostenoverschrijdingen t.a.v. de herinrichting van de openbare ruimte. Het betreft hier immers een complex en ingrijpend project. Op dit moment wordt het ontwerp en proces samen met de aannemer vormgegeven in een bouwteamconstructie, waarbij continu wordt gemonitord of nog sprake is van een haalbaar project. Ook kan netcongestie belemmerend werken op de voortgang van het project.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.





Projectnaam: Deelgebied 4 Defensierrein en Deelgebied 5 Merwede: OPG en Busstalling (Merwedekanaalzone)

Doelstelling, inhoud en opgave

De gemeente is eigenaar van het Defensierrein in deelgebied 4 van de Merwedekanaalzone. Voor het Defensierrein is in 2014 een grondexploitatie geopend door de gemeenteraad. Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein, 1e herziening' vastgesteld. Hiermee wordt het mogelijk om, bovenop de 600 reeds vastgestelde woningen, nog eens 350 extra woningen te realiseren. Dit betreft 100 sociale huurwoningen en 250 betaalbare woningen in het middensegment (huur en koop). Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

In deelgebied 5 is de gemeente eigenaar van het OPG-terrein en de Busstalling. Bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan Merwede door de gemeenteraad op 7 oktober 2021 is tevens de grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling geopend. Deelgebied 5 Merwede wordt in twee fasen ontwikkeld. In de eerste fase worden 4.250 woningen ontwikkeld, waarvan ca. 140 door de gemeente. In de tweede fase volgen de resterende 1.750 woningen door de gemeente. Voor de ontwikkeling van fase 2 is met name een succesvolle mobiliteitsstrategie van belang. Op basis van verkeersberekeningen is de verwachting dat er voldoende perspectief is om ook fase 2 van Merwede binnen tien jaar te kunnen ontwikkelen. Het bestemmingsplan voor fase 1 is sinds eind 2024 onherroepelijk. Begin maart 2025 is gestart met de bouw van het eerste blok.

De grondexploitaties maken onderdeel uit van het financieel kader Merwedekanaalzone (MWKZ), welke ook bij genoemde besluitvorming is vastgesteld. Hierin zijn de (vastgestelde en toekomstige) geldstromen van de deelgebieden 4, 5 en 6 van de Merwedekanaalzone in samenhang beschreven, waaronder ook voor de bovenwijkse voorzieningen en openbare ruimte. Actualisatie van de grondexploitaties heeft effect op het financieel kader MWKZ.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Defensierrein komt na actualisatie op 1-1-2025 uit op een positieve netto contante waarde. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2024 laat de grondexploitatie (voor winstneming) een verbetering zien van circa 1,2 miljoen euro. Ten laste van deze grondexploitatie zijn, zoals voorgeschreven door het BBV, tot en met 2024 tussentijdse winstnemingen genomen. De bijdrage aan de Mobility Hub XL is gepresenteerd als integraal onderdeel van de grondexploitatie.

De grondexploitatie Merwede OPG en Busstalling komt na actualisatie op 1-1-2025 uit op een positieve netto contante waarde. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2024 blijft het saldo nagenoeg gelijk.

Na actualisatie van de verschillende geldstromen is het financieel kader nog steeds sluitend (zie scenario-analyse, risico's en beheersing en Geheime Bijlage). De risico's en daarmee de kans op een niet meer sluitend financieel kader zijn de laatste jaren aanzienlijk gestegen.

Toelichting mutaties

De afwijkingen bij deelgebied 4 worden voornamelijk veroorzaakt door het wegvallen van een kostenpost voor niet-gesprongen explosieven. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat er geen risico meer is. Daarnaast is een winstneming gedaan en verwerkt in het resultaat. Bij deelgebied 5 blijft het saldo op netto contante waarde gelijk, maar er zijn wel mutaties geweest bij zowel de kosten en opbrengsten. De wijzigingen bij de kosten worden voornamelijk veroorzaakt door de bijstelling van kosten voor het mobiliteitsconcept, tijdelijk beheer en sanering. De voornaamste mutaties bij de opbrengsten hebben betrekking op de ontvangst van een subsidie en de parameter opbrengstenstijging.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Bij deelgebied 4 is de ontwikkelaar de woonblokken aan het bouwen. Dit zou kunnen vertragen, waardoor oplevering van de woningen langer duurt. Dit wordt beheerst door het periodieke overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deelgebied 5 kent als grootste risico het niet kunnen ontwikkelen van fase 2. De berekening is geactualiseerd en laat een verslechtering zien als gevolg van de hiervoor genoemde oorzaken. Het risico is vooralsnog afgedekt door de beschikbare financiële ruimte zoals besloten bij de programmabegroting 2021 en aanvullende middelen binnen het financieel kader MWKZ, waaronder de winstnemingen deelgebied 4. De voortgang van Merwede fase 1 wordt ook gerapporteerd in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten (RRP).

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht waarin de actualisatie van de grondexploitaties en het financieel kader MWKZ nader worden geduid.





Projectnaam: Faciliterende projecten Merwedekanaalzone en ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

Doelstelling, inhoud en opgave

Naast actief grondbeleid (de grondexploitaties) is in de Merwedekanaalzone sprake van faciliterend grondbeleid. Dit betreft diverse private initiatieven in het gebied en eveneens de bepalingen en afspraken in (de door addendum gewijzigde) Samenwerkingsovereenkomst (SOK) deelgebied 5 Merwede over het verplichte kostenverhaal van de gemeente.

Actuele stand faciliterend grondbeleid

Voor de woningbouwprojecten Wilhelminawerf in deelgebied 4 en de Eendrachtlaan 10 in deelgebied 6 zijn anterieure overeenkomsten gesloten met ontwikkelaars. De Wilhelminawerf is afgerond en de Eendrachtlaan 10 is eind 2024 opgeleverd.

Voor deelgebied 5 zijn in de (door addendum gewijzigde) SOK uitgewerkte bepalingen en verplichtingen over het verplichte kostenverhaal opgenomen. Hierin zijn bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en het bouw- en woonrijp maken. Dit zijn taken waar de gemeente verantwoordelijk voor is en waarvoor de gemeente een bijdrage ontvangt van de grondeigenaren. Het deel van de te verrekenen kosten dat betrekking heeft op de gemeentelijke grondpositie is ingebracht in de vastgestelde grondexploitatie Merwede OPG en Busstalling. Over de betaalmomenten van deze bijdragen zijn afspraken vastgelegd in de SOK en addendum III (doorbouwen aan Merwede) die zijn gekoppeld aan het onherroepelijke bestemmingsplan en start bouw (dit was oorspronkelijk de onherroepelijke omgevingsvergunning). Het collegebesluit over addendum III was op 31-10-2023. In het kader van de 2^e en 4^e tranche Utrechtse Aanpak is voorgesteld om een aantal beleidsmatige wijzigingen door te voeren.

Het bestemmingsplan is sinds 10 juni 2022 in werking. Dit betekent dat omgevingsvergunningen kunnen worden aangevraagd en verleend. Eind 2023/begin 2024 zijn er door twee ontwikkelaars in totaal drie omgevingsvergunningen aangevraagd voor in totaal vier blokken. Het bestemmingsplan heeft een ruime tijd bij de Raad van State gelegen. Sinds 11 december 2024 is het bestemmingsplan onherroepelijk. Op 3 maart 2025 is de bouw van het eerste blok (blok 12) gestart. Ook voor de twee bruggen over het kanaal en blok 13 zijn de vergunningen verleend. Daarnaast is voor blok 4 een omgevingsvergunning aangevraagd en wordt op korte termijn voor nog twee bouwblokken een aanvraag omgevingsvergunning verwacht.

Voor deelgebied 6 heeft de gemeenteraad in 2021 een conserverend bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast is op 15-09-2022 een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op een deel van de gronden in dit deelgebied (fase 1). Hiermee is de weg ingezet om de transformatie, zoals beoogd in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, vorm te geven en te komen tot een omgevingsplan waarin dit juridisch-planologisch wordt geborgd.

Hiertoe heeft de raad bij vaststelling van het voorkeursrecht een voorbereidingskrediet vastgesteld om te komen tot een Nota van Uitgangspunten als opmaat naar het omgevingsplan. De Nota van Uitgangspunten is op 6 juni 2024 vastgesteld met een aantal moties en een amendement om te komen tot een optimalisatie voor een financieel beter haalbare ontwikkeling. Dit proces is in het najaar van 2024 voltooid. De raad heeft op 12 december 2024 door middel van een motie een voorkeursscenario aangenomen dat het uitgangspunt is voor het omgevingsplan. Dit omgevingsplan is voor inzage vrijgegeven door het college begin maart 2025. Om het voorkeursrecht te behouden, moet het omgevingsplan uiterlijk 15 september 2025 zijn

vastgesteld door de gemeenteraad. De planning is om het omgevingsplan in juli ter besluitvorming aan de raad voor te leggen. Op het moment dat er een reëel perspectief is op een haalbaar plan op gebiedsniveau zullen wij een grondexploitatie ter vaststelling aan de raad voorleggen voor de gemeentelijke grondposities in het gebied, waarbij wij zullen voorstellen om deze na vaststelling deel uit te laten malen van het financieel kader Merwedekanaalzone.

Actuele stand ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

De afgelopen Voorjaarsnota's zijn er middelen beschikbaar gesteld voor de Merwedekanaalzone. Deze maken onderdeel uit van de reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten (voorheen Investeringsimpuls RSU). De nog beschikbare budgetten zijn te vinden in de geheime programmeringsbijlage ruimtelijke ontwikkelingsprojecten. Het betreft onder andere middelen voor onverhaalbare plankosten, Rondje Stadseiland in deelgebied 6, plankosten voor de vergroening van de omgeving en middelen voor de verdichtingsopgave.



Projectnaam: Zuilense Vecht

Doelstelling, inhoud en opgave

De gemeenten Stichtse Vecht en Utrecht willen het gebied Zuilense Vecht gezamenlijk verbeteren. Door een open, groene verbinding te maken in samenhang met de omliggende buurten wordt een nieuwe groenstructuur gecreëerd. Deze draagt bij aan de groeiende behoefte aan sporten, bewegen en recreëren, ook buiten verenigingsverband om. Daarnaast draagt het plan bij aan de ontmoetingsfunctie. De niet optimaal functionerende sportparken die nu monofunctioneel worden gebruikt, worden compacter, toekomstbestendig en multifunctioneel ingericht. De woningen die worden toegevoegd, zorgen voor de verbinding tussen de bestaande wijken Zuilen en Op Buuren en dragen bij aan een sluitende business case. Het positieve resultaat van de grondexploitatie is bestemd voor de aanleg van het sportlandschap. Begin 2025 wordt de tender voor de rijwoningen aan het park opgestart en medio 2025 op de markt gezet. De nieuwe sportkantine van Elinkwijk is in februari opgeleverd. Na de verhuizing van Elinkwijk worden de oude opstallen gesloopt en kan de grond bouwrijp worden gemaakt voor de aanleg van de woningbouw en het sportpark.

Actueel geprognoseerd resultaat

De grondexploitatie Zuilense Vecht komt na actualisatie op 1-1-2025 uit op een positieve netto contante waarde van 2,3 miljoen euro. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2024 van 1,9 miljoen euro laat de grondexploitatie Zuilense Vecht een verbetering zien. Het saldo is daarmee voldoende om de bijdrage aan de aanleg van het sportlandschap volledig te dekken.

Toelichting mutaties

Dit jaar hebben enkele mutaties plaatsgevonden. Per saldo zijn de mutaties positief.

De grootste verbetering komt door de toekenning van de WBI-subsidie. De subsidie is opgenomen in de grondexploitatie. Met het toekennen van de WBI-subsidie is vorig jaar afgesproken dat de omzetting van middenhuur naar middenkoop wordt teruggedraaid. Onder middenhuurwoningen zit een lagere grondprijs, dus dat heeft een negatief effect op de grondexploitatie. Naast deze verslechtering zijn ook de kosten voor water compenserende maatregelen opgehoogd, aan de hand van een nieuwe raming. Ook zijn de kosten voor het ondergrondsparkeren naar boven bijgesteld. Dit drukt de grondopbrengsten, waardoor de grondexploitatie ook verslechtert.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Er zijn geen projectspecifieke risico's te melden.

Dit project gaat wel mee in de generieke scenarioanalyse.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Projectnaam: Oudenrijn West

Doelstelling, inhoud en opgave

Het project Oudenrijn West betreft de ontwikkeling van bedrijventerrein Oudenrijn West, dat inmiddels vrijwel volledig bouwrijp en grotendeels ook woonrijp is gemaakt. Het totale plangebied is circa 47 hectare groot waarvan 28 hectare uitgeefbaar. Nog twee kavels moeten worden uitgegeven waarvan één in 2023 in optie is genomen. De actuele verwachting is dat deze grondexploitatie per 31-12-2030 kan worden afgesloten.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie komt na actualisatie per 1-1-2025 uit op een saldo van circa nihil op netto contante waarde. Ten opzichte van het netto contante saldo per 1-1-2024 heeft zich nauwelijks een wijziging voorgedaan.

Toelichting mutaties

Er hebben zich geen mutaties in het saldo voorgedaan.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Er is beperkt sprake van projectspecifieke risico's. Voor dit project is tevens een generieke scenarioanalyse uitgevoerd.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Projectnaam: Hart van de Meern

Doelstelling, inhoud en opgave

Het Hart van de Meern bestaat uit vier kwadranten die gefaseerd worden ontwikkeld. De eerste drie kwadranten zijn volledig gereed. Voor het Zuidoostkwadrant wordt een woningbouwontwikkeling voorzien op de locatie ten zuidoosten van de Meerndijk en de Rijksstraatweg. Momenteel staan hier panden aan de Meerndijk en ligt er een parkeerplaats. Er wordt gewerkt aan een vernieuwd plan voor dit kwadrant, dat naar verwachting in het vierde kwartaal van 2025 ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Hart van de Meern komt na actualisatie op 1-1-2025 uit op een negatieve netto contante waarde van 0,8 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 01-01-2024 van 0,8 miljoen euro kent de grondexploitatie Hart van de Meern geen groot verschil. Er is geen sprake van tussentijdse winstneming.

Toelichting mutaties

De totale lasten en opbrengsten blijven na actualisatie vrijwel gelijk.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Voor het project wordt rekening gehouden met verwervingskosten. De aankoopkosten betreffen een risico. Bij te hoge kosten kan worden overwogen deze percelen in te passen. Voor de Zuidoostkwadrant wordt gewerkt aan een update van het SPvE, waardoor op verschillende aspecten wijzigingen (zowel positief als negatief) kunnen optreden.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Projectnaam: Kern / Centrumplan Vleuten

Doelstelling, inhoud en opgave

Dit project betreft het inpassen en toevoegen van een gezondheidscentrum en enkele woningen die de centrumfunctie versterken. Verder is het openbaar gebied bij het Wijkservicecentrum heringericht zodat het beter aansluit bij het dorpse karakter van Vleuten. Er worden de komende jaren nog enkele kavels voor woningbouw uitgegeven. De verwachting is dat deze grondexploitatie per 1-1-2029 kan worden afgesloten.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie komt na actualisatie op 1-1-2025 uit op een negatieve netto contante waarde van 8,6 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 1-1-2024 is dit nauwelijks gewijzigd.

Toelichting mutaties

De grondwaarden van de twee nog uit te geven kavels zijn aangepast vanwege de huidige marktomstandigheden. Ook is de looptijd verlengd zodat de begeleiding van de bouwgroep goed plaats kan vinden.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Er zijn geen projectspecifieke risico's te melden.

Dit project gaat wel mee in de generieke scenarioanalyse.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Projectnaam: BEFU

Doelstelling, inhoud en opgave

Op het terrein van de voormalige betonmortelfabriek Utrecht (BEFU) in Hoograven worden circa 135 flexwoningen gerealiseerd, die hier tien jaar blijven staan. Inmiddels is de bouw van deze woningen gereed. De woningen zijn eind 2024 opgeleverd en verhuurd. Vanwege geluidsbeperking door de A12 is ontwikkeling van permanente woningbouw nu (nog) niet mogelijk. We verwachten dat over tien jaar permanente woningbouw wel gerealiseerd kan worden, omdat dan geluidsschermen zijn gerealiseerd langs de A12 (relatie met tracébesluit A27). Er kunnen dan 76 woningen worden gerealiseerd.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie BEFU komt na actualisatie op 1-1-2025 uit op een negatieve netto contante waarde van 1,99 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 01-01-2024 van 2,07 miljoen euro laat de grondexploitatie BEFU een verbetering zien van 0,08 miljoen euro.

Toelichting mutaties

De wijziging in het saldo wordt veroorzaakt door het aanpassen van de parameters rente en inflatie. Per saldo is er een kleine verbetering.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Vanwege de vertrouwelijkheid zijn de projectspecifieke risico's opgenomen in de 'geheime bijlage' (onder nadere financiële toelichting).

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Projectnaam: Isotopenweg

Doelstelling, inhoud en opgave

De grondexploitatie Isotopenweg betreft een ontwikkeling van een kavel op het bedrijventerrein Lage Weide. In 2024 is het SPvE vastgesteld om op de locatie een Museumdepot en een vrachtwagenparkeerplaats te realiseren. Dit SPvE is inhoudelijk en financieel verwerkt bij dit MPR2025.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Isotopenweg komt na actualisatie op 1-1-2025 uit op een netto contante waarde van 0,0 miljoen euro. Ten opzichte van de netto contante waarde op 1-1-2024 van 0,0 miljoen euro blijft de grondexploitatie Isotopenweg een neutraal resultaat behouden.

Toelichting mutaties

Ten opzichte van de grondexploitatie die begin 2024 bij het vastgestelde SPvE zat, is de einddatum van de grondexploitatie nu met twee jaar opgeschoven naar 31-12-2028. Dit komt omdat uitgebreidere planuitwerking is vereist vanwege netcongestie en nader onderzoek naar de doelgroepen van de beoogde vrachtwagenparkeerplaats.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Er zijn geen projectspecifieke risico's te melden.

Dit project gaat wel mee in de generieke scenarioanalyse.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Risicomanagement Grondexploitaties

Risicomanagement

Conform de door de raad vastgestelde nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen, worden de risicoanalyses voor de gemeentelijke grondexploitaties twee keer per jaar geactualiseerd (bij de Jaarstukken en bij de Programmabegroting). Voor het opvangen van de risico's van de gemeentelijke grondexploitaties is op basis van het actuele financiële beeld geen gemeentebreed weerstandsvermogen nodig. Deze risico's kunnen worden opgevangen binnen de reserve grondexploitaties. Vanaf dit MPR zijn de risico's van de twee nieuwe grondexploitaties Leidsche Rijn ondergebracht bij de gemeentelijke grondexploitaties. De grondexploitaties volgen hiermee dezelfde methodiek voor het inschatten van het risicoprofiel. Het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van de risico's van de grondexploitatie Stationsgebied is onderdeel van het gemeentebrede weerstandsvermogen. De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van de risico's van de grondexploitatie Stationsgebied blijft ongewijzigd.

Dekking voor de risico's binnen Merwedekanaalzone zijn afgedekt door de beschikbare financiële ruimte zoals besloten bij de programmabegroting 2021 en aanvullende middelen binnen het financieel kader Merwedekanaalzone (MWKZ). Het financiële kader MWKZ wordt nader toegelicht in de geheime bijlages.

Wij hebben de risico- en scenario analyses voor de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd. Zoals eerder aangegeven en voorzien bij de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling 2024, zijn de onzekerheden in de markt toegenomen, voornamelijk als gevolg van de problematiek rondom netcongestie. In verband met dit risico is een ophoging van de risicoreservering binnen de reserve

grondexploitaties nodig. De benodigde reservering in de reserve grondexploitatie was vorig jaar 24,9 miljoen euro en is nu toegenomen tot 29,5 miljoen euro.

Voor het opvangen van de risico's van Merwedekanaalzone en Stationsgebied gelden conform raadsbesluitvorming specifieke risicoafslagen. Ook deze zijn geactualiseerd.

De belangrijkste scenario's, inclusief de belangrijkste project specifieke risico's ultimo 2024, worden hieronder kort beschreven. Effecten van bestuurlijke besluitvorming zijn hierin niet opgenomen. Voor alle scenario's geldt dat het *mogelijke* ontwikkelingen zijn. De huidige maatschappelijke ontwikkelingen maken dat de toekomstige effecten moeilijker zijn in te schatten, zowel aan de opbrengsten- als kostenkant. Er is echter vooralsnog geen directe aanleiding dat de scenario's zich voordoen in beschreven hoedanigheid, omdat bij de meest recente actualisatie voorgedane effecten deels al zijn verwerkt. Toch is de waarschijnlijkheid dat deze scenario's zich kunnen voordoen toegenomen ten opzichte van vorig jaar.

Grondexploitatie (Euro)	Scenario-analyse 2024	Scenario-analyse 2025
Gemeentelijke grondexploitaties (incl. Leidsche Rijn)	24,9 miljoen	29,5 miljoen
Stationsgebied	12,3 miljoen	12,3 miljoen
Merwedekanaalzone	Financieel kader	Financieel kader

Risicomanagement: de belangrijkste scenario's

Scenario 1: Fasering 4 jaar on hold (2025-2028) als gevolg van netcongestie

- Toelichting: de opbrengsten van de gemeentelijke grondexploitaties vertragen vanaf 2025 met vier jaar. Vanaf 2029 wordt de woningbouwproductie hervat.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 (50%).

Scenario 2: Uitblijven opbrengstenstijging

- Toelichting: de opbrengsten in de gemeentelijke grondexploitaties stijgen niet: opbrengstenindex is 0% voor een periode van tien jaar.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (25%).

Scenario 3: renteverhoging van 2,00 % naar 2,5%

- Toelichting: de rekenrente van de gemeente Utrecht (nu 2,00%) stijgt vanaf 2025 tot einde looptijd naar 2,5%.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 4 (25%).

Scenario 4: hogere kostenstijging van 3% in plaats van 2,5%

- Toelichting: de kostenstijging is de komende jaren niet 2,5% maar 3%.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (25%).

Generieke risico's	Ongewogen risico	Weging	Gewogen risico
Scenario 1	-23.760.000	50%	-11.880.000
Scenario 2	-25.840.000	25%	-6.460.000
Scenario 3	-145.000	25%	-36.000
Scenario 4	-12.420.000	25%	-3.100.000
Subtotaal			-21.480.000
Projectspecifieke risico's			
Grondprijrisico			-3.015.000
Stagnatie			-3.485.000
Kostenoverschrijdingen			-1.570.000
Subtotaal			-8.070.000
Totaal			-29.550.000

Reserve grondexploitaties en voorziening negatieve grondexploitaties

Toelichting op de reserve

De reserve grondexploitaties is bestemd voor het opvangen van niet begrote financiële tegenvallers in grondexploitatieprojecten en voor het afdekken van financiële risico's bij het nemen van initiatieven in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Sinds 2021 was ook de tussentijdse winstneming over de robuuste posten uit de grondexploitatie Leidsche Rijn in deze reserve opgenomen. Bij de actualisatie van de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma en Leidsche Rijn A2-zone zijn de robuuste posten volledig onderbouwd en opgenomen in de ramingen. De robuuste ramingen zijn daarmee verlaagd van 107,9 miljoen euro naar 0 euro.

Verloop reserve grondexploitaties

Op basis van de actuele resultaten van de grondexploitaties en de actuele benodigde risicoreserveringen zijn de stand en het meerjarig verloop van de reserve grondexploitaties bepaald. De tussentijdse winstneming bedraagt 18,2 miljoen euro op de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma en 3,7 miljoen euro op de overige gemeentelijke grondexploitaties. Daarnaast is bij het afsluiten van de oude grondexploitatie Leidsche Rijn een resultaat genomen van 49,4 miljoen euro. De winstnemingen en resultaatneming zijn in 2024 in de reserve gestort en daarmee opgenomen in het beginsaldo per 1 januari 2025. De reserve grondexploitaties heeft een positief meerjarig beeld van 2,657 miljoen euro in jaarsnede 2029. Dit beeld is een realistische weergave van de huidige situatie.

Vanuit diverse grondexploitaties worden in lijn met het raadsbesluit Mobiliteitshub XL bijdragen gedaan voor de dekking van de kosten van de Mobiliteitshub XL. Deze bijdrage worden grotendeels tijdens de

realisatie van de Mobiliteitshub XL in de vaste activa reserve gestort. Indien aan de orde zullen wij voor de laatste tranche vanuit de grondexploitatie Beurskwartier in de periode 2028 tot 2033 binnen de reserve grondexploitaties een kasschuif toepassen. Een concreet voorstel leggen wij te zijner tijd voor op basis van de voortgang (actuele kasstroom) van de Mobiliteitshub XL.

Reserve grondexploitaties

De geprognosticeerde resultaten op de gemeentelijke grondexploitaties en tussentijdse winstnemingen op de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma worden als storting meegenomen in het meerjaren verloop van de reserve grondexploitaties en zijn onderdeel van het huidig saldo. De tussentijdse winstnemingen worden berekend op basis van de POC-methode (Percentage of Completion) en op eindwaarde.

reserve grondexploitaties	2025	2026	2027	2028	2029
Beginsaldo per 1 januari	63.353	72.467	74.627	73.913	71.437
Stortingen	12.840	5.559	2.685	2.724	6.001
Onttrekkingen	3.726	3.399	3.399	5.199	4.099
Saldo na stortingen en onttrekkingen	72.467	74.627	73.913	71.437	73.339
Reserveringen	33.646	33.446	33.246	32.796	33.446
Risico reserveringen	35.936	37.236	37.236	37.236	37.236
Ruimte reserve grondexploitaties	2.885	3.945	3.431	1.406	2.657

Verloop voorziening negatieve grondexploitaties

Het vormen van de voorziening vindt onderbouwing in artikel 44, lid 1a van het BBV, waarin staat: "Voorzieningen worden gevormd wegens verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, doch redelijkerwijs te schatten". Bij vaststelling door de raad van een grondexploitatie met een negatief saldo of bij een mutatie bij de jaarlijkse actualisatie wordt de voorziening aangepast. Bij het afsluiten van een grondexploitatie met een negatief saldo vindt verrekening met de voorziening plaats. De aanpassingen van de voorziening ten gevolge van planvaststelling, planwijziging of afsluiting worden uit de reserve grondexploitaties gedekt.

Voorziening negatieve grondexploitaties	MPR 2024	Mutatie 2024	MPR 2025
Negatieve Grondexploitaties	17.185	37.610	54.795
Stationsgebied	91.587	-41.686	49.901

Negatieve Grondexploitaties

In 2024 heeft de raad de negatieve grondexploitaties Lombokplein en Leidsche Rijn A2 Zone geopend. Vanwege het openen van de negatieve grondexploitaties neemt de voorziening toe met 43,454 miljoen euro. Op grond van de actualisatie van de grondexploitatieprojecten, is per 31 december 2024 een voorziening van 54,795 miljoen euro nodig. Om de voorziening op dit niveau te brengen, is 5,844 miljoen euro onttrokken en toegevoegd aan de reserve grondexploitaties.

Stationsgebied

Bij het MPR 2024 is besloten een aantal delen van de grondexploitatie Stationsgebied af te sluiten en te verrekenen met de voorziening Stationsgebied. Door deze afsluiting neemt de voorziening af met 42,050 miljoen euro.

De actualisatie van de grondexploitatie Stationsgebied heeft geleid tot een storting van 0,364 miljoen euro in de voorziening negatieve grondexploitatie Stationsgebied. Dit bedrag is onttrokken aan de reserve grondexploitaties.

Voorziening negatieve grondexploitaties

Tegenover de grondexploitaties met een negatief saldo staat de voorziening negatieve grondexploitaties. Het (negatieve) resultaat van de grondexploitaties en de stand van de voorziening worden beide berekend op eindwaarde waardoor er meerjarig sprake is van een sluitend financieel beeld. Bij vaststelling door de raad van een grondexploitatie met een negatief saldo, of bij een mutatie bij de jaarlijkse actualisatie, wordt de voorziening met hetzelfde bedrag aangepast. Positieve en negatieve tussentijdse mutaties worden verrekend met de reserve grondexploitaties. Bij het afsluiten van een grondexploitatie met een negatief saldo, vindt verrekening met de voorziening plaats.

Toevoeging reserve grondexploitaties

- Op basis van de POC-methode worden de toekomstige winstnemingen uit de grondexploitatie Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma in de reserve gestort.
- Positieve eindsaldi van de gemeentelijke grondexploitaties worden in de reserve gestort.
- In 2025 wordt bij het afsluiten van een anticiperende verwerving een resultaat verwacht.
- In 2024 heeft de raad besloten om 0,4 miljoen euro beschikbaar te stellen uit het budget Betaalbaar Wonen voor het plan Leidsche Rijn centrum Oost (G15b).
- In de Voorjaarsnota 2025 wordt in 2025 5,483 miljoen euro toegevoegd aan de reserve vanuit de algemene middelen.
- In de Voorjaarsnota's 2017 en 2018 en in de Programmabegroting 2021 zijn meerjarige tranches bestemd voor de gebiedsopgave Lombokplein en doorvaarbare Leidsche Rijn. In de Voorjaarsnota 2024 zijn deze tranches naar beneden bijgesteld.

Onttrekking reserve grondexploitaties

- De bijdrage aan de algemene middelen betreft taakstellingen (verlaging van plankosten, efficiencymaatregelen en een inkooptaakstelling) vanuit besluiten uit het verleden.
- De bijdrage aan de producten van Ruimte is bestemd voor bestemmingsplankosten in het kader van grondexploitaties (0,3 miljoen euro), voor de inzet van ruimtelijk regisseurs bij voorstellen voor locatieontwikkelingen (0,4 miljoen euro) en voor promotie en acquisities (0,1 miljoen euro).
- De gereserveerde gelden voor de Heycopbrug binnen de grondexploitatie Merwedekanaalzone DG 4 worden geïnvesteerd in het verbeteren van de mobiliteit in Dichterswijk (amendement A129 2021).
- In 2021 heeft de raad besloten om 1,7 miljoen euro beschikbaar te stellen uit het budget Betaalbaar Wonen voor het plan Zuilense Vecht. De resterende middelen (0,4 miljoen euro) worden in 2025 onttrokken.

Toevoeging	2025	2026	2027	2028	2029
Winstafdracht grondexploitatie Leidsche Rijn	2.823	1.809	2.285	1.174	1.918
Eindsaldo gemeentelijke grondexploitaties					2.533
Resultaat anticiperende verwerving	423				
Leidsche Rijn Centrum Oost betaalbaar wonen	361				
Storting in de reserve (VJN 2025)	5.483				
Tranches voorjaarsnota's + programmabegroting	3.750	3.750	400	1.550	1.550
Totaal	12.840	5.559	2.685	2.724	6.001

Onttrekking	2025	2026	2027	2028	2029
Bijdrage algemene middelen	2.367	2.367	2.367	2.367	2.367
Bijdrage producten Ruimte	832	832	832	832	832
Mobiliteit in Dichterswijk	100	200	200	2000	900
Betalbaar wonen Zuilense Vecht	427				
Totaal	3.726	3.399	3.399	5.199	4.099

Reserveringen reserve grondexploitaties

Reserveringen	2025	2026	2027	2028	2029
Strategische verwervingen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Anticiperende verwervingen	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Pre Grondexploitaties	2.983	2.983	2.983	2.983	2.983
Plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid	4.751	4.751	4.751	4.751	4.751
Merwedekanaalzone OPG en Busstalling VJN 2016 en 2017	7.843	7.843	7.843	7.843	7.843
Saldo Merwedekanaalzone DG4 en 5 behouden voor ontwikkeling Merwedekanaalzone	5.469	5.469	5.469	5.469	5.469
Mobiliteit in Dichterswijk	3.300	3.100	2.900	900	0
Investeringsruimte Lombokplein	0	0	0	1.550	3.100
Centrum Overvecht WBI	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300
Toekomstige grondexploitaties met een negatief saldo	0	0	0	0	0
Realisatie stimulans woningbouw	0	0	0	0	0
Totaal	33.646	33.446	33.246	32.796	33.446

Toelichting op de reserveringen

- Voor het afdekken van risico's op het strategisch aangekochte vastgoed is een reservering opgenomen. Conform beleid wordt dit vastgoed eens per vier jaar geherwaardeerd.
- Voor het opvangen van risico's op anticiperende verwervingen is een reservering opgenomen. Hiermee kunnen wij ook aankopen doen waarmee wij ambities uit de RSU 2040 realiseren. Het gaat dan om locaties waar grondpositie cruciaal is voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke opgave (waaronder dubbel ruimtegebruik).

- Met de investeringsruimte voor pre-grondexploitaties kunnen wij voorstellen doen voor het oppakken en doelmatig invullen van een gebiedsontwikkeling. Hierbij kan worden gedacht aan het beschikbaar stellen van voorbereidingskredieten of aanvullende gewenste investeringen ten laste van gebiedsontwikkelingen waar een batig saldo op wordt verwacht die niet onder het BBV vallen, maar wel de doelmatigheid van de ontwikkeling vergroten en bijdragen aan het realiseren van de (ruimtelijke) ambities in de RSU. De investeringsruimte is beschikbaar gesteld voor voorbereidingskredieten voor de gebiedsontwikkelingen

Overvecht Centrum (1,7 miljoen euro), Galgenwaard (1,0 miljoen euro) en Merwedekanaalzone deelgebied 6 (0,2 miljoen euro). Deze voorbereidingskosten worden op basis van BBV regelgeving verantwoord onder de immateriële vaste activa. Tot het moment van openen van de grondexploitatie geldt de investeringsruimte als achtervang. Na het openen van de grondexploitatie wordt het voorbereidingskrediet ten laste van de grondexploitatie gebracht en is de investeringsruimte pregrondexploitaties opnieuw beschikbaar.



- Om het risico van het niet kunnen verhalen van de plankosten (faciliterend grondbeleid) in de in de RSU 2040 genoemde ontwikkelgebieden, is een reservering opgenomen in de reserve grondexploitaties. Bij veel van de in de RSU 2040 genoemde gebieden is aan de voorkant niet duidelijk of we een overeenkomst kunnen sluiten, omdat er sprake is van een tekort en er aanvullende middelen (subsidies) nodig zijn. De plankosten worden zo veel mogelijk verhaald op de initiatiefnemers en/of ingebracht in nog te openen grondexploitaties. Totdat daar duidelijkheid over is, geldt de reservering als achtervang. De reservering is beschikbaar gesteld voor:
 - planvorming van de gebiedsontwikkeling Rijnenburg (2,0 miljoen euro)
 - afronding van het Masterplan Overvecht Centrum (1,4 miljoen euro)
 - planvorming van de herontwikkeling van P&R Overvecht (0,35 miljoen euro)
 - het opstellen van een omgevingsplan voor de ontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 6 (0,3 miljoen euro)
 - herontwikkeling van de Indusdreef (0,25 miljoen euro)
 - ontwikkeling van het plangebied Ravellaan Noord (0,2 miljoen euro)
 - planvorming voor (gedeeltelijke) herbestemming van parkeergarage Paardenveld (0,2 miljoen euro)
 - herontwikkeling van de Strosteeg (0,2 miljoen euro).
- Bij de vaststelling van de Programmabegroting 2021 is besloten om middelen te reserveren voor de dekking van het risicoprofiel voor de ontwikkelpositie in fase 2 van de grondexploitatie OPG en Busstalling (resterende 1.750 woningen). Als fase 2 niet kan worden gerealiseerd, laat de grondexploitatie een negatief saldo zien. Met de beschikbare financiële ruimte voor het risicoprofiel voor fase 2 lossen we dit op. Per jaar zal gekeken worden in welke mate dekking nodig is voor het risicoprofiel. Indien het risicoprofiel

afneemt, kunnen we conform het besluit de financiële ruimte inzetten voor dekking van de gemeentelijke (publieke) bijdrage aan de bovenwijkse investeringen van fase 1 (maximaal 4.250 woningen). Wanneer fase 2 doorgaat is de risicoreservering niet nodig. De middelen kunnen we dan inzetten voor de gedeeltelijke (publieke) dekking van de bij deze fase horende bovenwijkse voorzieningen. Deze bovenwijkse voorzieningen worden immers slechts gedeeltelijk gedekt door de gebiedsontwikkeling Merwede.

- Bij de vaststelling van de Programmabegroting 2021 is het besluit genomen om de positieve resultaten (inclusief tussentijdse winstnemingen) op de grondexploitaties in deelgebied 4 en 5 van de Merwedekanaalzone te behouden voor het gebied. Deze middelen zijn nodig om de noodzakelijke bovenwijkse investeringen van gemeentelijke (publieke) dekking te kunnen voorzien.
- De gereserveerde gelden voor de Heycopbrug binnen de grondexploitatie Merwedekanaalzone DG 4 worden geïnvesteerd in het verbeteren van de mobiliteit in Dichterswijk (amendement A129 2021).
- In de Voorjaarsnota's 2017 en 2018 en de Programmabegroting 2021 zijn meerjarige tranches bestemd voor de dekking van de ontwikkelopgave Lombokplein en doorvaarbare Leidsche Rijn. Deze financiële investeringsruimte Lombokplein bestemmen wij vanaf 2028 voor de dekking van de kapitaallasten plandeel Graadt van Roggenweg.
- Als gevolg van de woningbouwontwikkeling in Overvecht Centrum zijn de kosten voor de herinrichting van het huidige parkeerterrein in 2022 uit de grondexploitatie van de NPD strook gehaald. Conform het MPR 2022 reserveren wij dit bedrag voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum als cofinanciering voor de toegekende rijksbijdrage uit de Woningbouwimpuls.
- Bij de vaststelling van de beleidsnota Grondbeleid 2024 is de kanttekening geplaatst dat voor toekomstige te openen grondexploitaties financiële ruimte nodig is om geprognosticeerde

tekorten te kunnen dekken, dan wel voor de benodigde cofinanciering in relatie tot rijkssubsidies. Op dit moment is deze financiële ruimte niet beschikbaar in de begroting. De keuze om hiervoor financiële middelen te bestemmen, kunnen wij jaarlijks in de Voorjaarsnota aan u voorleggen bij de integrale afweging. Vervolgens besluit de raad over de inzet van deze middelen voor specifieke grondexploitaties.

- Gekoppeld aan het voorstel over de uitwerking van de bestendige bekostigingssystematiek voor de groei van de stad die nodig is met het oog op besluitvorming over toekomstige investeringen, stellen wij bij de Voorjaarsnota 2025 voor de bijdrage die de gemeente ontvangt uit de door de rijksoverheid aangekondigde 'Realisatiestimulans woningbouw' te reserveren binnen de reserve grondexploitaties.

Risicoreserveringen

Risicoreserveringen	2025	2026	2027	2028	2029
Risicoanalyse grondexploitaties	29.553	29.553	29.553	29.553	29.553
Risicoreservering Graadt van Roggenweg	0	1.300	1.300	1.300	1.300
Risico planschade actualiserende bestemmingsplannen	900	900	900	900	900
Risico's gekoppeld aan gebiedsontwikkelingen	5.483	5.483	5.483	5.483	5.483
Totaal	35.936	37.236	37.236	37.236	37.236

Toelichting op de risicoreserveringen in de reserve

- Risicoanalyse grondexploitaties: het totale risicoprofiel voor de grondexploitaties is ingeschat op 29,553 miljoen euro. Hiervoor is een reservering opgenomen. Voor de toelichting hierop: zie paragraaf risicomanagement grondexploitaties.
- Risicoreservering Graadt van Roggenweg: deze reservering is opgenomen voor de projectspecifieke risico's van de gebiedsontwikkeling Lombokplein die betrekking hebben op het plandeel investeringskrediet Graadt van Roggenweg.
- Bij het in procedure brengen van bestemmingsplannen is het niet mogelijk om eventuele planschadeclaims te dekken uit de business case van het betreffende gebied, aangezien er nog geen sprake is van een gebiedsontwikkeling. Bij de Voorjaarsnota 2021 is voor het opvangen van deze specifieke risico's 0,9 miljoen euro gereserveerd.
- In de Voorjaarsnota 2025 (zie ook p. 9 van het MPR 2025) stellen wij voor om 5,483 miljoen euro incidenteel te storten in de reserve grondexploitaties voor o.a. het opvangen van risico's gekoppeld aan gebiedsontwikkelingen, zoals netcongestie, de betaalbaarheid van voorzieningen en businesscases die onder druk staan.

Meerjaren Perspectief Ruimte 2025

