voorstel aan de raad

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Willems, I.M.J. (Irene)
Kenmerk	5305705
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Grondzaken Ruimtelijke ordening Verkeer en Mobiliteit

---

Meerjarenperspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) 2018 en Meerjarenperspectief Bereikbaarheid (MPB) 2018

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

1 Het Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid (MPB) 2018 vast te stellen als kader voor de uitvoering van het programma mobiliteit, inclusief de voorstellen voor de jaarlijkse bijstelling in hoofdstuk 4.

2 De reserve Bereikbaarheid tijdelijk aan te vullen (kasschuif) met maximaal 16 miljoen euro om een negatieve stand van deze reserve te voorkomen.

3 In te stemmen met de aanpassingen in de gebiedsindeling voor de procedure invoeren betaald parkeren zoals opgenomen in de betreffende bijlages.

4 De geheime bijlage “Programmering Investeringsimpuls RSU 2018” vast te stellen en de budgetten uit deze programmering vrij te geven voor uitvoering.

5 De actualisatie van de grondexploitaties, zowel financieel als wat betreft programma, in het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling 2018 (MPSO) vast te stellen voor de onderdelen a) Binnenstedelijke grondexploitaties, b) Leidsche Rijn en c) Stationsgebied.

~~6 In verband met het voorzichtigheidsbeginsel in te stemmen met een correctie op de winstneming (€ 6,26 miljoen) bij grondexploitatieprojecten die daarvoor in aanmerking komen.~~

~~7~~6 De verruiming van het plangebied van de grondexploitatie Centrum Overvecht vast te stellen en de extra opbrengsten als gevolg van een gunstige aanbesteding in te zetten voor ontsluiting van het gebied en verbetering van de openbare ruimte.

~~8~~7 In te stemmen met het aanpassen van het kader en een kleine verruiming van het plangebied van de grondexploitatie Merwedekanaalzone deelgebied 4: voormalig Defensieterrein op basis van de met BPD gesloten ontwikkelovereenkomst en de opbrengst in te zetten voor contractuele verplichtingen en het restant in te zetten voor eerder vastgestelde ambities uit het SPvE van juli 2016.

~~9~~8 Vast te stellen dat de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn per medio 2039 eindigt en daarmee de 10 jaarstermijn overschrijdt.

~~10~~9 De permanente geheimhouding, die het college heeft opgelegd, op de bijlagen ‘Financiële Bijlage MPSO 2018: Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht’ en ‘Programmering Investeringsimpuls RSU 2018’ conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen Mr. J.H.C. van Zanen

Gemeente Utrecht

Conclusie commissie

Bijlages
Voorstel: Voorstel_9778
Bijlage: Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling 2018
Bijlage: Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid (juni 2018)
Bijlage: GEHEIM Programmering Investeringsimpuls RSU 2018
Bijlage: GEHEIM Financiële Bijlage MPSO 2018 Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht
Bijlage: Motivering niet-toepasselijkheid referendumverordening MPSO en MPB 2018
Bijlage: STVV Raadsvoorstel MPSO 2018 en MPB 2018
Bijlage: STVV Wijzigingen gebiedsindeling invoeren betaald parkeren

Eerdere besluitvorming

Uitvoering

Gemeente Utrecht

Context

Jaarlijks worden het Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid (MPB) en het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) gelijktijdig met de Voorjaarsnota aangeboden aan de gemeenteraad. In beide meerjaren perspectieven wordt terug gekeken op wat er het afgelopen jaar is gerealiseerd en vormen hiermee een aanvulling op de Verantwoording. Daarnaast wordt aangegeven welke investeringen voor de komende jaren het meest urgent zijn om de stedelijke ambities te kunnen realiseren. In dit voorstel zijn beslispunten voor noodzakelijke bijstelling geformuleerd. Daarmee zijn deze meerjaren perspectieven naast verantwoordingsdocumenten ook documenten op basis waarvan wordt gestuurd.
In het Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid (MPB) staan alle maatregelen en projecten uit de opgave mobiliteit waaraan budget is toegekend (geprogrammeerde projecten) of waarvoor budget is gelabeld (voorziene investeringen). De projecten uit de opgave mobiliteit dragen bij aan de doelen van de Ruimtelijke Strategie Utrecht (gezonde verstedelijking) en van het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen en Slim Bestemmen. In dit MPB 2018 is de noodzakelijke herprogrammering ten behoeve van al lopende maatregelen verwerkt als mede de bijdrage aan een werkend tramvervoersysteem Uithoflijn. Er wordt vastgehouden aan de koers om tot en met 2020 alle projecten met een subsidie uit te voeren en de Westelijke Stadsboulevard aan te leggen. Aansluitend bij die koers bevat dit MPB ook voorstellen waarmee wordt ingesprongen op subsidiekansen.
Het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) beschrijft de ruimtelijke gemeentelijke en private projecten die bijdragen aan de groei van de stad en laat zien welke stappen we zetten om duurzame gezonde verstedelijking zoals aangegeven in de Ruimtelijke Strategie (RSU) het uitgangspunt te laten zijn bij ruimtelijke projecten. Het MPSO betreft de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in de stad zoals woningbouw, commercieel vastgoedprojecten en openbare ruimteprojecten met uitzondering van de mobiliteitsprojecten uit het MPB en de groenprojecten uit het Meerjaren Groenprogramma. Met het MPSO worden ook de financiële effecten op de verschillende grondexploitaties vastgesteld en een beeld geschetst van de stand van zaken van de investeringsimpuls.
Het MPB en MPSO zijn niet eenduidig in de tijdshorizon die wordt gehanteerd. Komend jaar wordt hier overeenstemming in aangebracht. We denken hierbij aan 2040.

Beslispunt

1 Het Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid (MPB) 2018 vast te stellen als kader voor de uitvoering van het programma mobiliteit, inclusief de voorstellen voor de jaarlijkse bijstelling in hoofdstuk 4.

Argumenten

11 <u>In het MPB wordt de bijdrage aan een werkend tramvervoersysteem Uithoflijn voor €17,5 miljoen gedekt.</u>
De totale bijdrage is €25 miljoen. Hiervan wordt €17,5 miljoen gedekt in het MPB door de inzet van de gereserveerde middelen voor risicoreservering Uithoflijn (€2,5 miljoen), Systeemsprong (Vrijval project Dichtersbaan, €7 miljoen) en door de herprogrammering van voordelen op nog lopende en af te sluiten projecten (€8 miljoen).
Daarnaast wordt in de grondexploitatie Stationsgebied het resterende bedrag (€7,5 miljoen) gedekt.

12 <u>Noodzakelijke herprogrammering ten behoeve van al geplande maatregelen zijn in het MPB opgenomen.</u>
Door diverse oorzaken (langere doorlooptijden, scope uitbreidingen of opgetreden risico's) ontstaan budgettaire knelpunten bij lopende maatregelen. In het MPB is hiervoor een herprogrammering voor deze maatregelen opgenomen, gedekt door voordelen op nog lopende en af te sluiten projecten. Voor de komende 1 of 2 jaar kan het werk worden voortgezet op de steeds belangrijkere werkvelden Slim regelen, Verkeersveiligheid, Smart

Mobility en Schoon Vervoer.

13 In het MPB wordt rekening gehouden met het waarschijnlijk vervallen van provinciale subsidies.
Ter dekking van de provinciale kosten voor de Uithoflijn heeft de provincie de RUVV subsidieregeling 2018 en 2019 geschrapt. Bij een drietal fietsprojecten (de Vechtroute, de Cremerstraat en hoofdfietsroutes) is in de dekking rekening gehouden met deze provinciale bijdrage. Het gaat om een totaalbedrag van €2,2 miljoen, waarvan de vervallen bijdrage van €0,3 miljoen voor de Rubenslaan binnen het budget van de hoofdfietsroutes kan worden opgelost. Op dit moment vindt overleg plaats met de provincie over compensatie van deze vervallen subsidies. Samen met de U10 dringen wij er bij de provincie op aan dat deze subsidies alsnog ter beschikking worden gesteld dan wel dat er een alternatieve regeling wordt gecreëerd. Mocht dit lukken, dan kunnen de nu in het MPB 2018 gereserveerde budgetten worden geherprogrammeerd in het MPB 2019. Mocht compensatie uitblijven, dan resteert een nadeel van €1,9 miljoen. Vanuit voorzichtigheidsoogpunt is in dit MPB rekening gehouden met dit nadeel.

14 Met het MPB 2018 wordt voorgesorteerd op kansen voor cofinanciering.
Op dit moment wordt samen met Rijk, Provincie, Amersfoort, Nieuwegein en bedrijfsleven een pakket maatregelen voor de komende vijf jaar geformuleerd, de Korte Termijnaanpak (KTA).
We zien kansen om in de KTA met cofinanciering van het Rijk en regiopartners meerdere, nu nog niet geprogrammeerde, mobiliteitsprojecten te realiseren. Pas in juni 2018 is er meer duidelijk over het KTA pakket en wat dit financieel kan opleveren. Daarom kunnen we het KTA pakket nog niet opnemen in het MPB. We reserveren wel €2 miljoen om tot een optimale benutting van deze regeling te kunnen komen. Daarnaast wordt €250.000 gereserveerd om deel te kunnen nemen in een Europees project rondom Smart Mobility.
In beide gevallen is het benodigd budget gedekt door voordelen op nog lopende en af te sluiten projecten.

15 Met vaststelling van het MPB 2018 worden gelden bestemd voor de in het MPB opgenomen projecten.
In het overzicht (bijlage) van het MPB 2018 staan alle maatregelen en projecten met een dekking. Door in te stemmen met het MPB stemt u in met de bestemming van de gelden per project. Hiermee wordt voldaan aan een belangrijke voorwaarde (financiële dekking) om met projecten van start te kunnen gaan.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn gevolgen voor realisatie van ambities op de korte termijn.
Door beperkte middelen kunnen meerdere projecten, op korte termijn niet worden opgestart. Het gaat hierbij onder meer om:
- Herinrichting van winkel- en verblijfsstraten waar regelmatig met de buurt al eerste stappen zijn gezet in de participatie (Kanaalstraat, As Votulast, 2de fase Amsterdamsestraatweg)
- Maatregelen die (bij voorkeur) meeliften met andere projecten (Moldaudreef met NRU, fietspad Waterlinieweg met bouwplannen Opaalweg)
- Langduriger budget voor de steeds belangrijker wordende werkvelden verkeersveiligheid, slim regelen (verkeers- en mobiliteitsmanagement en logistiek) en smart mobility (met dit MPB slechts budget voor twee jaar)
- Mogelijke verdere stappen voor invoering van snorfietsen op de rijbaan (zie raadsbrief van 3 januari 2018 Luchtkwaliteit en gezondheid)
- (Verkenningen naar) nieuwe of aan te passen fietsbruggen en -tunnels (fietstunnel 2e – 1e Daalsedijk, Demkabrug, Demkabrug / brug Zuilen – Lage Weide).

1.2 Met dit MPB 2018 wordt slechts een beperkte extra stap gezet in het bereiken van de hoge ambities op het gebied van mobiliteit.
Bij de vaststelling van de RSU en SRSRSB is geconstateerd dat er voor het realiseren van

de ambities van de SRSRSB nog een financiële opgave is van €165 miljoen. Binnen het MPB 2018 ontbreekt het aan financiële middelen om stappen te zetten om deze resterende opgave te realiseren. Zeker tot 2025 zit er in dit MPB nu geen speelruimte voor nieuwe projecten. Daarnaast zijn er ook aanvullende maatregelen nodig om de groei van de stad binnenstedelijk te faciliteren, bereikbaar en gezond te houden en ruimtelijke ontwikkelingenmogelijk te maken. Op langere termijn wordt een grote mobiliteitsopgave voorzien. Via de investeringsagenda van het groeikader wordt er 'gespaard' voor deze grote opgaven.

1.3 In tegenstelling tot wat tot nu toe gebruikelijk is, worden nu voordelen op projecten ingebracht die nog niet definitief zijn afgesloten.
Tot nu toe werd een voordeel pas verwerkt nadat het project definitief was afgesloten. Door de bijdrage aan een werkend tramvervoersysteem Uithoflijn zijn wij genoodzaakt verwachte voordelen voorafgaand aan definitieve projectafsluiting in te brengen. Deze voordelen worden nu gebruikt om de knelpunten op te lossen. Het is verantwoord om nu deze zekere voordelen wel te betrekken in deze actualisatie. In de 1e Bestuursrapportage (Berap) 2018 wordt dit verwerkt in de bijsturingsvoorstellen, waarbij de betreffende vrijgegeven budgetten neerwaarts worden bijgesteld.

Beslispunt

2 De reserve Bereikbaarheid tijdelijk aan te vullen (kasschuif) met maximaal 16 miljoen euro om een negatieve stand van deze reserve te voorkomen.

Argumenten

2.1 Tijdelijke aanvulling van de reserve Bereikbaarheid is nodig om problemen met het kasritme te voorkomen.
In het MPB staat een voorstel voor een nieuwe kasschuif. In de nieuwe kasschuif wordt rekening gehouden met een tijdelijke aanvulling van de reserve Bereikbaarheid met maximaal €16 miljoen in het jaar 2019. Het terugstorten wordt nu voorzien voor €6 miljoen in 2021, voor €5 miljoen in 2022 en het resterende bedrag van €5 miljoen in 2024. Zonder deze kasschuif wordt het kasritme voor het MPB in de jaren 2019 t/m 2024 negatief. Deze kasschuif komt in plaats van de bij de Voorjaarsnota 2016 vastgestelde kasschuif.

De reserve Bereikbaarheid wordt aangevuld vanuit de Algemene Dekkingsreserve. Er is een risico dat dit tussen 2019 en 2021 leidt tot een negatieve stand. Als dit zich voordoet zal de reserve Investeringsimpuls RSU als achtervang worden ingezet.

Beslispunt

3 In te stemmen met de aanpassingen in de gebiedsindeling voor de procedure invoeren betaald parkeren zoals opgenomen in de betreffende bijlages.

Argumenten

3.1 Elk jaar worden eventuele wijzigingen in de gebiedsindeling voor de procedure invoering betaald parkeren bij het MPB vastgesteld.
Elk jaar kijken we op basis van signalen van bewoners, raad en onze eigen observaties of er mogelijkheden zijn om de indeling van gebieden te verbeteren. Hiermee zorgen we ervoor dat de doorlooptijd va de procedure niet onnodig lang wordt.

3.2 De aanpassingen zijn voortgekomen op basis van signalen van bewoners, ondernemers en de raad.
Bewoners en ondernemers vragen vaak aandacht voor parkeeroverlast. Ook in de raad is dit

vaak onderwerp van gesprek (zie bijv SV 2018 / 39). Met bijgevoegde aanpassingen kan beter tegemoet worden gekomen aan de wensen uit de stad. De wijzigingen zien onder andere toe op het verbeteren van de situatie in Rijnsweerd, Smaragdplein en het herstellen van een eerdere grenscorrectie bij nieuwbouwontwikkeling Tuinhof Blaucapel.

3.3 De aanpassing van de gebiedsindeling sluit beter aan bij de ervaren parkeeroverlast.
Met het aanpassen van deze gebieden sluit de gebiedsindeling beter aan en kan de parkeeroverlast aangepakt worden daar waar die daadwerkelijk wordt ervaren.
Op basis van veel signalen van bewoners over bijvoorbeeld een hoge parkeerdruk en parkeeroverlast is de nieuwe gebiedsindeling bepaald. Ook is bijvoorbeeld gekeken naar de economische vitaliteit van het winkelcentrum Smaragdplein. Deze heeft te lijden onder de hoge parkeerdruk die op het plein wordt veroorzaakt door niet-winkelend publiek. Op basis van veel signalen van bewoners en ondernemers over de hoge parkeerdruk is het wenselijk dit jaar het gebied anders in de te delen. Wij zijn hierover met ondernemers en bewoners in gesprek. Anticiperend daarop kunnen we met het aanwijzen van kleinere gebieden de parkeeroverlast in die delen van de buurt (wijk) aanpakken waar deze het meest wordt ervaren. Een tijdige aanpak van de parkeeroverlast heeft een positieve uitwerking voor de leefbaarheid in de wijk en zorgt ervoor dat de economische vitaliteit van winkelcentrum Smaragdplein behouden blijft.

Beslispunt

4 De geheime bijlage “Programmering Investeringsimpuls RSU 2018” vast te stellen en de budgetten uit deze programmering vrij te geven voor uitvoering.

Argumenten

4.1 De programmering is volledig geactualiseerd.
De programmering is op projectniveau onderzocht om te oordelen of de projecten inmiddels afgerond zijn, wel of niet door gaan, op korte termijn uitgevoerd kunnen worden en of ze gerealiseerd kunnen worden met minder middelen. Hiermee ontstaat een actueel beeld van de programmering met de meest urgente projecten. Op die manier is er ruimte ontstaan voor herprogrammering van 139.296 euro. In de Voorjaarsnota 2018 is het bestedingsvoorstel op basis van het groeikader voor de middelen die vanaf 2019 beschikbaar komen door de groei van de stad opgenomen.

4.2 De jaarschijf 2018 voor de Investeringsimpuls RSU uit de Voorjaarsnota’s 2016 en 2017 is toegevoegd aan de programmering van de Investeringsimpuls RSU.
In de Voorjaarsnota’s 2016 en 2017 zijn middelen voor de Investeringsimpuls RSU in de meerjarenbegroting verwerkt. De middelen voor 2018 zijn aan de programmering van de Investeringsimpuls RSU toegevoegd en bestemd aan de projecten in lijn met de besluitvorming over de Voorjaarsnota 2017.

4.3 De middelen uit het bestedings- & dekkingsvoorstel Bestemmingswijzigingen STUW bij de Jaarrekening 2017 zijn toegevoegd aan de programmering van de Investeringsimpuls RSU.
Met de prestatieafspraken 2017 met de woningcorporaties en huurders is vastgelegd dat 2/3 van de door de corporaties af te dragen meerwaarde bij verkoop of integrale herontwikkeling wordt gestort in de Investeringsimpuls RSU. Als gevolg van dit besluit zijn de middelen samenhangende met het bestedings- & dekkingsvoorstel Bestemmingswijzigingen STUW bij de Jaarrekening 2017 aan de programmering van de Investeringsimpuls RSU toegevoegd. De invulling van deze middelen zal plaats vinden conform de bestedingsdoelen uit het bestedingskader Investeringsimpuls RSU (bijlage 2).

Beslispunt

Gemeente Utrecht

5 De actualisatie van de grondexploitaties, zowel financieel als wat betreft programma, in het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling 2018 (MPSO) vast te stellen voor de onderdelen a) Binnenstedelijke grondexploitaties, b) Leidsche Rijn en c) Stationsgebied.

Argumenten

5.1 In het kader van de Beleids- en beheersinstrumentarium-cyclus wordt de actualisatie van de grondexploitaties jaarlijks vastgesteld bij de behandeling van de Voorjaarsnota.
In het MPSO zijn de geactualiseerde grondexploitaties 2018 opgenomen. Deze grondexploitaties zijn geactualiseerd conform de nieuwe BBV richtlijnen, ingaande per 1-1-2016. De voorziening die is getroffen voor negatieve grondexploitaties is geactualiseerd en deels (€ 0,7 miljoen) vrijgevallen naar de reserve grondexploitatie.

5.2 Het saldo van de binnenstedelijke grondexploitaties is verbeterd.
Het saldo van de 21 binnenstedelijke grondexploitaties is voor winstneming verbeterd van € 9,1 miljoen negatief vorig jaar naar € 3,8 miljoen positief, een verbetering van € 12,9 miljoen. De belangrijkste positieve mutaties hebben zich voorgedaan bij de projecten Veemarkt en Kanaleneiland Centrum. Na winstneming, voorgeschreven door de BBV, van 21,4 miljoen uit enkele positieve projecten (ten gunste van de reserve grondexploitaties) resteert een saldo van 17,6 miljoen negatief.

5.3 Het woningbouwprogramma voor het BEFU-terrein is aangepast.
Zoals in de Raadsbrief 'Startdocument Ontwikkeling woningbouw op Befu-terrein" d.d. 14 juni 2017 is aangegeven, werd voor deze actualisatie van de grondexploitatie uitgegaan van 100% vrije sector koopwoningen. Bij de actualisatie van de grondexploitatie van het BEFU-terrein is uitgegaan van een woningbouwprogramma van 25% sociale huur, 25% middenhuur en 50% vrije sector passend binnen de financiële kaders van de grondexploitatie. Dit wordt verwerkt in het SPvE dat aan de raad zal worden voorgelegd.

5.4 Het saldo van de grondexploitatie Leidsche Rijn is verbeterd.
Het saldo van de grondexploitatie Leidsche Rijn is voor winstneming verbeterd van € 13,6 miljoen negatief vorig jaar naar € 0,8 miljoen positief, een verbetering van € 14,4 miljoen. Na tussentijdse winstneming, voorgeschreven door de BBV, bedraagt het positieve saldo € 0,45 miljoen. De tussentijdse genomen winst ad € 0,35 miljoen is toegevoegd aan de reserve grondexploitatie, de voorziening negatieve grondexploitatie Leidsche Rijn is geheel vrijgevallen ten gunste van het gemeentebrede rekeningresultaat over 2017.

5.5 De grondexploitatie Stationsgebied is sluitend.
Na de verwerking van alle actuele gegevens in de grondexploitatie Stationsgebied ontstaat er een neutraal resultaat voor de afronding van de eerste fase van het project in 2022 op netto contante waarde 01-01-2018.

~~**Beslispunt**~~

~~6 In verband met het voorzichtigheidsbeginsel in te stemmen met een correctie op de winstneming (€ 6,26 miljoen) bij grondexploitatieprojecten die daarvoor in aanmerking komen.~~

~~Argumenten~~

~~6.1 Op deze manier wordt de behoedzaamheid voortgezet zoals we deze in de afgelopen jaren hebben toegepast.~~
~~Conform de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het voorgeschreven om eerder dan bij het afsluiten van een grondexploitatieproject tussentijds winst te nemen. Begin 2018 blijkt uit Vraag & Antwoord van de commissie BBV dat bij de tussentijdse winstneming het hanteren van de POC-methodiek (percentage of completion) gewenst is. Met deze methode wordt op basis van de verhouding blijkend uit de gerealiseerde kosten en~~

~~opbrengsten versus de totale omvang van de kosten en opbrengsten bepaald hoeveel van het positieve saldo van een grondexploitatie toe te rekenen is aan de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten.~~

~~Zoals besproken in de subcommissie financiën (d.d. 11 januari 2018) ter voorbereiding van de behandeling van de technische actualisatie van de nota grondbeleid 2017, wordt er in de methode geen rekening gehouden met het saldo onderhandenwerk of het risicoprofiel op de nog te realiseren kosten en opbrengsten en is daarmee minder behoedzaam dan voorheen binnen de Gemeente Utrecht gehanteerd. Vanuit behoedzaamheid houden we in het verloop van de reserve rekening met een reservering voor het deel van de verplichte tussentijdse winstneming waar nog geen of onvoldoende daadwerkelijk gerealiseerde omzet tegenover staat.~~

Beslispunt

~~7~~6 De verruiming van het plangebied van de grondexploitatie Centrum Overvecht vast te stellen en de extra opbrengsten als gevolg van een gunstige aanbesteding in te zetten voor ontsluiting van het gebied en verbetering van de openbare ruimte.

Argumenten

~~7.1~~6.1 Op deze manier kunnen we de financiële ruimte die is ontstaan in deze grondexploitatie als gevolg van een gunstige aanbesteding investeren om a) de ontsluiting van het gebied vanaf Zamenhofdreef te verbeteren, b) de openbare ruimte van de NPD strook op een hoger kwaliteitsniveau uit te voeren en c) een groter deel van het omliggende openbaar gebied opnieuw in te richten (1).
De raad heeft zich eerder al uitgesproken voor de wens voor vernieuwing van de openbare ruimte rondom Winkelcentrum Overvecht. Om tot een financieel sluitende exploitatie te komen is in 2013 bij de herstart van het project het plangebied verkleind van het gehele winkelkwadrant tot enkel de NPD-strook en is ingezet op een sobere en doelmatige inrichting.

~~7.2~~6.2 Op deze manier kunnen we de financiële ruimte die is ontstaan in deze grondexploitatie als gevolg van een gunstige aanbesteding investeren om a) de ontsluiting van het gebied vanaf Zamenhofdreef te verbeteren, b) de openbare ruimte van de NPD strook op een hoger kwaliteitsniveau uit te voeren en c) een groter deel van het omliggende openbaar gebied opnieuw in te richten (2).
Als gevolg van de gunstige aanbesteding in 2017 is er nu financiële ruimte ontstaan om te investeren in:
Ad a) Voor het aangrenzende deel van het openbaar gebied is voor de eerste fase een apart project opgestart met een eigen planning en financiering (besluitvorming over IPvE/FO “Herinrichting Roelantdreef / Seinedreef / Zamenhofdreef” vond plaats op 20 maart 2018). Een deel van het noodzakelijke budget hiervoor moet nog uit de grondexploitatie Winkelcentrum Overvecht worden gedekt. Met deze bijdrage is er dan voldoende dekking voor het totale project voorhanden. De vernieuwing van het overlappend deel het naastgelegen parkeerterrein en de entree nabij de nieuwe woningen aan de Zamenhofdreef (dat gedurende de bouw in gebruik zal zijn voor de ontsluiting van bouwverkeer) zal bij de definitieve inrichting binnen de grondexploitatie worden gerealiseerd.
Ad b) extra kwaliteit van de openbare ruimte van de NPD strook. Met het vaststellen van de kadernota Kwaliteit openbare ruimte in december 2016 heeft de raad besloten om het openbaar gebied rondom winkelcentrum Overvecht op het kwaliteitsniveau ‘Domstad Bijzonder’ in te richten. Door de financiële ruimte die is ontstaan kan hier nu weer invulling aan worden gegeven.
Ad c) de herinrichting van de volgende fase van het parkeerterrein e.o. bij het winkelcentrum. Bij het openen van de grondexploitatie maakte het volledige kwadrant van het winkelcentrum Overvecht onderdeel uit van het plangebied. Doordat de grondexploitatie in 2013 onvoldoende financiële ruimte bood, is het plangebied destijds verkleind tot enkel

de NPD-strook. Voor het plangebied NPD zijn de ramingen op basis van de in 2017 uitgevoerde aanbesteding van de NPD-strook geactualiseerd. Hiermee is er ook weer ruimte om het exploitatiegebied te vergroten waardoor een vervolg gemaakt kan worden met de herinrichting van het volgende deel van het grote parkeerterrein bij de NPD-strook en winkelcentrum Overvecht en de bijbehorende infra.

Kanttekeningen

7.1 De extra opbrengst wordt niet ingezet voor de verbetering van het negatieve saldo van de grondexploitatie NPD strook.
Het voorstel is om de extra middelen als gevolg van de aanbesteding in te zetten voor de inrichting van het openbaargebied in plaats van het verbeteren van het saldo van de grondexploitatie. Rekening houdend met de extra opgenomen budgetten is het negatieve saldo van de grondexploitatie NPD-strook dit jaar met ongeveer € 0,35 miljoen verbeterd maar blijft het saldo negatief. Een uitgebreidere financiële toelichting is opgenomen in de geheime bijlage 'Financiële Bijlage MPSO 2018: Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.'

Beslispunt

~~8~~7 In te stemmen met het aanpassen van het kader en een kleine verruiming van het plangebied van de grondexploitatie Merwedekanaalzone deelgebied 4: voormalig Defensieterrein op basis van de met BPD gesloten ontwikkelovereenkomst en de opbrengst in te zetten voor contractuele verplichtingen en het restant in te zetten voor eerder vastgestelde ambities uit het SPvE van juli 2016.

Argumenten

~~8.1~~7.1 In de ontwikkelovereenkomst Defensieterrein met BPD zijn afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een stadswijk met 600 woningen (waarvan 120 sociale huur) met (half) verdiepte en gebouwde parkeervoorzieningen, 800m2 kleinschalige bedrijvigheid, ambitieuze duurzaamheidsmaatregelen, het aanleggen van de openbare ruimte en een skywalk (wandelpad over de daken van de gebouwen).
Het ambitieniveau komt overeen met het door BPD opgestelde Stedenbouwkundig Plan, dat op 6 maart 2018 door het college is vastgesteld. Het verkoopbedrag van de grond is hoger dan het bedrag dat in de grondexploitatie voorzien is.

~~8.2~~7.2 De opbrengsten zijn nodig zijn om de met BPD in de ontwikkelovereenkomst gemaakte afspraken te kunnen verwezenlijken en bieden de mogelijkheid om middelen te reserveren voor reeds vastgestelde ambities die tot doel hebben de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren.
De contractuele verplichtingen zijn verwerkt waarmee de bovengrondse leidingen verplaatst kunnen worden en een deel van het terrein van Eneco kan aangekocht worden, waardoor de locatie fysiek verbonden kan worden met de woningen en horeca in het project Wilhelminawerf. De ontwikkelaar kan voor bouw- en woonrijpmaken een kwalitatief hoogwaardige(re) inrichting van het openbaar gebied aanleggen en er is budget voor de mogelijk noodzakelijke sanering van de wetering. Wij stellen voor het restant van de opbrengst in te zetten om eerder vastgestelde ambities uit te voeren die tot nu toe nog niet opgenomen waren in de grondexploitatie. De Kanaalweg kan opgeknapt worden om het "Merwedepark / Rondje Stadseiland" te kunnen realiseren. Het budget voor de brug is opgehoogd, maar er wordt nog geen besluit genomen over de aanleg daarvan. Tenslotte is een bedrag gereserveerd om de aansluiting van het parkeerterrein van het Jongeriuscomplex op de Tellegenlaan en de aansluiting van de Wilhelminawerf mogelijk te maken. De bijbehorende contractueel verplichte bedragen en bedragen voor voorgestelde invulling van eerder vastgestelde ambities zijn opgenomen in de geheime bijlage 'Financiële

Bijlage MPSO 2018 Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht'.

Beslispunt

~~9~~8 Vast te stellen dat de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn per medio 2039 eindigt en daarmee de 10 jaarstermijn overschrijdt.

Argumenten

~~9.1~~8.1 Voor afwijking van de maximale looptijd van 10 jaar voor grondexploitaties is een raadsbesluit vereist.
De nieuwe notitie Grondexploitaties van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) kent de stellige uitspraak: "Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen.
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."
De risico-beperkende maatregelen hieronder kort opgesomd zijn gelijk aan het MPSO 2018:
- Na het 10e jaar, nu 1 januari 2028, worden de inkomsten conform de aanbeveling van de commissie BBV niet geïndexeerd;
- Er is een marktprijscorrectie van 5 % van de totale omzet in de grondexploitatie opgenomen om eventuele tegenvallers in uitgifteprijs en/of uitgiftetempo op te kunnen vangen;
- Een aanzienlijk deel van het nog te realiseren kantoorprogramma is financieel op nihil gesteld. Na het 10e jaar is er financieel geen kantoorprogramma opgenomen.
Het behoedzaam opnemen van het uitgiftetempo nog uit te geven woningbouw- en commercieel programma (alleen bedrijventerrein) is een risico-beperkende maatregel welke door de substantiële omvang van de opgave Leidsche Rijn mede maakt dat de 10 jaar wordt overschreden. De looptijd > 10 jaar voor de grondexploitatie Leidsche Rijn hangt nadrukkelijk samen met de substantiële omvang van de opgave en het hanteren van een meerjarig marktconform afzettempo voor het nog te realiseren woningbouwprogramma en programma bedrijventerrein na 1 januari 2028.

Beslispunt

~~10~~9 De permanente geheimhouding, die het college heeft opgelegd, op de bijlagen 'Financiële Bijlage MPSO 2018: Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht' en 'Programmering Investeringsimpuls RSU 2018' conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Argumenten

~~10.1~~9.1 Openbaarmaking van deze bijlagen schaadt het gemeentelijke financiële belang en leidt tot onevenredige bevoordeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen, dan wel van derden (artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur)
Derden (bijvoorbeeld ontwikkelaars of eigenaren) kunnen de informatie zodanig gebruiken dat dit deze partijen onevenredig bevoordeelt en de onderhandelingspositie van de gemeente verslechtert.


Gemeente Utrecht

Raadsbesluit

Gemeente Utrecht

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Willems, I.M.J. (Irene)
Kenmerk	5305705
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Grondzaken Ruimtelijke ordening Verkeer en Mobiliteit

Meerjarenperspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) 2018 en Meerjarenperspectief Bereikbaarheid (MPB) 2018

besluit

1 Het Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid (MPB) 2018 vast te stellen als kader voor de uitvoering van het programma mobiliteit, inclusief de voorstellen voor de jaarlijkse bijstelling in hoofdstuk 4.

2 De reserve Bereikbaarheid tijdelijk aan te vullen (kasschuif) met maximaal 16 miljoen euro om een negatieve stand van deze reserve te voorkomen.

3 In te stemmen met de aanpassingen in de gebiedsindeling voor de procedure invoeren betaald parkeren zoals opgenomen in de betreffende bijlages.

4 De geheime bijlage “Programmering Investeringsimpuls RSU 2018” vast te stellen en de budgetten uit deze programmering vrij te geven voor uitvoering.

5 De actualisatie van de grondexploitaties, zowel financieel als wat betreft programma, in het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling 2018 (MPSO) vast te stellen voor de onderdelen a) Binnenstedelijke grondexploitaties, b) Leidsche Rijn en c) Stationsgebied.

~~6 In verband met het voorzichtigheidsbeginsel in te stemmen met een correctie op de winstneming (€ 6,26 miljoen) bij grondexploitatieprojecten die daarvoor in aanmerking komen.~~

~~7~~6 De verruiming van het plangebied van de grondexploitatie Centrum Overvecht vast te stellen en de extra opbrengsten als gevolg van een gunstige aanbesteding in te zetten voor ontsluiting van het gebied en verbetering van de openbare ruimte.

~~8~~7 In te stemmen met het aanpassen van het kader en een kleine verruiming van het plangebied van de grondexploitatie Merwedekanaalzone deelgebied 4: voormalig Defensieterrein op basis van de met BPD gesloten ontwikkelovereenkomst en de opbrengst in te zetten voor contractuele verplichtingen en het restant in te zetten voor eerder vastgestelde ambities uit het SPvE van juli 2016.

~~9~~8 Vast te stellen dat de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn per medio 2039 eindigt en daarmee de 10 jaarstermijn overschrijdt.

~~10~~9 De permanente geheimhouding, die het college heeft opgelegd, op de bijlagen ‘Financiële Bijlage MPSO 2018: Gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht’ en ‘Programmering Investeringsimpuls RSU 2018’ conform artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

Raadsbesluit

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen