Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Meerjarenperspectief Ruimte 2021

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Irene Willems
Kenmerk	8749704
Vergaderdatum Raad	
Geheim	Ja, deels

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

1. De actualisatie van de programmering Investeringsimpuls RSU zoals opgenomen in de bijlage ‘Programmering Investeringsimpuls RSU 2021’ vast te stellen en op basis van deze bijstelling de begroting te wijzigen.

2. Het bestedingsvoorstel voor de dotatie 2020 aan de voorziening ‘meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties’ vast te stellen.

3. De jaarlijkse bijstelling van het Meerjarenprogramma Bereikbaarheid (MPB) vast te stellen en op basis hiervan deze jaarlijkse bijstelling de begroting vanaf 2021 te wijzigen, waarmee het volgende wordt verwerkt:
   - oplossen van acute knelpunten op lopende projecten
   - de resterende bijdragen aan de bestuurlijke afspraken No-regretmaatregelen U-Ned en Korte Termijn Aanpak
   - mitigerende maatregelen naar aanleiding van uitvoering Vondellaan/Ledig Erf op basis van de studie Zuidpoort
   - actualisatie kasritmes en overige technische wijzigingen zoals de budgettair neutrale bijsturingsvoorstellen
   - Aanvullend reserveren voor de regionale cofinanciering voor de systeemsprong OV

4. Bij de jaarlijkse uitvoeringsplanning van mobiliteitsprojecten (kasritme) rekening te houden met een lagere besteding van 20% in plaats van 10% in een jaar, dan waar op basis van de uitvoeringsplanning van de afzonderlijke projecten vanuit wordtgegaan.

5. De gewijzigde bestedingen binnen het voorbereidingskrediet voor de Noordelijke Rondweg Utrecht (NRU) voor het onderzoeken van kansrijke alternatieven en van het beschikbaar gestelde krediet 0,5 miljoen euro te bestemmen voor extra kosten van de variantenstudie, overige juridische en inkoopkosten, de koop van stikstofrechten en de verwerving van gronden.

6. Een uitzondering op de afschrijvingstabel voor investeringen van Maatschappelijk Nut te maken en het tijdelijke brugdek van de Nelson Mandelabrug (onderdeel van de HOV baan Dichterswijk) in 3 jaar af te schrijven in plaats van in 15 jaar.

7. De voorstellen voor de jaarlijkse bijstelling van de Parkeerexploitatie zoals opgenomen in de actualisatie financieel beeld 6.4 vast te stellen en de begroting vanaf 2021 daarop te wijzigen.

8. De aanpassing in de gebiedsindeling Noordoost voor de procedure invoeren betaald parkeren vast te stellen zoals opgenomen in bijlage Wijziging gebiedsindeling invoeren betaald parkeren.

9. De actualisatie van de grondexploitaties vast te stellen, zowel financieel als wat betreft programma, in het Meerjaren Perspectief Ruimte 2021 (MPR) voor de onderdelen a) Binnenstedelijke grondexploitaties, b) Leidsche Rijn en c) Stationsgebied.

10. De (resterende) reservering van 4,7 miljoen euro voor plankosten Merwedekanaalzone te handhaven in de reserve grondexploitatie en deze reservering inzetten:
    - om de risico's op te vangen in de voorbereidingsfase van het faciliterende grondbeleid;
    - én de in de RSU 2040 genoemde ontwikkelgebieden.

11. Het voorbereidingsbudget voor de planvorming en begeleiding Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn met 1,0 miljoen euro op te hogen en dit te dekken uit het hiervoor bestemde budget in de reserve grondexploitatie.

12. Net als voorgaande jaren vast te stellen dat de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn per medio 2039 eindigt en daarmee in te stemmen met overschrijding van de 10 jaarstermijn.

13. Het Meerjaren Perspectief Ruimte 2021 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft permanente geheimhouding opgelegd op de bijlagen "Meerjarige investeringsopgave 2021-2040", "Overzicht voorstellen betaalbaar wonen (opbrengsten conversieregeling 2017)", "Financieel overzicht meerjarenprogramma bereikbaarheid", "Programmering Investeringsimpuls RSU 2021" en "Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht" op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g Wet Openbaarheid van bestuur. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadvergadering te bekrachtigen.
De permanente geheimhouding van deze bijlagen is noodzakelijk omdat derden (bijvoorbeeld ontwikkelaars of eigenaren) de informatie kunnen gebruiken bij onderhandelingen met de gemeente of bij aanbestedingen en daardoor kan de gemeente financieel nadeel oplopen.
Deze bijlagen bevatten gedetailleerde (financiële) informatie over de uitvoering van het gemeentelijke grondbeleid, de gemeentelijke grondposities en investeringen in het kader van ruimtelijke en infrastructurele projecten. Dergelijk informatie kan door derden gebruikt worden bij onderhandelingen met de gemeente. Daarnaast kan de gemeente financieel nadeel oplopen bij aanbestedingen of het verkrijgen van co-financiering.

Samenvatting
Het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) geeft aan hoe we er op dit moment voor staan met de uitvoering en planontwikkeling van de thematische en gebiedsgerichte opgaven in relatie tot de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU). In het MPR worden ook de financiële reserves investeringsimpuls RSU, meerjarenprogramma bereikbaarheid (MPB), de parkeerexploitatie en de grondexploitaties geactualiseerd.

Context
Het Meerjaren Perspectief Ruimte geeft aan hoe we er op dit moment voor staan met de uitvoering en planontwikkeling van de thematische en gebiedsgerichte opgaven in relatie tot de RSU. We werken eraan om, in lijn met de concept RSU 2040, de opgave ten aanzien van de benodigde maatschappelijke voorzieningen verder te integreren. Als we de voortgang van de opgaven confronteren met de RSU zien we waar bijsturingen en investeringen noodzakelijk zijn. De keuzes voor investeringen en bijsturing worden in het MPR en Voorjaarsnota (investeringsagenda groei) voorgelegd aan de Raad, waarmee het MPR een sturingsinstrument vormt voor de Raad.

Dit MPR bevat de (her)programmering van de beschikbare middelen binnen de dekkingsbronnen Investeringsimpuls RSU, de grondexploitaties, erfpacht, meerjaren programma bereikbaarheid (MPB) en geeft richting aan de middelen van groen (MGP).

Integraal programmeren en het MPR
Als bijlage bij het MPR is een integrale meerjarige investeringsopgave inzichtelijk gemaakt met daarin investeringsvoorstellen inclusief de nog in te plannen maatschappelijke voorzieningen. Het overzicht bevat investeringsvoorstellen die randvoorwaardelijk zijn voor behoud van het bestaande kwaliteitsniveau, voor het realiseren van groei op korte termijn en voor verdere groei en investeringen voor een extra kwaliteitsimpuls. Daarbij is het huidige Meerjaren Perspectief Ruimte, dat uitgaat van gemiddeld 3.000 woningen per jaar, als basis genomen en zien we dat de RSU extra ambities toevoegt voor groen, werk, voorzieningen en energie. Deze meerjarige investeringsopgave geeft uiteraard nog niet het totale beeld van uitvoering van de RSU. Een aantal onderdelen zal nader moeten worden uitgewerkt in lijn met besluitvorming over de RSU 2040.

De meerjarige investeringsopgave is vervolgens vertaald in een integraal investeringspakket gericht op een gezonde balans in de verschillende thema's van de barcode zoals omschreven in de concept RSU 2040. Voor deze prioritering van de investeringen is binnen de barcode thema's groen, mobiliteit, wonen en werken gekeken naar faseerbaarheid, de kansen die er liggen om werk met werk te maken, de mate waarin investeringsvoorstellen bijdragen aan meerdere opgaven en de mate waarin investeringsvoorstellen het coronapakket 'investeren met maatschappelijk rendement' versterken en daarmee bijdraagt aan de realisatie van de belangrijkste transities en tevens aan economisch herstel.

Naast de (her)programmering van de beschikbare middelen binnen de dekkingsbronnen in voorliggend MPR wordt in de Voorjaarsnota voorgesteld om de financiële ruimte groeikader en de beschikbare ruimte in de reserve grondexploitatie in te zetten voor dit investeringspakket. Door de positieve ontwikkeling van het actueel geprognosticeerd resultaat op de grondexploitaties Leidsche Rijn, Stationsgebied en Binnenstedelijk is er financiële ruimte beschikbaar in de reserve grondexploitaties. Daarnaast koppelen wij toekomstige meeropbrengsten grondexploitatie Leidsche Rijn aan dit pakket.

Beoogd effect
Met de voorstellen voor investeringen en bijsturing in het MPR zetten we stappen in het realiseren van de ambities van de RSU met als doel gezond stedelijk leven voor iedereen te versterken.

Eerdere besluitvorming en voorziening
MPR 2020

Beslispunt	
1	De actualisatie van de programmering Investeringsimpuls RSU zoals opgenomen in de bijlage 'Programmering Investeringsimpuls RSU 2021' vast te stellen en op basis van deze bijstelling de begroting te wijzigen.

Argumenten	
1.1	<u>De programmering is volledig geactualiseerd.</u>
	Per project is op basis van de voortgang de geprognosticeerde financiële stand einde project geactualiseerd. Hiermee ontstaat een actueel beeld van de programmering. Op basis van de actuele stand is er financiële ruimte voor het programmeren van de voorbereidende werkzaamheden aan de tunnel Nicolaas Beetsstraat (0,4 miljoen euro) en het ophogen van het budget voor de omgevingsvisie Binnenstad (0,218 miljoen euro). Het budget Transformatie Rotsoord en het budget voor de 1e fase van de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte in Rotsoord hebben wij samengevoegd.
Beslispunt	
2	Het bestedingsvoorstel voor de dotatie 2020 aan de voorziening ‘meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties’ vast te stellen.
Argumenten	
2.1	<u>Dit voorstel is opgesteld conform het vastgestelde bestedingskader Investeringsimpuls RSU.</u>
	In 2020 bedroeg de van de woningcorporaties ontvangen meerwaarde vanuit de bestemmingswijzigingen op de sociale woningvoorraad 6,779 miljoen euro. Conform de Prestatieafspraken op stedelijk niveau 2020-2022 is twee derde deel van deze afgedragen meerwaarde, voor een bedrag van 4,519 miljoen euro, toegevoegd aan de voorziening Meerwaarde prestatieafspraken. De invulling van deze middelen vindt plaats conform de bestedingsdoelen uit het door uw gemeenteraad vastgestelde bestedingskader Investeringsimpuls RSU. Hierin zijn de afspraken en het proces vastgelegd om tot besteding te komen van de meerwaardeafdracht. In het MPR is het bestedingsvoorstel voor deze middelen toegelicht in het hoofdstuk actualisatie reserve Investeringsimpuls RSU.
Beslispunt	
3.	De jaarlijkse bijstelling van het Meerjarenprogramma Bereikbaarheid (MPB) vast te stellen en op basis hiervan deze jaarlijkse bijstelling de begroting vanaf 2021 te wijzigen, waarmee het volgende wordt verwerkt: • oplossen van acute knelpunten op lopende projecten • de resterende bijdragen aan de bestuurlijke afspraken No-regretmaatregelen U-Ned en Korte Termijn Aanpak • mitigerende maatregelen naar aanleiding n.a.v. uitvoering Vondellaan/Ledig Erf op basis van de studie Zuidpoort • actualisatie kasritmes en overige technische wijzigingen zoals de budgettair neutrale bijsturingsvoorstellen • aanvullend reserveren voor de regionale cofinanciering voor de systeemsprong OV
Argumenten	
3.1	<u>De acute knelpunten op lopende mobiliteitsprojecten worden hiermee opgelost.</u>
	Door diverse oorzaken (langere doorlooptijden, scope uitbreidingen of opgetreden risico’s) ontstaan budgettaire knelpunten op lopende projecten. Binnen het meerjarenprogramma bereikbaarheid worden knelpunten opgelost voor o.a. de mitigerende maatregelen uitvoering Vondellaan/Ledig Erf, plankosten ring tot en met 2022 en de afronding van het mobiliteitsplan.
3.2	<u>Er wordt hiermee voldaan aan bestuurlijke afspraken en een aantal investeringswensen wordt geprogrammeerd.</u>
	De resterende gemeentelijke bijdragen voor No-regret (9,4 miljoen euro) en de Korte Termijn Aanpak (2,7 miljoen euro) zijn in het meerjarenprogramma bereikbaarheid geprogrammeerd. Daarmee voldoen we aan de bestuurlijke afspraak om respectievelijk 15 miljoen euro en 4,3 miljoen euro voor deze afspraken te regelen. Daarnaast zijn bedragen geprogrammeerd voor o.a.de uitvoering van de motie “Herstel fietspad Waterlinieweg”, speedpedelec en goederenvervoer.

3.3	Voor de systeemsprong OV is meer nodig dan op dit moment door de gezamenlijke partijen is gereserveerd in de MIRT Verkenning OV en Wonen.
	Tijdens het BO MIRT van 20 november 2019 zijn financiële afspraken gemaakt over de bijdrage van de deelnemende partijen aan de MIRT verkenning. Voor deze verkenning heeft de gemeente een bedrag van 112,5 miljoen euro gereserveerd uit het budget 'systeemsprong mobiliteit' zoals ook opgenomen in het MPR 2020. Tezamen met de toezeggingen van provincie, ministeries van IenW en BZK is hiermee zicht op een investering van 500 miljoen euro. De kosten van een systeemsprong OV zijn echter aanzienlijk hoger. Een aanvraag van 2,1 miljard euro voor de aanleg van een nieuw treinstation Lunetten-Koningsweg en twee lightraillijnen bij het Nationaal Groeifonds, werd vrijdag 9 april door het demissionair kabinet afgewezen. We richten ons nu primair op de formerende partijen en het nieuwe kabinet. De investeringen in bereikbaarheid blijven noodzakelijk voor de verstedelijkingsopgave waar Utrecht zich voor gesteld ziet. Binnen het budget voor de 'systeemsprong mobiliteit' is nog 32 miljoen euro beschikbaar. We reserveren dit bedrag binnen het Meerjarenprogramma Bereikbaarheid (MPB), als eerste stap richting de gemeentelijke bijdrage aan de regionale cofinanciering voor de systeemsprong OV.
3.4	De begroting sluit hierdoor weer aan op de actualisatie van het kasritme van de projecten
	De uitvoeringsplanning binnen het meerjarenprogramma bereikbaarheid is geactualiseerd. Daardoor zijn de verwachte verrekeningen met de reserve gewijzigd. Deze worden door middel van een begrotingswijziging verwerkt.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	Op korte termijn is er geen financiële ruimte meer om nieuwe projecten te programmeren.
	Met deze bijstelling is de financiële ruimte tot 2028 ingevuld. Dat betekent dat er op korte termijn geen financiële ruimte meer is om nieuwe projecten te programmeren. Met uitzondering van de middelen coalitieakkoord, die op langere termijn nog niet volledig aan concrete projecten zijn gekoppeld, maar wel zijn gelabeld voor de specifieke doeleinden waarvoor ze zijn toegekend.
Beslispunt	
4	Bij de jaarlijkse uitvoeringsplanning van mobiliteitsprojecten (kasritme) rekening te houden met een lagere besteding van 20% in plaats van 10% in een jaar, dan waar op basis van de uitvoeringsplanning van de afzonderlijke projecten vanuit wordt gegaan.
Argumenten	
4.1	Door rekening te houden met een verdere verlaging van de begrote besteding (kasritme) naar 20%, wordt de voorspellende waarde van de begroting vergroot.
	De ervaring leert dat er jaarlijks minder wordt uitgegeven dan voor de uitvoering van projecten is begroot. Ook de accountant heeft dit opgemerkt. In 2020 is bij de actualisatie van het meerjarenprogramma bereikbaarheid de stap gemaakt om bij de uitvoeringsplanning rekening te houden met een structureel lagere besteding van 10% per jaar. Uit de meerjarige trend blijkt dat het reëler is om dit percentage op 20% te stellen.
4.2	De nieuwe systematiek levert eenmalig financiële ruimte op waardoor op korte termijn meer knelpunten kunnen worden ingepast.
	De bedragen van de onderbesteding in het ene jaar worden in het daarop volgende jaar telkens weer opgenomen in het kasritme omdat we weten dat de projecten moeten worden uitgevoerd. Dit levert eenmalig 1,1 miljoen euro aan financiële ruimte op in het kasritme.
Beslispunt	
5.	De gewijzigde bestedingen binnen het voorbereidingskrediet voor de Noordelijke Rondweg Utrecht (NRU) voor het onderzoeken van kansrijke alternatieven en van het beschikbaar gestelde krediet 0,5 miljoen euro te bestemmen voor extra kosten van de

	variantenstudie, overige juridische en inkoopkosten, de koop van stikstofrechten en de verwerving van gronden
Argumenten	
5.1	Vanwege de onzekerheid over de haalbaarheid van het project, wordt zorgvuldig omgegaan met besteding van het voorbereidingskrediet voor het onderzoeken van kansrijke alternatieven voor de NRU (spoor 2).
	Met de voortgangsrapportage en raadsbrief (kenmerk toevoegen) bent u geïnformeerd dat zicht op sluitende dekking voor spoor 1 ontbreekt en dat spoor 2 wordt gecontinueerd. Reguliere uitgaven van de projectkosten (projectteam etc) vinden plaats binnen het beschikbare voorbereidingskrediet. Grotere uitgaven die afwijken van de bestemming van het voorbereidingskrediet worden voorgelegd aan de Raad. Dit betreft nu de aankoop van stikstofrechten, de verwerving van grond en de meerkosten van de variantenstudie. Binnen deze uitgaven is de aankoop van stikstofrechten de grootste. De verwachting is dat ook de alternatieve oplossing voor de NRU stikstofneerslag zal veroorzaken in Natura-2000 gebied. Daarom willen we een mogelijke kans voor aankoop van stikstofrechten niet voorbij laten gaan.
Beslispunt	
6	Een uitzondering op de afschrijvingstabel voor investeringen van Maatschappelijk Nut te maken en het tijdelijke brugdek van de Nelson Mandelabrug (onderdeel van de HOV baan Dichterswijk) in 3 jaar af te schrijven in plaats van in 15 jaar.
Argumenten	
6.1	De Nelson Mandelabrug (onderdeel van het project HOV Dichterswijk) wordt over drie jaar vervangen want is van onvoldoende kwaliteit om nog voor 20 jaar te gebruiken. De tijdelijke situatie is voor een veilig gebruik gedurende maximaal 3 jaar tegen de laagst mogelijke kosten ingevuld (2 miljoen euro). Er is een aanbesteding opgestart voor de selectie voor een aannemer voor een nieuwe brug. Over de tijdelijke investering moet over 3 jaar worden afgeschreven. De kortere afschrijvingsperiode past binnen het krediet voor de busbaan Dichterwijk.
Beslispunt	
7	De voorstellen voor de jaarlijkse bijstelling van de Parkeerexploitatie zoals opgenomen in de actualisatie financieel beeld 6.4 vast te stellen en de begroting vanaf 2021 daarop te wijzigen.
Argumenten	
7.1	De meerjarenraming van parkeren is hiermee geactualiseerd.
	De meerjarenraming van parkeren wordt jaarlijks in het MPR geactualiseerd om deze in lijn te brengen met de reële prognose van lasten, baten en onttrekkingen in de reserve.
Beslispunt	
8	De aanpassing in de gebiedsindeling Noordoost voor de procedure invoeren betaald parkeren vast te stellen zoals opgenomen in bijlage Wijziging gebiedsindeling invoeren betaald parkeren.
Argumenten	
8.1	Elk jaar worden eventuele wijzigingen in de gebiedsindeling voor de procedure invoering betaald parkeren bij het MPB vastgesteld.
	Elk jaar wordt op basis van signalen van bewoners en observaties gekeken of er mogelijkheden zijn om de indeling van gebieden te verbeteren.

8.2	De aanpassing van de gebiedsindeling Noordoost sluit beter aan bij de ervaren parkeeroverlast. Met het aanpassen van de gebiedsindeling Noordoost kan de parkeeroverlast worden aangepakt waar die daadwerkelijk wordt ervaren. Op basis van signalen van parkeeroverlast en na gesprekken met bewoners is de nieuwe gebiedsindeling bepaald.
Beslispunt	
9	De actualisatie van de grondexploitaties vast te stellen, zowel financieel als wat betreft programma, in het Meerjaren Perspectief Ruimte 2021 (MPR) voor de onderdelen a) Binnenstedelijke grondexploitaties, b) Leidsche Rijn en c) Stationsgebied.
Argumenten	
9.1	In het kader van de Beleids- en beheersinstrumentarium-cyclus wordt de actualisatie van de grondexploitaties jaarlijks vastgesteld bij de behandeling van de Voorjaarsnota. In het MPR zijn de geactualiseerde grondexploitaties 2021 opgenomen. Deze grondexploitaties zijn geactualiseerd conform de Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) richtlijnen van juli 2019. De voorziening die is getroffen voor negatieve grondexploitaties is geactualiseerd.
9.2	Het saldo van de binnenstedelijke grondexploitaties is 17,6 miljoen euro negatief. Het saldo van de binnenstedelijke grondexploitaties is voor tussentijdse winstneming verbeterd van 21,1 miljoen euro negatief naar 16,8 miljoen euro negatief. De saldo mutaties in de diverse lopende projecten levert een verbetering op 2,6 miljoen euro, met name veroorzaakt door de projecten Merwedekanaalzone deelgebied 4: defensieterrein (2,8 miljoen euro positief), Hart van de Meern (0,3 miljoen euro positief) en Oudenrijn West (0,1 miljoen euro positief). Daar tegenover staan enkele projecten die licht negatiever zijn geworden zoals Centrumplan Vleuten (0,1 miljoen euro negatief). De overige lopende grondexploitaties zijn in totaal ca. 0,2 miljoen euro negatiever geworden. De afgesloten grondexploitaties zijn 0,3 miljoen euro negatiever afgesloten dan verwacht. Door het afsluiten van grondexploitaties verandert het saldo, doordat in het saldo alleen actieve grondexploitaties worden meegerekend, met 1,7 euro miljoen. Na tussentijdse winstneming, voorgeschreven door de BBV, van 0,8 miljoen euro uit enkele positieve projecten resteert een saldo van 17,6 miljoen euro negatief. De winstnemingen worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. De winstneming voor Merwedekanaalzone deelgebied 4: defensieterrein blijft beschikbaar voor de Merwedekanaalzone nadat de gemeenteraad de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 heeft vastgesteld.
9.3	Het saldo van de grondexploitatie Leidsche Rijn is verbeterd met 17,7 miljoen euro. Het saldo van de grondexploitatie Leidsche Rijn is voor winstneming verbeterd van 4,1 miljoen euro positief vorig jaar naar 21,8 miljoen euro positief, een verbetering van 17,7 miljoen euro. Na tussentijdse winstneming, voorgeschreven door de BBV, bedraagt het positieve saldo 5,9 miljoen euro (ncw prijspeil 2021). De tussentijdse genomen winst ad 15,9 miljoen euro wordt toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.
9.4	De grondexploitatie Stationsgebied is, in combinatie met de gestelde voorziening, sluitend. De actualisatie van de grondexploitatie Stationsgebied heeft geleid tot een positieve bijstelling van het saldo. Dit resulteert in een verlaging van de voorziening negatieve grondexploitatie Stationsgebied. De vrijval van de voorziening bedraagt 10,6 miljoen euro en wordt toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.
Beslispunt	
10	De (resterende) reservering van 4,7 miljoen euro voor plankosten Merwedekanaalzone te handhaven in de reserve grondexploitatie en deze reservering inzetten: • om de risico's op te vangen in de voorbereidingsfase van het faciliterende grondbeleid; • én de in de RSU 2040 genoemde ontwikkelgebieden.

Argumenten	
10.1	<u>In het kader van faciliterend grondbeleid worden kosten gemaakt terwijl met de private ontwikkelaars (nog) geen overeenkomsten tot verrekening van de kosten zijn gesloten of andere dekkingsbronnen in beeld zijn.</u> Bij grote gebiedsontwikkelingen is vaak sprake van complexe binnenstedelijke verdichting, diverse grondeigenaren, hoge milieucategorieën en grote uitdagingen op het gebied van bereikbaarheid, groen, duurzaamheid en klimaatadaptie. Deze complexiteit kost tijd (capaciteit), kennis (onderzoek) en investeringen. Het doel is zoveel mogelijk plan- en investeringskosten bij investerende partijen te verhalen via anterieure overeenkomsten. Om overeenkomsten met ontwikkelende partijen te kunnen sluiten, zullen voorbereidende kosten gemaakt moeten worden.
10.2	<u>Het kwalificeren van voorbereidingskosten voor nog te sluiten anterieure overeenkomsten als 'nog te verrekenen kosten' onder de 'overige nog te ontvangen bedragen'.</u> Volgens de notitie Grondbeleid in begroting en jaarverslaggeving (juli 2019) van de Commissie BBV is het toegestaan voorbereidingskosten voor nog te sluiten anterieure overeenkomsten (of faciliterende exploitatieplannen) te kwalificeren als 'nog te verrekenen kosten' onder de 'overige nog te ontvangen bedragen' als voldaan is aan de volgende voorwaarden: - de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro; - de kosten mogen maximaal vijf jaar als 'overige nog te ontvangen bedragen' blijven staan; - er is een besluit door de raad of het college genomen tot het maken van voorbereidingskosten voor faciliterend grondbeleid in een aangewezen gebied voor het ontwikkelen van het exploitatieplan of tot het sluiten van een anterieure overeenkomst; - in de toelichting op de 'overige nog te ontvangen bedragen' op de balans moeten deze nog te verrekenen kosten expliciet worden toegelicht en gespecificeerd als zijnde voorbereidingskosten van faciliterende grondexploitaties.
10.3	<u>Handhaven van de reservering voor plankosten in de voorbereidende fase van faciliterend grondbeleid in de reserve grondexploitatie.</u>
	De complexiteit van gebiedsontwikkelingen is groot en brengt hoge voorbereidingskosten met zich mee. Om het risico van het niet kunnen verhalen van de plankosten in de Merwedekanaalzone op te kunnen vangen, is in 2017 een reservering opgenomen in de reserve grondexploitatie. Het restant van deze reservering willen we breder inzetten voor faciliterend grondbeleid.
10.4	<u>Met het koppelen van de reservering voor plankosten in de voorbereidende fase bij faciliterend grondbeleid aan de in de RSU 2040 genoemde gebieden kunnen we het proces van de verstedelijking goed faciliteren.</u> 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 verhaalbaarheid van de kosten is omgeven door extra onzekerheden. Om zowel de kwantitatieve als kwalitatieve groei van de stad te borgen, is het dus van belang om deze reservering te koppelen aan in de RSU 2040 genoemde ontwikkelgebieden. In de RSU spreken we over situationeel grondbeleid. Dit is een keuze tussen faciliterend of actief grondbeleid (grondexploitatie) op de juiste plek en op het juiste moment. Het BBV maakt onderscheid tussen grondexploitatie en faciliterend grondbeleid en kent voor beide andere richtlijnen.
Kanttekeningen	
10.1	<u>Een reservering om de risico's op te vangen is vanuit het BBV gezien niet verplicht.</u>
	Vanuit het voorzichtigheidsprincipe verdient dit wel aanbeveling. Dit sluit tevens aan bij

	de Voorjaarsnota, onderdeel financiële kaders grondbeleid, waarin we uit hoofde van de RSU aangeven een risicoreservering voor het verhalen van plankosten te willen treffen.
10.2	De voorwaarden die het BBV stelt, leggen beperkingen op aan de kosten die als 'nog te verreken kosten' kunnen worden verantwoord
	Kosten die niet voldoen aan de voorwaarden worden voorzichtigheidshalve op het moment van realisatie van de kosten direct in de exploitatie van de gemeente geboekt. Wanneer deze kosten op basis van een anterieure overeenkomst op een later moment alsnog worden verhaald leidt dit tot een bate in de exploitatie.
Beslispunt	
11	Het voorbereidingsbudget voor de planvorming en begeleiding Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn met 1,0 miljoen euro op te hogen en dit te dekken uit het hiervoor bestemde budget in de reserve grondexploitatie.
Argumenten	
11.1	Het voorbereidingsbudget jaarsnede 2021 en 2022 is nodig om door te gaan met uitwerking van het Voorlopig Ontwerp en bestemmingsplan en moet geautoriseerd worden door de Raad.
	Bij de Voorjaarsnota 2019 en Programmabegroting 2021 is in totaal een budget van 2,0 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de planvorming en begeleiding van Lombokplein, specifiek voor de uitwerking van de omgevingsvisie in een Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp en het opstarten van de volgende planfase. Wij verwachten dat de grondexploitatie in 2022 nog niet geopend kan worden. Om in 2021 en 2022 door te kunnen gaan met de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp en bestemmingsplan is budget nodig. In de raming van de investeringsopgave Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn is rekening gehouden met de kosten voor de planfase die we in 2021 en 2022 doorlopen.
Beslispunt	
12	Net als voorgaande jaren vast te stellen dat de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn per medio 2039 eindigt en daarmee in te stemmen met overschrijding van de 10 jaarstermijn.
Argumenten	
12.1	In de notitie Grondexploitaties van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is opgenomen dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar mag bedragen om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken.
	Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden bezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.
12.2	Een looptijd van meer dan 10 jaar voor de grondexploitatie Leidsche Rijn is nodig vanwege de substantiële omvang en onderlinge samenhang van de opgave en het hanteren van een meerjarig marktconform afzettempo voor het nog te realiseren woningbouwprogramma en programma werkgelegenheid na 1 januari 2030.
	De risico-beperkende maatregelen die de gemeente heeft genomen, hieronder kort opgesomd, zijn gelijk aan het MPR 2020: - Na het 10e jaar, nu 1 januari 2030, worden de inkomsten conform de aanbeveling van de commissie BBV niet geïndexeerd; - Een aanzienlijk deel van het nog te realiseren kantoorprogramma is financieel op nihil gesteld. Na het 10e jaar is er geen opbrengstwaarde voor het geprogrammeerde kantoorprogramma opgenomen.

	Het behoedzaam opnemen van het uitgiftetempo bij nog uit te geven woningbouw- en commercieel programma (alleen bedrijventerrein) is een risico-beperkende maatregel welke door de substantiële omvang van de opgave Leidsche Rijn mede maakt dat de 10 jaar wordt overschreden.
Beslispunt	
13	Het Meerjaren Perspectief Ruimte 2021 vast te stellen.
Argumenten	
13.1	Het Meerjaren Perspectief Ruimte brengt de ruimtelijke opgaven voor de korte (1-4 jaar) én lange termijn (2040) in samenhang in beeld.
	Dit gebeurt zowel vanuit de thema's Wonen, Werk voor iedereen, Duurzame Mobiliteit, Gezond Leefklimaat met ruimte voor groen en Energie als vanuit de gebiedsontwikkelingen. Op deze onderdelen wordt aangegeven aan wat we daarvoor doen en waar we bij willen sturen. Daarmee dient het MPR als onderbouwing voor de investeringsbeslissingen om de stedelijke ambities ten aanzien van gezond stedelijk leven te kunnen realiseren.

Financiën
Zie nadere toelichting in hoofdstuk 6 van het MPR 2021

Vervolg

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie
Er is over dit voorstel geen specifieke communicatie gepland.

Niet-Referendabel
Op dit raadsbesluit is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht niet van toepassing omdat het een raadsbesluit betreft over de vaststelling van de gemeentelijke begroting en rekening (artikel 3 lid 2 onder d Verordening tot raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming:
- Meerjaren Perspectief Ruimte 2021
- Programmering Investeringsimpuls RSU 2021 (geheim)
- Financieel overzicht meerjarenprogramma bereikbaarheid (geheim)wijziging gebiedsindeling invoeren betaald parkeren
- Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht (geheim)

Bijlagen informatief
- Voortgang woningbouwprojecten 250+
- MGP Ruimte voor Groen uitvoeringsprogramma 2021-2025
- Programmatabel Stationsgebied
- Meerjarige investeringsopgave 2021-2040 (geheim)
- Overzicht voorstellen betaalbaar wonen (opbrengsten conversieregeling 2017) (geheim)
- Relatie actualisatie MPB 2021 met eerste bestuursrapportage
- Parkeergegevens per rayon
- Leeswijzer Programmering en autorisatie investeringen MPR (geheim)