

Voorstel aan de gemeenteraad

Meerjarenperspectief Ruimte 2025

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Mathijs Lammers
Kenmerk	30253043
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder e Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

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

1. Het Meerjaren Perspectief Ruimte 2025 vast te stellen, waarin opgenomen:
 - a) De voortgang van de ambities uit de RSU en financiële ontwikkelingen die relevant zijn voor uitvoering van de ambities.
 - b) Het actuele beeld van de programmering van de ruimtelijke investeringen in Duurzame mobiliteit. Waaronder het oplossen van knelpunten op de lopende investeringen, bestemmen van budget voor de ov-schaalsprong en het inpassen van aanvullende noodzakelijke investeringen.
 - c) De opgeloste knelpunten in de lopende programmering van Maatschappelijke voorzieningen, door middelen over te hevelen van het begrotingsprogramma Duurzame bereikbaarheid naar het begrotingsprogramma Levendige en gezonde stad.
 - d) Het actueel beeld van de programmering van de ruimtelijke investeringen Ruimtelijke Ontwikkelingsprojecten, waaronder het invullen van de investeringsruimte uit het coalitieakkoord voor integrale projecten in de openbare ruimte.
 - e) Het actueel beeld van de programmering van de ruimtelijke investeringen Groen en Sporten Spelen en Bewegen in de Openbare Ruimte.
2. De 5^e tranche Utrechtse Aanpak op gang houden woningbouw vast te stellen met daarin gerichte maatregelen om (een aantal) beleidseisen los te laten, waarmee we op korte termijn voortgang kunnen houden in woningbouwprojecten. Waarin de volgende maatregelen uit de 'projectenlijst Utrechtse Aanpak 5^e tranche maatregelen op gang houden woningbouw' zijn opgenomen:
 - a) In de reserve betaalbaar wonen middelen te bestemmen voor het project Burgemeester Verderlaan 17-19.
 - b) Maatregelen voor het project 'Archimedeskwartier'
 - c) Maatregelen voor het project 'Hojel I'
 - d) Maatregelen voor het project 'Hoogbouwkavel'
 - e) Maatregelen voor het project 'Pieter Baancentrum'
 - f) Maatregelen voor het project 'Winkelcentrum Nova'
 - g) Maatregelen voor het project 'Marco Pololaan'
 - h) Maatregelen voor het project Fast Track'
3. De voorstellen voor de jaarlijkse bijstelling van de Parkeerbegroting vast te stellen, waarmee wordt verwerkt: lagere baten kortparkeren, hogere naheffingen, hogere baten parkeergarages en overige kleinere mutaties.

4. De actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties (programmering, geprognosticeerd financieel resultaat en bijbehorend risicoprofiel) in het Meerjaren Perspectief Ruimte 2025 vast te stellen.
5. Akkoord te gaan met overschrijding van de 10-jaarstermijn op de grondexploitaties Leidsche Rijn A2-zone en BEFU en vast te stellen dat:
 - a) de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone per eind 2039 eindigt
 - b) de looptijd van de grondexploitatie BEFU eind 2036 eindigt.
6. De mutaties in het MPR te verwerken in de eerste begrotingswijziging 2025.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Burgemeester en wethouders hebben tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage "Programmering Meerjaren Perspectief Ruimte", de bijlage "Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht" en op de gemarkeerde teksten in de bijlage "Projectenlijst 5e tranche maatregelen op gang houden woningbouw" op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 b en i van de Wet open overheid totdat de projecten gerealiseerd zijn en/of de grondexploitaties zijn gesloten.

Samenvatting

Het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) is het uitvoeringsprogramma van de Ruimtelijke Strategie Utrecht. In het MPR rapporteren 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 vier jaar is. Daarnaast actualiseren we de grondexploitaties in het MPR. Ook doen we bij het MPR voorstellen in het kader van de 5^e tranche van de Utrechtse Aanpak om de woningbouw op gang te houden.

Context

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 2025.

Binnen de thematische en gebiedsgerichte opgaven geven we in het MPR aan waar we op dit moment staan in relatie tot de ambitie uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Op basis hiervan doen we bijsturings- en investeringsvoorstellen.

Bij het MPR leggen we de 5e tranche Utrechtse Aanpak voor het in gang houden van de woningmarkt voor. Waarbij we met gerichte maatregelen door (een aantal) beleidseisen los te laten op korte termijn voortgang kunnen houden in woningbouwprojecten.

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 1^e begrotingswijziging en voor de meerjarenraming bij de Programmabegroting. Tevens wordt het actuele kasritme van de investeringen ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en bereikbaarheid vastgesteld in de 1^e begrotingswijziging en in de meerjarenraming bij de Programmabegroting.

Beslistermijn

De beslistermijn van het MPR 2025 valt samen met de beslistermijn van de Voorjaarsnota 2025.

Beoogd effect

Met de voorstellen voor investering en bijsturing dragen we bij aan het realiseren van de ambities van de RSU.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- [MPR 2024](#)
- [Motie 382](#) Kom in Actie bij Actief Grondbeleid
- [Motie 464](#) Evaluatie Mandaatgebruik
- [Motie 307](#) Geef inzicht over Energie en Klimaat

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	

1	Het Meerjaren Perspectief Ruimte 2025 vast te stellen, waarin opgenomen: a) De voortgang van de ambities uit de RSU en financiële ontwikkelingen die relevant zijn voor uitvoering van de ambities. b) Het actuele beeld van de programmering van de ruimtelijke investeringen in Duurzame mobiliteit. Waaronder het oplossen van knelpunten op de lopende investeringen, bestemmen van budget voor de ov-schaalsprong en het inpassen van aanvullende noodzakelijke investeringen. c) De opgeloste knelpunten in de lopende programmering van Maatschappelijke voorzieningen, door middelen over te hevelen van het begrotingsprogramma Duurzame bereikbaarheid naar het begrotingsprogramma Levendige en gezonde stad. d) Het actueel beeld van de programmering van de ruimtelijke investeringen Ruimtelijke Ontwikkelingsprojecten, waaronder het invullen van de investeringsruimte uit het coalitieakkoord voor integrale projecten in de openbare ruimte. e) Het actueel beeld van de programmering van de ruimtelijke investeringen van Groen en Sporten Spelen en Bewegen in de Openbare Ruimte.
Argumenten	
1.1	<u>De programmeringen zijn geactualiseerd op basis van de voortgang, het kasritme en de geprognosticeerde financiële eindstand.</u> Elk project van de programmering van Duurzame mobiliteit, ruimtelijke ontwikkelingsprojecten, Groen, Sporten, Spelen en Bewegen en Maatschappelijke voorzieningen is geactualiseerd op basis van de voortgang, het kasritme en de geprognosticeerde financiële eindstand.
1.2	Hiermee kunnen knelpunten op lopende mobiliteitsprojecten worden opgelost. Door diverse oorzaken (zoals langere doorlooptijden, scope wijzigingen of meerwerk) ontstaan budgettaire knelpunten op lopende projecten. Binnen het meerjarenprogramma bereikbaarheid worden knelpunten opgelost voor onderstaande projecten: • Amsterdamsestraatweg (ASW) • Westelijke Stadsboulevard (WSB) • Niels Bohrweg • Kanaalstraat – Damstraat • Bestemming Catharijnesingel • Weerdsingel Oostzijde • Donaudreef • Ledig Erf – Bleekstraat – Vondellaan (Zuidpoort) • P+R Westraven fietsenstalling • Kruising Blauwkapelseweg (BKW)
1.3	<u>Hiermee kan een aantal gewenste mobiliteitsprojecten doorgang vinden of verder worden ontwikkeld.</u> Met het inpassen van de aanvullende noodzakelijke investeringen kan planontwikkeling doorgang vinden. We programmeren onderstaande projecten omdat ze een uitwerking zijn van reeds vastgesteld beleid, reeds in voorbereiding zijn of omdat zicht op dekking noodzakelijk is om verdere afspraken met andere partijen te maken. Met het inpassen kunnen de projecten doorgang vinden of verder worden ontwikkeld. Het gaat om onderstaande projecten: • Fietsparkeren vooroorlogse buurten • Fietsparkeren stations • Aanpak voetganger

	• Ontwikkeld beheer BOR (verhardingen, riolering en VRI) • Doorfietsroute Utrecht-Houten (Gansstraat) • Boorstraat fiets- en voetgangersverbinding • Dom tot Damroute voorbereidingsfase • Nicolaas Beetsstraat voorbereidingsfase • UPGV 2027-2030 + ketenregie Intelligente toegang • Onderzoeksagenda mobiliteit • Actieagenda Publieke Mobiliteit • Programma Vervoersongelijkheid • Fietsdeals 2026 – 2029 • Noodzakelijke investeringen Verkeersveiligheid
1.4	<u>Hiermee wordt van het totale OV-schaalsprongbudget jaarlijks 10 miljoen bestemd voor de Merwedelijn</u> Met dit budget 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 aanleg van de Merwedelijn.
1.6	<u>We lossen knelpunten op de lopende programmering van maatschappelijke voorzieningen op om te voorkomen dat we lopende projecten moeten stoppen.</u> Door middelen (0,669 miljoen euro) over te hevelen van begrotingsprogramma Duurzame bereikbaarheid naar begrotingsprogramma Levendige en gezonde stad lossen we knelpunten op in de lopende programmering van maatschappelijke voorzieningen voor welzijn, cultuur en sport.
1.7	Hiermee kan een aantal projecten in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Bij het coalitieakkoord zijn middelen bestemd voor de integrale aanpak van de openbare ruimte. Deze worden ingezet voor de volgende projecten. • Overvecht (Neckardreef Noord) • Kanaleneiland (Van Heuven Goedhartlaan/ Kanaleneiland Zuid Midden) • Janskerkhof • Hoograven (Diamantweg – Smaragdplein / Aquamarijnlaan – Robijnlaan)
Kantekening	
1.1	<u>Programmering betreft deels planvorming voor enkele projecten waarvoor uitvoeringsbudget nog komende jaren moet worden geprogrammeerd.</u> Door nu budget in te passen voor betreffende projecten kunnen deze verder met planvorming. Risico is dat (een deel van) deze projecten niet kunnen worden gerealiseerd als er onvoldoende financiële ruimte blijkt te zijn voor realisatie.
Beslispunt	
2	De 5^e tranche Utrechtse Aanpak op gang houden woningbouw vast te stellen met daarin gerichte maatregelen om (een aantal) beleidseisen los te laten, waarmee we op korte termijn voortgang kunnen houden in woningbouwprojecten. Het gaat om de volgende maatregelen uit de 'projectenlijst Utrechtse Aanpak 5^e tranche maatregelen op gang houden woningbouw': a) In de reserve betaalbaar wonen middelen te bestemmen voor het project Burgemeester Verderlaan 17-19. b) Maatregelen voor het project 'Archimedeskwartier' c) Maatregelen voor het project 'Hojel I' d) Maatregelen voor het project 'Hoogbouwkavel' e) Maatregelen voor het project 'Pieter Baancentrum' f) Maatregelen voor het project 'Winkelcentrum Nova' g) Maatregelen voor het project 'Marco Pololaan' h) Maatregelen voor het project 'Fast Track'
Argumenten	

2.1	<u>Door middel van de maatregelen houden we projecten op gang die zonder maatregelen zouden vertragen.</u>
	De maatregelen dragen bij aan de haalbaarheid van de projecten. Hierdoor kunnen initiatiefnemers verder investeren in de vervolgstappen van de projecten. Zonder de maatregelen is er geen zicht op haalbare projecten.
2.2	<u>Projectgerichte en specifieke maatregelen zorgen voor maatwerk per project, waardoor we eisen niet generiek los hoeven te laten.</u>
	Door projectgerichte en specifieke maatregelen kijken we per project wat de beste oplossing is op basis van wederkerigheid, transparantie en open boeken. Hierdoor hoeven we geen beleidseisen, in algemene zin, los te laten. Wanneer beleidseisen in algemene zin worden losgelaten ontstaat het risico dat we voor projecten meer eisen loslaten dan nodig is en dit kan ten koste gaan van betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. We wijzigen alleen beleidseisen op basis van een integrale afweging, met oog voor kwaliteit in het gebied en balans in de stad als geheel.
Beslispunt	
3	De voorstellen voor de jaarlijkse bijstelling van de Parkeerbegroting vast te stellen, waarmee wordt verwerkt: lagere baten straatparkeren, hogere naheffingen, hogere baten parkeergarages (mede als gevolg van maatregelen ten behoeve van een hogere bezetting), hogere personele lasten en overige kleinere mutaties.
Argumenten	
3.1	<u>De meerjarenraming van parkeren is hiermee geactualiseerd.</u>
	De meerjarenraming van parkeren wordt jaarlijks in het MPR geactualiseerd om deze in lijn te brengen met de reële prognose van lasten, baten, toevoegingen en onttrekkingen aan de reserve.
Beslispunt	
4	De actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties (programmering, geprognosticeerd financieel resultaat en bijbehorend risicoprofiel) in het Meerjaren Perspectief Ruimte 2025 vast te stellen.
Argumenten	
4.1	<u>In het kader van de begrotingscyclus wordt de actualisatie van de grondexploitaties jaarlijks vastgesteld.</u>
	Per 1 januari 2025 zijn alle grondexploitaties (en in lijn daarmee de voorziening negatieve grondexploitaties) geactualiseerd. De actuele resultaten zijn verantwoord in de Jaarstukken 2024. In het Meerjarenperspectief Ruimte zijn de geactualiseerde grondexploitaties 2025 opgenomen en wordt het actueel resultaat per grondexploitatie toegelicht. De grondexploitaties zijn geactualiseerd conform de richtlijnen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) van december 2023.
4.2	<u>Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitaties is na actualisatie per saldo verbeterd. Tegelijkertijd is het risicoprofiel toegenomen.</u>
	De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 toont op hoofdlijnen voor de gemeentelijke grondexploitaties een verbeterd positief resultaat. Dit resultaat is met name het gevolg van de 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.

	Verder wordt het saldo van de grondexploitaties na actualisatie verklaard door de financieel technische verwerking van de volgende in 2024 genomen raadsbesluiten: - het openen van de grondexploitatie Lombokplein (besluit MPR 2024) - het afsluiten van deelcomplexen Stationsgebied (besluit MPR 2024) - het afsluiten van de grondexploitatie Leidsche Rijn en het openen van de grondexploitaties Leidsche Rijn Uitvoeringsprogramma en Leidsche Rijn A2-zone (2e bestuursrapportage 2024). Tegenover het per saldo verbeterde resultaat van de grondexploitaties staat een toenemend risicoprofiel voornamelijk als gevolg van netcongestie. De benodigde reservering voor het opvangen van de risico's grondexploitatie in de reserve grondexploitatie is ten opzichte van vorig jaar toegenomen met 4,6 miljoen euro. Het meerjarig verloop van de reserve grondexploitaties laat gebaseerd op actuele resultaten van alle grondexploitaties en op de actueel benodigde risicoreserveringen een lichte verbetering zien van 2,65 miljoen euro.
Beslispunt	
5	Akkoord te gaan met overschrijding van de 10-jaarstermijn op de grondexploitaties Leidsche Rijn A2-zone en BEFU en vast te stellen dat: a) de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone per eind 2039 eindigt b) de looptijd van de grondexploitatie BEFU eind 2036 eindigt.
Argumenten	
5.1	<u>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.</u> 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 gezien en waarvan alleen gemotiveerd 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 risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren. Een looptijd van meer dan 10 jaar voor de grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone 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 2035. Een looptijd van meer dan 10 jaar voor de grondexploitatie BEFU is nodig om een tijdelijke woonfunctie mogelijk te maken en daarna het terrein te ontwikkelen naar permanente woningbouw.
5.2	<u>De gemeente heeft risico-beperkende maatregelen genomen voor de grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone.</u> De genomen risico-beperkende maatregelen zijn: - Na het 10e jaar, nu 1 januari 2035, worden de inkomsten conform de aanbeveling van de commissie BBV niet geïndexeerd. - Een gedeelte van het nog te realiseren kantoorprogramma is financieel op nihil gesteld. - Het behoedzaam opnemen van het uitgiftetempo bij nog uit te geven woningbouw- en commercieel programma (alleen bedrijventerrein) is een

	risico-beperkende maatregel. De substantiële resterende omvang van de opgave Leidsche Rijn maakt mede dat de 10 jaar wordt overschreden.
5.3	<u>De gemeente heeft risicobeperkende maatregelen genomen voor de grondexploitatie BEFU.</u>
	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 2035, 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	
6	De mutaties in het MPR te verwerken in de eerste begrotingswijziging 2025.
Argumenten	
6.1	<u>De begroting sluit hierdoor weer aan op de geactualiseerde kasritmes van de projecten.</u>
	De uitvoeringsplanning binnen de meerjarenprogramma's is geactualiseerd. Daardoor zijn de verwachte verrekeningen met de reserve gewijzigd. Deze worden door middel van een begrotingswijziging verwerkt.

Financiën

De bijstellingen in het MPR 2025 leggen we aan u voor in het voorstel eerste begrotingswijziging 2025 dat gelijktijdig met de behandeling van de Voorjaarsnota en het MPR in uw raad voorligt.

Vervolg

De wijzigingen in het MPR worden verwerkt in de Programmabegroting 2026.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

“Gemeente aan zet’ van toepassing, er is niet samengewerkt met Utrechters voor dit voorstel.”

Communicatie

Het MPR wordt op de website van de gemeente gepubliceerd.

(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 e Verordening tot raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Meerjaren Perspectief Ruimte 2025
- Deels GEHEIM 5e tranche maatregelen op gang houden woningbouw
- GEHEIM Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht

Bijlagen informatief:

- GEHEIM Programmering Meerjaren Perspectief Ruimte
- Projectenlijst woningbouwprojecten 100+
- Overzicht Middenhuur en sociale huur projecten