

Bestedingskader Investeringsimpuls Ruimtelijke Strategie Utrecht

1. Inleiding

In 2016 is de Ruimtelijke Strategie Utrecht opgesteld en door de raad vastgesteld: "Utrecht kiest voor gezonde groei". De tweede belangrijke keuze is dat we de groei van Utrecht vooral faciliteren door inbreiding, met name in enkele prioritaire gebieden. We kiezen daarbij voor een gedifferentieerde aanpak naar gebieden en thema's waarbij het verbeteren van de kwaliteit van de stad voorop staat:

- De economische ontwikkelingsgebieden Utrecht Science Park/Oost, Binnenstad/ Stationsgebied, Leidsche Rijn Centrum en de broedplaatsen aan de randen van het centrum Lage Weide en Papendorp. Dit zijn de locaties met de grootste potentie voor de economische ontwikkeling van Utrecht. Lage Weide is ook belangrijk om het werkgelegenheidsaanbod breed te houden.
- De verdichtingslocaties. De groei van Utrecht biedt ons de kans om twee omvangrijke transformatielocaties centrum–stedelijk te ontwikkelen met een hoge kwaliteit en hogere dichtheid: het Nieuwe Centrum en de Merwedekanaalzone.
- Wijk- en buurtniveau. Utrecht kent een grote variatie aan wijken en buurten. We koesteren die diversiteit en willen met ruimtelijke programma's en projecten aansluiten bij die diversiteit en de specifieke opgaven van de eigen omgeving en de sociale problematiek. Als we naar de verschillen tussen wijken kijken, blijven Overvecht en Kanaleneiland de belangrijkste aandachtsgebieden.
- De verbindingen. We zetten in op een systemsprong om de stedelijke mobiliteit af te wikkelen en op het aanbrengen van verbindingen tussen en naar groene gebieden en ontmoetingsplekken. Hiermee willen we tegelijk ruimte creëren voor de toegenomen drukte in de stad. Bij de ontwikkelingen in de stad is een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het groen en de openbare ruimte van belang.

De Ruimtelijke Strategie is tegelijkertijd een investeringsstrategie die een verbinding legt met de ruimtelijk–economische ambities van de stad en gezonde verstedelijking plus de investeringen die deze vraagt. In de Ruimtelijke Strategie zijn hiertoe de investeringen in beeld gebracht die de ruimtelijk–economische kwaliteit van de stad versterken. Deze additionele investeringsopgave bedraagt op basis van de huidige inzichten tussen de 0,95 en 1,1 miljard euro in de periode 2016–2030. In bijlage 1 is deze financiële opgave uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht bijgevoegd. Met betrekking tot economie gaat het om ruimtelijke aanpassingen die bijdragen aan het versterken van het vestigingsklimaat voor bedrijven en consumenten, zoals investeringen die de bereikbaarheid van Utrecht verbeteren of de aantrekkelijkheid van de binnenstad versterken door investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte en dus niet om middelen die het ecosysteem van het economisch klimaat versterken. Daarnaast maken ook investeringen in maatschappelijke voorzieningen geen onderdeel uit van de investeringen die met de Ruimtelijke Strategie in beeld zijn gebracht. Hiertoe loopt een parallel traject. Ook voor specifieke duurzaamheidsmaatregelen zal dekking uit andere bronnen moeten worden verkregen. De investeringsopgave van de Ruimtelijke Strategie Utrecht richt zich dus op investeringen in stedelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en openbare ruimte en groen. Voor het bestedingskader is deze investeringsopgave het vertrekpunt.

2. Bestedingskader investeringsimpuls Ruimtelijke Strategie Utrecht

Werking bestedingskader investeringsimpuls Ruimtelijke Strategie Utrecht

De Ruimtelijke Strategie maakt inzichtelijk welke rol wij voor ons zelf zien bij het realiseren van de investeringsopgave. We introduceren in de meerjarenbegroting een structurele investeringsimpuls voor de programma's stedelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en openbare ruimte en groen. De investeringsstrategie en de daarbij behorende investeringsimpuls biedt daarmee andere partijen een

koersvaste strategie waarbij we als gemeente als betrouwbare partner structureel mee investeren in de ruimtelijk-economische opgaven voor de stad Utrecht.

Het voorliggende bestedingskader werkt de doelstellingen, criteria, rol en verantwoordelijkheden en het proces nader uit van de investeringsimpuls. Hiermee schetsen we voor alle partijen een transparant en eenduidig kader en proces waarmee we willen bewerkstelligen dat diverse andere partijen worden geïnspireerd mee te investeren in de gezonde verstedelijking van Utrecht. Jaarlijks bezien we bij de integrale afweging welke dotatie aan de investeringsimpuls kan worden gedaan uit de groei van de algemene middelen door de groei van de stad. Daarnaast betrekken we de middelen van de reserve stedelijke herontwikkeling en het economisch investeringsfonds (dat met name wordt ingezet voor de herontwikkeling van de openbare ruimte in de binnenstad en aangrenzende gebieden) bij de programmering van de investeringsimpuls. Ten slotte hebben de prestatieafspraken met woningcorporaties betekenis voor de omvang van de beschikbare investeringsimpuls. Met de prestatieafspraken is namelijk vastgelegd dat 2/3 van de door de corporaties af te dragen meerwaarde bij verkoop of integrale herontwikkeling wordt gestort in de reserve stedelijke herontwikkeling. Het bestedingskader werkt ook het proces uit om tot besteding te komen van deze meerwaardeafdracht.

Bestedingsdoelen investeringsimpuls Ruimtelijke Strategie Utrecht

Met de Ruimtelijke Strategie Utrecht is een visie neergelegd hoe wij – tegen de achtergrond van de economische en financiële crises en de maatschappij brede verschuivende rolopvatting tussen overheid en markt en tussen overheden onderling – de financiële rol en verantwoordelijkheid zien van ons zelf als gemeente bij stedelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en openbare ruimte en groen. Deze rolopvatting geeft daarmee – in samenhang met de financiële opgave zoals de investeringsstrategie in beeld te gebracht – richting aan de bestedingsdoelen van de investeringsimpuls. Daarbij zijn ook de bestedingsdoelen zoals vastgesteld in de Prestatieafspraken met de woningcorporaties relevant. In de Ruimtelijke Strategie zijn de volgende bestedingsdoelen opgenomen voor de investeringsimpuls:

- Transformatie gebiedsontwikkelingen (waaronder randvoorwaardelijke investeringen voor gezonde verstedelijking en verdichting, zoals investeringen in bereikbaarheid en groen)
- Herontwikkeling openbare ruimte
- Uitbreiding sociale en middeldure huurvoorraad
- Verduurzaming sociale huurvoorraad
- Subsidies voor grondexploitaties bij uitzonderlijke situaties
- Risicoreservering voor het verhalen van plankosten

Bij de investeringsimpuls is het essentieel zoveel mogelijk werk met werk te maken en slimme verbindingen te maken met de meerjarenprogramma's bereikbaarheid, openbare ruimte en groen.

Prioritering investeringsimpuls Ruimtelijke Strategie Utrecht¹

Met de investeringsstrategie is in een vroeg stadium al veel financiële informatie beschikbaar over de financiële opgave die samenhangt met de Ruimtelijke Strategie Utrecht. Dit inzicht maakt het mogelijk om jaarlijks bij de voorjaarsnota richtinggevend financiële besluiten te nemen voor het realiseren van de ruimtelijk-economische ambities. De groei van de stad en de daarmee samenhangende financiële opgave maakt tegelijkertijd scherpe keuzes in fasering en prioritering onvermijdelijk. Om te bepalen welke bestedingsdoelen jaarlijks meer of minder prioriteit krijgen om te kunnen worden geprogrammeerd is het nuttig een vorm van objectivering te kiezen. Hiertoe is een beperkt aantal

¹ Bij de behandeling van de Ruimtelijke Strategie Utrecht in de gemeenteraad op 8 december 2017 heeft de gemeenteraad de motie "Impuls voor groen en openbare ruimte" (motie 2016/248) aangenomen. In de motie draagt de raad het college op vanaf de Voorjaarsnota 2017 aan te geven hoe groot jaarlijkse de bijdrage vanuit de investeringsstrategie is aan het verhogen van de kwaliteit, het onderhoud en het beheer van het groen en de openbare ruimte in de bestaande en nieuwe stad. In de Voorjaarsnota 2017 geeft het college hier uitwerking aan.

criteria geformuleerd. Deze criteria hanteren we om via een kwalitatieve weging tot prioriteitstelling te komen voor investeringsvoorstellen passende binnen de investeringsimpuls die jaarlijks bij de voorjaarsnota beschikbaar is en passende bij de groei van de stad. Aan de verschillende criteria kennen we geen relatieve weging en/of volgorde van voorkeur toe. Ook omdat weging in de tijd kan verschillen, bijvoorbeeld door marktomstandigheden en/of externe factoren.

- 1. Mate waarin voorstellen bijdragen aan gezonde verstedelijking.** De Ruimtelijke Strategie Utrecht kiest voor het thema gezonde verstedelijking bij het accommoderen van de groei van de stad. Anders gezegd, welke ruimtelijke keuzes dragen in termen van een maatschappelijke business case het meest bij aan gezonde verstedelijking. Hiertoe ontwikkelen we in aanloop naar de Voorjaarsnota 2017 voor Utrecht een nadere uitwerking voor gezonde verstedelijking (de “uitdagende Utrechtse principes”). Met deze uitwerking en een set aan indicatoren ontstaat een vertrekpunt voor gerichte investeringsvoorstellen die een impuls geven aan de gezonde duurzame verstedelijking. Daarmee nodigen we ook andere (markt)partijen uit te investeren in gezonde verstedelijking (open data). Inspirerende voorbeelden bij de bovengenoemde uitwerking zijn o.a. de Smart City Planner van de gemeente Rotterdam, het instrument Gezonde Stad van Movares en het instrument “sustainable cities index” van Arcadis.
- 2. Mate waarin voorstellen passen bij de keuze voor groei door verdichting.** Utrecht kiest ervoor de groei van Utrecht vooral te faciliteren door inbreiding. We verdichten daarbij de stad op plekken die zich daarvoor lenen en sluiten aan op kansrijke ontwikkelingen voor verdichtingslocaties in de stad. Ontwikkeling van binnenstedelijke locaties is doorgaans kostbaarder dan (meer) traditionele uitleglocaties, onder andere door transformatie (omzetten van bedrijventerreinen of leegstaande gebouwen naar andere functies zoals woningbouw) en complexe infrastructuur om de bereikbaarheid te kunnen borgen. Door de hoge kosten die binnenstedelijk bouwen met zich meebrengt bestaat het risico dat verdichting onvoldoende tot stand komt. Dit kan er tevens toe leiden dat de veronderstelde toename van middelen ter dekking van de additionele investeringsopgave niet of in mindere mate tot stand komt. Voorstellen door verdichting (waaronder ook randvoorwaardelijke maatregelen voor gezonde verstedelijking en verdichting, zoals investeringen in bereikbaarheid en groen) krijgen met dit criterium hogere prioriteit. Verdichting mag daarbij ook niet ten koste gaan van de ontwikkeling van een evenwichtige woningbouw met voldoende differentiatie in woonvormen.
- 3. Mate waarin voorstellen bijdragen aan de ontwikkelingen van de prioritaire gebieden.** De Ruimtelijke Strategie Utrecht kiest ervoor de investeringsimpuls met voorrang in te zetten voor de opgave in de prioritaire ontwikkelgebieden: de prioritaire verdichtingslocaties (Merwedekanaalzone en Nieuwe Centrum), de aandachtsgebieden Overvecht en Kanaleneiland en de economische ontwikkelingsgebieden (Utrecht Science Park/Oost, Binnenstad/Stationsgebied, Leidsche Rijn Centrum, Lage Weide en Papendorp). Voor de stad Utrecht is het van groot belang dat de economische groei en werkgelegenheid gelijke tred houdt met de groei van de bevolking. Groeikansen zitten onder andere in de gezondheid- en zorggerelateerde economie. Investeringsvoorstellen die bijdragen aan de ontwikkelingen van de prioritaire gebieden krijgen met dit criterium meer prioriteit.
- 4. Mate waarin voorstellen de gezamenlijke financiële verantwoordelijkheid van markt en overheid tot uitdrukking brengen.** “Utrecht maken we samen”. Dat is de naam van het Coalitieakkoord en dat geldt zeker voor het realiseren van de ambities uit de Ruimtelijke Strategie. Voorstellen die deze gezamenlijkheid tot uitdrukking brengen door financiële bijdragen van andere overheden (door bijvoorbeeld cofinanciering) of als een belangrijke multiplier fungeren voor investeringen door woningcorporaties of andere marktpartijen krijgen met dit criterium meer prioriteit.

5. Mate waarin de voorstellen bijdragen aan een doelmatige financiële gemeentelijke sturing.

Voorstellen die bijdragen aan een doelmatige financiële sturing krijgen met dit criterium meer prioriteit, bijvoorbeeld door slimme integratie van de investeringsimpuls met middelen en programmering van de meerjarenprogramma's bereikbaarheid en openbare ruimte en groen ("werk met werk maken"). Daarnaast biedt dit criterium de mogelijkheid voorrang te geven aan de voorstellen waarbij voor de gemeente afdwingbare financiële verplichtingen zijn aangegaan met andere partijen (voor bijvoorbeeld cofinanciering) of waarbij de gemeente zelf financieel belanghebbende is (bijvoorbeeld via een grondexploitatie of bij het verhalen van plankosten).

Enige vorm van flexibiliteit en adaptief programmeren investeringsimpuls

Financiële sturing vraagt enige vorm van flexibiliteit zodat snel geanticipeerd kan worden op kansen in de stad of voor (onvoorziene) fricties in de voortgang bij project- en gebiedsontwikkelingen.

Verschillende gerenommeerde bureaus, zoals het Planbureau voor de Leefomgeving en het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid, wijzen op de steeds sneller veranderende context waarbinnen gebiedsontwikkelingen plaatsvinden, bovendien vaker dan voorheen organisch van karakter. We kiezen ervoor dit tot uitdrukking te brengen door jaarlijks – afhankelijk van de dotatie en nog beschikbare ruimte – te bezien of een beperkt deel van de investeringsimpuls beschikbaar wordt gehouden voor "ruimte voor initiatieven" en "kennisontwikkeling, netwerk en experiment" passende bij de beleidsregel "Stedelijke Herontwikkeling: ruimte voor initiatief".²

4. Financieel besluitvormingsproces Ruimtelijke Strategie Utrecht

Investeringsimpuls exclusief de meerwaardeafdracht woningcorporaties

Investeringsbeslissingen worden gefaseerd genomen, aansluitend bij de jaarlijkse integrale afweging in het voorjaar en de verschillende stappen uit het Utrechtse Planproces. Voor de integrale afweging in de voorjaarsnota onderscheiden we daarvoor de volgende processtappen:

- Ter voorbereiding op de jaarlijkse voorjaarsbesluitvorming identificeren de ruimtelijke (gebieds)regisseurs in (het interne en externe netwerk van) het gebiedsteam en de thematische ruimtelijke programmamanagers investeringsvoorstellen passende bij de investeringsimpuls. Het gaat hierbij om initiatieven vanuit de samenleving en/of investeringsvoorstellen vanuit de gemeentelijke organisatie. De afweging vindt plaats op basis van de in dit bestedingskader genoemde criteria. In (het netwerk van) het gebiedsteam en de thematische ruimtelijke programmamanagers zijn meerdere vakdisciplines vertegenwoordigd die bijdragen aan een integrale afweging van investeringsvoorstellen.
- Wenselijk en haalbaar ingeschatte voorstellen worden vervolgens stedelijk gewogen en geprioriteerd op basis van de in dit bestedingskader genoemde criteria. Afhankelijk van de beschikbare investeringsruimte – die mede wordt bepaald door de dotatie uit de groei van de algemene middelen door de groei van de stad – volgt een voorstel voor de besteding van de investeringsimpuls ten behoeve van de voorjaarsbesluitvorming en gekoppeld aan het Meerjarenperspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO), het Meerjarenprogramma Bereikbaarheid (MPB), het Meerjarenprogramma Groen en de Nota Kapitaalsgoederen. Hiermee borgen we een integrale stedelijke afweging en een doelmatige en efficiënte inzet van middelen. Bij de

² Besluit van B&W d.d. 23 juni 2015. Bij vaststelling van het bestedingskader investeringsimpuls Ruimtelijke Strategie Utrecht door de raad komt het bestedingskader middelen Stedelijke Herontwikkeling te vervallen. We stellen voor de bevoegdheid van toekenning van middelen voor ruimte voor initiatieven ongewijzigd te laten: projecten tot €20.000 ambtelijke bevoegdheid, projecten van €20.000 tot €50.000 bevoegdheid wethouder Ruimtelijke Ordening, projecten van €50.000 of meer bevoegdheid college. Op deze manier kunnen we snelheid en flexibiliteit in ondersteuning van initiatieven vanuit de samenleving en tegelijkertijd zorgvuldige afweging waarborgen. Dit zal worden opgenomen in een herziene beleidsregel waarbij het nieuwe bestedingskader uitgangspunt is.

behandeling van de voorjaarsnota kan de raad vervolgens haar budgetrecht uitoefenen op de investeringsimpuls.

Complexe gebiedsopgaven vergen vaak een nadere uitwerking van bijvoorbeeld geschetste scenario's. Het is dan ook van belang dat ook in het besluitvormingsproces van de investeringsimpuls voldoende flexibiliteit is. Dat betekent dat de reserveringen bij de voorjaarsnota soms nog globaal van karakter kunnen zijn. Op het moment dat voldoende gedetailleerde informatie beschikbaar is en nut en noodzaak van de projectuitwerking voldoende scherp is kunnen gemaakte reserveringen bij de voorjaarsnota worden vertaald naar een gericht investeringsbesluit. Het Utrechtse Planproces biedt daarvoor het proces, inclusief de momenten waarbij het college en de raad haar financiële en kaderstellende- en uitvoerende rol kan uitoefenen.

Afspraken meerwaarde afdracht woningcorporaties³

In lijn met de samenwerkingsafspraken tussen huurders, woningcorporaties en gemeente met betrekking tot prestatieafspraken is in tripartiet verband een proces uitgewerkt om tot besteding te komen van de meerwaardeafdracht:

- Ter voorbereiding op de jaarlijkse voorjaarsbesluitvorming komt de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW) in overleg met de huurdersorganisaties uiterlijk 1 februari in het jaar t met een projectenlijst voor besteding van de meerwaardeafdracht van de woningcorporaties passende bij de bestedingsdoelen van de meerwaardeafdracht zoals geformuleerd in de prestatieafspraken. Het betreft hier projecten in de planvormingsfase waarop nog sturing mogelijk is. Bij het voorstel betreft de STUW de Ruimtelijke Strategie Utrecht en de criteria zoals geformuleerd in het bestedingskader van de investeringsimpuls Ruimtelijke Strategie Utrecht. Daarnaast vindt bij het opstellen van de lijst met projecten afstemming plaats met de ruimtelijke (gebieds)regisseurs van de gemeente Utrecht.
- Vervolgens vindt in aanloop naar de voorjaarsbesluitvorming in de maand februari van het jaar t een Stuurgroep Huren plaats waarbij de STUW in overleg met de huurdersorganisaties een toelichting geeft over de lijst met projecten. Op basis van de gerealiseerde meerwaarde afdracht over het jaar t-1 doet vervolgens het college een definitief voorstel voor besteding van de meerwaardeafdracht. Uitgangspunt daarbij is het voorstel van de STUW dat in overleg met de huurdersorganisaties tot stand is gekomen. Tevens wordt kennis genomen van de omvang van de meerwaardeafdracht van de verschillende woningcorporaties. Bij de behandeling van de voorjaarsnota kan de raad vervolgens haar budgetrecht uitoefenen op de meerwaardeafdracht. Monitoring van de besteding vindt plaats door middel van de Voortgangsrapportages prestatieafspraken en de MPSO cyclus.

Door tijdig én in een participatief proces met de relevante partijen tot afspraken over de meerwaardeafdracht te komen wordt de kennis en expertise van alle partijen maximaal benut en wordt het draagvlak voor de bestedingsrichtingen vergroot.

³ Bij de uitwerking van deze afspraken met betrekking tot de meerwaarde afdracht woningcorporaties is de motie "Regie gemeenteraad bij besteding meerwaardeafdracht betrokken" (motie 2016-26).

Bijlage 1 Financiële opgave Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016–2030

Prioritaire ontwikkelgebieden	Investeringsopgave	Exploitatieopgave
Versterking economisch kerngebied Utrecht Oost-Utrecht Science Park (USP)		
- Ambitie stedelijke ontwikkeling en bereikbaarheid	20 - 65 mln.	
- Ambitie openbare ruimte en groenstructuur	20 mln.	
Kwaliteitsimpuls openbare ruimte binnenstad naar "Allure"	15 mln.	
Verdichtingsopgave Merwedekanaalzone		
- Ambitie stedelijke ontwikkeling	17,7-22,5 mln.	
- Ambitie bereikbaarheid	10 mln.	
- Ambitie openbare ruimte en groenstructuur	20 mln.	
Nieuwe centrum		
- Ambitie stedelijke ontwikkeling Beurskwartier	PM	
- Ambitie bereikbaarheid	75 mln.	
- Ambitie openbare ruimte en groenstructuur	10 mln.	
Kwaliteitsimpuls openbare ruimte Overvecht en Kanaleneiland	5 mln.	
Systeemsprong OV binnenstadsas/Utrecht Oost/Merwedekanaalzone	450-550 mln.	
Overige programma opgaven		
Vastgoed		
- Stimuleren transformatie/nieuwbouw niet-prioritaire ontwikkelgebieden	15 mln.	
- Stimuleren middeldure huurwoningen	7,5 mln.	
- Stimuleren herontwikkeling voorzieningen	7,5 mln.	
Bereikbaarheid en mobiliteit		
- Ambitie bereikbaarheid (niet ingepast in het MPB 2016)	165 mln.	
- Ambitie auto/fietsparkeren (niet ingepast in de parkeerexploitatie)		4 mln. (a)
Kwaliteit openbare ruimte		
Dagelijks onderhoud: toename intensiteit openbare ruimte door groei stad		0,4 mln. (a)
Kwaliteitsimpuls met gelijktijdig wegwerken achterstallig onderhoud	105 mln.	
Indicatie financiële opgave RSU	ca. 0,95 - 1.1 mld.	(a)

Bron: Utrecht kiest voor gezonde groei; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016 (juni 2016)

a) De bedragen in deze kolom kunnen niet worden opgeteld. De ambitie met betrekking tot auto/fietsparkeren betreffen jaarlijkse exploitatielasten oplopend tot 4 mln. euro vanaf 2020; bij dagelijks onderhoud betreft het een jaarlijkse ophoging van het budget.

Bijlage 2 Passage meerwaardeafdracht “Prestatieafspraken op stedelijk niveau 2016–2019

2. Meerwaardeafdracht

Corporaties dragen bij verkoop en integrale herontwikkeling per 1 januari 2016 100% van de meerwaarde van de grond af aan de gemeente, conform de bestaande erfpachtcontracten.

Tweederde deel van deze afgedragen meerwaarde zal, via de door de gemeenteraad te bekrachtigen programmering, worden geïnvesteerd in stedelijke herontwikkeling: uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad, duurzaamheidsmaatregelen in de sociale sector en herontwikkeling openbare ruimte gekoppeld aan herstructureringslocaties. Dit onder voorwaarde van besluitvorming door de raad over de inzet en bestemming van deze meerwaarde, die zal plaatsvinden bij de Voorjaarsnota 2016 (gekoppeld aan de Investeringsstrategie).

Nadere uitwerking besteding meerwaardeafdracht

Voor de besteding van de door corporaties afgedragen meerwaarde zal de gemeente een nadere uitwerking opstellen. In deze nadere uitwerking zal in ieder geval aandacht worden besteed aan de afweging tussen verschillende projecten en de werkwijze die de gemeente hierbij zal hanteren. Deze nadere uitwerking bespreekt de gemeente met de corporaties. Bij de uitwerking worden de volgende bestedingsdoelen gehanteerd.

Bestedingsdoelen meerwaardeafdracht

Bij de bestedingsdoelen geeft de gemeente eerst prioriteit aan uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad en verduurzaming en dan aan herontwikkeling openbare ruimte.

- ***Uitbreiding van de sociale voorraad (betaalbaarheid en beschikbaarheid).*** Zoals geschetst in de Woonvisie nadert de huidige voorraad sociale huurwoningen de ondergrens gezien de berekende behoefte in Utrecht. Het aantal sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens is zelfs al lager dan noodzakelijk. Het aantal sociale huurwoningen daalde de afgelopen jaren fors en ook de slaagkans van woningzoekenden is de laatste twee jaar gedaald. In de Woonvisie is daarom vastgelegd dat de voorraad sociale huurwoningen niet verder af mag nemen en uiteindelijk moet stijgen. Een extra noodzaak vormt de hoge taakstelling om statushouders te huisvesten. Deze zal, gezien de huidige vluchtelingenproblematiek, de komende tijd niet afnemen.
- ***Duurzaamheidsmaatregelen.*** In het collegeakkoord en in het Energieplan is het belang van duurzaamheidsmaatregelen, met name in de bestaande bebouwing, benoemd. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld het verhogen van het aantal labelstappen bij renovaties of het realiseren van Nul-op-de-Meter woningen.
- ***Herontwikkeling openbare ruimte.*** De corporaties hebben in hun bod van 1 juni 2015 en hun brief van 7 oktober 2015 aandacht gevraagd voor de herontwikkeling van openbare ruimte, gekoppeld aan de renovatie of nieuwbouw van de woningen van de corporaties. Voor de herontwikkeling van de openbare ruimte, gekoppeld aan het productieprogramma van de corporaties, worden bilaterale afspraken gemaakt tussen gemeente en corporaties. De herontwikkeling van de openbare ruimte door de gemeente wordt voor het merendeel gefinancierd uit de Reserve Stedelijke Herontwikkeling. Voor de reserveringen die nu al opgenomen zijn in de huidige programmering van de Reserve Stedelijke Herontwikkeling kunnen bilateraal afspraken gemaakt worden met de corporaties. Met nieuwe voeding voor de Reserve Stedelijke Herontwikkeling (o.a. uit meerwaardeafdracht van corporaties), kunnen nieuwe herontwikkelingsprojecten voor de openbare ruimte worden toegevoegd. Daarover kunnen bij de jaarlijkse actualisatie van het productieprogramma van de corporaties aanvullende bilaterale afspraken gemaakt worden.