Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Meerjarenperspectief Ruimte 2024

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Mathijs Lammers
Kenmerk	12253750
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1.2 lid 2 onder e Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Ja, deels

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

1. Het Meerjaren Perspectief Ruimte 2024 vast te stellen waarmee we de voortgang van de ambities uit de RSU analyseren, inzicht geven in de financiële ontwikkelingen die relevant zijn voor uitvoering van de ambities en inzicht geven in de ruimtelijke investeringen.

2. De voorstellen voor de jaarlijkse bijstelling van het Meerjarenprogramma Bereikbaarheid (MPB) zoals opgenomen in de actualisatie financieel beeld (paragraaf 5.3) vast te stellen binnen de budgettaire kaders die zijn opgenomen in de Voorjaarsnota 2024 en op basis van deze bijstelling de begroting te wijzigen, waarmee het volgende wordt verwerkt:
   - Oplossen van acute knelpunten op lopende projecten en bestuurlijke afspraken.
   - Inpassen van aanvullende noodzakelijke investeringen zodat oa planontwikkeling doorgang kan vinden en projecten kunnen worden uitgevoerd.
   - Actualisatie kasritmes en overige technische aanpassing zoals de budgettair neutrale bijsturingsvoorstellen.

3. De voorstellen voor de jaarlijkse bijstelling van de Parkeerbegroting zoals opgenomen in de actualisatie financieel beeld (paragraaf 5.4) vast te stellen binnen de budgettaire kaders die zijn opgenomen in de Voorjaarsnota 2024 en op basis van deze bijstelling de begroting te wijzigen, waarmee het volgende wordt verwerkt: Herstelkosten fietsenstalling Jaarbeursplein, Fietsdepot (verhuizing), Fietsenstalling Stadstuin, Fietsenrekken in Vooroorlogse wijken, overige kleinere mutaties.

4. Het voorbereidingskrediet voor de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU) bij te stellen en een bedrag van 4 miljoen euro te bestemmen voor:
   a. Het uitwerken en het gelijktijdig met onderhoud uitvoeren van kortetermijnmaatregelen (waaronder een proef met ZOAB) om de oversteekbaarheid, bereikbaarheid en leefbaarheid in Overvecht te verbeteren (3,5 miljoen euro);
   b. De onderzoeken en planvoorbereidingen van de NRU lange termijn (0,5 miljoen euro);
   Waarmee binnen het voorbereidingskrediet NRU het gemeentelijke aandeel wordt verhoogd met 2,7 miljoen euro vanuit het beschikbare budget voor de NRU.

5. De actualisatie van de programmering ruimtelijke ontwikkelingsprojecten zoals opgenomen in de bijlage ‘Programmering ruimtelijke ontwikkelingsprojecten 2024’ vast te stellen en op basis van deze bijstelling de begroting te wijzigen.

6. De actualisatie van de grondexploitaties vast te stellen (programmering, geprognosticeerd financieel resultaat en bijbehorend risicoprofiel), in het Meerjaren Perspectief Ruimte 2024 voor de onderdelen a) Binnenstedelijke grondexploitaties, b) Leidsche Rijn en c) Stationsgebied en op basis van deze actualisatie de begroting te wijzigen.

7. Voor de realisatie van de gebiedsopgave Lombokplein, zoals vastgesteld in het Programma van Eisen/ Functioneel Ontwerp (PvE/FO) Lombokplein en het bestemmingsplan Lombokplein:
   - Een grondexploitatie te openen voor het plandeel Westplein (hierna te noemen Lombokplein) en vervolgens bij het openen van de grondexploitatie Lombokplein de reeds voor dit project gemaakte (plan)kosten hiermee te verrekenen.
   - En voor het opvangen van het geprognosticeerd tekort (39,4 miljoen euro) de voorziening negatieve grondexploitatie Stationsgebied op te hogen en dit te dekken door een onttrekking uit de reserve grondexploitatie (31,5 miljoen euro), de reserve betaalbaar wonen en woningbouwprojecten (5,5 miljoen euro) en de reserve Meerjarige investeringen bereikbaarheid (2,4 miljoen euro).
   - En het krediet voor de uitvoering van het plandeel Graadt van Roggenweg als genoemd in de financiële bijlage vrij te geven en de reeds voor dit project gemaakte (plan)kosten hiermee te verrekenen.
   - En 1,3 miljoen euro uit de reservering investeringsruimte Lombokplein te bestemmen voor het opvangen voor de risico's voortvloeiend uit de risico-en scenarioanalyse Lombokplein.
   - Geen exploitatieplan vast te stellen.

8. Een voorbereidingskrediet van 0,2 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de planvorming van de herontwikkeling Strosteeg na sloop van parkeergarage Springweg en tot het moment van het openen van de grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, onderdeel 'plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid', te bestemmen als achtervang voor dit krediet.

9. Een voorbereidingskrediet van 0,2 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de planvorming voor (gedeeltelijke) herbestemming van parkeergarage Paardenveld, welke in september 2025 eigendom wordt van de gemeente, en dit te dekken ten laste van de toekomstige exploitatie (vastgoed en/of parkeren) en tot het moment van exploiteren de exploitatie erfpacht, te bestemmen als achtervang voor dit krediet.

10. Een voorbereidingskrediet van 0,35 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de planvorming van de herontwikkeling P&R Overvecht en tot het moment van het openen van de grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, onderdeel 'plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid', te bestemmen als achtervang voor dit krediet.

11. Een voorbereidingskrediet van 2,0 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de planvorming van gebiedsontwikkeling Rijnenburg en tot het moment van het sluiten van anterieure overeenkomsten en/of openen van de grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, onderdeel 'plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid', te bestemmen als achtervang voor dit krediet.

12. Een budget van 11,4 mln euro van de Robuuste posten binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn beschikbaar stellen voor de aankoop van een aantal percelen in Máximapark, Papendorp en Strijkviertel met als doel deze percelen in te zetten voor het project Leidsche Rijn.

13. Akkoord te gaan met overschrijding van de 10 jaarstermijn op de grondexploitaties Leidsche Rijn en BEFU en vast te stellen dat de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn per eind 2039 eindigt en dat de looptijd van de grondexploitatie BEFU eind 2036 eindigt.

14. In de reserve betaalbaar wonen de volgende bedragen te bestemmen:
   - 2,3 miljoen euro voor Gebiedsontwikkeling Hindersteinlaan
   - 1,5 miljoen euro voor Gebiedsontwikkeling Hart van de Meern
   - 0,361 miljoen euro Gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn Centrum Oost, Kavel G15b
   - 1,5 miljoen euro in 2025 en 3,0 miljoen euro in 2026 voor aankoop vastgoed
   - 0,420 miljoen euro als cofinanciering voor Volkshuisvestingsfonds Overvecht.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage “Programmering ruimtelijke ontwikkelingsprojecten 2024”, de bijlage “Financieel overzicht meerjarenprogramma bereikbaarheid”, de bijlage “Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht”, de bijlage “Toelichting financieel kader Lombokplein” en de de bijlage “Overzicht projecten betaalbaar wonen” op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 b de Woo. De geheimhouding geldt totdat de projecten gerealiseerd zijn en de grondexploitaties zijn gesloten.
Openbaarmaking van de genoemde documenten kan het economisch en financieel belang van de Gemeente Utrecht schaden. 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. Derden (bijvoorbeeld ontwikkelaars of eigenaren) kunnen de informatie gebruiken bij onderhandelingen met de gemeente of bij aanbestedingen en daardoor kan de gemeente financieel nadeel oplopen. Daarnaast kan de gemeente financieel nadeel oplopen bij het verkrijgen van cofinanciering.

Samenvatting

Het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) is het monitoring en uitvoeringsprogramma van de Ruimtelijke Strategie Utrecht. In het MPR monitoren we in hoeverre we op koers liggen met de uitvoering en planontwikkeling van de thematische en gebiedsgerichte opgaven in relatie tot de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) en geven we aan wat het investeringsprogramma voor de komende jaren is.

Context

Aanleiding

De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is de koers voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in de komende twee decennia. Hoe we hier uitvoering aan geven staat in het MPR.

In het MPR geven we aan waar we onze middelen voor de ruimtelijke investeringen in de komende jaren op inzetten en hoe we uitvoering geven aan de koers. Het MPR wordt gelijktijdig met de integrale afweging van de VJN ter besluitvorming vastgelegd door de raad. Dit MPR is opgesteld in een context van bezuinigingen, die context wordt beschreven in de Voorjaarsnota 2024.

Binnen de thematische en gebiedsgerichte opgaven geven we in het MPR aan waar we op dit moment staan en hoe we bijsturen om de doelen uit de RSU te realiseren. Op basis van deze informatie kunnen we een duiding geven in hoeverre we op koers liggen en waar eventuele bijsturingen en investeringen noodzakelijk zijn. Deze analyse is bedoeld om vervolgens, bij de integrale afweging, te komen tot inhoudelijke bijsturings- en investeringsvoorstellen.

We zijn al een aantal jaar bezig om het MPR beter in te zetten als een monitor-, analyse- en bijsturingsinstrument van de RSU. Het doel van de doorontwikkeling van het MPR is om beter te kunnen sturen op de doelen uit de RSU op stedelijk niveau. Daarnaast streven we ernaar dat de informatie in het MPR overzichtelijker wordt weergegeven.

Toezegging 486: verbeteringen in MPB-deel binnen MPR/VJN 2024

In 2023 hebben we bij de behandeling van de Voorjaarsnota/Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) in de commissie MGOR aan de raad toegezegd (toezegging 486) bij de VJN 2024 de informatiepositie van uw Raad te verbeteren, door meer heldere overzichten te geven over investeringen in het MPB-deel (zie ook de Raadsbrief van 3 juli 2023).

Naar aanleiding van deze toezegging hebben we ten opzichte van 2023 de volgende verbeteringen in het Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid doorgevoerd:

- In de geheime bijlage *Financieel overzicht meerjarenprogramma bereikbaarheid 2024* bij het MPB nemen we een volledig overzicht op van de projecten die we activeren. Dit overzicht sluit daarmee aan op de investeringsstaat bij de programmabegroting en jaarverantwoording. Hiermee zijn wijzigingen als gevolg van herprogrammering goed te volgen.
- De niet-fysieke beïnvloedingsmaatregelen die we ook vanuit het investeringsbudget nemen, vindt u niet op deze lijst terug omdat we deze niet activeren. Over deze middelen wordt u geïnformeerd bij de gebruikelijke P&C-documenten en de voortgangsrapportage Mobiliteit. Daarmee wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen (fysieke) investeringen - waarvoor autorisatie van kredieten nodig is - en de overige maatregelen.
- Bij de investeringsstaat is toegelicht voor welke investeringen een kredietautorisatie nodig is, en in welke documenten uw raad daarvoor een voorstel ontvangt.
- De leesbaarheid van de geheime bijlage is verbeterd.
- Om de overzichtelijkheid te verbeteren, nemen we in de geheime bijlage geen nog te programmeren middelen' meer op als toekomstig totaalbudget (bijvoorbeeld Investeringsbudget Mobiliteitsplan t/m 2040).

In aanloop naar het volgende MPR in 2025 passen we ook verbeteringen toe die voortkomen uit het gemeentebrede traject Grip op Investeringen, naar aanleiding van de Motie 409 'Grip op investeringen'. Zie ook de voorstellen gedaan in de Adviescommissie Controle en Financiën in februari 2024.

Noordelijke Randweg Utrecht
In dit raadsvoorstel vragen we om een deel van het voorbereidingskrediet van de NRU te bestemmen voor onderzoek en voorbereiding voor de NRU op lange termijn en voor een pakket korte-termijn-maatregelen voor verbetering van de leefbaarheid in Overvecht. In de raadsbrief van 14 maart j.l. staat hierover meer informatie Het gemeentelijke aandeel in het voorbereidingskrediet wordt hiervoor verhoogd.

Juridische context
- Op grond van artikel 189 Gemeentewet is de Gemeenteraad bevoegd om de (meerjaren)begroting en (voorbereidings)kredieten vast te stellen.
- Op grond van artikel 2 en artikel 7 van de Verordening Financieel beleid en beheer Utrecht biedt het college het Meerjarenperspectief Ruimte uiterlijk voor 1 juni aan de raad aan. In het Meerjarenperspectief Ruimte wordt de geactualiseerde stand gegeven van alle grondexploitatieprojecten. De raad is bevoegd de bijgestelde begroting voor de grondexploitatie te autoriseren. Dit vindt voor het lopend jaar plaats bij de vaststelling van de 1e begrotingswijzing en voor de meerjarenraming bij de Programmabegroting. Tevens wordt het actuele kasritme van de investeringen ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en bereikbaarheid vastgesteld in de 1e begrotingswijziging en in de meerjarenraming bij de Programmabegroting.

Beslistermijn
De beslistermijn van het MPR 2024 valt samen met de beslistermijn van de Voorjaarsnota 2024.

Beoogd effect
Met MPR geven we de voortgang van de ambities uit de RSU weer en geven we inzicht geven in financiële ontwikkelingen die relevant zijn voor uitvoering van de ambities. Met de voorstellen voor investering en bijsturing worden stappen gezet in het realiseren van de ambities van de RSU met als doel gezond stedelijk leven.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
MPR 2023

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Meerjaren Perspectief Ruimte 2024 vast te stellen waarmee we de voortgang van de ambities uit de RSU analyseren, inzicht geven in de financiële ontwikkelingen die relevant zijn voor uitvoering van de ambities en inzicht geven in de ruimtelijke investeringen.
Argumenten	
1.1	Het Meerjaren Perspectief Ruimte is uitvoeringsprogramma van de RSU 2040 en een monitorinstrument en brengt de ruimtelijke opgaven voor de korte én lange termijn (2040) in samenhang in beeld om zo beter te sturen op stedelijk niveau.
Beslispunt	
2	De voorstellen voor de jaarlijkse bijstelling van het Meerjarenprogramma Bereikbaarheid (MPB) zoals opgenomen in de actualisatie financieel beeld (paragraaf 5.3) vast te stellen binnen de budgettaire kaders die zijn opgenomen in de Voorjaarsnota 2024 en op basis van deze bijstelling de begroting te wijzigen, waarmee het volgende wordt verwerkt: - oplossen van acute knelpunten op lopende projecten en bestuurlijke afspraken - Inpassen van aanvullende (knellende) wensen zodat oa planontwikkeling doorgang kan vinden en aanvullende projecten kunnen worden uitgevoerd - actualisatie kasritmes en overige technische aanpassing zoals de budgettair neutrale bijsturingsvoorstellen
Argumenten	
2.1	Hiermee kunnen acute budgettaire knelpunten op lopende mobiliteitsprojecten worden opgelost.
	Door diverse oorzaken (langere doorlooptijden, scope uitbreidingen of opgetreden risico's waaronder hoge inflatie) ontstaan budgettaire knelpunten op lopende projecten. Binnen het meerjarenprogramma bereikbaarheid worden knelpunten opgelost voor Fietsroute om de noord, Ooster- en Westerkade (station Vaartsche Rijn), Doorfietsroute Utrecht-Amersfoort, Maliebaan, Europalaan Noord, Koningsweg, Nicolaas Beetsstraattunnel (haalbaarheidsstudie), Bestemming Catharijnesingel, Vervolg samenwerking Goedopweg 2025-2030 (o.a. werkgevers- en bewoners aanpak duurzaam reisgedrag) en Voorbereidingsfase Ringhub Westraven.
2.2	Hiermee kunnen een aantal gewenste projecten doorgang vinden of verder worden ontwikkeld.
	Met het inpassen van de aanvullende noodzakelijke investeringen kunnen de projecten doorgang vinden of verder worden ontwikkeld zoals Budget voor noodzakelijke aanpassingen verkeersveiligheid, Grifthoekbrug (Wolvenplein), Scholen- en Wijkenaanpak verkeersveiligheid, Taxibeleid en Uitvoeringsprogramma Vervoersongelijkheid
2.3	Tevens bestemmen we toekomstige middelen voor Mobiliteitsmanagement in verband met aflopend budget voor dit onderdeel
	Door 1 miljoen euro vanaf 2030 te bestemmen voor mobiliteitsmanagement voorkomen we dat we in de toekomst een knelpunt hebben voor deze belangrijke pijler van het mobiliteitsplan door aflopend budget hiervoor.
2.4	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	
2.1	Programmering betreft deels planvorming voor enkele projecten waarvoor uitvoeringsbudget nog komende jaren moet worden geprogrammeerd.
	Door nu budget in te passen voor betreffende projecten kunnen deze verder met planvorming inclusief raming zodat bij een volgende MPB uitvoeringsbudget kan worden geprogrammeerd binnen het beschikbare budget. Risico is dat (een deel van) deze projecten niet kunnen worden gerealiseerd als er onvoldoende middelen en financiële meevallers zijn om alle kosten van deze ambities te kunnen dekken.
2.2	Het bedrag in de Meerjarige Investeringen Bereikbaarheid (MIB reserve) is in de komende jaren nodig voor programmering van nog niet geprogrammeerde noodzakelijke mobiliteitsinvesteringen
	De RSU2040 en Agenda Mobiliteitsplan laten zien dat in komende jaren veel mobiliteitsinvesteringen noodzakelijk zijn. In komende MPR's leggen we voorstellen voor programmering aan u voor, waarbij we de (toekomstige) middelen voorbereikbaarheid zo optimaal mogelijk inzetten, met inbegrip van het budget in de reserve bereikbaarheid. Zoals toegelicht in het MPR streven we ernaar integraal te programmeren. We maken de afwegingen voor ruimtelijke investeringen in samenhang en stemmen investeringen op elkaar af om, waar mogelijk, werk met werk te maken. Door ontwikkeling vanuit gebieden, en thema's op stedelijk niveau op te tellen en monitoring te combineren, kunnen we beter onderbouwd toekomstige investeringen programmeren en keuzes maken. Dit proces ontwikkelen we door en gaan we verder verfijnen.
Beslispunt	
3	De voorstellen voor de jaarlijkse bijstelling van de Parkeerbegroting zoals opgenomen in de actualisatie financieel beeld (paragraaf 5.4) vast te stellen binnen de budgettaire kaders die zijn opgenomen in de Voorjaarsnota 2024 en op basis van deze bijstelling de begroting te wijzigen, waarmee het volgende wordt verwerkt: Herstelkosten fietsenstalling Jaarbeursplein, Fietsdepot (verhuizing), Fietsenstalling Stadstuin, Fietsenrekken in Vooroorlogse wijken, overige kleinere mutaties.
3.1	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 aan de reserve.
Beslispunt	
4	Het voorbereidingskrediet voor de Noordelijke Randweg Utrecht (NRU) bij te stellen en een bedrag van 4 miljoen euro te bestemmen voor: a. Het uitwerken en het gelijktijdig met onderhoud uitvoeren van korte termijn maatregelen (waaronder een proef met ZOAB) om de oversteekbaarheid, bereikbaarheid en leefbaarheid in Overvecht te verbeteren (3,5 miljoen euro); b. voor de onderzoeken en planvoorbereidingen van de NRU lange termijn (0,5 miljoen euro) in 2024 en 2025; Waarmee binnen het voorbereidingskrediet NRU het gemeentelijke aandeel wordt verhoogd met 2,7 miljoen euro vanuit het beschikbare budget voor de NRU.
Argumenten	
4.1	Met de uitvoering van het pakket korte termijn maatregelen kunnen we een eerste stap zetten om de leefomgeving rondom de NRU te verbeteren.

	Met het pakket aan kortetermijnmaatregelen kunnen we op korte termijn de leefbaarheid, oversteekbaarheid en bereikbaarheid verbeteren, vooruitlopend op de keuze en realisatie van de voorkeursvariant voor de lange termijn. We voeren deze kortetermijnmaatregelen gelijktijdig met het onderhoud uit waardoor we werk-met-werk maken
4.2	Met het voorbereidingskrediet kunnen we verder met het voorbereiden van de langetermijn-aanpak van de NRU.
	Zoals we in de recente voortgangsbrief over de NRU hebben aangegeven, blijft een lange termijn aanpak van de NRU noodzakelijk. We doen in de komende periode nader onderzoek naar NRU-varianten in wisselwerking met het Alternatief voor de Ring Utrecht (ARU). Ook kijken we naar mogelijkheden tot aankoop stikstofruimte.
4.3	We stellen het voorbereidingskrediet NRU neerwaarts bij waardoor er nog een ruimte resteert van 4 miljoen euro en leggen dit aan u voor bij de 1e bestuursrapportage.
	Het voorbereidingskrediet wordt verlaagd van 45,1 miljoen euro naar 23,2 miljoen euro waarmee er nog een ruimte resteert binnen dit voorbereidingskrediet van 4 miljoen euro. Het gemeentelijke deel (11,7 miljoen euro) binnen het voorbereidingskrediet wordt hierbij verhoogd met 2,7 miljoen euro vanuit het budget voor de NRU. Het te zijner tijd beschikbaar (reguliere) onderhoudsbudget kan aangewend worden voor aanvulling van het budget voor de Lange Termijn op het moment dat we deze herinrichting gaan realiseren.
Kanttekeningen/Risico's	
4.1	Door de investeringskosten van €3,5 miljoen euro voor de korte termijnmaatregelen hebben we straks minder middelen voor de voorkeursvariant lange termijn.
	Het gemeentelijke budget voor de NRU geldt als cofinanciering van de voorkeursvariant voor de lange termijn. Door de uitgave voor de korte termijnmaatregelen hebben we straks 3,5 miljoen euro minder budget voor de NRU lange termijn maatregelen. Dit hebben wij afgestemd met I&W en de provincie Utrecht.
Beslispunt	
5	De actualisatie van de programmering ruimtelijke ontwikkelingsprojecten zoals opgenomen in de bijlage 'Programmering ruimtelijke ontwikkelingsprojecten 2024' vast te stellen en op basis van deze bijstelling de begroting te wijzigen.
Argumenten	
5.1	De programmering is geactualiseerd.
	Ieder project is geactualiseerd op basis van de voortgang, het kasritme en de geprognosticeerde financiële eindstand. Hiermee ontstaat een actueel beeld van de programmering. In de actualisatie is verder onder andere de bestemming verwerkt van de middelen die vanaf 2021 beschikbaar zijn voor fietsmaatregelen gekoppeld aan gebiedsontwikkelingen. Eerder is besloten om de eerste vier jaren in totaal 2 miljoen euro van deze middelen te bestemmen voor fietsmaatregelen en verbindingen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Merwedekanaalzone. Nu is opgenomen dat deze middelen vanaf 2025 worden bestemd voor de fietsverbinding Papendorp – 24 oktoberplein voor een totaalbedrag van 3,6 miljoen euro.
Beslispunt	

6.	De actualisatie van de grondexploitaties vast te stellen (programmering, geprognosticeerd financieel resultaat en bijbehorend risicoprofiel), in het Meerjaren Perspectief Ruimte 2024 (MPR) voor de onderdelen a) Binnenstedelijke grondexploitaties, b) Leidsche Rijn en c) Stationsgebied en op basis van deze actualisatie de begroting te wijzigen.
Argumenten	
6.1	In het kader van de Beleids- en beheersinstrumentarium-cyclus wordt de actualisatie van de grondexploitaties jaarlijks vastgesteld.
	Per 1 januari 2024 zijn alle grondexploitaties (en in lijn daarmee de voorziening negatieve grondexploitaties) geactualiseerd. De actuele geprognosticeerde resultaten zijn verantwoord in de Jaarstukken 2023. In het Meerjarenperspectief Ruimte zijn de geactualiseerde grondexploitaties 2024 opgenomen en wordt het actueel resultaat per grondexploitatie toegelicht. De grondexploitaties zijn geactualiseerd conform de richtlijnen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) van juli 2019.
6.2	Het saldo van de binnenstedelijke grondexploitaties is 4,2 miljoen euro positief.
	Het saldo van de binnenstedelijke grondexploitaties is verslechterd van 14,3 miljoen euro positief (Netto Contante Waarde (NCW) per 1-1-2023) naar 4,2 miljoen euro positief (NCW per 1-1-2024). Dit wordt veroorzaakt door mutaties binnen de lopende grondexploitaties. Conform BBV-regelgeving is de gemeente verplicht winst te nemen. Deze tussentijdse winstneming bedroeg over 2023 0,7 miljoen euro op Eindwaarde (EW). De winstnemingen zijn toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Na verwerking van bovengenoemde gebeurtenissen leidt dat tot een positief saldo van 4,2 miljoen euro NCW. Binnen het project Zuilense Vecht heeft als beheersmaatregel een verschuiving van middenhuur naar middenkoop plaatsgevonden. Ook hebben wij ter dekking van het tekort op het project een aanvraag voor de Woningbouwimpuls ingediend. Inmiddels is deze subsidie toegekend. Bij de volgende actualisatie draaien wij de omzetting van de middeldure huurwoningen naar middeldure koopwoningen terug. De geactualiseerde grondexploitatie Beurskwartier sluit met een geprognosticeerd tekort (4,1 miljoen euro NCW). Om weer te komen tot een sluitend project Beurskwartier hebben wij een aanvraag voor de Woningbouwimpuls (WBI) ingediend. Inmiddels is deze subsidie toegekend. Bij de volgende actualisatie van de grondexploitatie Beurskwartier verwerken wij de Woningbouwimpuls-subsidie. Op basis van de uitgevoerde risico- en scenarioanalyse is de benodigde reservering voor het opvangen van risico's binnenstedelijke grondexploitaties als gevolg van de onzekerheden in de markt toegenomen met 3,2 miljoen euro NCW.
6.3	Het saldo van de grondexploitatie Leidsche Rijn is 14,2 miljoen euro positief.
	De grondexploitatie Leidsche Rijn komt na actualisatie per 1-1-2024 en na winstnemingen uit op een positief saldo van 14,2 miljoen euro NCW. De grondexploitatie laat een verbetering zien van 2,4 miljoen euro NCW. De verbetering wordt met name veroorzaakt door deels gerealiseerde en deels door nog te realiseren hogere opbrengsten. De gemeente heeft conform BBV-regelgeving dit jaar verplicht winst genomen. Deze bedroeg over 2023 5,9 miljoen euro. Tot en met 2023 is binnen Leidsche Rijn 73,4 miljoen euro verplicht winst genomen. Vanwege de omvang en de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn 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, Strijkviertel en 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. In voorbereiding op de actualisatie grondexploitaties 2025, waarin de effecten van de nieuwe BBV-richtlijnen worden verwerkt (zie paragraaf 5.3.2 MPR), zullen wij bij de peilstok een voorstel voorleggen met beheersmaatregelen om het effect op te vangen.
6.4	<u>De grondexploitatie Stationsgebied is, in combinatie met de gestelde voorziening, sluitend</u>.
	De actualisatie grondexploitatie Stationsgebied is, in combinatie met de gestelde voorziening, sluitend. Het resultaat is licht verbeterd en heeft geleid tot een verlaging van de voorziening negatieve grondexploitatie Stationsgebied met 0,2 miljoen euro EW van de voorziening en een toevoeging van dit bedrag aan de reserve grondexploitatie. De onderdelen in de grondexploitatie Stationsgebied zoals genoemd op de bladzijde 80 van het MPR sluiten we in 2024 af. Door de afronding van de projecten in voornamelijk de oostzijde van het Stationsgebied, zoals Catharijnesingel en Vredenburg, kunnen de onderdelen worden afgesloten. Om het negatieve resultaat op de deelgrondexploitaties op te vangen, wenden we het voor deze verliezen bestemde budget in de voorziening negatieve grondexploitatie Stationsgebied aan.
Beslispunt	
7	Voor realisatie van de gebiedsopgave Lombokplein, zoals vastgesteld in het Programma van Eisen/ Functioneel Ontwerp (PvE/FO) Lombokplein en het bestemmingsplan Lombokplein: 1. Een grondexploitatie te openen voor het plandeel Westplein (hierna te noemen Lombokplein) en vervolgens bij het openen van de grondexploitatie Lombokplein de reeds voor dit project gemaakte (plan)kosten hiermee te verrekenen. 2. En voor het opvangen van het geprognosticeerd tekort (39,4 miljoen euro) de voorziening negatieve grondexploitatie Stationsgebied op te hogen en dit te dekken door een onttrekking uit de reserve grondexploitatie (31,5 miljoen euro), de reserve betaalbaar wonen en woningbouwprojecten (5,5 miljoen euro) en de reserve Meerjarige investeringen bereikbaarheid (2,4 miljoen euro). 3. En het krediet voor de uitvoering van het plandeel Graadt van Roggenweg als genoemd in de financiële bijlage vrij te geven en de reeds voor dit project gemaakte (plan)kosten hiermee te verrekenen. 4. En 1,3 miljoen euro uit de reservering investeringsruimte Lombokplein te bestemmen voor het opvangen voor de risico's voortvloeiend uit de risico-en scenarioanalyse Lombokplein. 5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
7.1	<u>Ten behoeve van de ontwikkeling van het plandeel Lombokplein is een financieel kader uitgewerkt in een grondexploitatie, zodat het project gerealiseerd kan worden.</u>
	Het project, wat naast een grootschalige herstructurering van de infrastructuur en herstellen Leidse Rijn ook ruimte biedt aan onder andere circa 350 a 400 woningen, waarvan 45% sociaal en 35% middencategorie, heeft een geprognosticeerd saldo op eindwaarde van € 39.390.279 negatief. De meerjarige kosten, grondopbrengsten, bijbehorende rente- en indexeringseffecten, lichten we toe in de (geheime) financiële bijlage. De grondexploitatie heeft een verwachte looptijd tot eind 2032 en een verwacht negatief eindsaldo op eindwaarde. Conform de regelgeving van de Commissie BBV wordt er een voorziening ter hoogte van dit negatieve saldo getroffen. De ophoging wordt gedekt door een onttrekking uit de reserve grondexploitatie (31,5 miljoen euro), de reserve betaalbaar wonen en woningbouwprojecten (5,5 miljoen euro) en de reserve Meerjarige investeringen bereikbaarheid (2,4 miljoen euro). Binnen deze reserves is in eerdere besluitvorming financiële ruimte bestemd voor het plandeel Lombokplein. Voor het opvangen van de uitkomsten van de risico- en scenarioanalyse plandeel Lombokplein bestemmen wij 1,3 miljoen euro uit de reservering investeringsruimte

	Lombokplein. Dit betreft de risico- en scenarioanalyse zoals wij deze periodiek toepassen bij de actualisatie grondexploitaties conform de door de raad vastgestelde nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen. De reeds gemaakte kosten ten laste van het voorbereidingskrediet voor het plandeel Lombokplein wordt ingebracht in de grondexploitatie. Het voorbereidingskrediet sluiten we af.
7.2	Met dit budget is het mogelijk om de herstructurering van het plandeel Graadt van Roggenweg te realiseren.
	De totale verwachte kosten lichten we toe in de (geheime) financiële bijlage. De kapitaallasten worden gedekt uit de hiervoor bestemde financiële ruimte in de meerjarige begroting in het programma Ontwikkelen en wonen voor iedereen. De reeds gemaakte kosten ten laste van het voorbereidingskrediet voor het plandeel Graadt van Roggenweg wordt ingebracht ten laste van het budget. Het voorbereidingskrediet sluiten we af.
7.3	Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.
	De gemeentelijke kosten voor de bouwplannen worden deels verhaald via de gronduitgifte en worden voor het overige deel gedekt door gemeentelijke bijdragen. Hierdoor is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.
Kanttekeningen/risico's	
7.1	De opbrengst van de woningbouw en andere functies wordt pas in een later stadium zeker.
	Om dit risico te beheersen tenderen wij de bouwblokken voor woningen en andere functies zo dat de gewenste kwaliteit, duurzaamheid en opbrengsten gerealiseerd kunnen worden.
7.2	Door de lange looptijd zijn aan de kostenramingen van de grondexploitatiebegroting risico's verbonden
	Er zijn risico's op het gebied van het bouwprogramma en onvoorziene kosten. De begroting houdt rekening met jaarlijks kostenstijging door inflatie. Om kostenoverschrijdingen te voorkomen tijdens de looptijd van dit project zullen wij tussentijds bijsturen. Zie hiervoor de risicoparagraaf van de financiële toelichting.
Beslispunt	
8	Een voorbereidingskrediet van 0,2 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de planvorming van de herontwikkeling Strosteeg na sloop van parkeergarage Springweg en tot het moment van het openen van de grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, onderdeel 'plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid', te bestemmen als achtervang voor dit krediet.
Argumenten	
8.1	Het voorbereidingskrediet is nodig om de plankosten te kunnen dekken voor het opstellen van het SPvE
	Na de geplande sloop van parkeergarage Springweg in 2028 is een herontwikkeling van de Strosteeg voorzien, met o.a. een betaalbaar woningbouwprogramma, zoals vastgesteld in Visie Strosteeg en de overgenomen motie 2021 M136 "Springweggarage gaat weg, straks substantieel meer sociale huur en midden categorie". De volgende fase in de herontwikkeling is het opstellen van een SPvE inclusief participatie en besluitvorming. Na vaststelling door de raad kan een grondexploitatie worden geopend. Tot aan het moment dat de grondexploitatie wordt geopend, worden de voorbereidingskosten conform BBV-voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) maximaal 5 jaar geactiveerd. De

	grondexploitatie kan pas worden vastgesteld op het moment dat er sprake is van een financieel haalbare ontwikkeling. Na vaststelling van de grondexploitatie worden de voorbereidingskosten ten laste van de grondexploitatie gebracht. In de reserve grondexploitaties zijn in het onderdeel pre-grondexploitaties middelen beschikbaar die tot aan het openen van de grondexploitatie als achtervang kunnen dienen. Deze middelen zijn echter volledig bestemd. Daarom is het voorstel om de in de reserve grondexploitaties opgenomen reservering ‘plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid’ als achtervang in te zetten. Deze reservering is nog niet volledig bestemd en door middel van een raadsbesluit te bestemmen als achtervang voor dit krediet.
Beslispunt	
9	Een voorbereidingskrediet van 0,2 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de planvorming voor (gedeeltelijke) herbestemming van parkeergarage Paardenveld, welke in september 2025 eigendom wordt van de gemeente, en dit te dekken ten laste van de toekomstige exploitatie (vastgoed en/of parkeren) en tot het moment van exploiteren de exploitatie erfpacht, te bestemmen als achtervang voor dit krediet.
Argumenten	
9.1	<u>Het voorbereidingskrediet is nodig om de plankosten te kunnen dekken voor het opstellen van een raadsvoorstel voor (gedeeltelijke) herbestemming van de parkeergarage</u>
	De raad heeft gevraagd om met een voorstel te komen voor een (gedeeltelijke) herbestemming van parkeergarage Paardenveld, nadat deze in september 2025 eigendom wordt van de gemeente, daarbij stad en markt te consulteren en verschillende programmatische scenario’s uit te werken. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de overgenomen moties 2022 M353 “Brede verkenning Paardenveld” en 2022 M357 “Parkeer de Parkeergarage Paardenveld bij de raad”. Na besluitvorming in de raad kan een exploitatie (vastgoed en/of parkeren) worden geopend. Mocht niet besloten worden tot het openen van een vastgoed- of parkeerexploitatie, dan brengen we de kosten ten laste van de exploitatie erfpacht.
Beslispunt	
10	Een voorbereidingskrediet van 0,35 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de planvorming van de herontwikkeling P&R Overvecht en tot het moment van het openen van de grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, onderdeel ‘plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid’, te bestemmen als achtervang voor dit krediet.
Argumenten	
10.1	<u>Het voorbereidingskrediet is nodig om de plankosten te kunnen dekken voor het doorlopen van het planproces</u>
	Voor de P&R Overvecht is onderzocht of deze locatie geschikt is voor tijdelijke woningbouw. Uit dit onderzoek is gebleken dat tijdelijke woningbouw (voor een periode van 10 jaar) financieel niet haalbaar is, vanwege o.a. extra kosten voor geluidswering en kosten bouwrijp maken. De locatie biedt wel kansen voor permanente woningbouw in combinatie met andere functies, omdat er dan een langere exploitatietermijn is om de hogere kosten te kunnen terug verdienen. Vanwege de druk op de woningmarkt stellen we daarom voor om te starten met het planproces voor deze locatie. De locatie is in eigendom van de gemeente Utrecht. Tot aan het moment dat de grondexploitatie wordt geopend, worden de voorbereidingskosten conform BBV-voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) maximaal 5 jaar geactiveerd. De grondexploitatie kan pas worden vastgesteld op het moment dat er sprake is van een financieel haalbare ontwikkeling. Na vaststelling van de grondexploitatie worden de

	voorbereidingskosten ten laste van de grondexploitatie gebracht. In de reserve grondexploitaties zijn in het onderdeel pre-grondexploitaties middelen beschikbaar die tot aan het openen van de grondexploitatie als achtervang kunnen dienen. Deze middelen zijn echter volledig bestemd. Daarom is het voorstel om de in de reserve grondexploitaties opgenomen reservering 'plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid' als achtervang in te zetten. Deze reservering is nog niet volledig bestemd en door middel van een raadsbesluit te bestemmen als achtervang voor dit krediet.
Beslispunt	
11	Een voorbereidingskrediet van 2,0 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de planvorming van gebiedsontwikkeling Rijnenburg en tot het moment van het sluiten van anterieure overeenkomsten en/of openen van de grondexploitatie de Reserve Grondexploitaties, onderdeel 'plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid', te bestemmen als achtervang voor dit krediet.
Argumenten	
11.1	Het voorbereidingskrediet is nodig om de plankosten te kunnen dekken voor het opstellen van de Uitgangspuntennotitie (deel 1 Programmatisch vertrekpunt en deel 2 Ruimtelijke vertaling).
	Nadat de oplegger RSU 2040 is vastgesteld is de planvoorbereiding voor Rijnenburg opgestart. De planvoorbereidingskosten in de aanloopfase worden gedekt ten laste van het programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen (onderdeel gebiedsmanagement). Voor de vervolgfase is aanvullend budget van 2,0 miljoen euro nodig. Dit is essentieel om in de 2e helft van 2025 de Uitgangspuntennotitie voor Rijnenburg aan de Raad voor te kunnen leggen. Een vergelijkbare ontwikkelstrategie werken wij op dit moment uit voor onder andere de A12 zone en Lunetten-Koningsweg. Er is na 2035 grootschalige verstedelijking beoogd in de polder Rijnenburg. De gebiedsontwikkeling Rijnenburg is complex en omvangrijk en heeft samenhang met verschillende majeure trajecten (o.a. MIRT – verkenning OV en Wonen, MIRT – onderzoek A12, energietransitie met duurzame opwek windpark, uitbreiding hoogspanningsstations en regionale verkabeling). De locatie is grotendeels in eigendom van marktpartijen. Voorbereidend ontwerpend en specifiek thematisch onderzoek is nodig. Zo worden ondermeer drie externe onderzoeken vervaardigd over mobiliteit, werken & voorzieningen en de woningmarkt. Daarnaast loopt een uitgebreid onderzoek naar archeologie. De volgende fase in de planvorming is het opstellen van een Uitgangspuntennotitie voor de gebiedsontwikkeling Rijnenburg inclusief participatie en besluitvorming. We verkennen hierin de mogelijkheden om (beleids)ambities en uitgangpunten ruimtelijk in te passen, zodat bestuurlijk afwegingen kunnen worden gemaakt en koers bepaald. Over deel 1 van de Uitgangspuntennotitie, het Programmatisch vertrekpunt, zal de Raad rond de zomer 2024 worden geïnformeerd. De complete Uitgangspuntennotitie zal naar verwachting voor besluitvorming beschikbaar komen in de 2e helft van 2025. Tot aan het moment dat de anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren zijn gesloten en/of een grondexploitatie wordt geopend, worden de voorbereidingskosten conform BBV-voorschriften (Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) maximaal 5 jaar geactiveerd. Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst en/of de vaststelling van een grondexploitatie kunnen de voorbereidingskosten worden ingebracht. In de reserve grondexploitatie zijn in het onderdeel 'plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid' middelen bestemd die als achtervang kunnen worden ingezet. Deze reservering is nog niet volledig bestemd en kan door middel van een raadsbesluit worden bestemd als achtervang voor dit krediet.
Beslispunt	

12	Een budget van 11,4 mln euro van de Robuuste posten binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn beschikbaar stellen voor de aankoop van een aantal percelen in Máximapark, Papendorp en Strijkviertel met als doel deze percelen in te zetten voor het project Leidsche Rijn.
Argumenten	
12.1	Het verwerven van bepaalde percelen is benodigd voor de ontwikkeling van Leidsche Rijn
	Voor de (verdere) ontwikkeling van Leidsche Rijn is het gewenst dat bepaalde percelen op korte termijn door de gemeente worden aangekocht. Hiervoor zijn gelden gereserveerd in de zogenaamde 'Robuuste posten' binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn. Om deze gelden daadwerkelijk te kunnen besteden is een raadsbesluit noodzakelijk. Door het instemmen met dit beslispunt ontstaat budget om de aankopen te kunnen uitvoeren. De aankopen komen rechtstreeks ten laste van de Robuuste posten.
Beslispunt	
13	Akkoord te gaan met overschrijding van de 10 jaarstermijn op de grondexploitaties Leidsche Rijn en BEFU en vast te stellen dat de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn per eind 2039 eindigt en dat de looptijd van de grondexploitatie BEFU eind 2036 eindigt.
Argumenten	
13.1	In de notitie Grondbeleid van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is opgenomen dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex in beginsel maximaal 10 jaar bedraagt en dat met een raadsbesluit hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.
	Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken is het uitgangspunt dat de looptijd van een grondexploitatiecomplex in beginsel maximaal 10 jaar bedraagt. 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.
13.2	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 2034.
	De risico-beperkende maatregelen die de gemeente heeft genomen, hieronder kort opgesomd, zijn gelijk aan het MPR 2023: Na het 10e jaar, nu 1 januari 2034, 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, de substantiële omvang van de opgave Leidsche Rijn maakt mede dat de 10 jaar wordt overschreden.

13.3	Een looptijd van meer dan 10 jaar voor de grondexploitatie BEFU is nodig om een tijdelijke woonfunctie mogelijk te maken en tevens aanvullende opbrengsten te realiseren.
	Om de risico's van de langere looptijd voor de grondexploitatie te beheersen wordt rekening gehouden met de volgende uitgangspunten: Bij het ramen van de opbrengsten van de tijdelijke en definitieve invulling is ten aanzien van de te realiseren volumes behoudend gerekend, wat ruimte biedt voor planoptimalisatie. Buiten de 10 jaarstermijn, nu 1 januari 2034, worden de opbrengsten conform de notitie van de commissie BBV, niet geïndexeerd. Na het tijdelijk gebruik bestaat de mogelijkheid om het plan voor de definitieve invulling te actualiseren en ten behoeve van het financiële resultaat bij te sturen.
Beslispunt	
14	In de reserve betaalbaar wonen de volgende bedragen te bestemmen: - 2,3 miljoen euro voor Gebiedsontwikkeling Hindersteinlaan - 1,5 miljoen euro voor Gebiedsontwikkeling Hart van de Meern - 0,361 miljoen euro Gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn Centrum Oost, Kavel G15b - 1,5 miljoen euro in 2025 en 3,0 miljoen euro in 2026 voor aankoop vastgoed - 0,420 miljoen euro als cofinanciering voor Volkshuisvestingsfonds Overvecht.
Argumenten	
14.1	De reserve betaalbaar wonen maakt het financieel mogelijk om op de Hindersteinlocatie een meer betaalbaar woonprogramma te realiseren in combinatie met een VO-school.
	Het aantal en aandeel betaalbare woningen stijgt, daarnaast kan er een VO-school gerealiseerd worden doordat het programma wijzigt van lage dichtheid naar hoge dichtheid. Het woonprogramma wordt circa 90 woningen waarvan circa 78% betaalbaar. De wijziging in programma leidt tot een publiek tekort, welke gedekt kan worden door de reserve betaalbaar wonen aan te wenden. Deze maatregel is onderdeel van Utrechtse aanpak op gang houden woningbouw (3e tranche).
14.2	De reserve betaalbaar wonen maakt het financieel mogelijk om bij het project Hart van de Meern een volledig betaalbaar woonprogramma te realiseren.
	Een programma van 38 dure woningen en appartementen wordt vervangen door 50-60 sociale en middensegment appartementen met een voorzieningenplint. De wijziging in programma leidt tot een publiek tekort, welke gedekt kan worden door de reserve betaalbaar wonen aan te wenden. Deze maatregel is onderdeel van Utrechtse aanpak op gang houden woningbouw (3e tranche).
14.3	De reserve betaalbaar wonen maakt het financieel mogelijk om een wooncoöperatie met betaalbare woningen mogelijk te realiseren.
	Een programma van 5 dure vrijstaande woningen wordt vervangen door een wooncoöperatie bestaande uit 20-30 sociale (en middeldure) appartementen. De wijziging in programma leidt tot een publiek tekort, welke gedekt kan worden door de reserve betaalbaar wonen aan te wenden. Deze maatregel is onderdeel van Utrechtse aanpak op gang houden woningbouw (3e tranche).
14.4	De reserve betaalbaar wonen maakt het financieel mogelijk om betaalbaar woonprogramma te realiseren in gemeentelijk vastgoed en aan te kopen vastgoed (kantoren en woningen).
	In lijn met de raadsmoties M112 en M40 wordt ingezet op het transformeren van gemeentelijk vastgoed en het aankopen van vastgoed (kantoren en woningen) ten behoeve van het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen. Het uitgangspunt is dat het (te verwerven) vastgoed - na noodzakelijke transformatie - voor 100% uit sociale huurwoningen zal bestaan. Bij aankoop kantoren is de verwachting dat circa

	€15.000 per woning nodig is om de onrendabele top voor aankoop en verbouwing tot een sociale huurwoning af te dekken. Met de inzet van de reserve kunnen in 2025 circa 100 woningen worden toegevoegd en in 2026 circa 200 woningen. Indien de reserve wordt ingezet voor aankoop van woningen zullen de aantallen lager zijn.
14.5	Met de inzet van de reserve betaalbaar wonen leveren we een bijdrage aan de verplichte cofinanciering.
	Voor de herstructureringsopgave Overvecht ontvangen we een rijksbijdrage van € 13,96 miljoen uit het Volkshuisvestingsfonds. Dit betekent dat er € 5,98 miljoen aan cofinanciering nodig is. Met de projecten Zuylenstede en transformatie garageboxen worden 72 betaalbare woningen gerealiseerd. Dit biedt de mogelijkheid om ten behoeve van de verplichte cofinanciering een beroep te doen op de reserve betaalbaar wonen voor een bedrag van € 420.000.

Financiën
Voor de in het raadsvoorstel opgenomen voorstellen is dekking beschikbaar binnen het MPR. Zie nadere toelichting in hoofdstuk 5 van het MPR 2023.

Vervolg
Het Meerjaren Perspectief Ruimte 2024 en de projectenkaart met de ruimtelijke projecten in Utrecht worden gepubliceerd op ruimtelijkeprojectenutrecht.nl.

Participatie
Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel.

Communicatie
Het Meerjaren Perspectief Ruimte 2024 en de projectenkaart met de ruimtelijke projecten in Utrecht worden gepubliceerd op ruimtelijkeprojectenutrecht.nl.

(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 1:2 lid 2 onder d Verordening tot raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming:
- Meerjaren Perspectief Ruimte 2024
- 3e tranche maatregelen op gang houden woningbouw
- GEHEIM Programmering ruimtelijke ontwikkelingsprojecten 2024
- GEHEIM Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht
- GEHEIM Toelichting financieel kader Lombokplein
- GEHEIM Financieel overzicht meerjarenprogramma bereikbaarheid

Bijlagen informatief:
- Projectenlijst woningbouwprojecten 100+
- Overzicht Middenhuur projecten
- GEHEIM Overzicht projecten betaalbaar wonen
- Stand van zaken Utrechtse aanpak woningbouw
- Meerjaren Programma Groen Ruimte voor Groen uitvoeringsprogramma 2024 – 2028