

Peilstok Stedelijke Ontwikkeling 2018



Samenvatting

In de Peilstok 2018 worden actuele ontwikkelingen per medio 2018 geschetst ten opzichte van het Meerjarenperspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) 2018. Het MPSO geeft jaarlijks een uitgebreid overzicht van de stand van de stedelijke ontwikkelingsprojecten. Het doel van de peilstok is om halverwege het jaar te rapporteren over de voortgang van de grondexploitatieprojecten en de stand van zaken ten aanzien van de investeringsimpuls RSU, voor zover dat afwijkt van het MPSO 2018. Ook wordt een actueel beeld gegeven van de Utrechtse woningmarkt en de stedelijke prognose woningbouw.

De druk op de woningmarkt in Utrecht blijft ook in de eerste helft van 2018 onverminderd hoog. In alle segmenten is de vraag naar woningen nog steeds hoger dan het aanbod. Het college zet zich met het onlangs gepresenteerde coalitieakkoord 'Utrecht 2018–2022: ruimte voor iedereen' in om het woningaanbod in alle segmenten zo snel mogelijk te vergroten en daarmee de betaalbaarheid en beschikbaarheid te verbeteren. De stedelijke prognose voor de periode 2018 t/m 2020 is ten opzichte van het MPSO 2018 met bijna 500 woningen toegenomen tot ongeveer 14.000 woningen. Voor 2018 blijft de prognose met ongeveer 3.700 woningen gelijk aan het MPSO 2018 waarvan het grootste deel in het sociale- en middenhuursegment. Het aandeel woningen in het middenhuursegment dat dit jaar in aanbouw wordt genomen neemt wel af ten opzichte van de prognose uit het MPSO 2018. Echter, in de jaren 2019 en 2020 stijgt de productie in dit segment weer ten opzichte van het MPSO 2018.

Op 16 mei is Leidsche Rijn Centrum feestelijk geopend. Gesprekken over de ontwikkeling van de resterende opgave van A.S.R./Vesteda zijn gestart. Voor de hoogbouwkavel is een tender uitgeschreven. In Het Zand, Hoge Weide, Terwijde, Leidsche Rijn Centrum, Leeuwesteyn en het Máximapark wordt volop gebouwd en bouwrijp gemaakt. Naar huidig inzicht zal vrijwel de gehele planvoorraad woningbouw van 2018 gerealiseerd worden. Er wordt 1,5 hectare bedrijventerrein uitgegeven en de interesse voor de realisatie van kantoren trekt aan. Bouwrijp maken in Haarzicht is gestart, evenals de bouw van woningen in Rijnvliet. Voor Groenewoud wordt door de ontwikkelaar een stedenbouwkundig plan voorbereid. Voor De Taats Noord wordt gewerkt aan een gemengd programma (kantoren, wonen en een mobiliteitshub). Door het realiseren van uitgifte van woningbouwkwavels tegen hogere grondprijzen dan voorzien in de grondexploitatie, zoals gepresenteerd in het MPSO 2018, kan het geprognosticeerde eindsaldo Leidsche Rijn in potentie fors verbeteren.

De uitgifte van metrage kantoren is het financieel grootste risico binnen de bouwopgave Leidsche Rijn. De komende acht jaar staat er financieel nog 95.000 m² geprogrammeerd. Momenteel lopen er gesprekken met geïnteresseerde partijen. Richting eind 2018 zal er meer duidelijkheid ontstaan over de potentie van deze gesprekken.

Het Stationsgebied ontwikkelt zich steeds verder tot een modern centrumgebied. Hoewel de historische binnenstad en het Stationsgebied aanvankelijk twee aparte delen van het centrum leken, worden deze delen zichtbaar meer met elkaar verbonden tot één samenhangend geheel.

Sinds februari is het mogelijk vanaf het Centraal Station over het nieuwe Stationsplein, en onder het iconische Bollendak, via het Entreegebouw naar het vernieuwde Hoog Catharijne of het Smakkelaarsveld te lopen. Ondertussen wordt het laatste deel van het plein en de grootste fietsenstalling van de wereld afgebouwd. De afgelopen periode is een aantal kritische mijlpalen voor het inpassen van de Uithoflijn in het Stationsgebied gehaald. In juni heeft Lingotto de bijzondere tender voor het Smakkelaarsveld gewonnen, waardoor gestart kan worden met het ontwikkelen van het Smakkelaarsveld als nieuwe woon- en ontmoetingsplek in de stad. Verder gaan de ontwikkelingen aan de infrastructuur, openbare ruimte en het vastgoed van het Stationsgebied intensief door.

De actuele ontwikkelingen geven geen aanleiding de grondexploitatie en het risicoprofiel bij te stellen ten opzichte van de gemelde stand in het MPSO.

De planningen van de overige projecten met een binnenstedelijke grondexploitatie lopen over het algemeen op schema. Door actuele ontwikkelingen verwachten we een verslechtering van het geprognosticeerde eindresultaat. Dit wordt met name veroorzaakt door tegenvallers in de projecten Gerrit Rietveld College en Veemarkt. Voor beide projecten geldt echter dat het eindresultaat positief blijft.

Ten aanzien van de Investeringsimpuls RSU wijken de begrote uitgaven Investeringsimpuls RSU over de jaarschijf 2018 ongeveer anderhalf miljoen euro af. Het gaat hierbij grotendeels om uitgaven die eerder plaatsvinden dan oorspronkelijk geraamd. Meerjarig is deze verschuiving budgettair neutraal. Daarnaast wordt het voorstel voor de besteding van de meerwaardeafdrachten van woningcorporaties uit 2017 kort toegelicht.

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	2
INHOUDSOPGAVE	4
1. INLEIDING	5
1.1 DOELSTELLING	5
1.2 LEESWIJZER	5
2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN	6
2.1 WONINGMARKT	6
2.2 STEDELIJKE PROGNOSE WONINGBOUW 2018 T/M 2020 (START BOUW)	6
2.3 LEIDSCHER RIJN	7
2.4 STATIONSGBIED	9
2.5 MERWEDEKANAALZONE	11
2.6 UTRECHT SCIENCE PARK/RIJNSWEERD	13
2.7 OVERIGE BINNENSTEDELIJKE GRONDEXPLOITATIEPROJECTEN	14
3. GRONDEXPLOITATIE LEIDSCHER RIJN	17
3.1 JAARSCIIF 2018 LEIDSCHER RIJN	17
<i>Toelichting prognose lasten en baten 2018</i>	<i>17</i>
3.2 PROGNOSE ONDERHANDEN WERK 2018	19
3.3 RISICOANALYSE GRONDEXPLOITATIE LEIDSCHER RIJN	19
4. GRONDEXPLOITATIE STATIONSGBIED	20
4.1 JAARSCIIF 2018 STATIONSGBIED	20
<i>Toelichting prognose lasten en baten 2018</i>	<i>20</i>
4.2 PROGNOSE ONDERHANDEN WERK 2018	20
4.3 RISICOANALYSE GRONDEXPLOITATIE STATIONSGBIED	21
5. BINNENSTEDELIJKE GRONDEXPLOITATIES	22
5.1 JAARSCIIF 2018 BINNENSTEDELIJKE GRONDEXPLOITATIES	22
<i>Toelichting prognose lasten en baten 2018</i>	<i>22</i>
5.2 PROGNOSE ONDERHANDEN WERK 2018	25
5.3 RISICOANALYSE BINNENSTEDELIJKE GRONDEXPLOITATIES	25
6. INVESTERINGSIMPULS RUIMTELIJKE STRATEGIE UTRECHT	26
<i>Bijdrage aan gebieds- en vastgoedontwikkelingen</i>	<i>26</i>
<i>Kwaliteit van openbare ruimte en omgevingsvisie</i>	<i>27</i>
<i>Bestedingsvoorstel meerwaardeafdracht woningcorporaties</i>	<i>27</i>

1. Inleiding

1.1 Doelstelling

Voor u ligt de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling 2018. In deze Peilstok worden actuele ontwikkelingen per medio 2018 geschetst ten opzichte van het Meerjarenperspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) 2018. Het MPSO geeft jaarlijks een uitgebreid overzicht van de stand van de stedelijke ontwikkelingsprojecten. Het doel van de peilstok is om halverwege het jaar te rapporteren over de voortgang van de grondexploitatieprojecten en de stand van zaken ten aanzien van de investeringsimpuls RSU, voor zover dat afwijkt van het MPSO 2018. Aanvullend wordt een actueel beeld gegeven van de stedelijke prognose woningbouw.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt in Utrecht en wordt een actueel beeld gegeven van de stedelijke prognose woningbouw. Ook worden de belangrijke actuele inhoudelijke ontwikkelingen van de stedelijke ontwikkelingsprojecten beschreven. Net als in het MPSO 2018 gaan we eerst in op de prioritaire gebieden zoals die zijn vastgesteld met de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU). In de hoofdstukken 3 tot en met 5 wordt inzicht gegeven in de financiële ontwikkelingen (stand medio 2018) van de grondexploitaties Leidsche Rijn (hoofdstuk 3), Stationsgebied (hoofdstuk 4) en binnenstedelijk (hoofdstuk 5). In het afsluitende hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de Investeringsimpuls RSU.

2. Actuele ontwikkelingen

In dit hoofdstuk wordt eerst ingegaan op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en de stedelijke woningbouwprognose 2018–2020. Zoals ook opgenomen in het MPSO 2018 worden vervolgens de belangrijke actuele inhoudelijke ontwikkelingen in de prioritaire gebieden beschreven: Leidsche Rijn, Stationsgebied, Merwedekanaalzone en USP/Rijnsweerd, gevolgd door de overige binnenstedelijke grondexploitatieprojecten.

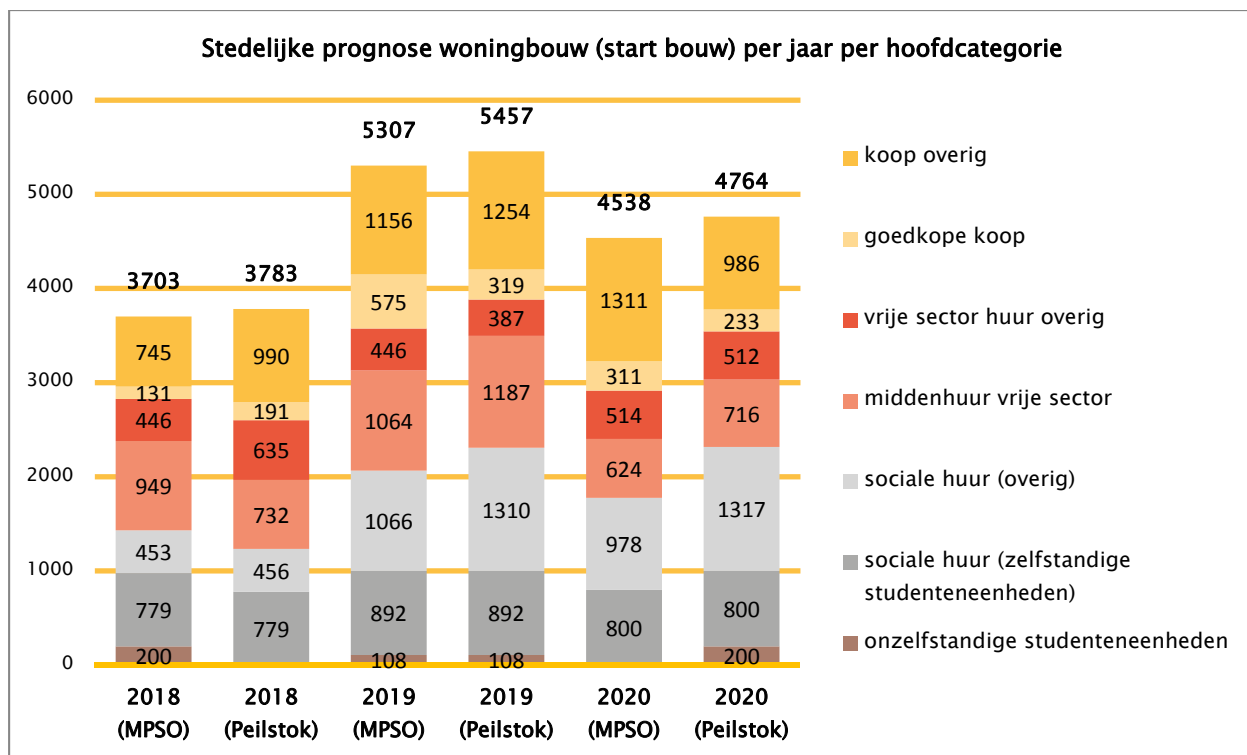
2.1 Woningmarkt

De druk op de woningmarkt in Utrecht blijft ook in de eerste helft van 2018 onverminderd hoog. In alle segmenten is de vraag naar woningen nog steeds hoger dan het aanbod. Op de koopmarkt blijven de koopprijzen doorstijgen. De prijs per vierkante meter in het tweede kwartaal van 2018 is ruim 11% hoger dan een jaar eerder (Brecheisen, 2018). Op de huurmarkt resulteert de mismatch tussen vraag en aanbod in een lange wachttijd voor sociale huurwoningen en verder oplopende prijzen in de vrije sector. Het college zet zich met het onlangs gepresenteerde coalitieakkoord 'Utrecht 2018–2022: ruimte voor iedereen' in om het woningaanbod in alle segmenten zo snel mogelijk te vergroten en daarmee de betaalbaarheid en beschikbaarheid te verbeteren. Het streven is dat in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad (woningen tot de liberalisatiegrens) en 25% tot de middencategorie (op het huidige prijsniveau middenhuur tot €950,- en betaalbare koop). Met de actieplannen middenhuur, sociale woningbouw en studentenhuisvesting wordt onder andere ingezet op de betaalbaarheid en beschikbaarheid.

2.2 Stedelijke prognose woningbouw 2018 t/m 2020 (start bouw)

De stedelijke prognose start bouw voor de periode 2018 t/m 2020 is ten opzichte van het MPSO 2018 met bijna 500 woningen toegenomen tot ongeveer 14.000 woningen. De opwaartse bijstelling in met name 2019 en 2020 komt voornamelijk doordat de verwachting is dat er in Leidsche Rijn meer woningen in aanbouw worden genomen. Voor 2018 blijft de prognose met ongeveer 3.700 woningen gelijk aan het MPSO 2018.

Het figuur met de verdeling naar woningcategorieën laat net als in het MPSO 2018 zien dat de prognose voor 2018 (start bouw) voor een belangrijk deel bestaat uit midden en sociale huurwoningen.



De bouw van het aantal woningen in het middenhuursegment (huurwoningen met een huurprijs tussen € 710,68 en € 950 per maand) neemt dit jaar echter wel af in vergelijking met het MPSO 2018. Dit komt onder andere doordat de start bouw van het project Wilhelminawerf, met deels middenhuurwoningen, is vertraagd tot 2019. Anderzijds is het aantal middenhuurwoningen in de Galaxy Tower (Hotel en woningen Amrâth) in het Stationsgebied bijgesteld ten opzichte van het MPSO 2018. Het is reëel om er vanuit te gaan dat voor een deel van de appartementen de huurprijs boven de € 950 zal liggen. Echter, in de jaren 2019 en 2020 neemt het aantal woningen dat in aanbouw wordt genomen in het middenhuursegment toe ten opzichte van het MPSO 2018.

2.3 Leidsche Rijn

Het is 20 jaar geleden dat de bewoners van de eerste nieuwbouwwoningen in Leidsche Rijn hun sleutel kregen. Vanaf die tijd zijn tot aan begin 2018 circa 25.500 woningen gebouwd of in aanbouw met bijbehorende voorzieningen en openbare ruimte. Met het ontwikkelen van de nieuwe buurt Groenewoud en invulling van de hoogbouwkavel in Leidsche Rijn Centrum Noord komt de verwachte totaalproductie in Leidsche Rijn uit op circa 35.000 woningen.

Op 16 mei is de eerste fase van **Leidsche Rijn Centrum feestelijk** geopend. Het Centrum voldoet daarmee aan de behoefte aan centrum stedelijke voorzieningen zoals winkels, voorzieningen, terrassen en horeca. De openbare ruimte is hoogwaardig afgewerkt en ingericht. Zo is het Brusselplein voorzien van een bijzondere fontein die zeer goed gebruikt wordt.

Er is nog een aantal gebieden waar de planontwikkeling verder gedetailleerd wordt uitgewerkt. Nadat voor **Haarrijn** vorig jaar het stedenbouwkundig plan is vastgesteld, wordt nu het bestemmingsplan in procedure gebracht. Parallel daaraan wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid voor zonne-energie-eilanden op de Haarrijnse plas om de warmte/energievoorziening voor in eerste instantie Haarrijn op te wekken. In tweede instantie kan een bijdrage worden geleverd aan de energiebehoefte elders in Utrecht.



Foto: Leidsche Rijn Centrum / Bron: Luuk Kramer)

In **Leeuwesteyn** zijn inmiddels diverse tenders gehouden waar het accent op kwaliteit en duurzaamheid ligt. De plannen scoren minstens energieneutraal maar veelal ook nul op de meter. Er worden deelauto-concepten aangeboden en het fietsgebruik wordt gestimuleerd onder andere door middel van goed bereikbare fietsenstallingen. Langs het Amsterdam Rijnkanaal is een nieuwe “boulevard” voor fietsers en wandelaars aangelegd. Ook in **Leidsche Rijn Centrum Zuid en Oost** zijn diverse tenders afgerond dan wel in procedure en worden nieuwe tenders voorbereid. Ontwikkelaar Loostad werkt aan een Stedenbouwkundig Plan voor **Groenewoud**. In aansluiting op Groenewoud werken we aan een meer gemengd programma voor **De Taats Noord**. Daarbij wordt ook onderzocht hoe kan worden bijgedragen aan het verminderen van de bereikbaarheidsproblematiek van Jaarbeurs, Beurskwartier en Merwedekanaalzone (Utrecht Zuidwest).

Er wordt gewerkt aan de versnelling van (de uitgifte van) het bedrijventerrein **Strijkviertel** en parallel wordt gewerkt aan de uitbreiding van sportpark Rijnvliet met twee velden.

Met diverse partijen wordt gesproken over de uitgifte van bouwkavels voor bedrijvigheid. In **De Wetering** starten drie bedrijven in de tweede helft van 2018 met de bouw. In **Haarrijn** hebben in de eerste helft van 2018 twee bedrijven hun pand geopend: Kwikfit met een zeer energiezuinig pand (A++++ label) en een hoofdvestiging van WM automaterialen.

Voor de **Hoogbouwkavel** in Leidsche Rijn Centrum Noord is een tender gestart, waaraan na een voorselectie 5 partijen deelnemen.

In andere gebieden wordt stevig doorgebouwd om aan de grote vraag naar woningen te voorzien. In **Rijnvliet** worden eind 2018 de eerste woningen opgeleverd. In **Haarzicht** is deze zomer gestart met de bouw van de eerste fase. In **Het Zand** en **Terwijde** worden tenders gehouden voor de onbezette bouwvelden en wordt gebouwd aan het afronden van de wijk, ook door de corporaties.

In de eerste helft van het jaar is een intentieovereenkomst gesloten voor een hotel in **Leidsche Rijn Centrum**. Met de ontwikkelcombinatie van het kernwinkelgebied van Leidsche Rijn Centrum wordt

gesproken over de versnelde ontwikkeling van het gebied tussen de Centruboulevard en het Berlijnplein.

Vooruitlopend op vestiging van Academie 10 aan het Berlijnplein is in Leeuwesteyn een tijdelijke vestiging gerealiseerd. Op de culturele kavel in Leidsche Rijn Centrum zijn inmiddels diverse paviljoens en kunstwerken geplaatst en vinden diverse culturele activiteiten plaats in aanloop naar realisatie van een permanente voorziening.

In de **Hoge Woerd** is een tender uitgeschreven voor de invulling van een maatschappelijke kavel en in **Parkwijk** wordt op de kop van het Amaliapark een kerk en een wooncomplex gebouwd. De vraag naar zelfbouw kavels is groot. Voor Park Noord in het **Maximapark** zijn de bouwvergunningen aangevraagd. In **Vleuterweide** gaan dit jaar de laatste woningen in aanbouw. Naar aanleiding van een speelruimtescan zijn de eerste speelplekken aangevuld met quick wins.

De verwachting is dat er in 2018 voor de bouwopgave Leidsche Rijn gestart gaat worden met vrijwel de gehele voor dit jaar geplande planvoorraad, te weten de bouw van circa 1.350 woningen. Er wordt geen uitgifte van kantoor meters verwacht. Wel wordt voor de kantorenstrook in Leidsche Rijn Centrum Noord gesproken met een aantal geïnteresseerden en wordt de realisatie van een kantoorverzamelgebouw in Leidsche Rijn Centrum voorbereid. Er wordt 1,5 ha aan bedrijventerreinen uitgegeven.

2.4 Stationsgebied

De uitwerking van het Masterplan Stationsgebied wordt steeds duidelijker zichtbaar op straat. Utrecht vernieuwt zijn Stationsgebied. De historische binnenstad en het Stationsgebied worden steeds meer met elkaar verbonden tot één samenhangend geheel. Het nieuwe Beurskwartier en Lombokplein staan in de startblokken: gezond stedelijk leven naast het centraal station.

De leefbaarheid en veiligheid worden verbeterd. Er is meer ruimte voor cultuur, woningen, ontspanning, winkels, een betere bereikbaarheid én het water komt terug in de singel. Tegelijkertijd maken we het gebied gezonder en duurzamer: meer water en groen, minder asfalt, meer ruimte voor openbaar vervoer, fietsers en voetgangers en energiezuinige gebouwen. Ondanks alle bouwwerkzaamheden is dit intensief gebruikte gebied –mede door de souplesse van de inwoners– goed toegankelijk gebleven tijdens de werkzaamheden. Ook komende jaren vraagt dit nog veel aandacht.

Op 14 feb 2018 is het Stationsplein met het iconische ‘bollendak’ geopend en is gestart met de sloop van de Stationstraverse die jarenlang de verbinding vormde tussen het Centraal Station en Hoog Catharijne. Het Entreegebouw vormt nu de ingang van Hoog Catharijne. De zogeheten ‘Noord Passage’ verbindt Vredenburg met het Centraal Station. De passage loopt via het Entreegebouw, door de Stadskamer, via het Poortgebouw naar het Centraal Station. Dit jaar wordt ook gestart met de vernieuwing van de plinten van hoog Catharijne aan de zijde van het Smakkelaarsveld.

Voor het **Amrâth Hotel- en woongebouw** is de grond bouwrijp gemaakt en is in juli gestart met de eerste voorbereidingen voor de bouw. Amrâth Hotels bouwt een 4-sterren hotel met zo'n 250 hotelkamers en circa 317 woningen.

Na een uitgebreid participatietraject voor het ontwerp van het laatste deel van de **Catharijnesingel Zuid** tussen de Marga Klompébrug en het Geertebolwerk, wordt nu gewerkt aan de voorbereiding van de uitvoering ervan. Dat betekent sloop, conditionering en constructieve werkzaamheden ten behoeve van de herinrichting van het laatste deel van de singel, inclusief het Zocherpark.

Lingotto heeft de tender voor het **Smakkelaarsveld** gewonnen. Uitgangspunten die de raad heeft bepaald zijn: maximaal groen, aanleg Leidse Rijn, verbindingen met de stad en een gebouw/wonen om dit mogelijk te maken. Voor het Smakkelaarsveld is een vernieuwend participatietraject gevolgd, waarvan de uitkomsten zijn meegenomen door de marktpartij. Het plan wordt in september bekend gemaakt. **Wonderwoods**, de winnaar van de tender Healthy Urban Quarter, voorziet in twee unieke woontorens die de groene, gezonde en duurzame verstedelijking uitstralen die we in Utrecht graag willen en die de toon zetten voor het nieuwe Beurskwartier. In de twee torens is plaats voor wonen, werken, ontspanning en vermaak. De hoogste toren komt aan de Croeselaan. Deze ziet eruit als een verticaal bos, waarbij de beplanting mee is ontworpen op de balkons en aan de gevel. De reserveringsovereenkomst is met een half jaar verlengd. Spanning op de markt leidt tot hogere prijzen bij aannemers en daarmee hogere bouwkosten. Er wordt momenteel gezocht naar optimalisaties. De marktpartij is bezig met een verbeterd Voorlopig Ontwerp. Start bouw wordt nog steeds medio 2019 voorzien.

De Omgevingsvisie **Beurskwartier en Lombokplein** en 2e actualisatie van de Aanvullende Milieu Effect Rapportage (MER) zijn in december 2017 vastgesteld door de raad en worden nu verder uitgewerkt. Voor het Lombokplein gebeurt dit in het SPvE en Omgevingsplan, inclusief de uitwerking van de Motie 2017/244 Ja! Nu echt vooruit op de Leidseweg, over de (on)gelijkvloerse kruising van de fietsroutes. Naar verwachting is het SPvE en IPvE/FO in het voorjaar 2019 in concept gereed om formeel ter inzage gelegd te worden, vooruitlopend op besluitvorming in de raad medio 2019. Voor het Beurskwartier wordt gewerkt aan de planvorming en ook de studie naar mogelijkheden voor inpassing van een deel van bestaande bebouwing, conform Amendement 2017/69. Daarnaast vindt de planbegeleiding plaats van het Masterplan 2.0 van Jaarbeurs.



Foto: Catharijneknoop

Overige actuele ontwikkelingen Stationsgebied

Begin 2018 is het deel Forum tussen het Beatrixgebouw en de Moreelsebrug geopend, er is verder gewerkt aan het **WTC** aan het Jaarbeursplein en **Rijkskantoor de Knoop** aan de Croeselaan is 17 mei geopend. Dit complex onderging een duurzame transformatie van kazerne tot rijkskantoor voor verschillende rijksdiensten. Het circulair gebouwde paviljoen **The Green House** en de **Fietsenstalling Knoop** voor 3.000 fietsen zijn in april opengegaan. De **parkeergarage aan het Jaarbeursplein** en het **Jaarbeursplein** worden in september geopend. Ook wordt hard gewerkt aan de herinrichting van de **Croeselaan**. Voor het **Jaarbeurspleingebouw** is gestart met een ontwikkel- en marktstrategie. De eerste deelontwikkeling aan de **Van Sijpesteijnkade** met appartementen, inclusief de herontwikkeling van het monument, heeft inmiddels het hoogste punt bereikt.

Aan de oostzijde is de bouw van het **Noordgebouw** vergevorderd (verwachte oplevering eind 2018), is verder gewerkt aan **Het Platform** (verwachte oplevering medio 2019) en lopen de voorbereidingen voor het **tram- en busstation**. Na de zomer wordt gestart met de realisatie van de nieuwe ingang van de Noordertunnel en de sloop van het overtollige deel van de tunnel onder de Smakkelaarshoek.

Op het **Vredenburgplein** is het eerste deel van het kunstwerk van Jennifer Tee, Markt Mozaïek, gelegd; het gehele mozaïek is eind van dit jaar gereed. Het laatste deel van de totale herinrichting van het plein, inclusief bankjes en bomen, zal in het eerste kwartaal 2019 klaar zijn.

Voor de **Oude Daalstraat** is studie verricht naar diverse scenario's van bouwen en groen. Deze wordt in het najaar 2018 aan bewoners en vervolgens aan de raad voorgelegd.

Tenslotte: de afgelopen periode is een aantal kritische mijlpalen voor het inpassen van de **Uithoflijn** in het Stationsgebied gehaald. Zo is de Stationstraverse gesloopt en is de wand van de uitbreiding van de fietsenstalling onder het Stationsplein versneld gerealiseerd. Deze zomer zijn de eerste tramstellen over het spoor naar de Uithof gereden zodat gestart kan worden met het testbedrijf.

2.5 Merwedekanaalzone

Op 8 februari 2018 is de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone; deel 1 Ruimtelijke Agenda en de bijbehorende Milieu Effect Rapportage (MER) in de gemeenteraad vastgesteld. Ingezet wordt op de verdichting van minimaal 6.000 woningen en ander programma en de ambitie is uitgesproken voor een verdere verdichting naar 9.000 woningen. Een **Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, deel 2; het Uitwerkingsplan** is in voorbereiding. In de Omgevingsvisie deel 2 worden de ambities voor gezond stedelijk leven en het ontwikkelen van een hoogwaardige, gemengde stedelijke wijk uitgewerkt en vormt het toetsingskader voor de plannen (zoals de plannen voor deelgebied 5, Merwede). De Omgevingsvisie dient verder een vertaling te geven van het nieuwe coalitieakkoord, de eigen ontwikkelstrategie en daarmee zekerheid te bieden aan de investeerders. Naar verwachting wordt de Omgevingsvisie 2 begin 2019 in de raad behandeld.

In **deelgebied 4** (tussen de Mr. M.A. Tellegenlaan en de Wilhelminalaan) zijn in het project **Defensierrein** belangrijke vorderingen te melden. Op 6 maart 2018 is het Stedenbouwkundig Plan door het college vastgesteld. Op 12 april 2018 is een ontwikkelovereenkomst met de ontwikkelende partij BPD, Amsterdam getekend. Op 15 mei 2018 is het notarieel transport geweest van de grond Defensierrein. De gemeente heeft de grond van het Rijks Vastgoed Bedrijf overgenomen. De planontwikkeling door BPD (inrichtingsplan openbare ruimte en woning ontwerpen), inclusief bijbehorende communicatie en participatie is gepland in 2018/begin 2019. De bouw van de eerste woningen wordt eind 2019/begin 2020 verwacht.

Met Eneco is overeenstemming bereikt over de afbouw van de **Hulp Warmtecentrale aan de Kanaalweg** (zie raadsbrief 13 maart 2018), waardoor milieuhinder voor woningbouw uit het gebied verdwijnt. Dit maakt ook de weg vrij voor ontwikkelaar Kondor Wessels Projecten, om voor **Wilhelminawerf** de voorbereidingen te treffen om met dit woningbouwproject te starten. Kondor Wessels verwacht in de zomer van 2018 te starten met saneren van het terrein. In het najaar wordt bouwrijp gemaakt waarna de eerste fase begin 2019 (ruim 100 woningen) start met de bouw.



Foto: Artist Impression Defensie terrein / Bron: SVP architectuur en stedenbouw

Op 25 mei 2018 is het gerestaureerde **kantoor Jongerius** (achter de Villa) officieel geopend. Vanuit het programma Bereikbaarheid worden (met een financiële bijdrage van 3 miljoen euro uit het investeringsprogramma Merwedekanaalzone) de voorbereidingen getroffen voor de aanleg van een fiets-voetgangersonderdoorgang Kanaalweg/Z90 (bij de Nelson Mandelabrug).

In **deelgebied 5** (tussen de Wilhelminalaan en de Beneluxlaan) van de Merwedekanaalzone werken sinds medio 2016 zes particuliere grondeigenaren en de gemeente (als eigenaar van de OPG-locatie en de busstalling) samen in het Eigenarencollectief Merwede. In maart 2018 is een eerste bestuurlijke reactie gegeven op het **Schetsontwerp Merwede**. Dit schetsontwerp wordt momenteel uitgewerkt in het voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig Plan Merwede. Gelijktijdig wordt gewerkt aan een Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

De eigenaren werken ook aan “branding” van Merwede, onder meer met de opening van Kanaal 30 (creatieve “bedrijvencamping” met horeca) op 22 juni 2018, de aanleg van een pluktuin bij de Balijebrug, een college-tour en een Merwede-run. Ook is gebouwd aan een 3D model van de toekomstige wijk. De demo van het model is al zeer bruikbaar in de communicatie.

In 2004 heeft de gemeente het **OPG-terrein** aangekocht als strategische verwerving. In afwachting van de transformatie van het gebied zijn de bestaande panden van het OPG-complex tot eind 2019 verhuurd aan verschillende partijen. Het OPG-terrein heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld als broedplaats voor creatieve, kleinschalige en maatschappelijke bedrijven. Ook de huur van de locatie van de busstalling is per eind 2019 opgezegd aan de provincie, die huurder is als concessiehouder van het regionale busvervoer. De Provincie heeft inmiddels een alternatieve locatie voor een busstalling gevonden in Westraven. De verhuizing wordt door de provincie voorbereid. De gemeente doet momenteel een haalbaarheidsstudie (met Mei architecten) naar de herontwikkeling van de locaties. Onderzocht wordt welke waarden het gebied heeft en of het gewenst is om bestaande gebouwen en functies te handhaven. De Raad wordt hier tweede helft van 2018 over geïnformeerd.

Deelgebied 5 kent, naast de busstalling, nog een aantal andere belemmeringen voor woningbouw, zoals de twee aanwezige LPG-vulpunten, de huidige milieuzonering van het bedrijventerrein en de tippelzone aan de Europalaan.

Op 14 februari 2018 is de gerenoveerde **openbare ruimte bij City Campus Max** geopend. De kwaliteit van de openbare ruimte is – in aansluiting op de in 2016 opgeleverde Pax en Lux – aanzienlijk verbeterd.

In deelgebied 6 (tussen de Beneluxlaan en de A12) is een aantal bijeenkomsten georganiseerd met een groot aantal eigenaren in het gebied. De vraag is voorgelegd op welke wijze het gebied kan transformeren, waarbij niet uitsluitend aan transformatie naar wonen wordt gedacht. Met de eigenaren in deelgebied 6 wordt gezocht of het mogelijk is om gezamenlijk één ruimtelijke visie / kader op te stellen. Deze visie is in wezen een uitwerking van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone voor deelgebied 6 en formuleert antwoorden voor gezamenlijke vraagstukken op het gebied van bijvoorbeeld erfpacht, woningbouwprogrammering, parkeren, mobiliteit, energie en afvalstelsel. Een vastgestelde visie geeft vervolgens richting aan de individuele plotontwikkelingen. Er is bij eigenaren sprake van verschillende ambities en tempo. Een ruimtelijke verkenning wordt voorbereid. Verder is er in het gebied een aantal particuliere initiatieven. In het deels tot woningbouw getransformeerde complex aan de Europalaan 100–500 is op 28 maart 2018 **./Utrecht** (spreek uit: dot slash Utrecht) geopend. Dit bedrijfsverzamelcomplex richt zich op startende bedrijven (start ups) en doorstartende bedrijven (scale ups).

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor **Holland Casino** aan de Winthontlaan zijn op 7 juni 2018 door de Raad vastgesteld.

De uitwerking van de bouwenvelop voor woningbouw aan **Eendrachtlaan 10** gaan richting afronding. Onderzocht wordt hoe de huidige smalle voetgangersverbinding over het Merwedekanaal langs de A12 op te waarderen tot een volwaardige fiets – en voetgangersverbinding A12. Als onderdeel van het project Ring Utrecht (waaronder verbreding A12) vraagt Rijkswaterstaat een co-financiering van gemeente Utrecht om deze opwaardering te kunnen uitvoeren.

In overleg met Rijkswaterstaat (RWS), Provincie en het waterschap Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) wordt gesproken over het toekomstig eigendom, beheer en onderhoud van het Merwedekanaal c.a. (zoals de oevers). Daarbij wordt ook onderzocht hoe het gebruik van het kanaal door de roeiers, de woonbootbewoners, de zeeverkenner e.d. gewaarborgd kan blijven zonder dat er sprake is van alleenrecht van één van de gebruikers.

Bij de Voorjaarsnota 2018 zijn voor de Merwedekanaalzone middelen beschikbaar gesteld voor onverhaalbare (plan)kosten (€ 3,9 miljoen), upgrade brug Merwedekanaal langs A12 (€ 1,2 miljoen), woonbotenstrategie (€ 0,6 miljoen) en het Merwedepark in deelgebied 6 (€ 1,4 miljoen). Deze middelen komen beschikbaar in de periode 2019 t/m 2022. In het hoofdstuk investeringsimpuls (hoofdstuk 6) stellen wij voor om de fasering van dit budget aan te passen.

De enige grondexploitatie in de Merwedekanaalzone (deelgebied 4: Defensieterrein) komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

2.6 Utrecht Science Park/Rijnsweerd

Afgelopen periode is er op het Utrecht Science Park veel gebeurd. Zo is in het voorjaar van 2018 het **Prinses Máxima Centrum** geopend, is het gebouw van **Genmab** in gebruik genomen en heeft ook de **Hogeschool Utrecht** de deuren van het nieuwe faculteitsgebouw aan de Heidelberglaan geopend. Daarnaast heeft de **Universiteit Utrecht** in het noord-west cluster van het Utrecht Science Park een nieuw kantoorgebouw geopend voor de faculteit Geowetenschappen en wordt er een bestaand laboratorium omgebouwd tot **Earth Simulation Lab**. De bouwactiviteiten voor de nieuwbouw van het

RIVM aan de Weg tot de Wetenschap zijn tevens in volle gang. Naast bouwprojecten zijn er ook diverse plannen in voorbereiding.

Begin 2018 is het haalbaarheidsonderzoek afgerond voor de **International School Utrecht** (incl. sportvoorzieningen). Hieruit is naar voren gekomen dat het plan onder voorwaarden haalbaar is. Hierbij zijn de aspecten natuurcompensatie en verkeer de aandachtspunten bij het uitwerken van de bouwvelop. Het opstellen van de bouwvelop, de samenwerkingsovereenkomst en de erfpachtregeling zijn gepland voor het laatste kwartaal van 2018.

Ten zuiden van de P+R is door gezamenlijke partijen een nieuw **laboratoriumgebouw** in voorbereiding. Dit gebouw moet ruimte bieden aan gerenommeerde Life Sciences Research & Development (R&D) bedrijven.

Het **Universitair Medisch Centrum Utrecht (UMCU)** is voornemens de komende tien jaar het gehele complex te renoveren. Daarbij is verder gekeken dan alleen het gebouw en wordt er ook aansluiting gezocht op de omgeving. Dat zal betekenen dat er ook sprake is van gebiedsontwikkeling. Hiervoor wordt een startdocument opgesteld.

Bovengenoemde ontwikkelingen maken deel uit van het proces waarin wordt gewerkt aan een lange termijn visie voor dit gebied in de vorm van een **Omgevingsvisie**. Met deze omgevingsvisie wordt een actueel ruimtelijk kader opgesteld om richting te geven aan mogelijke nieuwe ontwikkelingen die zich in het gebied aandienen. Daarnaast geldt de omgevingsvisie als basis voor het opstellen van het omgevingsplan. De afgelopen tijd is al gewerkt aan een aantal bouwstenen voor deze omgevingsvisie. Zo hebben we gezamenlijk de studie 'Toekomstige Ontsluitingsstructuur USP/Rijnsweerd' opgestart en heeft de UU een Ambitiedocument gemaakt. Op basis van o.a. dit Ambitiedocument zullen als eerste de belangrijke vraagstukken voor het gebied worden gedefinieerd.

Rijnsweerd

Samen met de partners in en om het gebied denken we na over de toekomst van het gebied. Voor het Kantorenpark Rijnsweerd is het concept **Ambitiedocument Kantorenpark Rijnsweerd** opgesteld.

Eigenaren, huurders en gebiedspartners hebben op 30 januari 2018 hun handtekening gezet onder de voorgestelde ontwikkelprincipes om dit gebied het werkgebied van de toekomst te maken. Dat betekent dat het gebied van een monofunctioneel gebied verandert in een multifunctioneel gebied. Er zal meer ruimte komen voor wonen en voorzieningen. Eind 2018 wordt het ambitiedocument voorgelegd aan het college en de raad (inclusief inspraakreactie). Het Ambitiedocument Kantorenpark Rijnsweerd zal naar verwachting eind 2018/begin 2019 kunnen worden vastgesteld.

De planontwikkeling m.b.t. het project **Archimedeslaan 16** loopt. Op dit moment wordt in overleg met het de ontwikkelaar het ontwerp en woningbouwprogramma uitgewerkt, dat onderdeel zal zijn van het nog vast te stellen SPvE. In eerdere fase werd uitgegaan van een vrij eenzijdige invulling met hoofdzakelijk studentenwoningen, nu wordt meer gezocht naar een goede balans en mix in het programma. Dit is in lijn met het Ambitiedocument voor Rijnsweerd.

Bij de Voorjaarsnota 2017 is voor 2019 € 500.000 bestemd voor plankosten USP/Rijnsweerd. Bij de Voorjaarsnota 2018 is voor 2019 € 500.000, voor 2021 € 300.000 en voor 2022 € 300.000 budget beschikbaar gesteld. In het hoofdstuk investeringsimpuls (hoofdstuk 6) stellen wij voor om de fasering van dit budget aan te passen. Er zijn geen grondexploitatieprojecten binnen dit gebied.

2.7 Overige binnenstedelijke grondexploitatieprojecten

De plannen van de projecten met een gemeentelijke grondexploitatie lopen over het algemeen op schema. De actuele ontwikkelingen geven een negatief financieel beeld. Dit wordt met name veroorzaakt door tegenvallers in de projecten Gerrit Rietveld College en Veemarkt.

Momenteel zijn er 21 binnenstedelijke grondexploitatieprojecten. Eind 2018 worden, zoals gepland, drie projecten afgesloten, te weten: **Victor Hugoplantsoen**, **Gerrit Rietveld College** en **Rijnhuizenlaan**. Alle drie de af te sluiten projecten sluiten met een licht positief saldo. Naar verwachting wordt in de loop van 2019 een nieuw grondexploitatieproject geopend, het betreft **Sportpark Zuilense Vecht**. In samenwerking met de gemeente Stichtse Vecht vindt hier de herontwikkeling van een sportpark plaats, met aan de rand ruimte voor woningbouw. Dit wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad.

De grondexploitaties **Centrum Overvecht**, **Camposdreef**, **bedrijventerrein Overvecht**, **Hieronymuserf**, **Schermerhornstraat**, **Veemarkt** en **Duurstedelaan** lopen op schema. Aan het eind van 2018 wordt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor het **BEFU-terrein** ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Onderzocht wordt of het woningbouwprogramma aangepast kan worden naar aanleiding van de ambities uit het nieuwe collegeprogramma.

In de volgende alinea's worden de grondexploitatieprojecten nader toegelicht met een afwijking op de planning, waardoor jaarschijf 2018 afwijkt van de raming, of waarbij specifieke financiële ontwikkelingen met betrekking tot het resultaat van de grondexploitaties te melden zijn.



Foto: Rietveld College

De uitspraak in de rechtszaak met betrekking tot het **Gerrit Rietveld College** betekent een bijstelling van de winstverwachting. Vorig jaar is vanwege de rechtszaak bewust een deel van de winst nog niet genomen om een negatieve uitkomst in de grondexploitatie te kunnen opvangen, hiermee is in de risicoanalyse rekening gehouden. De gemeente Utrecht gaat echter nog in hoger beroep tegen de uitspraak.

Deze zomer is het laatste ontwikkelveld op de **Veemarkt** verkocht. Dit najaar zal, conform planning, de bouw starten. Op het woonrijp maken is een eindewerkprognose opgesteld, hieruit blijkt een aanzienlijke overschrijding van de kosten. Dit wordt met name veroorzaakt door flink wat onvoorziene

en/of herstelwerkzaamheden. Hoewel hier deels rekening mee gehouden was in de raming zal het resultaat van de grondexploitatie wel achteruit gaan maar positief blijven.

Het project **Het Nieuwe Zandpad** is door een mislukte aanbesteding opnieuw vertraagd. De plankosten zullen hierdoor toenemen. Bij een succesvolle vierde tender lijken de totale kosten binnen de grondexploitatie nog steeds gedekt te kunnen worden.

In de grondexploitatieprojecten **Heukelomlob en Opaalweg** worden een groot deel van de kosten die in 2018 zijn geraamd doorgeschoven naar 2019. In de projecten **Oudenrijn West en Centrumplan Vleuten** wordt door een aangepaste planning zowel een deel van de kosten als een deel van opbrengsten niet in 2018, maar in 2019 gerealiseerd. Binnen het project **Hart van de Meern** wordt een klein deel van de opbrengsten in 2019 verwacht in plaats van 2018. Het betreft bestaand vastgoed dat door de koppeling met een naastgelegen ontwikkeling wordt doorgeschoven naar 2019. De overige opbrengsten die geraamd zijn voor 2018, worden later dit jaar naar verwachting nog gerealiseerd. In twee projecten zijn gevallen van bodemvervuiling geconstateerd. Dit heeft vooralsnog geen gevolgen voor het resultaat van de grondexploitaties. Bij **Van Lieflandlaan** heeft dit als consequentie dat het woonrijp maken wordt uitgesteld naar 2019. Naar de omvang van de verontreiniging en de eventueel noodzakelijke maatregelen wordt nog onderzoek gedaan. Ook in het project **Schermerhornstraat** is bodemvervuiling aangetroffen, hiervoor lijkt binnen de grondexploitatie voldoende budget aanwezig om deze tegenvaller op te vangen.



Foto: Schermerhornstraat

3. Grondexploitatie Leidsche Rijn

3.1 Jaarschijf 2018 Leidsche Rijn

In de Programmabegroting 2018 is voor de grondexploitatie Leidsche Rijn een jaarsnede 2018 voor lasten en baten opgenomen. Deze jaarsnede wordt bij de actualisatie van de grondexploitatie (MPSO 2018) middels 2e technische wijziging bijgesteld (kolom Programmabegroting 2018). De ontwikkeling van de lasten en baten gedurende de eerste helft 2018 aangevuld met een prognose voor de tweede helft 2018 geeft een actueel beeld van de jaarschijf 2018 (zie onderstaande tabel). De actuele stand 2018 wordt verwerkt in de 3e Technische Begrotingswijziging.

Jaarschijf 2018 Leidsche Rijn					
Lasten	Programma begroting 2018*	Resultaat 1e helft 2018	Prognose 2e helft 2018	Peilstok prognose 2018	Afwijking t.o.v. begroting 2018
BRM/WRM	46,8	8,1	18,7	26,9	19,9
Verwerving	3,9	0,0	0,0	0,0	3,9
VAT-kosten	4,3	0,2	2,8	3,0	1,2
Plankosten	7,7	0,8	5,1	5,9	1,8
Bijdragen aan	8,6	3,1	10,0	13,1	-4,5
Rente	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Overig	5,6	-0,1	5,8	5,8	-0,2
Onderhandenwerk	3,8	0,0	19,5	19,5	-15,7
Budgetuitnames en taakstellingen	-5,2	0,0	-5,2	-5,2	0,0
Gemeentelijke bijdragen**)	-5,1	0,0	0,0	0,0	-5,1
Totaal lasten	70,3	12,2	56,8	69,0	1,2
Baten	Programma begroting 2018*	Resultaat 1e helft 2018	Prognose 2e helft 2018	Peilstok prognose 2018	Afwijking t.o.v. begroting 2018
Woningbouw	63,9	9,9	47,8	57,7	6,2
Niet-woningbouw	12,4	1,2	9,0	10,2	2,2
Bijdrage derden	3,0	1,7	0,7	2,5	0,6
Overig	1,2	0,2	3,6	3,9	-2,6
Onderhanden werk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal baten	80,6	13,1	61,2	74,3	6,3
Saldo lasten en baten	-10,3	-0,8	-4,3	-5,2	-5,1
Mutaties reserve	Programma begroting 2018*	Resultaat 1e helft 2018	Prognose 2e helft 2018	Peilstok prognose 2018	Afwijking t.o.v. begroting 2018
Toevoeging reserve	5,1	0,0	0,0	0,0	5,1
Onttrekking reserve	2,2	0,0	2,2	2,2	0,0
Saldo mutaties reserve	2,9	0,0	-2,2	-2,2	5,1
Resultaat	-7,4	-0,8	-6,5	-7,4	0,0

** Betreft storting activareserve parkeergarage/P&R Berlijnplein wordt in 2019 gerealiseerd.

* Op basis van 2e technische wijziging 2018. Bedragen in miljoenen Euro's.

Toelichting prognose lasten en baten 2018

In de 2e Technische wijziging van de Programmabegroting zijn de lasten (exclusief budgetuitnames, gemeentelijke bijdragen en Onderhanden werk) en de baten geraamd op respectievelijk 76,8 miljoen en 80,6 miljoen. De toevoeging aan het Onderhanden werk werd geraamd op 3,8 miljoen. De lasten zullen naar verwachting uitkomen op 54,7 miljoen en de baten op 74,3 miljoen. Door deze lagere lasten en lagere baten kan een bedrag van 19,5 miljoen aan het Onderhanden werk toegevoegd. Op de volgende kosten- en opbrengstengroepen worden afwijkingen verwacht.

Bouw en woonrijp maken

De uitgaven voor het bouw- en woonrijp maken van uit te geven gronden zullen naar verwachting 19,9 miljoen onder de raming blijven doordat de werkzaamheden later uitgevoerd worden dan bij de actualisatie per 1-1-2018 verwacht werd. Grote afwijkingen worden verwacht voor Rijnvliet, Leeuwesteyn Noord, Terwijde, Hoofdinfrastructuur, Geluidswal Woerden en Hoofdwatersysteem. De bijdrage in de beheerskosten van de Stadsbaantunnel aan Stadswerken is abusievelijk geraamd onder bouw- en woonrijp maken. Deze bijdrage moet worden verantwoord onder de kostensoort Bijdragen aan.



Foto: Artist Impression woningen Leeuwesteyn

Verwerving

In 2018 worden geen uitgaven voor verwerving van gronden verwacht.

VAT-kosten

De VAT-kosten zullen naar verwachting 1,2 miljoen onder de raming blijven als gevolg van de lagere kosten van bouw- en woonrijp maken.

Plankosten

De plankosten zullen naar verwachting 1,8 miljoen onder de raming blijven en deze doet zich gelijkmatig voor bij woningbouwprojecten, Leidsche Rijn Centrum en overige projecten.

Bijdragen aan

We verwachten 4,5 miljoen meer uit te geven dan eerder voorzien was. Aan ontwikkelaars in Het Zand, Terwijde en Hoge Weide is 2,7 miljoen betaald wegens het zelf gedeeltelijk woonrijp maken van kavels. De bijdrage in de beheerskosten van de Stadsbaantunnel ad 1,8 miljoen die abusievelijk geraamd was onder de kosten van bouw- en woonrijp maken, ramen wij nu op de kostensoort Bijdragen aan.

Opbrengst uitgifte woningbouw

De verwachte opbrengst blijft 6,2 miljoen achter bij de raming doordat een aantal transacties naar 2019 doorschuiven. Het gaat om uitgiftes in Het Zand, Leeuwesteyn, Máximapark, Leidsche Rijn Centrum en Haarzicht. De laatste is wel gerealiseerd maar de opbrengst was abusievelijk als opbrengst uitgifte woningbouw geraamd. Het gaat om verkoop van bestaand onroerend goed.

Opbrengst uitgifte niet-woningbouw

De verwachte opbrengst blijft 2,2 miljoen achter bij de raming doordat ook hier uitgiftes naar 2019 doorschuiven. Het gaat om uitgiftes in Hoge Weide, Rijnvliet, Haarrijn en Leidsche Rijn Centrum.

Overige baten

De verwachte opbrengst overschrijdt de raming met 2,7 miljoen. De eerder genoemde verkoop bestaand onroerend goed is hiervoor de verklaring.

3.2 Prognose onderhanden werk 2018

De post onderhanden werk bevat de boekwaarde van de lopende grondexploitaties. De boekwaarde is het saldo van alle geboekte kosten en opbrengsten. Een positieve stand betekent per saldo meer geboekte kosten dan geboekte opbrengsten. Af te sluiten grondexploitaties worden aan het eind van het jaar uit het onderhanden werk gehaald. Het wijzigen van het saldo onderhanden werk heeft daarom niet alleen te maken met eventuele afname in de kosten of stijging van de opbrengsten maar ook met het afsluiten grondexploitaties.

Bij de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2018 werd verondersteld dat in 2018 3,8 miljoen aan het Onderhanden werk zou worden toegevoegd. Door alle bovengenoemde afwijkingen wordt dit naar verwachting 19,5 miljoen.

Het saldo van het Onderhanden werk per 1-1-2018 bedroeg 1,6 miljoen en met de verwachte mutatie zal het saldo uitkomen op 17,9 miljoen negatief. Dat betekent dat alle gerealiseerde baten in de grondexploitatie voor het eerst hoger zijn dan alle gerealiseerde lasten.

3.3 Risicoanalyse grondexploitatie Leidsche Rijn

In voorliggende Peilstok worden de meest actuele ontwikkelingen ten opzichte van het MPSO 2018 beknopt beschreven. Voor de grondexploitatie Leidsche Rijn zijn dit ontwikkelingen binnen het programma woningbouw, kantoren en aansluiting op coalitieakkoord.

Door het realiseren van uitgifte van woningbouwkavels tegen hogere grondprijzen dan voorzien in de grondexploitatie, kan het geprognosticeerd eindsaldo Leidsche Rijn ad € 0,4 miljoen positief zoals gepresenteerd in het MPSO 2018, in potentie met € 10,0 tot € 25,0 miljoen verbeteren. Het maximum van de bandbreedte wordt gerealiseerd indien de tender voor de hoogbouwkavel lukt en indien het tekort dat ontstaat door het schrappen van detailhandel in Leidsche Rijn Centrum door optimalisatie kan worden geneutraliseerd.

De komende maanden worden de ambities, zoals aangegeven in het nieuwe coalitieakkoord, verkend en vertaald naar inhoudelijke en financiële effecten. Bij de actualisatie van de grondexploitatie in het MPSO 2019 zullen deze eventuele effecten worden verwerkt.

De uitgifte van metrage kantoren is het financieel grootste risico binnen de bouwopgave Leidsche Rijn. De komende 8 jaar staat er financieel nog 95.000 m2 geprogrammeerd. Momenteel lopen er gesprekken met geïnteresseerde partijen. Richting eind 2018 zal er meer duidelijkheid ontstaan over de potentie van deze gesprekken.

4. Grondexploitatie Stationsgebied

4.1 Jaarschijf 2018 Stationsgebied

In de Programmabegroting 2018 is voor het Stationsgebied een jaarsnede 2018 voor lasten en baten opgenomen. Deze jaarsnede wordt bij de actualisatie van de grondexploitatie (MPSO 2018) bijgesteld (kolom Programmabegroting 2018). De ontwikkeling van de lasten en baten gedurende de eerste helft 2018 aangevuld met een prognose voor de tweede helft 2018 geeft een actueel beeld van de jaarschijf 2018 (zie onderstaande tabel).

  Jaarschijf 2018 Stationsgebied					
Lasten	Programma begroting 2018*	Resultaat 1e helft 2018	Prognose 2e helft 2018	Peilstok prognose 2018	Afwijking t.o.v. begroting 2018
BRM/WRM	49,4	17,3	32,1	49,4	0,0
Verwerving	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
VAT-kosten	8,3	2,8	5,5	8,3	0,0
Plankosten	7,3	1,0	6,3	7,3	0,0
Bijdragen aan	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rente	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overig	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Onderhandenwerk	-27,1	0,0	-27,1	-27,1	0,0
Budgetuitnames en taakstellingen	-3,3	0,0	-3,3	-3,3	0,0
Gemeentelijke bijdragen *)	5,1	0,0	5,1	5,1	0,0
Totaal lasten	39,6	21,1	18,5	39,6	0,0
Baten	Programma begroting 2018*	Resultaat 1e helft 2018	Prognose 2e helft 2018	Peilstok prognose 2018	Afwijking t.o.v. begroting 2018
Woningbouw	25,0	0,0	25,0	25,0	0,0
Niet-woningbouw	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bijdrage derden	12,9	0,4	12,5	12,9	0,0
Overig	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Onderhanden werk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal baten	37,8	0,4	37,4	37,8	0,0
Saldo lasten en baten	-1,8	-20,7	18,9	-1,8	0,0
Mutaties reserve	Programma begroting 2018*	Resultaat 1e helft 2018	Prognose 2e helft 2018	Peilstok prognose 2018	Afwijking t.o.v. begroting 2018
Toevoeging reserve	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Onttrekking reserve	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Saldo mutaties reserve	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultaat	-1,8	-20,7	18,9	-1,8	0,0

* Op basis van 2e technische wijziging 2018. Bedragen in miljoenen Euro's.

Toelichting prognose lasten en baten 2018

Mede op basis van de medio 2018 gerealiseerde kosten en opbrengsten inclusief de projectplanningen is de resterende prognose voor 2018 bepaald. Op basis van deze analyse is het niet nodig om de jaarschijf 2018 aan te passen. Uiteraard kunnen in de periode van medio 2018 tot het einde van het jaar zich ontwikkelingen voordoen die nog van invloed zijn op de jaarschijf 2018. Wij rapporteren hierover in de Jaarstukken 2018.

4.2 Prognose onderhanden werk 2018

In paragraaf 3.2 wordt toegelicht wat wordt verstaan onder de post onderhanden werk.

Bij de begroting 2018 is uitgegaan van een toename van het onderhanden werk met 27,1 miljoen euro tot een stand van 71,9 miljoen euro. Op basis van de inzichten per 1 juli wordt deze prognose niet bijgesteld.

4.3 Risicoanalyse grondexploitatie Stationsgebied

Conform de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2015–2018 wordt er voor het project Stationsgebied een risicoanalyse opgesteld die twee keer per jaar wordt geactualiseerd. De vastgoedopbrengsten vormen de belangrijkste factor die van invloed is op het resultaat van de grondexploitatie Stationsgebied. Het project is volop in uitvoering en blijft ook aan de kostenkant risicovol met name in verband met de complexiteit van de uit te voeren projectdelen aan de oostkant van de OV-terminal.

De omvang van het benodigde weerstandsvermogen blijft op basis van de huidige risico-inventarisatie ongewijzigd en is gelijk aan de stand zoals genomen in het MPSO 2018 (24,47 miljoen euro). Bij het MPSO 2019 wordt de risicoanalyse wederom geactualiseerd en zal op basis van de laatste stand van zaken van de projecten het benodigde weerstandsvermogen opnieuw worden bepaald.



5. Binnenstedelijke grondexploitatie

5.1 Jaarschijf 2018 binnenstedelijke grondexploitatie

In de Programmabegroting 2018 is voor de binnenstedelijke grondexploitatie een jaarsnede 2018 voor lasten en baten opgenomen. Deze jaarsnede wordt bij de actualisatie van de grondexploitatie (MPSO 2018) bijgesteld (kolom Programmabegroting 2018). De ontwikkeling van de lasten en baten gedurende de eerste helft 2018 aangevuld met een prognose voor de 2e helft 2018 geeft een actueel beeld van de jaarschijf 2018 (zie onderstaande tabel). De actuele stand 2018 wordt verwerkt in de 3^e Technische Begrotingswijziging.

  Jaarschijf 2018 Binnenstedelijke grond-exploitaties					
Lasten	Programma begroting 2018*	Resultaat 1e helft 2018	Prognose 2e helft 2018	Peilstok prognose 2018	Afwijking t.o.v. begroting 2018
BRM/WRM	9,6	2,3	5,3	7,6	2,0
Verwerving	14,2	0,0	12,4	12,4	1,8
VAT-kosten	1,8	0,3	0,8	1,2	0,6
Plankosten	2,2	0,4	1,8	2,3	-0,1
Bijdragen aan	1,9	0,0	0,1	0,1	1,7
Rente	0,5	0,0	0,5	0,5	0,0
Overig	0,6	0,0	0,5	0,5	0,0
Onderhandenwerk	-12,4	0,0	-10,6	-10,6	-1,8
Budgetuitnames en taakstellingen	-0,2	0,0	-0,2	-0,2	0,0
Gemeentelijke bijdragen *)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal lasten	18,1	3,2	10,7	13,8	4,3
Baten	Programma begroting 2018*	Resultaat 1e helft 2018	Prognose 2e helft 2018	Peilstok prognose 2018	Afwijking t.o.v. begroting 2018
Woningbouw	10,4	4,6	6,0	10,6	-0,2
Niet-woningbouw	6,1	0,0	2,0	2,0	4,1
Bijdrage derden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Overig	1,8	0,0	1,4	1,4	0,4
Onderhanden werk	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal baten	18,3	4,6	9,4	14,0	4,3
Saldo lasten en baten	-0,2	-1,4	1,3	-0,2	0,0
Mutaties reserve	Programma begroting 2018*	Resultaat 1e helft 2018	Prognose 2e helft 2018	Peilstok prognose 2018	Afwijking t.o.v. begroting 2018
Toevoeging reserve	2,1	0,0	2,1	2,1	0,0
Onttrekking reserve	-2,1	0,0	-2,1	-2,1	0,0
Saldo mutaties reserve	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultaat	-0,2	-1,4	1,3	-0,2	0,0

* Op basis van 2e technische wijziging 2018. Bedragen in miljoenen Euro's.

Toelichting prognose lasten en baten 2018

Er is een doorkijk gemaakt voor de resterende kosten en opbrengsten voor 2018, mede op basis van de tot en met 30 juni daadwerkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten 2018. In 2018 worden op de binnenstedelijke grondexploitatie zowel minder opbrengsten als minder kosten verwacht dan begroot. Het totaal aan verwachte baten is 14,0 miljoen euro. Dat is 4,3 miljoen euro minder dan opgenomen in de programmabegroting.

Het totaal aan verwachte lasten bedraagt 24,4 miljoen euro (exclusief onderhanden werk) en 13,8 miljoen euro (inclusief onderhanden werk). Dit is 6,1 miljoen euro minder (exclusief onderhanden werk) en 4,3 miljoen euro (inclusief onderhanden werk) dan opgenomen in de programmabegroting.

Veruit de meeste kosten en opbrengsten die niet worden gemaakt in 2018, worden verwacht in 2019. Nu het rentepercentage laag is, zal door deze verschuivingen nauwelijks effect ontstaan op het geprognosticeerde eindsaldo van de grondexploitaties.

Lasten

De afwijking van 2,0 miljoen euro bij de kostensoort bouw- en woonrijp maken 2018, heeft voornamelijk te maken met verschuivingen in de planning van de volgende grondexploitaties: Het Nieuwe Zandpad (0,9 miljoen euro), Centrumplan Vleuten (0,4 miljoen euro), Veemarkt (0,4 miljoen euro), Heukelomlob (0,3 miljoen euro), Merwedekanaalzone Deelgebied 4 (0,3 miljoen euro), Opaalweg (0,2 miljoen euro) en Hart de Meern (0,1 miljoen euro). De afwijking heeft echter ook te maken met de gerechtelijke uitspraak inzake de meerwerkclaim van de betrokken sloopaannemer, hierdoor zal de grondexploitatie Gerrit Rietveldcollege negatiever afsluiten dan bij het MPSO vermeld (-0,7 miljoen euro). De gemeente Utrecht is voornemens om tegen de gerechtelijke uitspraak in hoger beroep te gaan.

Vanwege bovenstaande verschuivingen in de planning van deze grondexploitaties zijn de VAT kosten tevens doorgeschoven naar 2019 (0,6 miljoen euro).

De afwijking van 1,8 miljoen euro bij de kostensoort Verwerving heeft betrekking op de grondexploitatie Merwedekanaalzone Deelgebied 4. Het overige deel (12,4 miljoen euro) betreft de verwerving van de grond op de Overste den Oudenlaan (Defensieterrein) en heeft tevens betrekking op de grondexploitatie Merwedekanaalzone Deelgebied 4. De aankoop is reeds afgerond maar was op 30 juni (peildatum Peilstok 2018) nog niet in de cijfers van de grondexploitatie verwerkt.

De kostensoort Bijdragen aan heeft een afwijking van 1,7 miljoen euro vanwege verschuivingen in de planning. Dit betreft interne verrekeningen en een reservering voor mogelijke planschade. Het gaat hier voornamelijk om de grondexploitaties Centrumplan Vleuten (0,8 miljoen euro), van Lieflandlaan (0,4 miljoen euro), Merwedekanaalzone Deelgebied 4 (0,3 miljoen euro) en Oudenrijn West (0,2 miljoen euro).

Baten

De tabel jaarschijf 2018 laat zien dat bijna de helft aan opbrengsten woningbouw in de eerste helft van 2018 zijn ontvangen. Het resterende deel van 6,0 miljoen euro zal in de tweede helft van 2018 ontvangen worden en heeft voornamelijk betrekking op de grondexploitaties Hart de Meern (3,0 miljoen euro) en Veemarkt (2,8 miljoen euro).

De afwijking van -0,2 miljoen euro wordt veroorzaakt door de hogere opbrengsten bij de verkoop van gronden in de Grondexploitatie Veemarkt (0,1 miljoen euro) en Hiëronymuserf (0,1 miljoen euro).

De afwijking van 4,1 miljoen euro inzake "niet woningbouw" heeft betrekking op de grondexploitaties Het Nieuwe Zandpad, Oudenrijn West en Floridadreef.

De grondexploitatie Het Nieuwe Zandpad zal vanwege het afvallen van de gekozen exploitant en de hieruit voortkomende nieuwe tenderprocedure vertraging oplopen. De verwachte grondopbrengst in de post "niet-woningbouw" (2,7 miljoen euro) zal hierdoor doorschuiven van 2018 naar 2019. In de grondexploitatie Oudenrijn West worden enkele kavels niet volledig in 2018 uitgegeven. Hierdoor schuift een deel van de verwachte opbrengst (0,8 miljoen euro) door naar 2019. De opbrengst inzake

de grondexploitatie Floridadreef (0,6 miljoen euro) is vorig jaar reeds ontvangen. De begrote opbrengst in 2018 in de kostensoort “niet-woningbouw” zal met de 3e begrotingswijziging worden gecorrigeerd.

De afwijking bij “overig” heeft voornamelijk betrekking op de grondexploitatie Hart de Meern (0,3 miljoen euro) vanwege verschuivingen in de planning naar 2019.

Het product Grondexploitaties heeft (conform eerdere besluitvorming) een saldo per ultimo 2018 van – 0,2 miljoen euro. Dit bedrag is het saldo van een jaarlijkse bijdrage aan algemene middelen (–2,1 miljoen euro), de inkoopstaakstelling voor 2018 (–0,2 miljoen euro) en een storting vanuit de investeringsimpuls 2017 voor de ontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 5 (+2,1 miljoen euro).

Verwachte verslechtingen van het geprognosticeerd eindresultaat grondexploitaties

Door actuele ontwikkelingen is de verwachting dat binnen enkele grondexploitaties verslechtingen van het geprognosticeerd eindresultaat zal optreden. Het betreft de grondexploitatie Gerrit Rietveldcollege (0,7 miljoen euro) door het verlies van de rechtszaak en grondexploitatie Veemarkt (0,7 miljoen euro) door budgetoverschrijdingen van WRM-werkzaamheden. Voor beide projecten geldt dat het positieve eindresultaat van de grondexploitatie hierdoor iets minder positief wordt.

In twee projecten zijn gevallen van bodemvervuiling geconstateerd. Dit heeft vooralsnog geen gevolgen voor het eindresultaat van de grondexploitaties. Bij van Lieflandlaan heeft dit als consequentie dat het woonrijp maken wordt uitgesteld naar 2019. Naar de omvang van de verontreiniging en de eventueel noodzakelijke maatregelen wordt nog onderzoek gedaan. Ook in het project Schermerhornstraat is bodemvervuiling aangetroffen, hiervoor lijkt binnen de grondexploitatie voldoende budget aanwezig om deze tegenvaller op te vangen.



5.2 Prognose onderhanden werk 2018

In paragraaf 3.2 wordt toegelicht wat wordt verstaan onder de post onderhanden werk.

Bij de begroting 2018 werd uitgegaan van een toename van het onderhanden werk met 12,4 miljoen euro. De prognose halverwege het jaar is dat het onderhanden werk toeneemt met 10,6 miljoen euro (exclusief af te sluiten grondexploitaties). Dit betreft een afwijking van 1,8 miljoen euro ten opzichte van de begroting.

Er wordt uitgegaan van het afsluiten van drie grondexploitaties aan het eind van 2018 (zie de onderstaande tabel). Dit betreft de grondexploitaties Victor Hugoplantsoen, Gerrit Rietveldcollege en Rijnhuizenlaan. Het onderhanden werk zal hierdoor naar verwachting stijgen met 0,4 miljoen euro (het positieve resultaat wordt uit de post Onderhanden Werk verwijderd, waardoor deze post stijgt). Dit effect op het onderhanden werk komt bovenop het resultaat van 10,6 miljoen euro van de lopende projecten.

Saldo onderhanden werk	Bedragen in miljoenen Euro's	Saldo onderhanden werk Binnenstedelijke grondexploitaties
Stand OHW per 31-12-2017	25,8	
Saldo lopende projecten 2018	10,6	
Af te sluiten grondexploitaties 2018	0,4	
Verwachtingen OHW per 31-12-2018	36,8	

5.3 Risicoanalyse binnenstedelijke grondexploitaties

De risicoanalyse van de binnenstedelijke grondexploitaties die in het MPSO 2018 is opgenomen, is nog steeds actueel. De risicoanalyse is opgedeeld in generieke risico's en projectspecifieke risico's.

Voor wat betreft de generieke risico's die benoemd zijn heeft zich alleen vertraging van de planning in enkele grondexploitaties voor gedaan. Het vertragingseffect was al becijferd als een klein risico. Nu het daadwerkelijk is opgetreden blijkt dat het, door de lage rente, nauwelijks invloed heeft op het resultaat van de betreffende grondexploitaties.

Voor de binnenstedelijke projecten zijn, indien aanwezig, projectspecifieke risico's opgenomen. Eén projectspecifiek heeft zich voorgedaan: het risico met betrekking tot de uitspraak van de rechtszaak in het project Gerrit Rietveld College. Dit risico komt ten laste van de grondexploitatie, hierdoor ontwikkelt het risicoprofiel enerzijds positief. Anderzijds verslechtert het risicoprofiel door een toename van de plankosten in Het Nieuwe Zandpad. De investering neemt hierdoor toe, waardoor het financieel risico als het project stop wordt gezet groter wordt.

De overschrijding van de kosten eindewerk voor het project Veemarkt was niet als risico opgenomen en heeft geen invloed op risicoprofiel.

Bij het MPSO 2019 wordt het totale risicoprofiel van de binnenstedelijke grondexploitaties geactualiseerd.

6. Investeringsimpuls Ruimtelijke Strategie Utrecht

De Investeringsimpuls RSU wordt bij de behandeling van de Voorjaarsnota en de bijhorende Meerjarenperspectieven Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) en Bereikbaarheid (MPB) jaarlijks bijgesteld en aangevuld. Dit maakt een integrale afweging voor het dekken van ruimtelijke investeringen mogelijk. In dit hoofdstuk worden de afwijkingen binnen de programmering van de Investeringsimpuls RSU voor het lopende jaar gerapporteerd. Nieuwe programmeringsvoorstellen worden gedaan in de Voorjaarsnota 2019. De aangenomen voorstellen vanuit de Voorjaarsnota 2018 zijn ook verwerkt in de tabel. Op 1 januari had de reserve Investeringsimpuls RSU een omvang van ca. 31,5 miljoen euro. In de geheime programmeringsbijlage Investeringsimpuls 2018 is aangegeven voor welke projecten deze middelen zijn gereserveerd. Op basis van de programmering worden de uitgaven verdeeld over jaarschijven. In onderstaande tabel rapporteren we de afwijkingen ten opzichte van de jaarschijf 2018 op basis van de inzichten ten tijde van de peildatum 1 juli 2018. Om een beter beeld te schetsen van de onderdelen waarbinnen de afwijkingen plaatsvinden, wordt er in de tabel onderscheid gemaakt tussen verschillende thema's binnen de Investeringsimpuls RSU. Hierbij sluiten we zoveel mogelijk aan bij de bestedingsdoelen van de Investeringsimpuls RSU zoals vastgesteld door de Raad.

Er is een beperkt aantal afwijkingen voorzien voor het huidige jaar. We verwachten bij een aantal projecten dat de uitgaven versneld plaatsvinden, waardoor de geplande besteding naar boven is bijgesteld. De omvangrijkste bijstellingen lichten we nader toe, evenals het bestedingsvoorstel voor de meerwaardeafdracht van woningcorporaties, dat door de STUW is aangeleverd.



**Afwijkingen 2018
investeringsimpuls
Ruimtelijke Strategie Utrecht**

	Geplande besteding in 2018	Bijgestelde geplande besteding in 2018	Afwijking
Beleidsdoelen RSU			
Bijdrage aan gebieds- en vastgoedontwikkeling	8.151	9.476	1.325
Kwaliteit van de openbare ruimte	5.307	5.472	165
Specifieke bestedingsdoelen:			
Ruimte voor initiatief (inclusief. programmamanagement)	1.063	1.063	0
Risicovoorzieningen kostenverhaal	0	0	0
Knelpuntenvoorziening	140	140	0
Overige doelen			
Beleidsregel subsidieverstreking Stimulering Bedrijven (BSSB)	0	0	0
Totaal	14.661	16.151	1.490

Peildatum 1 juli 2018. Bedragen in duizenden euro's.

Bijdrage aan gebieds- en vastgoedontwikkelingen

Werkspoorkwartier

Een deel van de uitgaven vindt eerder dan verwacht plaats, maar er is geen sprake van een overschrijding van het totale projectbudget. We verwachten dat het resterende projectbudget ad 825.000 euro in de loop van dit jaar wordt uitgegeven.

Onverhaalbare (plan)kosten Merwedekanaalzone en plankosten USP/Rijnsweerd

De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de Voorjaarsnota 2018 besloten om vanaf 2019 een meerjarig budget (in totaal 3,9 miljoen euro) voor onverhaalbare (plan)kosten voor de Merwedekanaalzone te bestemmen. We stellen voor om dit budget naar voren te halen en de fasering

over de jaren 2018–2022 aan te passen: in 2018–2020 wordt er jaarlijks 1 miljoen uitgegeven. In de jaren 2021 en 2022 wordt respectievelijk 500.000 en 400.000 euro uitgegeven. De gemeenteraad heeft met het vaststellen van de Voorjaarsnota's 2018 besloten om vanaf 2019 een meerjarig budget (in totaal 1,1 miljoen euro) voor plankosten voor USP/Rijnsweerd te bestemmen. De begrote fasering sluit nu niet volledig aan op de verwachte meerjarige uitgaven. We stellen voor om dit budget naar voren te halen en de fasering aan te passen: in 2019 en 2020 wordt 500.000 euro per jaar uitgegeven en in 2021 100.000 euro. Bovenstaande aanpassingen van de fasering zijn meerjarig budgettair neutraal en worden via de reserve Investeringsimpuls RSU opgevangen. Deze aanpassingen worden verwerkt in de 3e technische begrotingswijziging 2018.

Aanvullende informatie over de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone en USP/Rijnsweerd vindt u in paragraaf 2.5 en 2.6 van deze Peilstok.

Kwaliteit van openbare ruimte en omgevingsvisie

Er is sprake van een versnelde uitgave van 65.000 euro ten behoeve van kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Daarnaast zijn in het coalitieakkoord voor 2018 en 2019 middelen beschikbaar gesteld voor het opstellen van de omgevingsvisie Binnenstad. We verwachten daar dit jaar 100.000 euro van uit te geven.

Bestedingsvoorstel meerwaardeafdracht woningcorporaties

In de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties is vastgelegd dat tweederde van de meerwaardeafdracht bij bestemmingswijzigingen van sociale huurwoningen beschikbaar komt voor de reserve Investeringsimpuls RSU. In lijn met het bestedingskader voor de investeringsimpuls RSU hebben wij met de woningcorporaties en huurdersorganisaties een bestedingsvoorstel opgesteld over de aanwending van de meerwaardeafdracht over 2017 (3,9 miljoen euro). Het betreft grotendeels projecten, waarbij de middelen worden ingezet op extra verduurzaming van de sociale woningvoorraad, zoals op meerdere plaatsen in Overvecht, Kanaleneiland Midden–Midden en Hoge Weide. Bij enkele projecten gaat het om het ophogen van het aantal sociale huurwoningen, zoals in Oog In Al, Kanaleneiland Midden–Midden en Hoge Weide. In onderstaand overzicht zijn de projecten weergegeven.

Project	Doel	Bedragen in Euro's	Verduurzaming en uitbreiding woningvoorraad
Hoge Weide	Verduurzaming en uitbreiding woningvoorraad	550.000	
KEMM	Verduurzaming	600.000	
KEMM	Uitbreiding woningvoorraad	204.000	
Taag- en Ebrodreef	Verduurzaming	988.000	
Camera Obscuradreef	Verduurzaming	480.000	
Dickensplaats	Uitbreiding woningvoorraad	646.000	
Nigerdreef	Verduurzaming	429.200	
Totaal		3.897.200	

De komende tijd evalueren we het proces om te komen tot een bestedingsvoorstel. Daarnaast gaan we in gesprek met de STUW om dit proces op een aantal punten te verbeteren.