



Gemeente Utrecht

Meerjaren Perspectief Ruimte 2023

Koers houden in
ruimtelijke ontwikkeling





Gemeente Utrecht

**Bekijk alle
ruimtelijke
projecten
op de kaart**

www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl

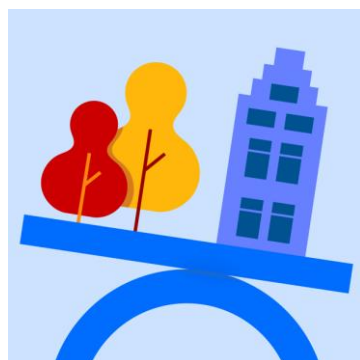


Inhoudsopgave



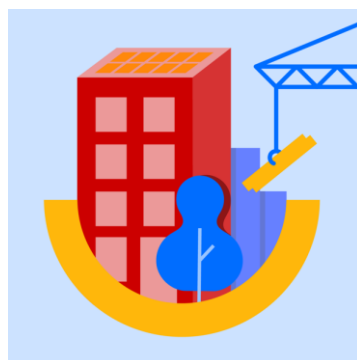
1. Inleiding

We beschrijven het doel van dit MPR en lichten de relatie tussen de RSU en de VJN toe.



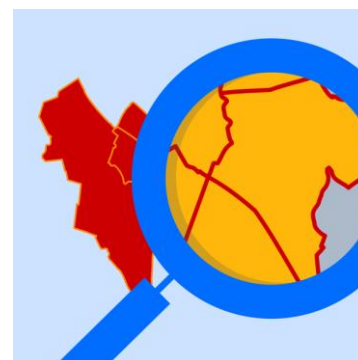
2. Koers houden in een veranderende markt

Diverse externe ontwikkelingen beïnvloeden de investeringen in de stad. Welke zijn dat en hoe spelen we daarop in?



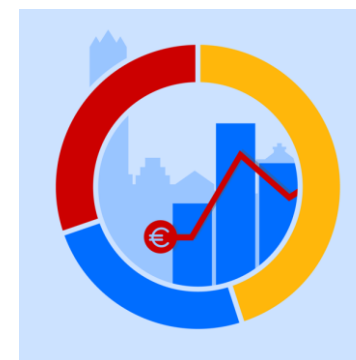
3. Ruimtelijke opgaven

Per thema kijken we naar de opgave tot 2040. Liggen we op koers, wat zijn de conclusies en welke bijsturing is nodig?



4. Gezonde gebiedsontwikkeling

We nemen de ontwikkelingen per gebied onder de loep. Ook hier kijken we vooruit naar de opgave tot 2040.



5. Financieel beeld

We lichten de financiële actualisaties en ontwikkelingen toe en we geven de investeringsstrategie weer bij de opgaven tot 2040.





Inleiding



1. Inleiding

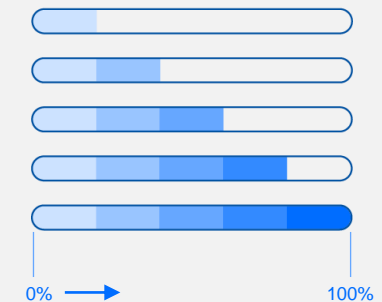
De doelen van het MPR

In het Meerjarenperspectief Ruimte (MPR) analyseert het college van B en W jaarlijks de voortgang van de uitvoering van ambities uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU2040). Dit doen we voor thematische opgaven, zoals wonen, duurzame mobiliteit, maatschappelijke voorzieningen en energie en voor gebiedsopgaven, zoals de ruimtelijke ontwikkeling van Overvecht, de binnenstad of Zuidwest. Hierbij combineren we de ambities uit de RSU zoveel mogelijk met de ambities vanuit beheer en onderhoud: in één keer goed. Per opgave geven we aan in hoeverre we op koers liggen met de realisatie van ambities. Ook biedt het MPR inzicht in financiële ontwikkelingen die relevant zijn voor uitvoering van de ambities.

Het MPR benoemt ook de interventies die het college voorstelt. Wanneer extra geld beschikbaar is voor de uitvoering van ambities die voortvloeien uit de RSU2040 en het collegeakkoord, wegen we in het MPR af hoe dit geld het beste ingezet kan worden voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Die afweging is nodig omdat er altijd sprake is van schaarse middelen voor onderling samenhangende en met elkaar concurrerende opgaven.

De kaders van de Omgevingsvisie Utrecht (waarvan de RSU2040 onderdeel uitmaakt) en het coalitieakkoord geven richting bij het afwegen van de verschillende belangen en ambities. In het MPR combineren we gebiedsgerichte en thematische opgaven en bewaken we het totaal aan ontwikkelingen in de stad. We sturen op de kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen en van de bestaande stad (bijv. door multifunctioneel ruimtegebruik, ongelijk investeren voor gelijke kansen en werk met werk maken). De omvang van interventies om de ambities uit de RSU te realiseren is afhankelijk van de financiële ruimte. In het MPR laten we zien hoeveel geld ingezet kan worden voor ruimtelijke ambities. Daarvoor bieden we actueel inzicht in de ontwikkeling van het groeikader, van inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling en van parkeerinkomsten en we geven inzicht in de hierbij relevante reserves.

Bij de thema's en de gebieden in het MPR geven we aan in hoeverre we op koers liggen. Als hulpmiddel voor de lezer wordt dit ook visueel weergegeven. Dat gebeurt met een schaalverdeling in balkjes. Deze kunnen worden geïnterpreteerd als een indicatie van de ontwikkeling richting 2040: liggen we op koers om de doelen uit de RSU 2040 te halen?



Beleidskaders en naslagwerk

We verwijzen, waar van belang, naar andere documenten (beleidskaders en naslagwerk). Deze verwijzingen zijn te herkennen aan dit icoon.



Investeringsstrategie

In de RSU 2040 worden omvangrijke ambities geschetst voor het toekomstbeeld van de stad. Het is belangrijk dat deze ambities haalbaar en betaalbaar worden, zodat ze daadwerkelijk te realiseren zijn. Per jaarschijf wordt bij de Voorjaarsnota besloten over de inzet van de dan bekende en beschikbare gemeentelijke investeringsruimte voor concrete (meerjarige) opgaven.

De ambities voor de stad worden realistisch en uitvoerbaar als de bekostigingsopgaven tijdig en in samenhang geadresseerd worden. Dit betekent slim faseren en integraal afwegen van de beschikbare schaarse middelen. Het ontwikkelen van woningen en werklocaties moet hand in hand gaan met investeringen in mobiliteit, maatschappelijke voorzieningen, groen en energie: zaken die randvoorwaardelijke zijn voor de groei van de stad.

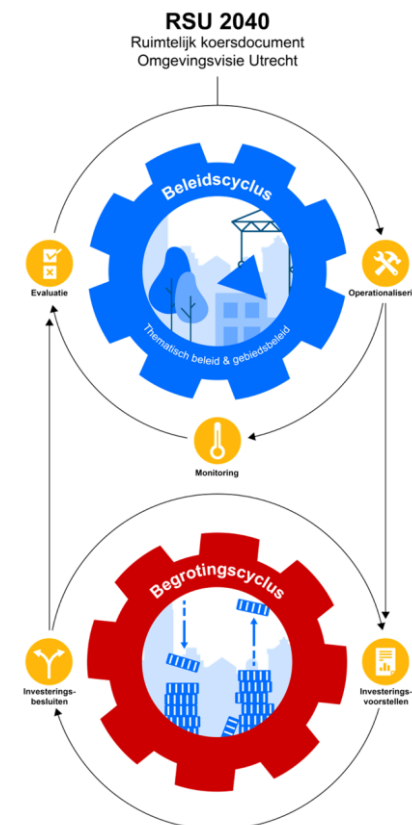
Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Een ander belangrijk uitgangspunt is voor ruimtelijke investeringen is het bestrijden van ongelijkheid. Daarbij hanteren we als leidend principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen', zowel voor het sociaal als fysiek domein. Dat houdt in dat we bij de programmering (verdeling van investeringen over de stad) ook kijken naar welke mensen en locaties deze het hardst nodig hebben. Kansengelijkheid is in de ene wijk een groter probleem dan in de andere. We weten ook dat ruimtelijke condities en ontwerpkeuzes voor de openbare ruimte en de gebouwde omgeving invloed hebben op gezondheid, ontmoetingsmogelijkheden, mogelijkheden om te sporten en spelen, op goede bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Doorontwikkeling Stedelijke Sturing

Ieder jaar maken wij in het MPR de balans op waar wij staan als stad ten opzichte van onze koers. De doorontwikkeling van de stedelijke sturing en het MPR verlopen stapsgewijs.

Door inzichten vanuit gebieden, thema's en de stedelijke monitoring te combineren kunnen we beter onderbouwd toekomstige investeringen programmeren en keuzes maken. De confrontatie tussen ruimtevraag en aanbod maakt het mogelijk om scherper en transparanter te programmeren in de keuzes die wij maken als stad. Dit doen we gemeentebreed op het ruimtelijke gebied en we leggen hierbij verbindingen met het Meerjaren Investeringsprogramma 2024-2029 van Stadsbedrijven en Maatschappelijke Ontwikkeling. Dit vraagt om gemeente brede programmeertafels voor het maken van afwegingen, keuzes en het bij elkaar brengen van plannings. Door dit proces elk jaar te verfijnen krijgen we nog beter overzicht en grip op het geheel van de ontwikkeling van de stad, en kunnen wij sturen op groei in balans.



Op basis van onder andere de barcode als stedelijk hulpmiddel hebben we het afgelopen jaar in beeld gebracht hoe de stad er nu voor staat. Deze informatie geeft inzicht in het huidige ruimtegebruik en stelt ons in staat om afwegingen te maken in dit MPR. Het overzicht van waar we staan komt met name terug in de beschrijving van de thematisch opgaven en gebieden (hoofdstukken 3 en 4).

We verfijnen onze informatie steeds meer, waarbij we naar zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten kijken, zoals de balans in ruimtegebruik (de Barcode), de nabijheid van functies (10-minutenstad) en de waardering van Utrechters (via o.a. de Utrechtmonitor). Het MPR benutten we in de doorontwikkeling van de stedelijke sturing. Het MPR heeft dit jaar een nieuwe vormgeving gekregen om de toegankelijkheid en leesbaarheid te vergroten.

Relatie tussen MPR en voorjaarsnota

Besluitvorming over wijziging van financiële kaders gebeurt in de voorjaarsnota. De voorjaarsnota is kaderstellend; daarin worden financiën van alle opgaven van de gemeente integraal afgewogen. Hoofdstuk 2 van het MPR maakt daarom integraal onderdeel uit van de besluitvorming van de Voorjaarsnota. Met een separaat raadsvoorstel stelt de gemeenteraad ook het MPR vast (exclusief hoofdstuk 2).





Koers houden in een veranderende markt

2. Koers

Koers houden in een veranderende markt

2.1 Inleiding

In de RSU2040 staan de ambities voor de stad. Gezond stedelijk leven voor iedereen staat hierin centraal. We willen mensen een plek geven in Utrecht en de stad tegelijkertijd ontwikkelen met kwaliteit én met voorzieningen die meegroeien met het aantal inwoners. In het coalitieakkoord is hiervoor een pakket aan maatregelen opgenomen. Dat pakket omvat extra investeringen in groen, integrale projecten in de openbare ruimte, maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijshuisvesting en sportaccommodaties) en mobiliteit (met name fiets en ov). Echter, door verschillende externe ontwikkelingen zien we dat woningbouw vertraagt en dat hiermee ook onze ambities op het gebied van gezond stedelijk leven mogelijk onder druk komen te staan.

In dit hoofdstuk gaan we allereerst in op externe ontwikkelingen, op de voortgang in woningbouw en op maatregelen om deze op peil te houden. Daarna gaan we in op de bijsturing in overige ruimtelijke investeringen.



Luchtfoto Utrecht

2.2. Inspelen op externe ontwikkelingen

Wereldwijde, nationale en lokale ontwikkelingen hebben invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van Utrecht en op de woningbouw in het bijzonder. De bevolking neemt sneller toe dan verwacht en er zijn snel veel extra woningen nodig. Tegelijkertijd veranderen de omstandigheden op de woningmarkt door de inflatie en de daarmee gepaard gaande stijgende rente. Duurdere materialen en het tekort aan personeel zorgen voor stijgende bouwkosten. Netcongestie heeft gevolgen voor het aansluiten van woon- en werklocaties en leidt steeds vaker tot vertraging in projecten. Er zijn keuzes nodig welke projecten wel en niet aangesloten kunnen worden en daarmee al dan niet vertragen. Veranderende omstandigheden hebben daarmee invloed op het tempo waarin we onze ambities kunnen realiseren.

Tegelijkertijd blijft de druk op de woningmarkt onverminderd hoog. Veel mensen hebben moeite om een geschikte woning te vinden in Utrecht, met name voor de kwetsbaardere doelgroepen is dit probleem extra urgent. Vanwege het grote woningtekort in onze stad zetten we in op de voortgang van de woningbouw en het op peil houden van de productie. Door veranderende marktomstandigheden zien we echter dat ontwikkelingen vertragen. Dat is onwenselijk. De behoefte aan betaalbare woningen blijft immers onverminderd groot.

Balans in de ontwikkeling van de stad is en blijft hierbij het uitgangspunt. We willen dat onder andere groen en openbare ruimte, maatschappelijke voorzieningen, fietsinfrastructuur en OV en het aantal werklocaties meegroeien met het aantal inwoners van de stad. Deze voorzieningen zijn randvoorwaardelijk voor de groei van het aantal inwoners van de stad.

Investerings in deze voorzieningen zijn nodig om onze doelstellingen op het gebied van gezond stedelijk leven voor iedereen te realiseren. We zetten de middelen die voorvloeien uit de ontwikkeling van woningbouw hiervoor in. Als woningbouw vertraagt, heeft dat op termijn gevolgen voor inkomsten uit

gemeentefonds en ozb. Maar het heeft ook effect op de investeringen van marktpartijen. Die dragen bijvoorbeeld fors bij aan voorzieningen rondom de Merwedekanaalzone (onder andere in Park Transwijk, rondje Stadseiland, hov-busbaan). Laat de woningbouw op zich wachten, dan komen de investeringen in kwaliteit en leefbaarheid ook pas later. Voortgang van woningbouw is ook nodig om bijdragen van de rijksoverheid veilig te stellen, die zijn toegezegd via de woningbouwimpuls, versnellingsafspraken en het BO-MIRT.

In aanloop naar dit MPR hebben we onderzocht welke draaiknoppen benut kunnen worden om de woningbouw zo veel mogelijk op peil te houden. We hebben diverse stakeholders geconsulteerd zoals adviseurs, marktpartijen, andere gemeenten en de rijksoverheid. Ook hebben we geleerd van de vorige crises. Draaiknoppen voor voortgang van woningbouw kunnen zijn:

- het knippen en faseren van projecten;
- een grotere rol voor corporaties;
- maatregelen die de kosten verlagen;
- maatregelen die de potentiële opbrengsten verhogen, zoals aanpassing van het woningbouwprogramma.

Via het Development Netwerk Utrecht zijn we doorlopend in gesprek met marktpartijen over ontwikkelingen in de markt en het beleid van de gemeente.

Omdat geen twee gebiedsontwikkelingen in Utrecht gelijk aan elkaar zijn, brengen we per project in kaart welke maatregelen eventueel nodig zijn om het verschil te maken tussen niet bouwen en wél bouwen. Dit vergt altijd maatwerk, met oog voor kwaliteit in het gebied en balans in de stad als geheel. Het doel hiervan is om projecten die door de veranderende marktomstandigheden net geen doorgang kunnen vinden, toch door te kunnen laten gaan. De bouw van permanente woningen heeft daarbij onze voorkeur.

Op korte termijn richten we ons op een aantal specifieke interventies:

- Start permanente bouw 2023/begin 2024, aangevuld met benodigde flexwoningen: met concrete afspraken over gerichte maatregelen i.c.m. een start-bouw-garantie.
- Wat betreft de toekomstige productie monitoren we voor de middellange termijn de permanente projecten in de pijplijn (2024-2025), aangevuld met benodigde flexwoningen: met bereidheid tot gezamenlijk onderzoek naar haalbaar maken. Doelstelling daarbij is waar het kan de aantallen betaalbare woningbouw vast te houden en eventueel meer woningen toe te voegen. Dit doen we ook voor de periode na 2025.
- Inzetten op tijdelijkheid tot en met 2025: onderzoek naar gepaste locaties voor het toevoegen van tijdelijke woningen.

Op dit moment zien we drie projecten waarin we met gerichte maatregelen het verschil kunnen maken. Deze projecten worden toegelicht in een geheime bijlage "Aanpak continuering woningbouw" bij het MPR.

Bij twee van de drie projecten vergt de voortgang dat we de landelijk aangekondigde [wetgeving voor middenhuur](#) volgen in plaats van de strengere kaders uit het gemeentelijke [Actieplan Middenhuur](#). Dit is nodig omwille van de economische haalbaarheid van de projecten, wat een uitzonderingsgrond is in het actieplan.

Ook verwachten we dat bij twee van de drie projecten extra gemeentelijke investeringen nodig zijn in de openbare ruimte om de woningbouw mogelijk te maken (bij één project zijn beide maatregelen nodig). Met die investeringen in de openbare ruimte is maximaal 3,3 mln euro gemoeid. In het raadsvoorstel bij de voorjaarsnota stellen we voor om dit te dekken met een uitname uit de reservering voor betaalbaar wonen (zie ook MPR paragraaf 5.3). Tot slot stellen we voor om het bestedingsdoel voor de gereserveerde middelen voor "betaalbaar wonen" te verbreden naar "betaalbaar wonen en het op gang houden van woningbouwprojecten". Ook dit is opgenomen in het raadsvoorstel bij de voorjaarsnota.

Bijdragen van rijksoverheid aan woningbouw en groei in balans

De grote behoefte aan woningen in Utrecht heeft de Rijksoverheid afgelopen jaar ertoe gebracht grote financiële bijdragen toe te zeggen die bijdragen aan woningbouw en groei in balans. Voor Zuidwest heeft het Rijk € 86,77 miljoen euro toegezegd voor mobiliteitsmaatregelen, die de ontsluiting van 6.200 woningen in Zuidwest mogelijk maken ("Versnellingsafspraken").

Als onderdeel van dezelfde afspraken is bovendien € 16,52 miljoen euro gereserveerd voor mobiliteitsmaatregelen die bijdragen aan de realisatie van 1.544 woningen in Noordwest. Vanuit de woningbouwimpuls is in 2020 circa € 21 miljoen beschikbaar gekomen voor de randvoorwaardelijke investeringen in Merwedekanaalzone deelgebied 5 fase 1 en in 2021 was € 13 miljoen euro toegekend als bijdrage aan woningbouw en daarvoor benodigde investeringen in de openbare ruimte in Overvecht.

Voor Groot Merwede is bovendien eind 2022 een aanvullende reservering van 600 miljoen euro toegezegd als bijdrage aan de (deels) ondergrondse Merwedelijn (BO-MIRT). Rijk en regio hebben daarbij afgesproken "dat er tot en met 2030 in Utrecht Groot Merwede (Zuidwest Utrecht en Nieuwegein) 25.500 woningen worden gerealiseerd, waarvan minimaal 55% betaalbaar".

Omslag in Utrechtse woningmarkt zet door

De belangrijkste oorzaak voor de omslag in de woningmarkt is de stijging van de rente (zie grafiek 1 hieronder). Daarnaast zien we andere ongunstige ontwikkelingen, zoals gestegen bouwkosten en krapte op de arbeidsmarkt. De gevolgen hiervan zijn op verschillende manieren zichtbaar.

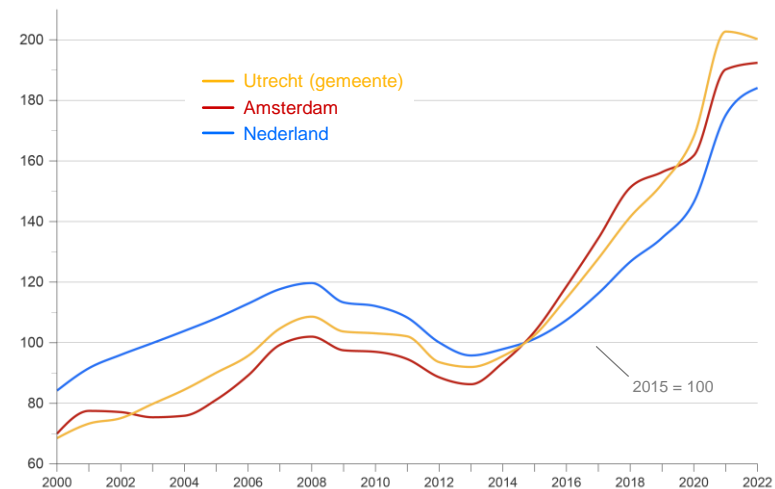
Grafiek 1: rente
(10 jaar, obligatierendement)



Bron: [Investing.com](https://www.investing.com)

Potentiële huizenkopers merken dat zij een minder hoge hypotheek kunnen afsluiten. Dit drukt de huizenprijzen. In het derde kwartaal van 2022 is die daling in Utrecht voor het eerst in de cijfers zichtbaar (zie grafiek 2 hieronder). Verkopers van bestaande woningen merken dat zij met minder winst genoeg moeten nemen. "Minder winst", want sinds 2015 zijn de huizenprijzen in Utrecht meer dan verdubbeld. De prijzen zijn sneller gestegen dan het Nederlandse gemiddelde en zelfs sneller dan de huizenprijzen in Amsterdam.

Grafiek 2: prijsindex bestaande koopwoningen
(verkooprijzen, 2015=100, t/m 2022)



Bron: [CBS](https://www.cbs.nl)

De rentestijgingen en de daling van huizenprijzen hebben grote gevolgen voor nieuwbouwprojecten. Voor nieuwbouw geldt dat de prijs minder gemakkelijk naar beneden aangepast kan worden dan voor bestaande woningen. Bouwkosten kunnen bijvoorbeeld niet snel worden verlaagd. Als gevolg van inflatie liggen die juist op een hoog niveau. Voor ontwikkelende partijen kan het daarom verleidelijk zijn om niet op korte termijn tegen hoge kosten te bouwen, maar te wachten tot huizenprijzen weer aantrekken. Dergelijke aanpassingen kunnen ertoe leiden dat een deel van de harde planvoorraad pas later wordt gebouwd dan eerder verwacht: de markt voor nieuwe koopwoningen heeft tijd nodig om zich aan de nieuwe prijzen aan te passen.

De stijging van de rente heeft ook gevolgen voor de realisatie van woningen in het middenhuursegment. Voor de financiering van deze woningen zijn institutionele beleggers nodig. Hun rendementseisen worden hoger als gevolg van de hogere rente. Zij kijken daardoor kritischer naar de start van nieuwe projecten. Zij hebben bovendien te maken met onzekerheid over de aangekondigde regulering van huurtarieven voor middenhuurwoningen. Die regulering is zeer wenselijk vanuit het perspectief van mensen die een betaalbare woning zoeken, maar tegelijkertijd zien we dat de onzekerheid over landelijke regulering in combinatie met het gemeentelijke beleid de bereidheid tot investeringen in middenhuur wegneemt bij institutionele beleggers.

Doordat onzekerheid over nieuwe wetgeving, zoals de Wet Regie op de volkshuisvesting en de Wet betaalbare huur, leidt tot uitstel van investeringsbeslissingen, is het niet mogelijk het effect te meten van beperking van de maximale huurverhoging op de bouw van middenhuurwoningen. Dit was wel toegezegd bij de aanpassing van het

Actieplan Middenhuur ([amendement A41](#), [Toezegging 108 Effect op de bouw van middenhuurwoningen](#)). Door de samenloop met de onzekerheid over regelgeving, gestegen bouwkosten en rentestijging zou onderzoek naar effect van beperking van huurverhogingen van CPI+1% naar CPI een vertekend beeld opleveren.

Welk effect de daling van huizenprijzen precies heeft op woningbouw en gebiedsontwikkeling, is nu nog niet met zekerheid te zeggen. Doordat koopwoningen en tot op zekere hoogte ook de middenhuurwoningen de motor zijn achter gebiedsontwikkelingen dreigt met de huidige marktontwikkelingen over de hele linie stagnatie. Dat geldt ook voor de productie van sociale huurwoningen die in gebiedsontwikkelingen meeliften met de bouw van duurdere woningen.



Bouwplaats Castellumlaan

2.3 Financiële bijsturing op ruimtelijke investeringen

De beschikbare middelen voor ruimtelijke investeringen zetten we in om de doelen te behalen die zijn afgesproken in het coalitieakkoord. Wij willen zo veel mogelijk blijven investeren in gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat. De beschikbare financiële ruimte bepaalt in belangrijke mate hoe snel we kunnen gaan.

We kiezen ervoor om realistisch te begroten, uitgaande van een onzekerheidsmarge in de woningbouwproductie. De veranderde marktomstandigheden resulteren in een grotere onzekerheidsmarge in de verwachte woningbouwproductie. Dit leidt tot een grotere onzekerheidsmarge in onze investeringsruimte.

Per saldo is er tot en met 2026 minder geld beschikbaar voor ruimtelijke investeringen dan werd verwacht in de programmabegroting 2023. Dit kan vrijwel volledig worden opgevangen met incidentele meevallers. In 2027 is meer geld beschikbaar dan in de programmabegroting was voorzien. Toch ontstaat er in dat jaar een tekort. Dat komt doordat ook het gewenste investeringsniveau toeneemt. Het tekort is dus niet alleen het resultaat van mee- en tegenvallers in de budgetten voor ruimtelijke investeringen, maar ook van extra budget dat nodig is voor realisatie van ambities aan het slot van deze raadsperiode.

Om de begroting voor ruimtelijke investeringen sluitend te maken is bijsturing nodig vanaf 2026. Voor die bijsturing hanteren we een “Samen trap-af-trap-op”-methodiek, waarbij we voorstellen doen om enkele budgetten in 2027 te verlagen. Dat leidt vooralsnog tot een vertraging in de fasering van projecten. Zodra de financiële ruimte het toelaat, stellen we de investeringen “trap op” bij. Ondertussen blijven we werken aan planvorming en -voorbereiding, zodat we bij financiële ruimte direct “trap op” kunnen gaan.

Prioriteit bij uitvoering van het coalitieakkoord – ambitie Groei in balans

Met de beschikbare budgetten voor ruimtelijke investeringen willen we allereerst de ambities realiseren die zijn opgenomen in het coalitieakkoord. De verdeling van budgetten in het coalitieakkoord over verschillende opgaven, is hierbij gehanteerd als leidraad voor gebalanceerde groei van de stad.

Wanneer in komende jaren meer budget beschikbaar komt waarmee we aanvullende ambities kunnen bekostigen, dan wegen we te zijner tijd inhoudelijk af hoe dat extra budget verdeeld moet worden over opgaven en gebieden. Bij zo'n inhoudelijke afweging is ook weging van belang op basis van waarden als “ongelijk investeren voor gelijke kansen”.

Een deel van de ruimtelijke investeringen uit het coalitieakkoord (“meerjarenpakket Groei in balans”) was in de vorige begroting (nog) niet van voldoende budget waren voorzien, bijvoorbeeld omdat de kapitaallasten pas vanaf 2027 op de begroting zouden drukken. Zulke posten moeten nu wél vanaf 2027 in de meerjarenbegroting worden opgenomen (zie tabel 2.1 op de volgende pagina). Voorbeelden van zulke posten zijn het natuurgebied Zuilen en de aanleg van “groene ommetjes”; de planvorming hiervoor gaat uiteraard al eerder dan 2027 van start.

Ook voor investeringen in maatschappelijke voorzieningen is extra budget nodig in het begrotingsjaar 2027. Dit geldt in het bijzonder voor voorzieningen die onderdeel zijn van gebouwde omgeving in gebiedsontwikkelingen. Dit betreft met name investeringen in sporthallen, onderwijshuisvesting en wijkvoorziening voor cultuur in 2026, met kapitaallasten vanaf 2027. Deze investeringsbudgetten zijn nodig om nieuwe gebiedsontwikkelingen in balans te kunnen ontwikkelen. Ook is extra budget nodig voor sportvelden (zie ook hoofdstuk 3 pagina 43).

Tabel 2.1:
Extra budget voor ruimtelijke investeringen vanaf 2027, bedragen in 1.000 euro

| | 2027 |
|---|--------------|
| Natuurgebied Zuilen | 241 |
| Gezond leefklimaat - groene ommetjes | 142 |
| Onderwijshuisvesting | 390 |
| Cultuur (wijkvoorzieningen) | 480 |
| Sportaccommodaties | 1.582 |
| Subtotaal extra budget voor ruimtelijke investeringen vanaf 2027 | 2.835 |

Overige budgettaire aanpassingen in ruimtelijke investeringen – realistisch begroten

De financiële krapte vergt extra aandacht voor realistisch te begroten: niet te veel en niet te weinig, niet te vroeg en niet te laat.

Realistisch begroten begint met het aanpassen van investeringsbudgetten aan externe ontwikkelingen (regel 2a in tabel 2.2). In veel gevallen zijn de planning en het kasritme van ruimtelijke investeringen mede afhankelijk van externe partijen en/of van de voortgang van gebiedsontwikkelingen. Een voorbeeld daarvan is de bouw van een basisschool in een nieuwe woonwijk. Als de woningbouw een jaar vertraagt, is de basisschool ook pas een jaar later nodig. Zulke situaties leiden tot incidentele meevallers, waarmee we tegenvallers kunnen compenseren. Voor buurtcentra is vanaf 2026 een extra investeringsbudget nodig (0,3 mln euro) en vanaf 2027 is ook extra budget nodig voor exploitatielasten gekoppeld aan eerdere parkeerinvesteringen (0,6 mln euro). Deze lopen structureel door.

Onderdeel van het realistisch begroten is ook dat we rekening houden met planningsoptimisme. Dat gebeurt via de betreffende (meerjaren)programma's. In de programmabegroting 2023 was echter een

dubbele correctie voor planningsoptimisme verwerkt: via de betreffende programma's en (in de vorm van budgetkortingen) via het meerjarenpakket Groei in balans. Deze tweede correctie wordt nu geschrapt (regel 2b in tabel 2.2). Dit is van belang voor investeringen in groen (schaalsprong en icoonprojecten), mobiliteit (o.a. schaalsprong fiets) en integrale projecten openbare ruimte.

Tot slot verwerken we een aantal budgettair neutrale aanpassingen (regel 2c in tabel 2.2). De belangrijkste hiervan is de "bijdrage sparen Ockhuizen in het Meerjaren Groenprogramma", om realisatie van natuurgebied Ockhuizen mogelijk te maken. In 2023, 2024 en 2025 worden bijdragen opgenomen van 230 duizend euro per jaar. Deze worden in mindering gebracht op het budget in 2026 voor het [Meerjaren Groenprogramma](#). Dat budget dient bovendien vanaf 2026 als dekking voor de jaarlijkse bijdragen.

Tabel 2.2:
Budgettaire wijzigingen ruimtelijke investeringen (tov programmabegroting 2023), bedragen in 1.000 euro

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | struct |
|--|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|------------|
| 2a. Investeringsritme aanpassen aan externe ontwikkelingen | -1.288 | -2.887 | -4.011 | -4.568 | -2.484 | 816 |
| 2b. Financieel-technische correctie planningsoptimisme | 565 | 595 | 1.129 | 2.975 | 0 | 0 |
| 2c. Overige, budgettair neutrale aanpassingen | 430 | 180 | -2.025 | 1.415 | 0 | 0 |
| 2. Realistisch begroten (budgettaire aanpassingen) | -293 | -2.112 | -4.907 | -178 | -2.484 | 816 |

Bijdrage aan knelpunten buiten domein ruimtelijke investeringen

Om incidentele knelpunten elders in de gemeentebegroting te kunnen dekken, is het nodig om in deze voorjaarsnota een bedrag van 5 mln euro over te hevelen naar de algemene middelen. Dit bedrag is gevonden door te korten op de nog niet geprogrammeerde middelen voor de schaa sprong fiets in het Meerjarenprogramma Bereikbaarheid (MPB).

Autorisatie van kredieten

Voor een deel van de investeringen uit het meerjarenpakket Groei in balans waren in de programmabegroting 2023 nog geen kredieten geautoriseerd. De reden daarvoor was dat een deel van dekking voor ruimtelijke investeringen nog zo onzeker was dat besluitvorming over kredieten moest worden uitgesteld naar de integrale afweging in de Voorjaarsnota (zie ook de bijlage [Investerings versus kredieten](#) bij de programmabegroting 2023). Met de dekking die nu beschikbaar is voor ruimtelijke investeringen kunnen de resterende kredieten alsnog worden vrijgegeven. Bij investeringen waarvoor al in 2023 uitgaven nodig zijn, gebeurt dit via de eerste bestuursrapportage. Voor de overige investeringen worden de kredieten zoals gebruikelijk via de programmabegroting geautoriseerd.

Tabel 2.3: Budgettaire wijzigingen ruimtelijke investeringen (tov PB2023), bedragen in 1.000 euro

| Budgettaire wijzigingen ruimtelijke investeringen (tov PB2023) | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | struct |
|--|-------------|---------------|---------------|-------------|------------|--------------|
| 1. Extra budget voor ruimtelijke investeringen vanaf 2027 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.835 | 2.835 |
| 2. Realistisch begroten (budgettaire aanpassingen) | -293 | -2.112 | -4.907 | -178 | -2.484 | 816 |
| Extra kosten, subtotaal | -293 | -2.112 | -4.907 | -178 | 351 | 3.651 |

Per saldo: tot 2026 lagere kosten, daarna hogere uitgaven

Met toepassing van bovenstaande uitgangspunten zien we in de jaren tot en met 2026 een daling van de uitgaven, en vanaf 2027 een toename die oploopt naar structureel 3,65 miljoen euro per jaar (zie tabel 2.3).

Veranderingen in beschikbaar budget voor ruimtelijke investeringen

Als dekkingsbronnen voor de ruimtelijke investeringen hanteert de gemeente inkomsten uit het groeikader, parkeerinkomsten en inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling (deze dekkingsbronnen worden nader toegelicht in paragraaf 5.1 en verder). Deze inkomsten worden elk jaar opnieuw geraamd, op basis van actuele inzichten en verwachtingen, onder meer over woningbouw en bevolkingsontwikkeling. In tabel 2.4 is samengevat hoeveel de actuele inzichten over dekkingsbronnen verschillen van de bedragen die waren opgenomen in de programmabegroting 2023. Per saldo is er tot en met 2026 aanzienlijk minder geld beschikbaar voor ruimtelijke investeringen dan werd verwacht in de programmabegroting 2023. In 2027 is er daarentegen 1,4 miljoen euro méér te besteden.

Tabel 2.4: Verandering in dekking MPR2023 tov in PB2023, bedragen in 1.000 euro

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | struct |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| 1. Groeikader (investeringsdeel) | 0 | 4.079 | 5.152 | 5.435 | 10.990 | 10.990 |
| 2. Parkeerinkomsten | 412 | -1.390 | 207 | 649 | -81 | -603 |
| 3. Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling | 0 | -10.000 | -10.000 | -9.750 | -9.500 | -9.500 |
| 4. Inzet vrije ruimte binnen GiB vanaf 2028 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 500 |
| Extra kosten, subtotaal | 412 | -7.311 | -4.642 | -3.667 | 1.410 | 1.387 |

1) Investeringsdeel van het groeikader

We verwachten hier een meevaller. De raming van het investeringsdeel van het groeikader is voor dit MPR geactualiseerd, en er is zoals gebruikelijk ook een begrotingsjaar aan de raming toegevoegd. De nu verwachte inkomsten zijn 4 tot 11 mln euro per jaar hoger dan in de programmabegroting 2023 was geraamd. Belangrijke factoren daarbij zijn de bevolkingsontwikkeling (deze was in 2022 veel hoger dan verwacht), het aantal nieuwe woningen in de stad en de zogeheten frictiekosten Leidsche Rijn. In paragraaf 5.1 lichten we de ontwikkeling van het groeikader toe.

2) Parkeerinkomsten

In het coalitieakkoord is afgesproken dat de extra parkeerinkomsten die voortvloeien uit tariefsverhoging en uit uitbreiding van het gebied met betaald parkeren, bestemd zijn voor ruimtelijke investeringen. De raming van deze inkomsten wordt jaarlijks geactualiseerd. In de periode 2023-2027 komen de verwachte extra opbrengsten gemiddeld 0,2 mln euro lager uit dan waarmee rekening was gehouden in de programmabegroting 2023. Voor de periode 2028-2032 komen de actuele ramingen gemiddeld 0,6 mln euro lager uit dan was berekend in de programmabegroting 2023. Dat verschil van 0,6 mln euro is verwerkt als structurele tegenvaller. Vanwege schommelingen in de periode 2028-2032 is eind 2027 een budget in de reserve Groei in balans nodig van 3,0 mln euro. In paragraaf 5.1 gaan we dieper in op de uitkomsten van de parkeerraming en op de onzekerheden in die raming.

3) Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling

Onze raming voor inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling (grondexploitaties, erfpacht en kostenverhaal bovenwijken) stellen we bij naar ¼ mln euro in 2026 en ½ mln euro per jaar vanaf 2027. In 2024 en 2025 verwachten we hieruit geen inkomsten die ingezet kunnen worden voor ruimtelijke investeringen. In de programmabegroting was vorig jaar uitgegaan van 10 miljoen euro aan inkomsten vanaf 2024. Dat was geen correcte inschatting.

De ontwikkeling van de reserve grondexploitaties is dit jaar zodanig dat geen extra storting noodzakelijk is. Het meerjarig beeld van de reserve grondexploitaties vertoont een klein tekort. Een onttrekking ten behoeve van andere investeringen dan grondexploitaties is daarom vooralsnog niet aan de orde. De ontwikkeling van deze reserve wordt nader toegelicht in paragraaf 5.3. Bij erfpacht zagen we in 2022 extra inkomsten die verantwoord zijn in de jaarrekening. Het resultaat 2022 uit de Conversieregeling Erfpacht 2017 is 1,215 miljoen euro. Wij bestemmen dit resultaat in lijn met [motie 2017/191](#) voor projecten die bijdragen aan betaalbaar wonen (zie ook [elders in dit hoofdstuk](#) en in paragraaf 5.4).

Het kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen is een nieuwe inkomstenstroom, die in de komende jaren zijn waarde moet gaan bewijzen. Op korte termijn leidt toepassing van de nog vast te stellen Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen niet of nauwelijks tot extra inkomsten. Dit komt doordat voor het overgrote deel van de woningbouw voor de eerste vijf tot tien jaar reeds anterieure overeenkomsten of gemeentelijke grondexploitaties zijn vastgesteld. Vooruitlopend op toekomstige anterieure overeenkomsten met deze vorm van kostenverhaal nemen we als opbrengst indicatief ¼ mln euro op in 2026 en ½ mln euro vanaf 2027. Deze bedragen moeten te zijner tijd worden aangepast op basis van afgesloten overeenkomsten. In paragraaf 5.1 is een raming opgenomen voor de opbrengsten op middellange termijn.

4) Inzet vrije ruimte uit pakket Groei in balans, vanaf 2028

Vanaf 2028 zijn de geraamde inkomsten die samenhangen met het groei-in-balans-pakket uit de programmabegroting 2023 500 duizend euro hoger dan de uitgaven. Dit hangt samen met een taakstelling op uitvoeringskracht die in 2028 500 duizend euro hoger is dan in 2027. Deze 500 duizend euro is beschikbaar als dekking voor ruimtelijke investeringen.

Financiële bijsturing op ruimtelijke investeringen

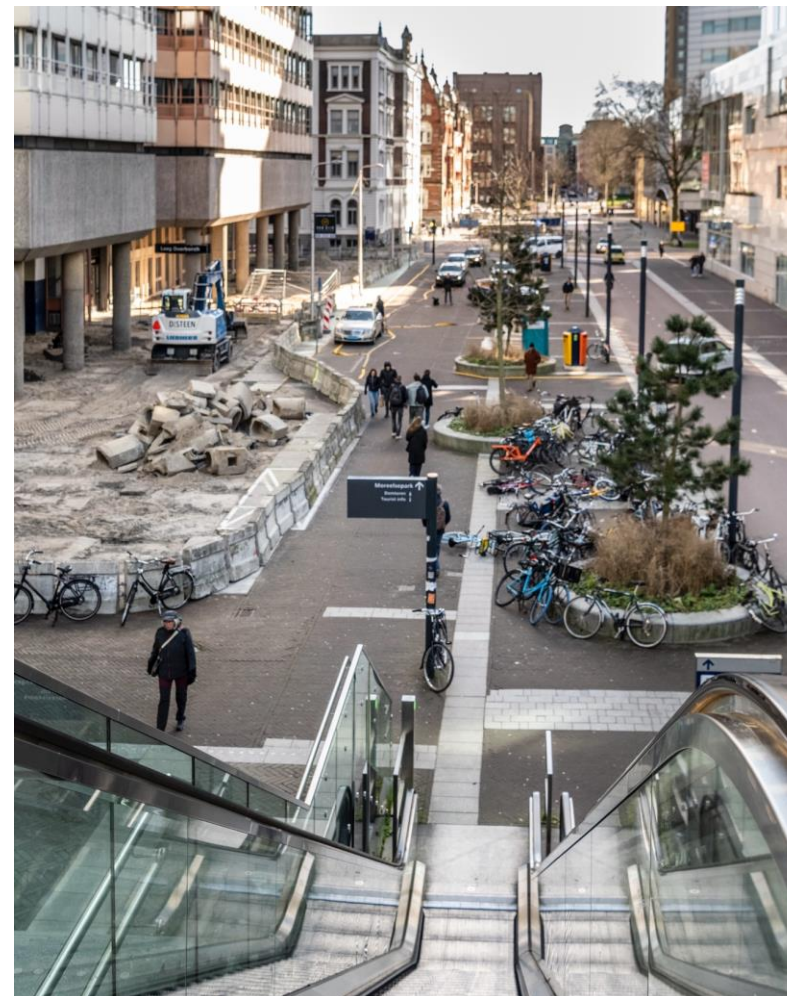
Na verwerking van de budgettaire wijzigingen in ruimtelijke investeringen en de daarvoor beschikbare dekking zien we dat positieve en negatieve saldi elkaar afwisselen in het financiële beeld (zie tabel 2.5). Om de begroting voor ruimtelijke investeringen sluitend te maken is bijsturing nodig. Die bijsturing is opgebouwd uit drie stappen, die we hieronder toelichten.

Tabel 2.5:
Financiering ruimtelijke investeringen exclusief bijsturing, bedragen in 1.000 euro

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | struct |
|--|------------|---------------|------------|---------------|--------------|---------------|
| Subtotaal Budgettaire wijzigingen | -293 | -2.112 | -4.907 | -178 | 351 | 3.651 |
| ruimtelijke investeringen (tov PB2023) | | | | | | |
| Extra dekking | 412 | -7.311 | -4.642 | -3.667 | 1.410 | 1.387 |
| Saldo (excl. bijsturing) | 704 | -5.199 | 265 | -3.489 | 1.058 | -2.264 |

Bijsturing stap 1: Verrekening met de reserve Groei in balans

In 2024 is sprake van een tekort, dat kan worden verrekend met de reserve Groei in balans. In 2023 en 2025 is sprake van overschotten, die aan de reserve kunnen worden toegevoegd. Het tekort in 2026 kan slechts ten dele worden gecompenseerd met een uitname uit de reserve (zie tabel 2.6). De reserve komt in 2026 uit op nul (zie tabel 2.7). In 2027 moet de reserve worden aangevuld tot 2,989 miljoen euro, vanwege schommelingen in de parkeerexploitatie vanaf 2028.



Moreelsehoek

Tabel 2.6:
Bijsturing stap 1 – verrekening met de reserve Groei in balans, bedragen in 1.000 euro

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | struct |
|---|----------|----------|----------|---------------|---------------|---------------|
| Saldo excl. bijsturing (zie tabel 2.5) | 704 | -5.199 | 265 | -3.489 | 1.058 | -2.264 |
| Reserve Groei in balans: uitnamen (negatieve getallen) en toevoegingen (positieve getallen) | 704 | -5.199 | 265 | -1.561 | 2.989 | |
| Saldo na verrekening met reserve Groei in balans (stap 1) | 0 | 0 | 0 | -1.928 | -1.931 | -2.264 |

Tabel 2.7:
Omvang reserve Groei in balans, na bijsturing MPR2023, bedragen in 1.000 euro

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|----------|----------|----------|----------|--------------|
| Toevoegingen programmabegroting 2023 | 0 | 5000 | 0 | 791 | 0 |
| Uitnamen en toevoegingen VJN2023 (zie ook tabel 2.6) | 704 | -5.199 | 265 | -1.561 | 2.989 |
| Omvang reserve groei in balans per 31 dec | 704 | 505 | 770 | 0 | 2.989 |
| <i>Minimale omvang reserve op 31 december:</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>2.989</i> |

Bijsturing stap 2: Aanpassing kasritme

In de tweede bijsturingstap stellen we voor om in 2026 enkele budgetten te verlagen en om die budgetten in 2027 met eenzelfde bedrag te verhogen. Dit betreft budgetten voor de schaalsprong groen, schaalsprong fiets en “spelen, sporten en bewegen”. Een deel van de ambities voor de betreffende terreinen kan daardoor nog niet in 2026 worden gerealiseerd, maar op zijn vroegst in 2027. Met deze tweede stap wordt het saldo in 2026 naar nul gebracht (zie tabel 2.8). Het op te lossen tekort in 2027 wordt hiermee navenant groter.

Tabel 2.8:
Bijsturing stap 2 – Aanpassing kasritmen, bedragen in 1.000 euro

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | struct |
|---|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| Schaalsprong groen | | | | -933 | 933 | |
| Schaalsprong fiets | | | | -622 | 622 | |
| Spelen, sporten en bewegen in de openbare ruimte | | | | -373 | 373 | |
| <i>Subtotaal bijsturing stap 2</i> | | | | -1.928 | 1.928 | |
| Saldo na aanpassing kasritmen (andere verdeling in tijd, stap 2) | 0 | 0 | 0 | 0 | -3.858 | -2.264 |

Bijsturing stap 3: “Samen trap-af-trap-op”

Na uitvoering van stap 2 is in 2027 sprake van een tekort van 3,9 mln euro en van een structureel tekort van 2,3 mln euro. Deze tekorten kunnen worden weggewerkt door een aantal budgetten naar rato te verlagen (“samen trap af”). Bij toekomstige meevallers kan deze verlaging weer worden teruggedraaid (“samen trap op”). We stellen voor deze systematiek toe te passen op de volgende budgetten:

- Schaalsprong groen
- Schaalsprong fiets
- Spelen, sporten en bewegen in de openbare ruimte
- Sportaccommodaties, kapitaallastenstijging 2027
- Cultuur, kapitaallastenstijging 2027

Deze systematiek gaat niet uit van een inhoudelijke prioritering tussen opgaven. Een objectieve keuze tussen projecten is nu namelijk nog niet mogelijk. Dat komt

doordat nog niet voor alle opgaven tot en met 2027 een vertaling is gemaakt naar concrete projecten en locaties in de stad. Pas als de projectvoorstellen voldoende zijn uitgewerkt, kan inhoudelijk geprioriteerd worden. Dit vraagt om gemeente brede programmeertafels voor het maken van afwegingen, keuzes en het bij elkaar brengen van planningen. Daar gaan we komend jaar mee aan de slag. Bij Voorjaarsnota 2024 verwachten we vervolgens wel die inhoudelijke prioritering te kunnen uitvoeren, gericht op balans in de groei van de stad en op basis van waarden als “ongelijk investeren voor gelijke kansen”.

Toepassing van de “trap-af-trap-op”-systematiek betekent voor de betreffende opgaven dat het investeringstempo vooralsnog in 2027 iets vertraagt (zie tabel 2.9). De gevolgen daarvan kunnen we op dit moment alleen op hoofdlijnen benoemen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om minder snelle uitbreiding van het aantal sportvelden, een iets lager investeringsbudget voor wijkcultuurvoorzieningen, minder budget voor de groene “kop” op integrale projecten in de openbare ruimte, minder snel wegwerken van achterstanden in het aantal speelvoorzieningen in de stad en minder snelle uitvoering van investeringen die bijdragen aan duurzame mobiliteit.

Tabel 2.9:
Bijsturing stap 3 – “Samen trap-af-trap-op” (-27% in 2027; -16% struct.), bedragen in 1.000 euro

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | struct |
|---|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| Sportaccommodaties (t.o.v. extra kapitaallastenbudget vanaf 2027) | 0 | 0 | 0 | 0 | -422 | -248 |
| Cultuur (t.o.v. extra kapitaallastenbudget vanaf 2027) | 0 | 0 | 0 | 0 | -128 | -75 |
| Schaalsprong groen | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.601 | -939 |
| Schaalsprong fiets | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.067 | -626 |
| Spelen, sporten en bewegen in de openbare ruimte | 0 | 0 | 0 | 0 | -640 | -376 |
| <i>Subtotaal bijsturing "samen trap-af-trap-op"</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>-3.858</i> | <i>-2.264</i> |
| Saldo na bijsturing stap 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Als we volgend jaar weer extra groeibudget kunnen inzetten voor ruimtelijke investeringen gaan we weer versnellen (“trap-op”). Ondertussen blijven we doorwerken aan planontwikkeling. Zo kunnen we direct doorpakken wanneer extra budget beschikbaar komt.

In tabel 2.10 (zie volgende bladzijde) is voor een aantal uitgavenposten een overzicht opgenomen van “oude” bedragen (zoals opgenomen in de programmabegroting 2023) en de nieuwe, gewijzigde bedragen in MPR/Voorjaarsnota 2023. Hierin zijn voor de genoemde posten de effecten opgeteld van alle aanpassingen in dit hoofdstuk (toevoeging van budget voor 2027, realistisch begroten rekening houdend met externe ontwikkelingen, en de bijsturingstappen “aanpassing kasritme” en “samen trap-af-trap-op”).

In de bijlage “Financieel overzicht bij hoofdstuk 2 MPR” is een overzichtstabel opgenomen met alle budgettaire wijzigingen die in dit hoofdstuk zijn benoemd.

Tabel 2.10:
Was-wordt-tabel; in bovenste helft: budgettoevoegingen in programmabegroting 2023; in
onderste helft aangepaste bedragen in MPR/VJN2023, bedragen in 1.000 euro

| Programmabegroting 2023 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | struct |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| <i>Openbare ruimte en groen</i> | | | | | | |
| Schaalsprong groen | 0 | 0 | 0 | 6.000 | 6.000 | 6.000 |
| Spelen, sporten en bewegen in de openbare ruimte | 700 | 1.200 | 2.300 | 2.400 | 2.400 | 2.400 |
| <i>Duurzame mobiliteit</i> | | | | | | |
| Schaalsprong fiets | 500 | 500 | 2.000 | 4.000 | 4.000 | 4.000 |
| Kapitaallastenbudget ov-schaalsprong | 0 | 0 | 0 | 3.300 | 3.300 | 3.300 |
| <i>Maatschappelijke voorzieningen</i> | | | | | | |
| Onderwijshuisvesting | 2.134 | 3.903 | 7.044 | 7.796 | 7.796 | 7.796 |
| Sportaccommodaties | 273 | 348 | 1.254 | 3.734 | 3.734 | 3.734 |
| Buurtcentra | 0 | 223 | 223 | 223 | 223 | 223 |
| Cultuur | 0 | 192 | 779 | 1.541 | 1.541 | 1.541 |
| MPR/Voorjaarsnota 2023 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | struct |
| <i>Openbare ruimte en groen</i> | | | | | | |
| Schaalsprong groen | 230 | 230 | 230 | 4.377 | 5.332 | 5.061 |
| Spelen, sporten en bewegen in de openbare ruimte | 500 | 1.200 | 2.300 | 2.027 | 2.133 | 2.024 |
| <i>Duurzame mobiliteit</i> | | | | | | |
| Schaalsprong fiets | 500 | 500 | 2.000 | 3.378 | 3.555 | 3.374 |
| Kapitaallastenbudget ov-schaalsprong | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.300 |
| <i>Maatschappelijke voorzieningen</i> | | | | | | |
| Onderwijshuisvesting | 1.540 | 1.681 | 3.717 | 6.529 | 8.186 | 8.186 |
| Sportaccommodaties | 273 | 363 | 1.347 | 3.295 | 4.894 | 5.068 |
| Buurtcentra | 0 | 0 | 238 | 498 | 498 | 498 |
| Cultuur | 0 | 192 | 779 | 1.541 | 1.893 | 1.946 |



Ruimtelijke opgaven

Dianthus

3. Ruimtelijke opgaven

Realisatie van de ambities

In deze hoofdstukken schetsen we de realisatie van de ambities voor de thema's wonen, werken, duurzame mobiliteit, gezond leefklimaat inclusief groen, energie en maatschappelijke voorzieningen. We geven aan in hoeverre we op koers liggen met de realisatie van de ambities en welke bijsturing nodig is.



Wonen

Utrecht wil een passende en betaalbare woning voor iedereen die in Utrecht wil (blijven) wonen. Dit geldt voor de prijs, de kwaliteit en de grootte van een woning.



Werken

We streven naar een toekomstbestendige economie, met een goed en fijnmazig voorzieningenniveau en voldoende werkgelegenheid op alle niveaus.



Maatsch. voorzieningen

Deze moeten meegroeien met de groei van Utrecht. Ze zijn namelijk onmisbaar voor de ontwikkeling, beleving, ontmoeting en ondersteuning van alle inwoners.



Duurzame mobiliteit

We maken de transitie naar duurzame mobiliteit en we zorgen dat de bereikbaarheid op orde is.



Gezond leefklimaat

Utrecht wil een duurzame en circulaire stad zijn, waar mensen wonen, werken en verblijven in een gezond leefklimaat.



Energie

We versnellen de energietransitie, zodat we in 2050 beschikken over een duurzaam energiesysteem.



Ruimtelijke opgaven

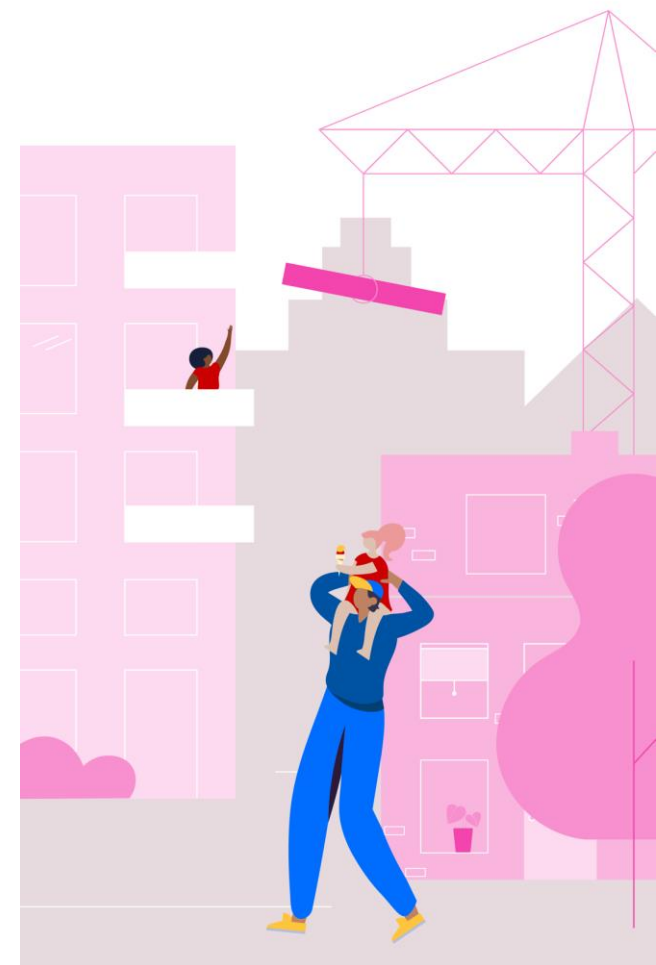
Wonen

De woningopgave in Utrecht is groot. We bouwen veel woningen en toch staat de woningmarkt al jarenlang onder grote, en groeiende druk. De Utrechtse woningmarkt is steeds moeilijker bereikbaar geworden voor veel woningzoekenden. Ook zien we dat mensen die nog wel een woning kunnen kopen of huren, eerder genoeg nemen met een woning die niet aansluit bij hun woonwensen. Met name mensen met een kleine portemonnee, kwetsbare groepen, spoedzoekers en starters komen steeds moeilijker aan een woning.

Wij willen deze opgave aanpakken door te groeien in balans. Het doel daarbij is een betaalbare woning voor iedereen die in Utrecht wil (blijven) wonen. We willen dat mensen die een woning zoeken een passende

woning kunnen vinden, zowel qua prijs, kwaliteit als grootte. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 vertaalt zich dit in de groei met 60.000 woningen, waarbij we in 2040 streven naar een voorraad bestaande uit 35% sociale huur, 25% middencategorie (middenhuur en goedkope en betaalbare koop) en 40% vrije sector (huur en koop).

Om deze streefpercentages in 2040 te halen zet de coalitie in op de realisatie van 40% sociale huurwoningen, 35% woningen uit de middensegment en 25% vrije sector woningen.





Ruimtelijke opgaven

Wonen: liggen we op koers?

Bouwproductie



Groei woningvoorraad in balans



Sociale huur



Midden segment



Vrije sector



Behoefte aan 60.000 woningen tot 2040. Stagnatie in oplevering aantal nieuwe woningen

Om aan de behoefte van 60.000 woningen tot en met 2040 te kunnen voldoen, moet er jaarlijks gemiddeld 3.000 woningen worden gebouwd. De afgelopen jaren is dit gelukt, maar sinds 2022 is er sprake van een omslag op de woningbouwmarkt. De woningmarktomstandigheden zijn verslechterd als gevolg van de gestegen rente en de hoge bouwkosten (materiaal en personeel). Daarnaast belemmert de stikstofproblematiek vlotte vergunningverlening voor bouwprojecten. Het gevolg is dat we de komende jaren rekening moeten houden met een afnemend aantal opgeleverde woningen.

Als we kijken naar de verdeling van de vastgestelde plancapaciteit ziet de verdeling er als volgt uit:

- 32% sociale huurwoningen (waarvan 26% reguliere sociale huurwoningen en 6% zelfstandige studenteneenheden)
- 27% middensegment (waarvan 17% middenhuur en 10% betaalbare koop)
- 36% vrije segment (waarvan 20% koop en 16% huur)
- 4% onzelfstandige studenteneenheden

Daarbij bestaat de plancapaciteit in de periode 2023-2025 uit 33% sociale huur (exclusief flexwonen), 27% middensegment en 36% vrije sector. Van de plancapaciteit is 4% in deze periode bestemd voor onzelfstandige studentenwoningen.

Op basis van de actuele plancapaciteit woningbouw 2023-2040 bestaat de voorraad in 2040 uit 32% sociale huur, 26% middensegment en 39% vrije sector. Een belangrijke aantekening is daarbij dat de stijging van de huizenprijzen betekent dat een deel van het betaalbare koopwoningen verschuift naar de vrije sector. Dit heeft negatieve gevolgen voor de evenwichtige opbouw van de woningvoorraad en de samenleving.

Om de ambities uit de Woonvisie waar te maken, moet extra ingezet worden op het sociale huursegment en het middensegment. Hier ligt een belangrijke opgave voor corporaties.



Ruimtelijke opgaven

Wonen: de plancapaciteit

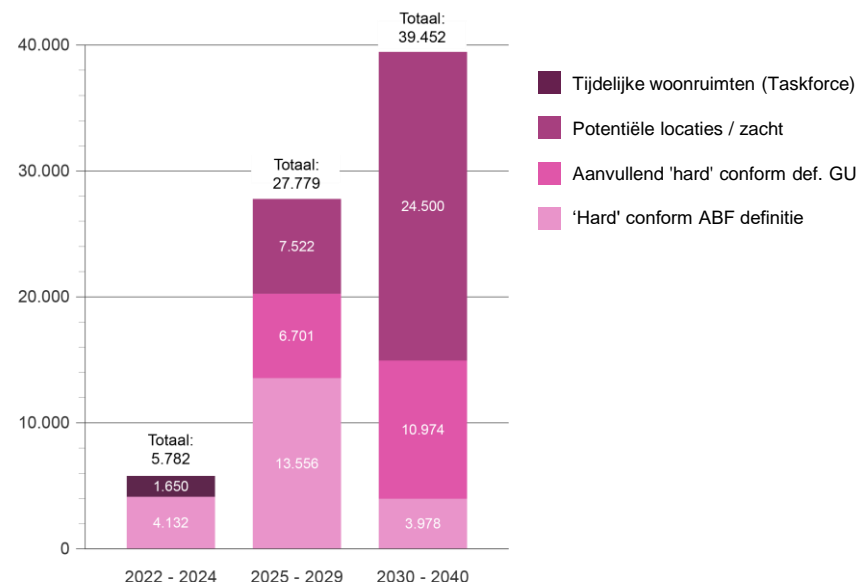
De actuele plancapaciteit woningbouw 2023 - 2040 is circa 66.000 tot 75.000 woningen (exclusief woningen taskforce tijdelijke woonruimte). Het gaat om dynamische gegevens die continu in beweging zijn, zeker naarmate potentiële locaties, projecten en initiatieven later op de planning staan. Het gaat dus om prognoses, niet om vaste gegevens.

Sinds het MPR 2020 brengen wij drie categorieën binnen de plancapaciteit in beeld:

- 1. Harde plancapaciteit.** Van de plancapaciteit vallen ruim 22.000 woningen onder de door ABF (en Rijk) gehanteerde strikte definitie van harde plancapaciteit (minimaal vastgesteld of onherroepelijk planologisch juridisch kader). Deze cijfers zijn gelijk aan de Peilstok SO 2022 (peildatum 1 juli 2022).
- 2. Aanvullende harde plancapaciteit.** De gemeente hanteert een ruimere definitie van harde plancapaciteit¹. Deze gemeentelijke definitie resulteert in een 'harde' plancapaciteit van ruim 38.000 – 40.000 woningen. Onder deze categorie plancapaciteit vallen dus ook projecten die zich in een vroeg planstadium bevinden en waarbij we de intentie hebben uitgesproken om mee te werken of (bij eigen initiatief) te realiseren. Echter, daadwerkelijke realisatie is afhankelijk van vele voorwaarden op het gebied van mobiliteit, overeenkomst met ontwikkelende partijen, grondeigenaren, etc.
- 3. Zachte plancapaciteit.** Aanvullend onderscheiden we nog een zachte

potentiële plancapaciteit van ongeveer 23.000 - 31.000 woningen. Als uitwerking van het ontwikkelperspectief 'Utrecht nabij' en de RSU 2040 voeren we gebiedsonderzoeken uit, waarin we de mogelijke (bandbreedtes) voor woningbouw na 2030 onderzoeken. Met de uitkomsten stellen we de potentiële plancapaciteit mogelijk bij.

Plancapaciteit woningbouw 2022-2040 (opleveringen)



¹ De gemeente Utrecht hanteert een ruimere definitie en definieert projecten die aan een van onderstaande criteria voldoen als harde plancapaciteit:

- Intendiedocument/startdocument bestuurlijk vastgesteld door college;
- omgevingsvisie vastgesteld;
- onderdeel gemeentelijke grondexploitaties;
- onderdeel vastgestelde prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties;
- plannen direct via VTH met bouwsom > 1 miljoen euro.



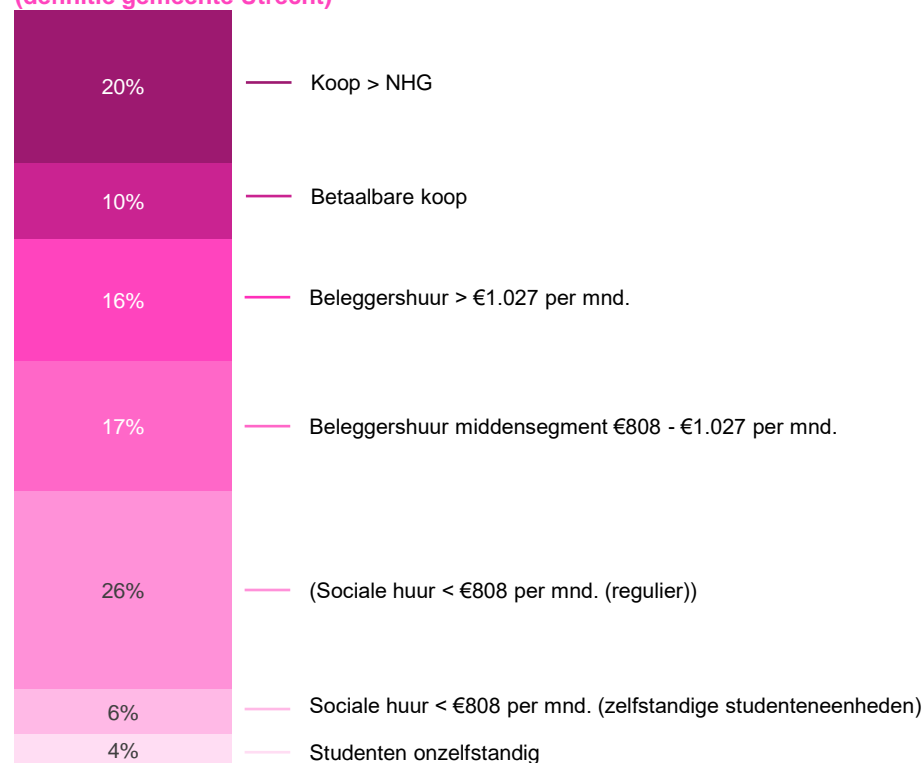
Aanvullend is sinds medio 2021 de Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte gestart. Doel van deze Taskforce is op korte termijn aan de urgente woningvraag in het sociale huursegment te kunnen voldoen. Voor 850 tot 1.650 woningen is de plaats inmiddels bepaald en deze worden naar verwachting de komende jaren gerealiseerd.

Met het oog op de noodzakelijke bouwproductie moeten we de aanvullende harde plancapaciteit verzilveren door deze vast te leggen in bestemmingsplannen. Er zijn investeringen nodig in randvoorwaarden als mobiliteit, groen en voorzieningen om de bouwproductie aan te jagen. Tegelijkertijd zijn we afhankelijk van de medewerking van marktpartijen, die bij diverse projecten tevens de grondeigenaar zijn. Permanente woningen bouwen duurt lang, daarom willen we met verkorte procedures en versnelde voorbereiding, besluitvorming en uitvoering van tijdelijke woonruimte de productie de komende jaren op peil houden. Door de verdeling van de plancapaciteit bij te sturen proberen wij onze ambitie bij de verdeling van de woningvoorraad in 2040 waar te maken.

De verdeling in deze figuur laat zien dat de harde plancapaciteit voor 33% (gelijk aan MPR 2022) bestaat uit zelfstandige sociale huurwoningen waarvan 6% zelfstandige studenteneenheden en 26% reguliere sociale huurwoningen. Dit ligt nagenoeg gelijk aan de Peilstok SO (peildatum 1 juli 2022). Destijds bestond 34% uit zelfstandige sociale huurwoningen. Het verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door afrondingsverschillen. Zoals gesteld in het Coalitieakkoord 2022-2026 willen we prioriteit geven aan meer onzelfstandige studentenhuusvesting. Dit doen we met een stimuleringsregeling onzelfstandige studentenhuusvesting en door te kijken of de erfpachtconversieregeling een bijdrage kan leveren. Op dit moment is het aandeel onzelfstandige

studenteneenheden 4% van de harde plancapaciteit. Hierbij moet worden opgemerkt dat onzelfstandige eenheden in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen' (BAG) - en daarmee in de woningvoorraad - niet worden geregistreerd.

Verdeling 'harde' plancapaciteit 2023 – 2040 (definitie gemeente Utrecht)

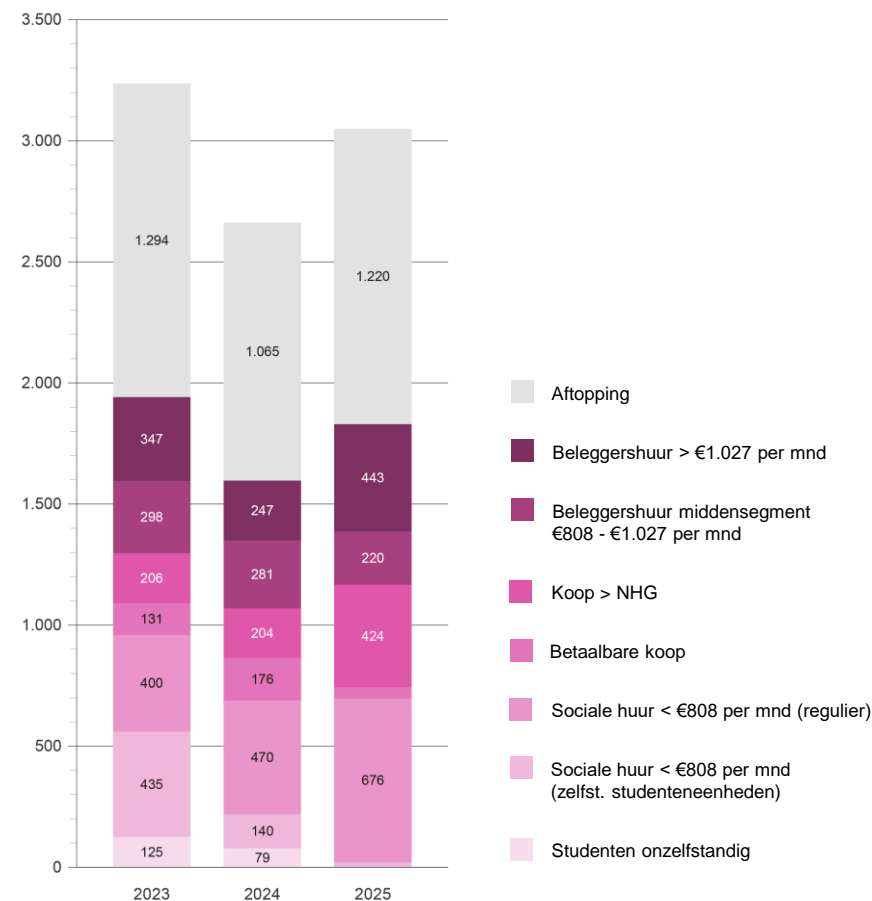


Van de totale plancapaciteit valt 27% in het middensegment (koop en huur). Dit valt uiteen in 17% middenhuur en 10% betaalbare koop. In de Woonvisie is 25% als middensegment gedefinieerd, in de MPR 2022 was het aandeel gelijk aan de Woonvisie. Doordat woningen duurder worden verschuiven betaalbare koopwoningen naar de vrijesector. Het gevolg is dat er in het middensegment sprake is van autonome erosie. Om in 2040 de gewenste samenstelling van de woningvoorraad te bereiken is extra inspanning nodig. Hierom is in het Coalitieakkoord 2022-2026 opgenomen dat bij nieuwe projecten een prijsklasseverdeling van 40% sociale huurwoningen en 35% uit de midden-categorie (huur en koop) wordt gehanteerd.

In 2022 zijn 1.032 woningen in aanbouw genomen. Hiervan is 33% sociaal (12% zelfstandige studenteneenheden en 21% reguliere sociale huurwoningen). Het aandeel onzelfstandige studenteneenheden bedroeg 8%. Binnen het middensegment is 12% middenhuurwoningen gestart en 5% betaalbare koopwoningen. Van alle in aanbouw genomen woningen bedroeg ruim een kwart (27%) vrije sector koopwoningen. Tot slot betreft 16% van alle in aanbouw genomen woningen dure huur.

De omvang en verdeling van de plancapaciteit zijn dynamisch en worden jaarlijks bijgesteld op basis van de actuele projectinformatie. Voor projecten waar bijvoorbeeld alleen een intentiedocument is vastgesteld waarin geen concrete uitspraken zijn gedaan over het te onderzoeken programma, is een inschatting gemaakt van het programma. Ook zijn voor gebiedsontwikkelingen waar in omgevingsvisies alleen percentages zijn vastgelegd voor specifieke categorieën (bijvoorbeeld aandeel sociale huur) aannames gedaan voor het overige deel van het programma (gelijmatig verdeeld).

Stedelijke prognose woningbouw (start bouw) 2023 – 2025 per hoofdcategorie, incl. aftopping



Op dit moment verwachten we ongeveer 2.000 woningen in 2023 in aanbouw te nemen en in 2024 1.600 woningen. In potentie kunnen we de aankomende drie jaren gemiddeld 3.000 woningen in aanbouw nemen (exclusief de tijdelijke woonruimtes van de taskforce). Een gemiddelde jaarlijkse productie van 3.000 woningen sluit aan bij de behoefte aan 60.000 extra woningen t/m 2040 (Primos, 2019). Rekening houdend met een aftopping van 40%, zoals ook in de Peilstok SO 2022 (peildatum 1 juli 2022) is aangekondigd, zien we een groot verschil in het aantal woningen dat we verwachten in 2023 en 2024 in aanbouw te nemen.

In het MPR 2022 hebben we aangegeven dat enkele grote gebiedsontwikkelingen met een fors aantal woningen in de eerste deelfasen, een belangrijk aandeel hebben in de geprognosticeerde woningbouwproductie in de aankomende jaren. Een vertraging leidt dus tot een stevige verschuiving van het aantal geprognosticeerde woningen in een jaar. Voor de komende jaren zien we dat dit zich voltrekt doordat de bouw van de eerste bouwfases van de gebiedsontwikkelingen Cartesiusdriehoek, Merwedekanaalzone en High Five vertraagt.

Een verschuiving van projecten resulteert aanvankelijk in een lagere productie en waarschijnlijk tot in een hogere bouwproductie voor de direct daaropvolgende jaren. We zien ook dat de prognoses onzekerder worden doordat schaarste aan bouwmaterialen, stijgende bouwkosten en het tekort aan personeel (zowel in de voorbereidingsfasen als in de bouwfase) een grotere rol spelen. Tevens zien we dat besluitvormingsprocessen in combinatie met de complexiteit van de integrale opgaven bij een aantal projecten meer tijd en aandacht vergen. Met oog op de urgente vraag ten aanzien van de woningbehoefte op de (zeer) korte termijn is komende jaren extra aandacht en inzet nodig voor het op tempo houden van de bouwproductie. Hiervoor worden twee lijnen ingezet:

- Het opzetten van de Taskforce versneld toevoegen tijdelijke woonruimte (zie [raadsbrief](#) Aanpak realisatie van huisvestingsmogelijkheden in het sociaal segment).

- Continue aandacht en interventies om de planvorming, besluitvorming en uitvoering van de woningbouwprojecten (in samenhang met de andere opgaven) te optimaliseren, opdat vertragingen worden voorkomen c.q. versnellingen worden gerealiseerd.

Voortgang 100+ projecten/gebiedsontwikkelingen

Om meer inzicht te geven in de voortgang van de woningbouwproductie rapporteren we vanaf het MPR 2021 halfjaarlijks specifiek over de projecten (of gebiedsontwikkelingen) met meer dan 100 woningen (bijlage voortgang woningbouwprojecten 100+). In totaal gaat het op dit moment om 50 (deel)projecten. Daarnaast rapporteren we in de geheime bijlage projectenlijst middenhuur specifiek over middenhuurprojecten. We zien dat er verschillende factoren zijn die de doorlooptijd van projecten beïnvloeden.

De oorzaken van bijstelling in prognoses zijn divers; in de bijlage Voortgang woningbouwprojecten 100+ worden deze oorzaken benoemd in de kolom met toelichting. Planningen zijn onder andere bijgesteld vanwege de veranderde woningmarktomstandigheden en de complexiteit van sommige gebiedsontwikkelingen.

In het MPR en de Peilstok wordt twee keer paar jaar een prognose start bouw voor de korte termijn (3 jaar) gepresenteerd. Daarbij is per project de stand van zaken beoordeeld en vertaald in de planning. Vervolgens is, op basis van ervaringscijfers van en een analyse per jaarschijf, een percentage voor aftopping bepaald. We stellen uiteraard ons als doel om jaarlijks de bovenkant van de geprognosticeerde start bouw te realiseren, maar gelet op de factoren die de woningbouwproductie beïnvloeden is het vanuit behoedzaamheid wenselijk om een realistische bandbreedte te hanteren.



Ruimtelijke opgaven

Wonen: conclusies

De problemen op de woningmarkt nemen verder toe: ook in Utrecht

De huizenprijzen zijn in de afgelopen jaren enorm gestegen en het is voor veel mensen moeilijk om een huis te vinden. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen groeien, het aantal woningzoekenden bij de aandachtsgroepen neemt toe. Tevens zien we dat het middensegment als gevolg van de prijsstijgingen erodeert. Dit betekent dat de doelgroepen die afhankelijk zijn van dit segment het steeds lastiger krijgen in de stad. Er is niet één oplossing voor de problemen op de woningmarkt. Uiteraard moeten er nieuwe (betaalbare) woningen worden gebouwd en we zetten in op een betere doorstroming op de woningmarkt door voor de juiste doelgroepen te bouwen. Hierbij moeten we rekening houden met toekomstige (demografische) ontwikkelingen zoals vergrijzing en verdunning van huishoudens. Het gaat dus niet slechts om de aantallen maar ook om het bouwen van de juiste woningen en het ontwikkelen en inzetten van instrumenten (met name op nationaal niveau) gericht op betaalbaarheid en doorstroming (bijvoorbeeld zelfbewoningsplicht en opkoopbescherming) om het aanbod van betaalbare woningen te beschermen en te vergroten.

Met de RSU 2040 geven we aan in de behoefte te voorzien door 60.000 extra woningen te bouwen met als uitgangspunt dat de stad moet groeien in balans. Afgelopen jaar heeft er kentering plaatsgevonden waardoor het bouwtempo en bereikbaarheid van de woningmarkt onder druk is komen te staan. Er is

onzekerheid als gevolg van de oorlog in Oekraïne, de kosten voor energie en grondstoffen zijn toegenomen, als ook de inflatie en rentetarieven gestegen. Dit heeft tot gevolg woningzoekenden minder geld kunnen lenen voor een woning. Anderzijds zorgt dit voor stijgende bouwkosten en daarmee toenemende onzekerheid over de bouwproductie. We zien dan ook dat het aantal bouwaanvragen afneemt, als ook dat de bouwproductie terugloopt. Maar ook nieuwe landelijke wet en regelgeving zorgt voor terughoudendheid onder beleggers en investeerders. Tot slot blijft de stikstofproblematiek een rol spelen in het realiseren van woningen. Dit alles heeft tot gevolg dat de betaalbaarheid voor woningzoekenden onder druk staat, maar ook het realiseren van woningen in het sociale en middensegment onder druk staat.

Kansen

Om de trend tegen te gaan, is het van belang goed te kijken welke projecten zeker gerealiseerd kunnen worden en deze projecten wanneer nodig naar voren halen in de planning. Tegelijkertijd is dit het moment om de corporaties beter in positie te brengen. Dit geldt zowel voor de permanente bouw van sociale en middenhuurwoningen als tijdelijke woningen. Hierdoor kan de productie op gang blijven, maar wordt tegelijkertijd gewerkt aan de betaalbaarheid en de druk op de sociale - en middenhuurmarkt.

Risico's

Wanneer we nu niet de productie stimuleren is er kans dat deze inzakt, met als gevolg dat de druk op de huur- en koopmarkt nog meer toeneemt, als ook de beoogde te realiseren woningen tot 2040 niet haalbaar is. In toenemende mate gaan de groepen die afhankelijk zijn van het sociale en middensegment hier negatieve effecten van ondervinden.

De productie kunnen we stimuleren door ons specifiek te richten op projecten, als ook bij grotere gebiedsontwikkelingen te kijken of corporaties eerder woningen kunnen realiseren dan aanvankelijk gepland staan. Tegelijkertijd moeten we onszelf (nog) geen crisis gaan aanpraten. Er zijn ook al tekenen van herstel. De economische groei is toch beter dan voorzien. Of we de productie vanuit overheid moeten gaan stimuleren is op dit moment wellicht voorbarig. Wel moeten we als overheid de ontwikkelingen goed in de gaten houden en – indien nodig – adequaat bijsturen.



Bouwplaats inspectie



Ruimtelijke opgaven

Werken

Utrecht wil een toekomstbestendige economie met een goed en fijnmazig voorzieningenniveau en voldoende werkgelegenheid op alle niveaus. In het coalitieakkoord wordt daarom onder andere ingezet op de ontwikkeling van meerdere 'stadscentra', zodat iedereen in de buurt van voorzieningen woont. Daarnaast wordt het Utrecht Science Park (USP) gezien als een kans voor verdere ontwikkeling van werkgelegenheid op alle niveaus.

Om het aantal banen in de pas te laten lopen met de groei van de Utrechtse beroepsbevolking zijn 70.000 extra arbeidsplaatsen in 2040 nodig, waarvan het grootste gedeelte in de periode tot aan 2030. Dit betekent dat werklocaties en bedrijfshuisvesting in de stad moeten meegroeien. Het is voor ondernemers, bedrijven en organisaties nu al erg moeilijk om in de wijken, op bedrijventerreinen en op kantoorlocaties een goede (en betaalbare) plek te vinden om zich te vestigen of uit te breiden. De beschikbaarheid in Utrecht van voldoende goed bereikbare werklocaties - en de betaalbaarheid ervan voor het MKB, startups en de creatieve sector - is daarom één van de grote thema's voor de komende jaren.

Voor het monitoren van de ontwikkeling van het aantal banen wordt 2021 als peiljaar aangehouden. Jaarlijks wordt een update gegeven van waar de ontwikkeling van banen staat ten opzichte van het in de RSU 2040 vastgestelde doel van oorspronkelijk doel 70.000 extra arbeidsplaatsen in 2040. Onderstaande is een overzicht opgenomen met een onderverdeling van deze extra arbeidsplaatsen.

| AANTAL EXTRA ARBEIDSPLAATSEN | |
|---|---------------|
| Kantoren | 28.000 |
| Bedrijventerreinen | 13.000 |
| Detailhandel/voorzieningen | 1.000 |
| Wetenschap (met name USP) | 4.000 |
| Werken in de wijken | 24.000 |
| <i>Werken vanuit huis: 10.000</i> | |
| <i>Bedrijfsruimten: 1.000</i> | |
| <i>Overig (maatschappelijk, leisure, zorg, etc): 13.000</i> | |
| TOTAAL | 70.000 |



De doorvertaling van de werkopgave uit de RSU 2040 wordt in 2023 nader uitgewerkt in een visiedocument op Utrechtse werklocaties. Deze visie gaat richting geven aan de ruimtelijke opgave voor werkfuncties op nieuwe plekken in stad en verdichting en intensivering op bestaande werklocaties.



Ruimtelijke opgaven

Werken: liggen we op koers?

Kantoren

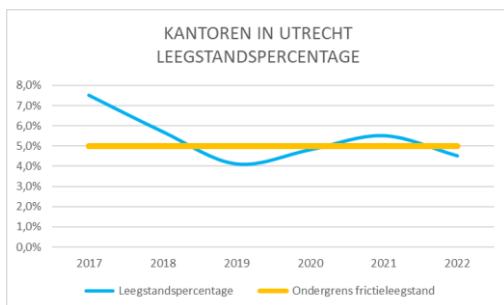


Kantoren (+ 28.000 banen): Hoge vraag, weinig aanbod maar lastige omstandigheden voor nieuwbouw

De vraag naar kantoren in Utrecht is hoog, door de verschuiving van het gebruik van kantoren van 'places to work' naar 'places to meet'. In de RSU is opgenomen dat tot aan 2040 een netto toevoeging van ruim 530.000 m² bvo kantoren nodig is om aan te sluiten bij de groei van de stad. Het werkelijk aantal nieuw te realiseren vierkante meters kantoor is ruim 930.000 m² bvo, vanwege de vervangingsvraag. Alleen bij voldoende nieuwbouw ontstaat er ruimte voor transformatie van bestaande kantoren die op ongewilde locaties omgevormd kunnen worden naar andere functies zoals wonen en bedrijfsfuncties. Het terugbouwen van nieuwe kantoren gebeurt met name op nieuw te ontwikkelen knooppuntlocaties die beter aansluiten bij de vraag uit de markt én de ontwikkelvisie van de stad. Vigerend beleid van de Provincie blokkeert echter het 'schuiven' van kantoor meters naar deze nieuwe knooppuntlocaties. Met de oplevering van grote kantoorontwikkelingen Helix, Central Park en The Cath in 2022 en Rijnkade en Wonderwoods in 2023 wordt de moderne kantorenvoorraad in Utrecht met in totaal 69.000 m² uitgebreid (ongeveer 3.500 arbeidsplaatsen).

Voor 2023 en 2024 staat de start van de bouw van een aantal andere grote ontwikkelingen in de planning. Voor de komende jaren is de planvoorraad kantorenprogramma nog zo'n 400.000 m² bvo, maar een winstwaarschuwing is nodig; de komende jaren moet rekening worden gehouden met uitstel en mogelijk zelfs afstel van verschillende projectontwikkelingen door de gestegen rente, gestegen bouwkosten, inflatie en door netcongestie. Dit betekent dat er voorlopig ook geen ruimte is voor transformaties.

Onderstaande grafiek laat zien dat de Utrechtse kantorenleegstand zich al enkele jaren op of onder de ondergrens van frictieleegstand bevindt. De verwachting is dat de komende jaren de schaarste aan kantoorruimte hoog blijft.



Bedrijventerreinen



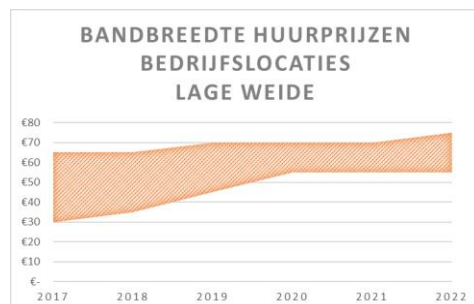
Bedrijventerreinen (+ 13.000 banen): Hoge vraag, groot tekort aan nieuwe bedrijventerreinen, intensivering bestaande bedrijventerreinen zeer complex

In de RSU 2040 is opgenomen dat bovenop de bestaande planvoorraad nog 74,3 hectare extra bedrijventerrein nodig is om de opgave van 13.000 extra banen op bedrijventerreinen in 2040 te realiseren. In deze extra planvoorraad wordt op dit moment niet voorzien in Utrecht. De nog uitgeefbare bedrijventerreinen (met name Strijkviertel) worden bovendien geraakt door netcongestie.

Met de U10 worden gesprekken gevoerd over de planning en ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen. Onze insteek daarbij is één van de terreinen te reserveren voor specifiek circulaire (grondstoffen) bedrijven met een functie voor de regio. In studies naar nieuwe gebiedsontwikkelingen zal de urgente behoefte aan extra bedrijventerreinen betrokken worden.

Het benodigde volume aan extra bedrijventerreinen kan worden verminderd door intensivering op bestaande bedrijventerreinen en functiemenging op andere plekken in de stad. Met Ontwikkelmaatschappij Utrecht (OMU) is een intentiedocument getekend voor samenwerking aan de intensiveringsopgave. Hiervoor zijn uit het coalitieakkoord middelen beschikbaar. Intensivering is echter een complexe opgave die een lange adem en een veelvoud aan investeringen vraagt. Naast de hoge grondprijzen als gevolg van druk vanuit de logistieke markt is in Lage Weide de mobiliteit een knelpunt met als gevolg dat de bebouwingsgrens is bereikt en slechts uitbreidingsruimte van 10% per kavel mogelijk is. Er wordt gewerkt aan een toekomstvisie voor het gebied. De beperkte grondpositie van de gemeente maakt goede samenwerking met private partijen extra belangrijk. Ook initiatieven voor intensivering vanuit de markt zijn complex; voor de initiatiefnemer, maar ook voor de gemeente die vanuit verschillende rollen en verantwoordelijkheden betrokken is. Het komen tot een gedragen integrale aanpak en constructieve samenwerking met marktpartijen is urgent en noodzakelijk. Hiervoor zoeken we ook nadrukkelijk de samenwerking met het Rijk.

Onderstaande grafiek laat zien dat de betaalbaarheid van bedrijfslocaties op Lage Weide steeds meer onder druk komt te staan voor MKB-bedrijven. De ondergrens voor huurprijzen is in een paar jaar tijd gestegen van €30 naar €55 per m² per jaar.



Werken in de wijken



Werken in de wijken (+ 24.000 banen): Meer aandacht nodig voor behoud van bestaande werkfuncties in wijken en meer prioriteit bij toevoegen van extra werklocaties

De opgave in de wijken betreft 14.000 extra banen op (werk)locaties in wijken en 10.000 extra aan huis gebonden banen (zzp'ers, beroepen aan huis).

De realisatie van de 14.000 banen op (werk)locaties in wijken vraagt de komende periode hoge prioriteit. Het uitgangspunt uit de RSU 2040 om bij transformatie van werkfuncties deze zoveel mogelijk in de wijk te compenseren, blijkt in de praktijk weerbarstig en niet altijd haalbaar. Op projectniveau moet werkprogramma concurreren met de ontwikkeling van wonen dat meer oplevert, soms ook beter inpasbaar is en doorgaans ook meer draagvlak heeft in de wijk. Kijkend naar de planvoorraad in verschillende wijken moet de komende periode netto substantieel meer ruimte voor werkfuncties in de wijken worden gerealiseerd; functiemenging in woongebieden en inzet op innovatieve vormen van woon-werkvastgoed moet meer dan nu het uitgangspunt zijn.

De verstedelijkingsopgave biedt kansen voor de programmering van nieuwe werkfuncties in de wijk. De nieuwe stadswijk Merwede (deelgebied 5 Merwedekanaalzone) is een voorbeeld van een ontwikkeling waar een substantieel volume aan banen in de wijken wordt gerealiseerd. Hier wordt ruim 100.000 m² aan voorzieningen gerealiseerd, waarbij ook bestaande gebouwen en functies worden ingepast. Voor deelgebied 6 wordt op dit moment een studie uitgevoerd naar werkfuncties in dit gebied. Ook grootschalige ontwikkelingen als Rubenskwartier en Galgenwaard bieden kansen voor een stevige programmering van werkfunctie. Een risico bij deze toekomstige ontwikkelingen zijn de veranderde marktomstandigheden, zoals netcongestie, stijgende rente, inflatie en bouwkosten.

De realisatie van de 10.000 aan huis gebonden banen (werken vanuit de woning) moet voor een belangrijk deel parallel lopen met de woningbouwontwikkeling in Utrecht. Hierbij is van belang dat voldoende woningen worden gebouwd die het werken voor deze doelgroepen ondersteunen. Het gaat dan om woningen met een kantoor-/werkruimte maar bijvoorbeeld ook woningen met grotere garage- en opslagruimten voor technische beroepen.

Retail



Retail (+1.000 banen): Bevolkingsgroei dempt effect veranderend consumentengedrag, prioriteit bij toekomstbestendigheid en borgen fijnmazig voorzieningenniveau

In de 10-minutenstad die Utrecht wil zijn, is de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen essentieel. Met het sturen op de retailhoofdstructuur wordt ingezet op een fijnmazige voorzieningenstructuur. Voor de toekomstbestendigheid van winkelgebieden in de Utrechtse retailhoofdstructuur is transformatie noodzakelijk van pure aankoopplaatsen naar voorzieningencusters met sterke aantrekkingskracht en een aantrekkelijke verblijfsfunctie. Inzet is het toevoegen van andersoortige functies als horeca, sport, cultuur en maatschappelijk. Shoppingcenter Overvecht, Winkelcentrum Nova en de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat zijn voorbeelden waar marktpartijen plannen maken voor investeringen die bijdragen aan de toekomstbestendigheid en werkgelegenheid. Ontwikkelingen van nieuwe voorzieningencusters met retail zijn voor de komende jaren voorzien in de Merwedekanaalzone, Beurskwartier en op Papendorp (Mobiliteitshub XL). Deze nieuwe voorzieningencusters nemen samen met enkele nieuwe supermarktontwikkelingen een belangrijk deel van de opgave van 1.000 extra arbeidsplaatsen voor hun rekening. Detailhandel in bestaande gebieden binnen de retailhoofdstructuur zal naar verwachting redelijk stabiel blijven door de sterke bevolkingstoename. Met een lichte stijging van het aantal arbeidsplaatsen op termijn.

Het samenwerkingsverband met vastgoedeigenaren en binnenstad-partners 'Morgen Mooier Maken' boekt voor de Utrechtse binnenstad belangrijke resultaten. Ook hier staat de transformatie naar *place to be and to meet* centraal. In 2022 zijn grote stappen gezet om de problematische leegstand een halt toe te roepen. Tientallen nieuwe ondernemers en een diversiteit aan initiatieven zijn tijdelijk dan wel langdurig gestart. De succesvolle transformatie van bovenverdiepingen naar wonen zal naar verwachting de komende jaren doorzetten. Dit draagt niet alleen bij aan de woonopgave en de levendigheid in straten buiten openingstijden, maar is ook belangrijk voor vastgoedeigenaren om nu de winkeluren gedaald zijn een rendabele exploitatie te kunnen realiseren.

Wetenschap (+4.000 banen)



De opgave voor het realiseren van 4.000 wetenschapsbanen betreft vooral de extra werkgelegenheid in het cluster Life Sciences & Health.

Een belangrijk deel van deze extra werkgelegenheid moet landen op het Utrecht Science Park (USP). Het aantal arbeidsplaatsen kan hier echter verder toenemen tot 8.000 indien substantiële investeringen plaatsvinden om de bereikbaarheid van het USP te verbeteren. De belangstelling van bedrijven en instellingen binnen het cluster Life Science & Health is groot om zich op het USP, op Rijnsweerd of nabij in de regio te vestigen.

Een aantal grotere kantoorontwikkelingen staat in de startblokken om te worden gerealiseerd. Nieuwe kantoorontwikkelingen betreffen bijna uitsluitend kantoren in het hogere huursegment. Dit aanbod is geschikt voor de bedrijven en instellingen die de opstart- of experimenteerfase al (ver) voorbij zijn en een werkend product of dienst hebben. Voor het aantrekken van startups (en nieuw talent en ideeën) is juist huisvesting met meer toegankelijke huren noodzakelijk. Dit kan worden gerealiseerd door herontwikkeling van bestaande gebouwen, bijvoorbeeld op het USP maar ook Rijnsweerd Noord biedt hiervoor mogelijkheden. Voor de komende jaren ligt prioriteit om dit aanbod te versterken. Daarnaast wordt nu actief ingezet om werkruimte voor labs en R&D-bedrijven te creëren. Hier is veel vraag naar, maar weinig aanbod voor. Bij wetenschap en laboratoria is naast volume ook diversiteit van belang. Het betaalbare segment in oudere lab-gebouwen verdwijnt op USP en er komen vooral in het topsegment laboratoria voor terug. Het creëren van lab-ruimtes kent een zekere complexiteit, bijvoorbeeld door de benodigde vergunningen en de startinvestering die een eigenaar moet doen. Vanuit gemeente en regiopartijen wordt actief ingezet om meer locaties kansrijk hiervoor in te zetten, vooral voor de korte termijn.



Ruimtelijke opgaven

Werken: conclusies

Ten minste 70.000 extra arbeidsplaatsen tot 2040

Tot 2040 zijn tenminste 70.000 extra arbeidsplaatsen nodig, waarvan het grootste gedeelte moet worden gerealiseerd in de periode tot 2030. Een klein aandeel uit het RSU-programma is gerealiseerd of reeds in ontwikkeling of uitvoering. De oplevering van een aantal grote kantoorvolumes in 2022 en 2023 is goed voor zo'n 3.500 arbeidsplaatsen, en ook op andere plekken in de stad is werkprogramma toegevoegd. Tegelijk zien we de afgelopen jaren, met name in de wijken, grote en kleine transformaties van werklocaties en voorzieningen naar woonfuncties. Het toevoegen van nieuw werkprogramma is vooralsnog onvoldoende om als stad in balans te groeien. De komende periode moet de focus verschuiven van werkfuncties 'behouden' naar het netto toevoegen van bedrijfsruimte en voorzieningen.

Onvoldoende planvoorraad bedrijventerreinen

De ruimtelijke opgave voor bedrijventerreinen is buitengewoon ingewikkeld en kostbaar en de planvoorraad ruim onvoldoende. Er is geen concreet zicht op nieuwe uitleggebeden, en eerste resultaten van intensivering laten vooralsnog op zich wachten door de grote complexiteit ervan. Voor zowel de intensivering van Lage Weide inclusief het 4e kwadrant als de groei van USP (en Rijsweerd) geldt dat investeringen in mobiliteit cruciaal zijn om dit mogelijk te maken.

Werkprogramma onder druk door overbelasting van het elektriciteitsnetwerk, gestegen rente en inflatie

Waar de planvoorraad voor werkprogramma ten opzichte van een jaar geleden in zekere mate vergelijkbaar is, zijn de uitdagingen en de complexiteit om het te realiseren sterk toegenomen. De gestegen rente en inflatie (en bouwkosten) remmen de ontwikkeling van nieuw programma. En in gemengde ontwikkelingen zal het werkprogramma verder onder druk komen. Daar komt nu bij de problematiek rondom netcongestie en het stopzetten van nieuwe grootverbruik-aansluitingen. Het resterende programma Stationsgebied (ruim 12.000 banen), het nieuw te ontwikkelen circulaire bedrijvenpark Strijkviertel (ca. 1.900 banen), de uitbreiding van USP (4.000-8.000 banen) zijn voorbeelden van ontwikkelingen die door netcongestieproblematiek worden geraakt. Maar ook op het niveau van winkels en maatschappelijke voorzieningen in de wijken kunnen nieuwe gebouwen met deze functies voorlopig niet worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Bovendien zijn er signalen dat ook marktpartijen investeringen in uitbreiding, intensivering of vestiging uitstellen of er helemaal van afzien. De omvang van de consequenties voor de korte en middellange termijn, evenals mogelijke oplossingen, worden op dit moment nader onderzocht.

Om de werkopgave uit de RSU 2040 integraal te kunnen borgen in de totale verstedelijkingsopgave van Utrecht wordt deze nader uitgewerkt in een ontwikkelvisie voor Utrechtse werklocaties. In deze visie wordt de ruimtelijke opgave voor het realiseren van 70.000 extra arbeidsplaatsen op gebiedsniveau en naar type werklocatie en/of bedrijfshuisvesting nader uitgewerkt.

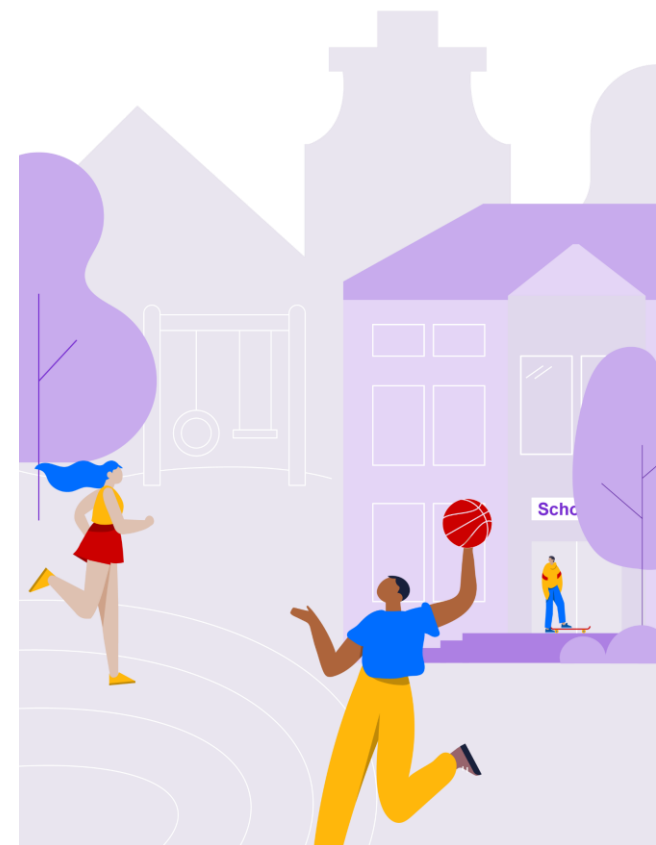


Ruimtelijke opgaven

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen moeten meegroeien met de stad, want deze zijn onmisbaar voor de ontwikkeling, beleving, ontmoeting en ondersteuning van alle inwoners. Het gaat om scholen, sportaccommodaties, buurtcentra, culturele voorzieningen en om speelruimte.

Het Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen en de thematische huisvestingsnota's beschrijven onze ambities. In de RSU zijn die kwantitatief vertaald in de barcode. Dit leidt tot een concrete programmering voor de eerstkomende jaren en tot een programmering op hoofdlijnen voor de langere termijn.





Ruimtelijke opgaven

Maatschappelijke voorzieningen: liggen we op koers?

Sport



Sport: complexe en essentiële financiële en ruimtelijke opgave, vooral voor sportvelden

In 2022 actualiseerden we de opgave voor Sport t/m 2040 op basis van de bevolkingsprognoses en vraag- en aanbodonderzoek van het Mulier-instituut. We zien dat er ten opzichte van de RSU behoefte is aan meer voetbalvelden (4 naar 7), trainingscapaciteit voetbal (5 extra kunstgras), hockey (8 naar 9), rugby (3 naar 4), tennis (40 naar 54) en aan minimaal 1 extra sporthal. Om het aantal sportparken aan te laten sluiten bij de groei van de stad is (fysieke) ruimte nodig.

De woningaantallen in de gebiedsontwikkelingen zoals Merwedekanaalzone en het Beurskwartier vragen om extra capaciteit aan sportvoorzieningen. We bekijken de vraag stadsbreed; de groei van sportvoorzieningen blijft achter bij de groei van de stad. Als de sportvelden niet mee groeien leidt dit tot verdere wachtlijsten en een negatief effect op de sportdeelname van vooral de jeugd, terwijl onderzoek laat zien dat sportdeelname op jonge leeftijd de beste garantie biedt voor een leven lang sporten en bewegen.

In het investeringspakket Groei in Balans zijn de middelen opgenomen voor de benodigde uitbreiding van de sportvoorzieningen in deze collegeperiode, maar de daadwerkelijke realisatie van sportvelden is afhankelijk van het beschikbaar komen van ruimte én van aanvullende financiële middelen voor grondverwerving en verplaatsingen. Er loopt een aantal studies hiernaar, maar ook als de volledige potentie daarvan gerealiseerd kan worden is meer ruimte nodig om sport(velden) mee te laten groeien. Naar verwachting vraagt dit op een aantal plekken ook om herindeling van sportparken en verplaatsing van functies in de bestaande stad, bij onder andere Nieuw Welgelegen. Dat betekent ook aanzienlijke een aanvullende financiële en ruimtelijke opgave die in 2023 verder inzichtelijk gemaakt wordt.

In de periode 2023 – 2026 realiseren we de volgende accommodaties:

- In 2023 worden de sporthal Bontekoelaan (ZW/Globe College) en sporthal Berlijnplein (LR) opgeleverd.
- Vanaf 2023 starten de voorbereidingen van vier nieuwe sporthallen en het zwembad Maximapark.

- In 2024 wordt op sportpark Nieuw Welgelegen een natuurgrasveld vervangen door kunstgras.
- In 2025 staat Sporthal Cartesiusdriehoek op de planning.
- Vanaf 2025-2026 zijn een extra rugbyveld (variantenstudie Strijkviertel e.o) en een extra korfbalveld (zoekgebied Hoograven) nodig.
- De verdere programmering voor toevoeging van nieuwe sportvelden is afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden op sportparken Strijkviertel, Maarschalkerweerd Noord en sportpark Nieuw Welgelegen. Hiervoor lopen drie variantenstudies.
- De trainingscapaciteit voetbal wordt vooral uitgebreid door omzetting van bestaande voetbalvelden op sportparken.
- Er staat een 6e sporthal op de meerjarenplanning met als zoekgebied Overvecht, te combineren met een VO-school. Bij de nieuwe VO-school in Vleuten De Meern kiezen we ook voor uitbreiding met een sporthal.

Onderwijs



Aanzienlijke uitbreidingen van het primair en voortgezet onderwijs. Onderzoek naar de behoefte op termijn

In de periode tot en met 2026 realiseren we een aanzienlijke uitbreiding van het primair en het voortgezet onderwijs. Er komen lagere scholen bij in de buurten Haarrijn, Leeuwesteyn en Groenewoud (Leidsche Rijn), in de Merwedekanaalzone, de Cartesiusdriehoek, en het Beurskwartier. Het voortgezet onderwijs breidt uit in de Merwedekanaalzone, in Leidsche Rijn, Overvecht, Vleuten-De Meern en in het USP/ Rijnsweerd (internationale school). In 2023 en 2024 werken we aan een nieuw meerjaren onderwijshuisvestingsplan (MPOHV) voor de periode vanaf 2026. Het geeft inzicht in de behoefte op de midden- en lange termijn op basis van de meeste recente bevolkingsprognoses. De locatie van de tussen 2027 en 2040 nog te realiseren scholen is in de meeste gevallen nog niet bekend.

Welzijn



Geplande nieuwe buurtcentra in de Merwedekanaalzone en in Overvecht. Daarnaast nog vier buurtcentra nodig.

In de periode tot en met 2026 komen er nieuwe buurtcentra in de Merwedekanaalzone en in Overvecht. Voor Overvecht betrekken we dit mogelijk bij de herontwikkeling van vrijkomende gemeentelijke maatschappelijk vastgoedlocaties. Bij de ontwikkeling van de Kruisvaarkade (Zuidwest) en het Lombokplein/Beurskwartier zijn buurtkamers voorzien. De middelen voor deze uitbreiding zijn opgenomen in het investeringspakket Groei in Balans. Tussen 2030 en 2040 zijn nog vier buurtcentra nodig, waarvan de locatie nog niet is bepaald. De buurtcentra en buurtkamers groeien mee volgens de in ons beleid vastgestelde normen per type wijk.

Cultuur



Culturele plannen stopgezet, maar behoefte is nog steeds groot.

Een aantal culturele plannen is in 2022 stopgezet, zoals de ontwikkeling van een gemeentelijke culturele voorziening in het Jaarbeurspleingebouw. Hiervoor bekijken we wat de inschrijvende marktpartijen aan invulling van de publieke functie kunnen realiseren. Beoogde oplevering is in 2027.

Ook het plan voor de Machinerie als centrum voor film en beeldcultuur in Werkspoor is gestopt als gevolg van macro-economische ontwikkelingen en de financiële gevolgen daarvan voor de betrokken partijen. De behoefte aan deze plekken is onverminderd groot, dus staan we voor nieuwe uitdagingen. Intussen wordt gewerkt aan de realisatie van cultuurcluster Berlijnplein en aan het wijkcultuurhuis Merwedekanaalzone, met beoogde oplevering in 2026/ 2027. Komend jaar moet duidelijk worden welke plek(ken) in Leidsche Rijn/Vleuten de Meern in aanmerking komen voor jongerencultuur en wat voor voorziening(en) hier gerealiseerd kan worden. Vanuit de ambitie om cultuur laagdrempelig en dichtbij te organiseren, zoeken we ruimte om tot 2040 in totaal 14.500 m2 aan wijkvoorzieningen toe te voegen, verspreid over alle wijken. Het kan daarbij gaan om herontwikkeling van bestaand gemeentelijk maatschappelijk vastgoed en om nieuwbouw, maar ook om het toevoegen van cultureel programma op bestaande locaties voor bijvoorbeeld welzijn of onderwijs. Het blijft daarnaast een enorme uitdaging om betaalbare meters te kunnen toevoegen aan creatieve werkruimte, met name bij nieuwbouw.



Ruimtelijke opgaven

Maatschappelijke voorzieningen: conclusies

Sportvelden onvoldoende meegegroeid met de ontwikkeling van de stad

Voor de meeste maatschappelijke voorzieningen lukt het tot nu toe deze mee te laten groeien met de groei van de stad en met de behoefte, ook al staat de betaalbaarheid onder druk en is de ruimte schaars. Voor de sportvelden geldt echter dat deze onvoldoende zijn meegegroeid en een verder oplopend tekort dreigt. Het vinden van fysieke ruimte hiervoor is urgent. En hoewel de middelen voor het realiseren van de velden voor deze collegeperiode zijn opgenomen in het investeringspakket Groei in Balans, leidt de herindeling en inpassing van ruimte voor sport in de bestaande stad waarschijnlijk tot een aanvullende financiële vraag, waarvan we de omvang nu nog niet kennen. Daarnaast zien we dat op basis van normbedragen voor bouwen in sterk verdicht gebied en actuele prijsniveaus meer budget nodig is voor een deel van de geprogrammeerde voorzieningen. Het investeringspakket Groei in Balans is hierop geactualiseerd.

Trends leiden tot andere behoefte

We zien een aantal trends - zoals vergrijzing en extramuralisering - die leiden tot meer behoefte aan ruimte voor ontmoeting, zowel binnen als buiten. We onderzoeken wat dit betekent en wat onze rol hierin is samen met andere partijen zoals woningbouwcorporaties.

Groei van niet-gemeentelijke organisaties net zo belangrijk

De groei van de stad vraagt ook om het meegroeien van maatschappelijke voorzieningen die de gemeente niet zelf ontwikkelt en/of financiert. Denk hierbij aan gezondheidscentra, verpleeghuizen of voorzieningen vanuit de wet langdurige zorg voor beschermd wonen voor mensen met een licht verstandelijke beperking. In gesprek met maatschappelijke organisaties willen we scherper krijgen wat er nodig is om deze voorzieningen een plek te geven, nu de ruimte schaarser en duurder wordt.



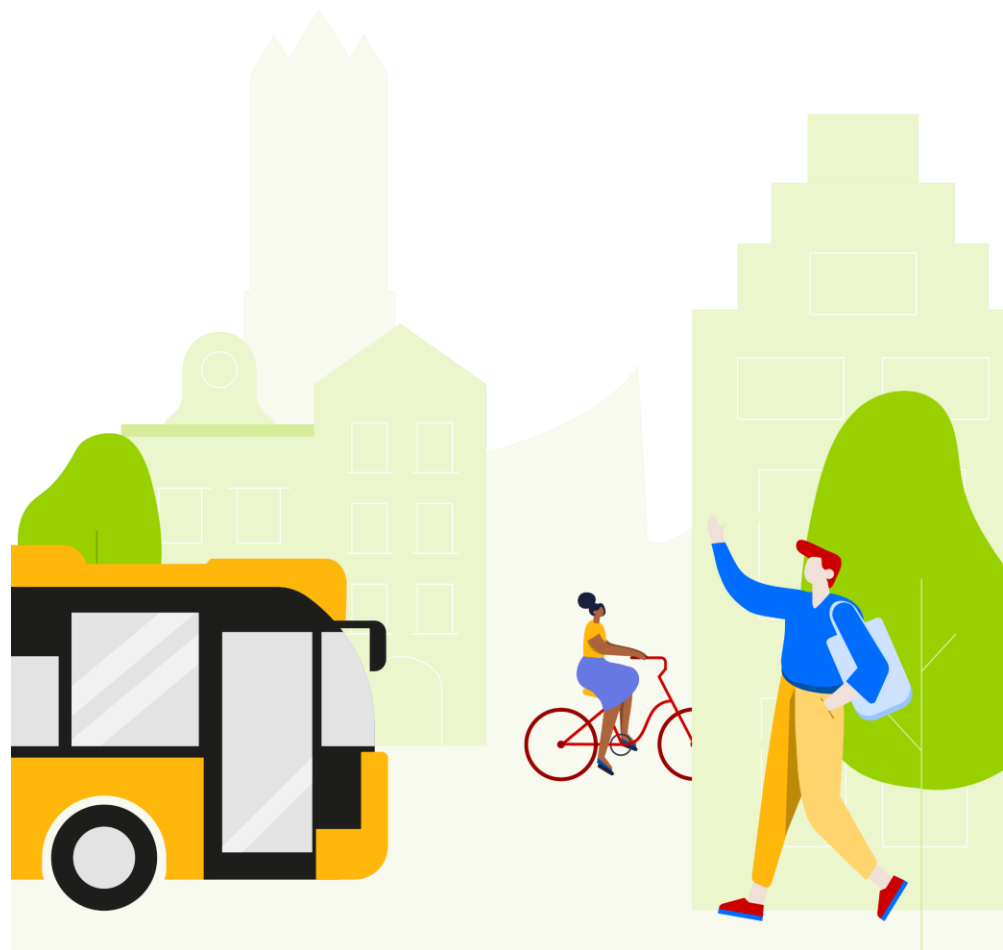
Ruimtelijke opgaven

Duurzame mobiliteit

De opgave mobiliteit heeft drie hoofddoelen:

1. Transitie naar duurzame mobiliteit (lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit);
2. Bereikbaarheid op orde (alle wijken, buurten en knooppunten zijn goed bereikbaar en toegankelijk voor iedereen);
3. Met de mobiliteitsinvesteringen bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en gezond stedelijk leven voor iedereen.

We werken aan deze doelen door een aantal mobiliteitsaspecten die we toelichten op de volgende pagina's. Per aspect geven we de score weer ten opzichte van het einddoel zoals dat is vastgesteld in het Mobiliteitsplan 2040 en de Parkeervisie.





Ruimtelijke opgaven

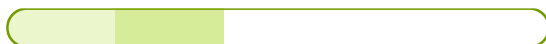
Duurzame mobiliteit: liggen we op koers?

Verkeersveiligheid



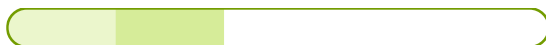
In vergelijking met andere steden heeft Utrecht weinig ongevallen en verkeersslachtoffers. Na corona is voor het eerst een lichte verslechtering te zien, wellicht doordat er weer meer verkeer is dan tijdens corona. We blijven ons inzetten voor verdere verbetering van de verkeersveiligheid in de stad en focussen daarbij op de plekken met de hoogste veiligheidsrisico's.

30km/uur aanpak



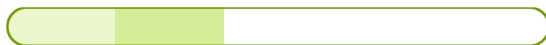
We liggen matig op koers met de realisatie van 30 km/u in de hele stad. Het budget is te beperkt om volledig aan te sluiten op vervanging van wegdek en riolering. We prioriteren daarom in de planning. Er staan diverse projecten gepland, onder meer in Overvecht.

Fietsnetwerk



De realisatie van het fietsnetwerk verloopt goed, maar we moeten versnellen om de geplande nieuwe woningbouw mogelijk te maken. Met name bij de ontbrekende schakels (bruggen en tunnels) moeten we prioriteren binnen de beschikbare investeringsruimte. We sluiten bij de investeringen in het fietsnetwerk maximaal aan op vervanging van wegdek en riolering. Er staan veel belangrijke projecten op stapel, zoals de fietsroute om de Noord en diverse regionale fietsroutes, zoals Houten-Lage Weide.

Fietsparkeren



Het realiseren van beoogde hoeveelheid fietsparkeergelegenheid loopt achter. Op sommige plekken in de stad leidt dat tot overlast of gevaarlijke situaties. Waar voldoende stallingen zijn en geparkeerde fietsen tot hinder en/of gevaar leiden gaan we handhaven. De plekken voor extra stallingen zijn beperkt en ook de investeringsruimte. We moeten daarom keuzes maken. De komende jaren werken we aan realisatie van een aanzienlijk aantal stationsstallingen (Utrecht CS én voorstadstations), de uitrol van rekken in vooroorlogse wijken en voldoende stallingsruimte in de binnenstad. Omdat het fietsgebruik in Utrecht nog veel meer zal toenemen, zetten we daarnaast in op het gebruik van deelfietsen om de hoeveelheid geparkeerde fietsen te beperken.

Voetgangersnetwerk



De realisatie van het voetgangersnetwerk, voor de bestaande stad en voor de verdere groei van de stad loopt achter. Het aandeel voetganger is laag ten opzichte van steden waar de voorzieningen voor voetgangers goed op orde zijn. We willen daarom een inhaalslag maken en bereiden een plan van aanpak voor. Daarin zetten we onder andere in op meer ruimte voor voetgangers door knelpunten in routes op te lossen, groene ommetjes te realiseren en een hoofdwandelnetwerk dat belangrijke voorzieningen en centrumfuncties makkelijk, toegankelijk en veilig bereikbaar maakt.

Vervoer voor iedereen



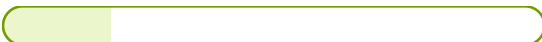
Het aanbod en gebruik van deel(bak)fietsen en deelauto's groeien, maar er is nog een weg te gaan om het toegankelijk te maken voor iedereen en een breed aanbod beschikbaar te maken in alle buurten en voor alle doelgroepen. Wij zijn daarom voortvarend aan de slag met het uitvoeringsplan Deelmobiliteit. We verruimen het stadsbreed aanbod, zorgen voor meer hubs, voor diversiteit in concepten en we borgen de continuïteit en betrouwbaarheid. Hierdoor streven we na dat deelmobiliteit als publieke dienst wordt ervaren en voor steeds meer bewoners en werknemers een volwaardig alternatief is.

Ov-netwerk



Het huidige ov-netwerk in de stad loopt tegen z'n grenzen aan, de geplande woningbouwplannen (onder meer Groot Merwede) zijn alleen mogelijk als we het ov-netwerk snel realiseren. We zijn daarom gestart met een schaa sprong van het ov door te werken aan een ov-netwerk wiel met spaken. Met de provincie (verantwoordelijk voor het regionaal ov) en het Rijk zijn we gestart met de voorbereiding van de eerste delen van dat netwerk: de Merwedelijn, de Papendorplijn, de Waterlinielijn en de upgrade van de Uithoflijn, zodat daar meer reizigers mee vervoerd kunnen worden. We werken aan de voorbereiding van het projectbesluit voor deze ov-verbindingen en zetten in om dat met Rijk en regio in 2024 te kunnen nemen.

Autonetwerk



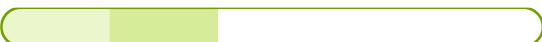
We liggen redelijk op koers met de herinrichting van het autonetwerk. We zoeken de balans tussen de hele stad goed bereikbaar houden met de auto en tegelijk het autoverkeer niet laten toenemen, ondanks de groei van het aantal inwoners en werknemers. Veel verbindingswegen en invalswegen richten we in als stadsboulevards en 30 km/u-wegen, waar meer ruimte is voor groen, fiets en voetganger. We zijn met eerste delen hiervan aan de slag, zoals de Westelijke Stadsboulevard en de Amsterdamse Straatweg.

Goederenvervoer



De transitie naar efficiënter en duurzamer goederenvervoer in de stad loopt achter door een gebrek aan urgentie bij de markt en onvoldoende gemeentelijke middelen om deze transitie te faciliteren en stimuleren. In 2022 werkten we aan maatregelen en acties om de transitie Goederenvervoer in de startblokken te zetten (bijvoorbeeld pilots en actualisatie beleid) en startten we met de opstelling van een uitvoeringsprogramma voor 2023 t/m 2026.

Deelmobiliteit



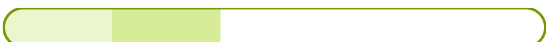
Het aanbod, gebruik en de voorzieningen voor deelfietsen, deelauto's en deelhubs groeien, maar we hebben nog een flinke weg te gaan. Daarom gaan we voortvarend verder met de uitvoering van het uitvoeringsplan deelmobiliteit. We staan voor het vergroten naar een stadsbreed aanbod én het verbeteren van de kwaliteit van deelmobiliteit (onder andere diverser aanbod, gebruiksgemak, betrouwbaarheid) om daarmee een bredere adoptie bij inwoners en werknemers in de stad te realiseren.

Betaald parkeren in de hele stad



Op dit moment is in circa 30% van de stad betaald parkeren ingevoerd. Vergunningverlening, toezicht en handhaving werken goed. Vanaf 2023 starten we de invoering van betaald parkeren in de rest van de stad en ronden die volgens planning in 2034 af.

Parkeerhubs



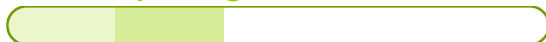
We leggen een netwerk van parkeerhubs in de stad aan om te zorgen dat op straat zoveel mogelijk ruimte is voor verblijf, spelen, fietsen, lopen en groen. Dat doen we aan de rand van woonwijken, langs de ring en bij mobiliteitsknooppunten buiten de stad. We zijn gestart met het realiseren van buurt- en wijkhubs, de eerste ringhub (Hub XL) en onderzoeken wat er nodig is om Westraven (P+R) om te vormen tot ringhub.

Verkeersmanagement



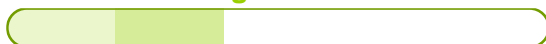
Verschillende projecten met dynamisch verkeersmanagement zijn in voorbereiding of uitvoering. De eerste tranche van intelligente verkeersregelinstallaties is grotendeels gereed. Het goed werkend krijgen en beheer van deze installaties kost meer werk en investering dan gepland. Daarom gaan we in overleg met het ministerie van IenW en Goedopweg over de wijze waarop we de tweede tranche implementeren. Daarbij houden we rekening met de bezuiniging op het budget voor Anders Reizen conform de Voorjaarsnota.

Hinderbeperking



We voorkomen hinder zoveel mogelijk door onder meer goede planning van het werk, communicatie en alternatieve routes voor fiets en voetganger. Vroegtijdige, strategische afstemming tussen projecten en meer en effectiever monitoring en toezicht buiten op straat vragen nog meer aandacht. We hebben een bereikbaarheidsregisseur benoemd om deze afstemming te bevorderen.

Mobiliteitsmanagement



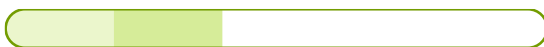
We liggen goed op koers met mobiliteitsmanagement. Veel acties voor mobiliteitsmanagement zijn in de coronaperiode succesvol uitgevoerd via het samenwerkingsverband Goedopweg, waarvan met name de werkgeversaanpakken bijdragen aan de transitie naar duurzame mobiliteit. De samenwerking in Goedopweg loopt tot en met 2024. Voortzetting mobiliteitsmanagement is uiteraard ook noodzakelijk na 2024. We maken in 2023 een plan voor de periode na 2024. Daarbij houden we rekening met de bezuiniging op het budget voor Anders Reizen conform de Voorjaarsnota.



Ruimtelijke opgaven

Duurzame mobiliteit: conclusies

Transitie naar duurzame mobiliteit



We zijn redelijk goed op weg met de transitie naar ruimte-efficiënte en duurzame mobiliteit. Daarmee dragen we bij aan gezond stedelijk leven voor iedereen en een goede kwaliteit van de openbare ruimte. De hoeveelheid fietsverkeer en ov zijn in de afgelopen 8 jaar fors toegenomen, de hoeveelheid autoverkeer is binnen de Ring Utrecht gelijk gebleven, terwijl het aantal inwoners en werknemers in Utrecht hard groeit. Om de transitie door te zetten gaan we onverkort door met de investeringen in de schaa sprong fiets, gaan aan de slag met het voetgangersnetwerk en gaan verder met de uitwerking van de eerste stappen van het ov-netwerk (wiel met spaken) en de realisatie van het netwerk van mobiliteitshubs.

Bereikbaarheid op orde



We liggen redelijk op koers met het realiseren van een goede bereikbaarheid. Over het geheel genomen is de bereikbaarheid in Utrecht goed op orde, maar de verkeersnetwerken zijn op veel plekken vol en dat betekent dat - omdat het aantal inwoners en werknemers hard groeit - grote investeringen de komende decennia nodig blijven. Daarnaast zijn essentiële bestemmingen niet voor iedereen goed bereikbaar. Dat betekent dat we extra inzetten op vervoer voor iedereen, onder meer door toegankelijk ov en fietsen voor mensen met een kleine portemonnee.

Met mobiliteitsinvesteringen bijdragen aan kwaliteit van de openbare ruimte en gezond stedelijk leven voor iedereen



We liggen matig op koers. Zover de investeringsruimte het toelaat, realiseren we een goede ruimtelijke kwaliteit en de doelen van gezond stedelijk leven. De investeringsmiddelen zijn niet toereikend om alle doelen van gezond stedelijk leven voor iedereen in 2040 te realiseren. We realiseren meer verblijfsruimte, ruimte voor groen en ruimte voor lopen en fietsen. We transformeren parkeerplaatsen in verblijfsruimte, groen, fietsparkeren, en spelen op straat. We investeren in verkeersveiligheid. We combineren de investeringen zoveel mogelijk met beheer- en onderhoud: in één keer goed. Ook daarvoor geldt dat we dat doen zover de investeringsruimte dat mogelijk maakt. Om volledig aan te kunnen sluiten bij de beheer- en onderhoudsplanning vanuit stadsbedrijven zou versnelling van de investeringen en verhoging van het budget nodig zijn.





Ruimtelijke opgaven

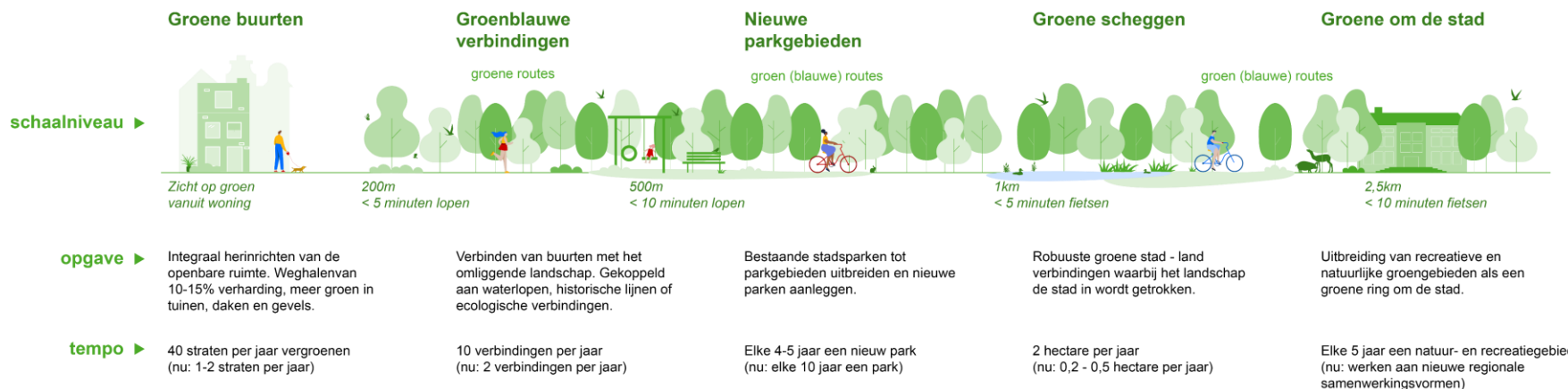
Gezond leefklimaat met ruimte voor groen

Utrecht wil een gezonde, duurzame en circulaire stad zijn waar mensen wonen, werken en verblijven in een gezond leefklimaat. Het is nodig om de stad actief te vergroenen in verband met de groeiende druk op de openbare ruimte, om in te spelen op klimaatveranderingen en om een bijdrage te leveren aan het herstel van de biodiversiteit. Een robuuste, groene openbare ruimte is essentieel voor het welbevinden en de gezondheid van onze inwoners en voor dieren en draagt daarnaast positief bij aan de waarde van vastgoed.

De ambitie in de RSU 2040 is dat groen en verdichting gelijk opgaan. Bij de toename van 60.000 woningen betekent dit dat 450 hectare extra groen

binnenstedelijk moet worden gerealiseerd. We onderscheiden in deze opgave vijf schaalniveaus:

1. Groene straten, bestaand en nieuw (circa 200 ha.)
2. Groenblauwe routes (circa 100 ha.)
3. Nieuwe parkgebieden in de stad (circa 120 ha.)
4. Groene scheggen die stad en landschap verbinden (circa 30 ha)
5. Groen om de stad (circa 250 ha. nieuw recreatief groengebied in de directe omgeving van de stad).



Bij elke ruimtelijke ingreep brengen we de kansen voor vergroening in beeld brengen en deze benutten we door toepassing van het ontwerpprincipe 'groen, tenzij'. Dit houdt in dat we in Utrecht straten, pleinen, binnenterreinen, daken en gevels groen inrichten, tenzij dat op een specifieke plek niet kan vanwege de vereiste functionaliteit.

Ook werken we aan gezonde lucht, een prettig en acceptabel geluidsniveau en een veilige leefomgeving daar waar met gevaarlijke stoffen gewerkt wordt. We streven naar het versneld behalen van de advieswaarden voor gezonde lucht van de

Wereldgezondheidsorganisatie. Uit onderzoek blijkt dat verkeer op lokale wegen, mobiele werktuigen en houtstook de belangrijkste bronnen zijn waarop we als gemeente invloed hebben. Daarom is besloten tot het nemen van maatregelen waarmee de uitstoot van deze lokale luchtverontreinigende bronnen versneld kan worden teruggedrongen. De maatregelen zijn in uitvoering. De oplaadinfrastructuur voor elektrische auto's wordt verder uitgerold. Voor de Omgevingsvisie werken we aan het actualiseren van het beleid op gebied van luchtkwaliteit, geluid, bodem (waaronder regie op de ondergrond) en omgevingsveiligheid.





Ruimtelijke opgaven

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen: liggen we op koers?

Groene straten



Voor de realisatie van 200 hectare aan groene straten zijn de volgende initiatieven in gang gezet.

1. We werken aan integrale projecten (zoals riolerings- en mobiliteitsprojecten) waar vergroening in mee wordt genomen. De komende jaren gaat het om de projecten Taagdreef, Amazonekwartier, Welgelegen en Oudegeinlaan.
2. We werken aan individuele groenprojecten, waarin straten vergroend worden. We zijn bezig in Rivierenwijk, Noordwest en west en in woonbuurten langs het Groene Lint.
3. We hebben een loket voor vergroeningsaanvragen en de opheffing van parkeerplaatsen opgericht. Bij dit loket kunnen inwoners een aanvraag indienen voor de vergroening van hun straat.

Met deze initiatieven verwachten we de komende coalitieperiode circa 9 hectare groene straten te realiseren. Standaardisatie van projecten en meer middelen kunnen leiden tot versnelling.

Groenblauwe routes



We willen diverse groenblauwe routes parallel aan de water- en/of weginfrastructuur van Utrecht realiseren. Om circa 100 hectare aan groenblauwe routes te realiseren, staat een aantal projecten gepland. Van het project Wagenaarkade is Fase 1 reeds gerealiseerd, en is Fase 2 in voorbereiding. Verder wordt in de huidige coalitieperiode de projecten Maliebaan, Jutphaseweg en Westelijke stadsboulevard gerealiseerd. Voor het project Rondje Stadseiland is inmiddels het kader door de raad vastgesteld, en de realisatie hiervan wordt deels meegenomen in de geplande gebiedsontwikkelingen. Deze coalitieperiode realiseren we naar verwachting 11 hectare aan vergroening. Meer middelen kunnen leiden tot versnelling.

Nieuwe parkgebieden in de stad



Om 120 hectare aan nieuwe parkgebieden te realiseren, werken we aan een aantal projecten in Utrecht. In de binnenstad zijn de eerste fasen van het project Moreelse Tuinen in gang gezet. Daarnaast werken we aan een kwaliteitsimpuls en verbetering van Park Transwijk en kan (op termijn) het Wilhelminapark uitgebreid worden door de verwijdering van verharding. Ondertussen zijn we op zoek naar nieuwe locaties in de stad waar parken gerealiseerd kunnen worden. Deze coalitieperiode realiseren we naar verwachting circa 13 hectare aan vergroening. Meer middelen kunnen leiden tot versnelling.

Groene scheggen



Voor de realisatie van 30 hectare aan groene scheggen werken we aan twee projecten. Voor de Kromme Rijnscheg voegen we groen toe in Maarschalkerweerd (Lunettenpark) en voor de Vechtscheg werken we aan Natuurgebied Zuilen. Deze projecten leveren naar verwachting 28 ha nieuwe natuur op. In de komende coalitieperiode gaat het om circa 13 hectare, opgeleverd in 2027. We liggen hiermee op koers om de doelen uit de RSU te halen.

Groen om de stad



We werken met de regio aan Groen Groeit mee, om in totaal 250 hectare aan nieuw recreatief groengebied te realiseren. Onderdeel hiervan is dat we werken aan het Kromme Rijn Linielandschap. Bij Ockhuizen is een integrale gebiedsontwikkeling waar energie, biodiversiteit en recreatie gecombineerd kunnen worden. Dit levert de komende jaren circa 7 hectare groen op en op de lange termijn (over 30 jaar) circa 42 hectare groen. Tenslotte kan – nu de Nedereindse Plas deels gesaneerd is – het gebied ingericht worden als natuur- en recreatiegebied. Onderdeel van de deelopgave Groen om de stad is inspelen op kansen die zich voordoen, bijvoorbeeld ook door de transformatie van landbouwgronden.



Ruimtelijke opgaven

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen: conclusies

Vergroening nog niet in balans met groei van de stad

De RSU 2040 beschrijft de implicatie van de ambitie 'groei in balans' voor de schaa sprong Groen. Dit betekent een uitbreiding van het groen in de stad met 450 hectare (circa 900 voetbalvelden) en met circa 60.000 bomen in 2040. Om gelijke tred te houden met de groei van het aantal woningen moet de aanleg van nieuw groen toenemen van de huidige 4-6 hectare per jaar, naar minstens 20 hectare per jaar. Dit realiseren we met behulp van specifieke vergroeningsprojecten (zoals de aanleg van parken en het uitvoeren van vergroeningsprojecten met bewoners op straatniveau), en door een verbeterde verankering van groen in zowel de projectprogramma's van integrale vervangingsprojecten van stadsbedrijven in de openbare ruimte als in woningbouw- of gebiedsontwikkelingsprojecten.

De huidige coalitie heeft al substantieel investeringsmiddelen vrijgemaakt voor een inhaalslag van groen op de woningbouw. De concrete doelstellingen voor de collegeperiode zijn:

- plannen ontwikkelen om voor elke nieuwe woning een extra boom te planten.
- ontwikkelen van extra 45 hectare groen.

Voor deze doelstelling voor de komende jaren wordt de ambitie nog niet volledig waargemaakt in het gewenste tempo. De nadruk ligt wel op het planten van bomen daar waar groen wordt toegevoegd met de maatregelen en budgetten

die zijn opgenomen in het Meerjaren Groenprogramma (zie bijlage met het uitvoeringsprogramma 2023-2027 Ruimte voor groen).

Voor de lange termijn naar 2040 is méér nodig, zowel in financiële zin als ook in aanpak. Vanuit het MPR en de MJIP ontwikkelen we een samenhangende benadering van de openbare ruimte. De strategie voor groen is beschreven in de [raadsbrief](#) Strategie voor groen van maart 2022 als een proces van verankeren, verbreden en versnellen. Deze strategie wordt in deze collegeperiode voor de vijf onderscheiden schaalniveaus uitgewerkt tot een programmatische aanpak. Naast de vijf schaalniveaus die hoofdzakelijk betrekking hebben op de openbare ruimte, wordt in het verlengde van de klimaatvisie ook een aanpak uitgewerkt voor het stimuleren van de vergroening van de private ruimte. Voor de groene schaa sprong is een veelvoud van de nu in de MPR beschikbare financiële middelen nodig. Een uitwerking per schaalniveau is onder meer nodig om dit nauwkeuriger inzichtelijk te maken, ook naar samenwerkingspartners en naar andere overheden.



Ruimtelijke opgaven

Energie

Om de energietransitie te versnellen zetten we in op drie sporen. Om in 2050 de transitie naar een duurzaam energiesysteem te realiseren, onderscheiden we:

- **Gebouwen verduurzamen:** voor het besparen van energie zijn de gebouweigenaren aan zet. Denk aan isoleren en bijbehorende ventilatie, elektrisch koken en een andere warmtevoorziening voor warm water en verwarming. De opgave voor het gemeentelijk kernvastgoed (maatschappelijk vastgoed en kantoorgebouwen) is dat deze in 2040 energieneutraal is.
- **Energie-infrastructuur aanpassen:** De opgave is dat alle gebouwen in 2050 zonder aardgas verwarmen en koken. Hiervoor moet het elektriciteitsnet en warmtenet(ten) uitgebreid en

verzwaard worden, en het gasnetwerk worden verwijderd. Dit is een grote opgave, want ongeveer 130.000 Utrechtse gebouwen zijn nu nog op aardgas aangesloten. In de transitievisie warmte staat hoe Utrecht op een haalbare en betaalbare manier overstapt naar een duurzame manier van verwarmen. Ook de capaciteit van het elektriciteitsnet is een grote opgave. De vraag naar stroom stijgt vele malen sneller dan de netbeheerders het elektriciteitsnet hierop kunnen aanpassen.

- **Bronnen verduurzamen:** Voor de groei van de stad conform de ambities uit de RSU is minimaal 0,04 terawattuur (TWh) elektriciteit nodig. Voor de verduurzaming van het energieverbruik van de bestaande stad (4 TWh elektriciteit, 8.5 PJ aardgas en 2 PJ warmte (afname)) is meer nodig.





Ruimtelijke opgaven

Energie: liggen we op koers?

Gebouwen verduurzamen



Meerjarendoelstelling: het energieverbruik van de gebouwde omgeving is in 2050 met 35% afgenomen ten opzichte van 2020. Energiebesparing is een belangrijk onderdeel en richt zich op het isoleren en verduurzamen van gebouwen.

Doelstellingen voor 2023:

- In 10.000 woningen worden grotere energiebesparende maatregelen toegepast
- Plan van Aanpak 'Bedrijventerreinen aardgasvrij' afronden
- Collectieve inkoopacties. In 2022 hebben we een begin gemaakt met twee succesvol verlopen collectieve inkoopacties voor woningen. Deze acties herhalen we in 2023. Mogelijk breiden we in 2024 uit met een aanbod voor bedrijven.
- We intensiveren de werving voor onze subsidieregeling 'Samen isoleren', bedoeld voor initiatieven om meer dan vijf woningen te isoleren. We reageren daarbij op bewonersinitiatieven en nemen zelf actie wanneer uit onze analyse blijkt dat er collectieve natuurlijke momenten liggen of als we in overleg met corporaties buurten met kansen zien.
- Samen isoleren: Dakenaanpak renoveren van het dak waar isolatie wordt meegenomen (bv. Lunetten en Rijnsweerd), gespikkeld bezit (locaties Zuilen en Ondiep waar corporaties verduurzamen) en initiatieven, zoals Lunetten en Oog in al, 2023. We breiden dit uit met een aanpak voor eigenaren van bedrijfsmatig vastgoed. Hiermee verwachten wij een gerichte bijdrage te kunnen leveren aan de jaarlijks benodigde energiebesparing en 10.000 isolatiemaatregelen bij woningen, dit ligt op koers voor 2023. Voor (maatschappelijk) ondernemers hebben we het Energieloket, waar zij terecht kunnen voor advies op maat en een subsidieregeling. De bekendheid van het Energieloket is in 2022 gegroeid en we verwachten in 2023 rond de 150 ondernemers te kunnen activeren aan de slag te gaan met energiebesparende maatregelen. Daarnaast wordt in 2023 het plan van aanpak voor duurzame en aardgasvrije bedrijventerreinen vastgesteld.
- De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed loop achter. Hierop is versnelling gewenst.

Bronnen verduurzamen



Meerjarendoelstelling: Alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie zijn benut.

Doelstellingen voor 2023:

- 0,3 GWh duurzame elektriciteit (0,5 GWh per jaar vanaf april 2023).
- Conform het coalitieakkoord gaan we aan de slag met alle energieproductielocaties uit de RSU die gunstig uit de MER komen. Voor de geschikte locaties doorlopen we een zorgvuldig ruimtelijk proces, waarbij we diverse ruimtelijke belangen afwegen.
- In 2023 werken we aan zes projecten: Windmolens in Reijnenburg en Reijerscop, Zonnevelden in Meijewetering, Geluidswal A12, Haarrijnseplas, Nedereindse Plas en Ockhuizen. Het zonneveld Meijewetering leveren we in 2023 op. Dit project produceert 0,5 GWh elektriciteit per jaar. De andere vijf projecten produceren samen 164 GWh. We zijn bij het opleveren van deze projecten afhankelijk van vertragende factoren zoals de invulling van lokaal eigendom (in samenspraak met lokale energiecoöperaties), technische uitdagingen bij het ontwerp en problemen met de levering van materialen en/of problemen bij het verkrijgen van een aansluiting op het elektriciteitsnet.

Aanpassen energie-infrastructuur



Meerjarendoelstelling: De energie-infrastructuur is aangepast op duurzame bronnen.

Doelstellingen voor 2023:

- We stellen kaders en randvoorwaarden vast voor het publiek eigenaarschap van warmtenetten.
- We nemen een besluit over deelname in Stedin.
- We hebben zicht op oplossingen voor de negatieve effecten van congestie elektriciteitsnet.
- Elk Stedenbouwkundig Programma van Eisen en elke Bouwenveloppe bevat een energieplan.
- Aandeel hernieuwbaar in de stadswarmte 55% (vastgelegd in samenwerkingsovereenkomst met Eneco)
- We hebben de buurt in kaart voor de buurtaanpak aardgasvrij van Blok 1, opgevolgd door startbijeenkomsten Aardgasvrije wijken

In 2023 maken we een programma Elektriciteitsinfrastructuur waarin staat wat wij als gemeente bijdragen aan de realisatie van een toekomstbestendige elektriciteitsinfrastructuur. Dit programma gaat over knelpunten als netcongestie en de inpassing van elektriciteitsinfrastructuur in onze volle stad.

In 2023 starten we ook met de bouw van drie warmtebuffers (Lage Weide, Rijnsweerd en Overvecht).

De Wijkuitvoeringsplannen voor de 12 clusters en binnenstad en gebiedsaanpak bedrijventerreinen worden opgesteld en vastgesteld in de periode 2023 – 2025.



Ruimtelijke opgaven

Energie: conclusies

Belangrijke trends en ontwikkelingen

- De opgave energie ontwikkelt zich steeds meer tot een programma dat projecten naar de uitvoering gaat brengen. Komend jaar realiseren we het eerste zonnepark, willen we het eerste wijkuitvoeringsplan voor Overvecht Noord vaststellen en realiseren we de eerste warmtebuffers.
- We zien dat er extra aandacht is voor de verduurzaming van de gebouwen in de stad.
- We zien een verschuiving van de publieke rol in de energietransitie. Langzaam verschuift deze naar een steeds meer ondernemende rol om posities te nemen in het systeem. Een heroriëntatie van de marktordering is hier een van de thema's binnen.

Stijgende energieprijzen

Een belangrijke ontwikkeling in 2022 was de stijgende energieprijzen. Als gevolg van de oorlog in Oekraïne is de energiemarkt extreem beweeglijk geworden. Het wegvallen van de levering van het Russisch gas aan het Europese gasnet betekent schaarste en een stijging van de gasprijzen. Op Europees niveau zijn daarom vrijwillige afspraken gemaakt om per lidstaat 15% energie te besparen. Het Rijk besloot tot het invoeren van een tijdelijk prijsplafond op energie voor alle huishoudens en andere kleinverbruikers. Ook komt het Rijk in het eerste

kwartaal van 2023 met een regeling voor ondernemers om de hoge energieprijzen te compenseren. Omdat het prijsplafond tijdelijk is en de verwachting is dat de gasprijzen langjarig hoog blijven, is het nemen van energiebesparende maatregelen die structureel bijdragen aan het verminderen van het energieverbruik meer dan ooit nodig. Wij bekijken welke mogelijkheden hiervoor nu al zijn, aanvullend op de intensivering van het Programma Energiebesparing

Warmte-infrastructuur

In de nieuwe Warmtewet wordt opgenomen dat het college warmtekavels vaststelt voor nieuwe warmtenetten. In 2023 bereiden we deze besluitvorming en de afspraken die we daarover moeten maken met partners voor. Deze besluitvorming is nodig voor de Buurtaanpak Aardgasvrij. Op 21 oktober 2022 heeft het kabinet in een brief aan de Tweede Kamer aangegeven dat warmtenetten voor meer dan 50% in handen van publieke partijen moeten komen. In de eerste helft van 2023 onderzoeken wij op welke manieren wij deze bevoegdheden kunnen invullen. In de twee helft van 2023 willen wij de raad een voorstel doen voor besluitvorming over kaders en randvoorwaarden voor eventueel eigenaarschap door onze gemeente.

Aandachtspunten

Publieke sturen

Grootste uitdaging is de mate waarin publieke sturing gewenst is en hoe we dit het beste vormgeven. De afgelopen decennia heeft de overheid veel geliberaliseerd. De netwerkbedrijven voor gas en elektriciteit (voor Utrecht is dat Stedin) zijn in overheidshanden, maar veel gemeenten - waaronder Utrecht - hebben geen aandelen in dit netwerkbedrijf. Warmtebedrijven (voor Utrecht is dat Eneco) zijn in private handen. Met de nieuwe Wet Collectieve Warmte (WCW) die nu wordt vormgegeven komen op termijn de warmtebedrijven weer in handen van de overheid. De gemeente is bovendien aangewezen als regisseur van de energietransitie als het gaat om de verduurzaming van de gebouwde omgeving, het opwekken van duurzame energie op land en de buurtgerichte aanpak voor het aanpassen van de energie-infrastructuur. Gemeenten (en als Utrecht zien we dit ook) willen bij deze regierol ook meer publieke sturing op de energievoorzieningen, -distributie en ontwikkeling van duurzame bronnen.

Risico's

Netcongestie

In december 2022 is netcongestie afgekondigd, waardoor niet alle aanvragers een aansluiting krijgen op het Stedin netwerk. Dit heeft flinke consequenties voor de stadsontwikkeling. Voor woningbouw lijkt het mee te vallen, maar voor bedrijven en maatschappelijke voorzieningen worden voorlopig geen vergunningen meer gegeven. Ze verwachten dat er extra ruimte op het elektriciteitsnetwerk gaat komen vanaf de zomer. Echter, de congestieproblematiek blijft bestaan tot minimaal 2030.

Dat betekent dat we ons als organisatie hierop moeten inrichten. Vanuit de energietransitie kunnen we bijdragen aan oplossingen, lobby op wetgeving etc.

Wat is nu nodig

Om tot uitvoering te komen, zijn zeker vanuit ruimtelijk perspectief (duurzame opwek) keuzes nodig waar wel en waar geen duurzame opwek mogelijk is. In het coalitieakkoord staat de wens om zoveel mogelijk deze periode uit te voeren. Planvormingsprocessen moeten dan ook spoedig worden opgestart. Op rijksniveau moet duidelijkheid komen op het thema betaalbaarheid / woonlastenneutraliteit t.b.v. het aardgasvrij maken van woningen en andere gebouwen.

Er zijn afspraken nodig met de corporaties en Eneco onder welke (o.a. financiële) condities het bestaande warmtenet uitgebreid mag worden.

De samenhang van de drie deelprogramma's binnen de opgave energietransitie is weergegeven in onderstaand schema. De beleidsproducten zijn hierin geordend naar de terminologie van de omgevingswet.



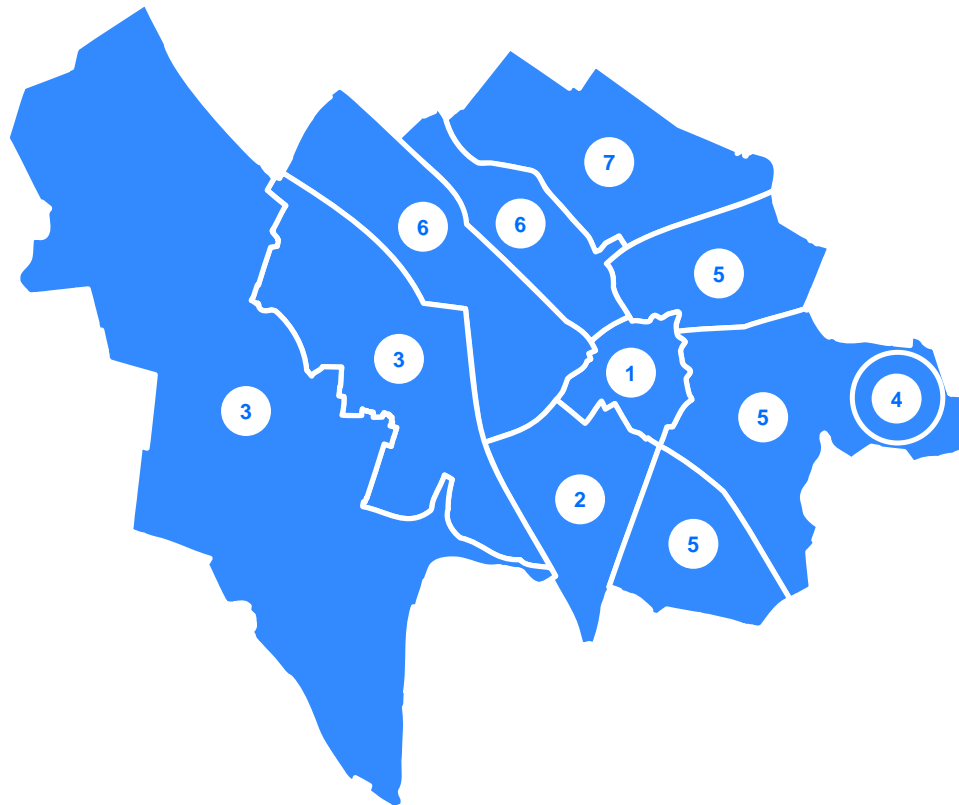


Gebiedsontwikkeling

4. Gebiedsontwikkeling

Gezonde gebiedsontwikkeling

In deze hoofdstukken schetsen we voor de gebiedsopgaven de thema's wonen, werken, duurzame mobiliteit, gezond leefklimaat inclusief groen, energie en maatschappelijke voorzieningen. We geven aan in hoeverre we op koers liggen met de realisatie van de opgave. Hierbij onderscheiden we de volgende gebieden:



- ① Centrum
- ② Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone
- ③ Leidsche Rijn, Vleuten–De Meern en Rijnenburg
- ④ Utrecht Science Park (USP) en Rijsweerd
- ⑤ Noordoost, Oost en Zuid
- ⑥ West en Noordwest
- ⑦ Overvecht

Gebiedsontwikkeling

Centrum

Het centrum is het economisch en culturele knooppunt van Utrecht. Zowel lokaal, regionaal, nationaal en in toenemende mate ook internationaal. Maar het is ook de huiskamer van de bewoners van de stad. De opgave is om het centrum een samenhangend geheel te laten vormen van historische binnenstad, stationsgebied en het te ontwikkelen Beurskwartier (inclusief Jaarbeurs) en het Lombokplein.

Komende jaren wordt het centrum vooral verder ontwikkeld aan de westkant van het spoor (Jaarbeurspleingebouw, de Knoop, Kruisvaartkade, Beurskwartier, Jaarbeurs, Lombokplein). In de historische binnenstad vinden vooral lokale interventies plaats (Wolvenplein, Oude Tivoli, Springweg etc.).

Voor de binnenstad is de Omgevingsvisie Binnenstad de leidraad en deze voeren we stapsgewijs uit. Ook voor Lombokplein (Omgevingsvisie, IPVE/FO en bestemmingsplan zijn vastgesteld). Voor Beurskwartier is de omgevingsvisie en het bestemmingsplan vastgesteld, het Stedenbouwkundig

Plan is in procedure. De Jaarbeurs staat aan het begin van een nieuwe herijking en het Stationsgebied is bijna voltooid. Met name bij de grote ontwikkeling van Beurskwartier, maar ook bij Lombokplein heeft de gemeente een sturende rol en kan de gemeente de ambities uit het coalitieakkoord vormgeven. Bij een aantal andere ontwikkelingen blijven we afhankelijk van externe partijen, het meest zichtbaar bij de ontwikkeling van Jaarbeurs.

Het Centrum biedt ruimte aan diversiteit van mensen en functies en is als geheel veelzijdig. We stellen ontmoeten en verblijven in de openbare ruimte centraal; dit vraagt om hoogwaardige verblijfsplekken. De komende jaren ligt er in dit gebied een forse woningbouwopgave, vooral in het Beurskwartier.

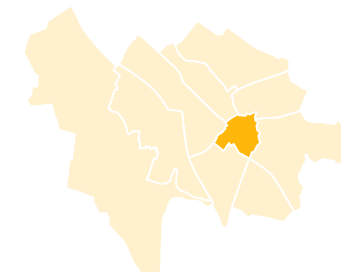
Belangrijke aandachtspunten zijn het behoud van diversiteit in het woonaanbod, maar zeker ook het aanbod aan groen en voorzieningen dat hierin mee moet groeien. Daarnaast ligt er de opgave voor het toevoegen van veel arbeidsplaatsen, zoals opgenomen in de RSU,

waarbij de focus in en rond het Stationsgebied ligt op kantoren.

Door de groei neemt het gebruik van de binnenstad verder toe. Met de centrumontwikkeling proberen we het centrum te vergroten. De binnenstad van Utrecht blijft de plek waar alles samenkomt: wonen, werken, winkelen, studeren en uitgaan. Vooral het gebruik en beheer van de openbare ruimte vraagt om extra aandacht (fietsparkeren, afvalinzameling, verminderen autoparkeren, obstakels wegnemen, vergroenen), zodat de er meer ruimte ontstaat op dezelfde oppervlakte.



Bouwplaatsinspectie in stadscentrum



Gebiedsontwikkeling

Centrum: liggen we op koers?

Wonen



We realiseren met de harde plannen in het gebied een omvangrijke woningbouwopgave in verschillende (prijs)segmenten zoals in Beurskwartier 1 (2500+), Lombokplein (350), Smakkelaarspark (150) en Kruisvaartkade (560-600) die in de komende jaren in uitvoering gaan.

Recent heeft de Jaarbeurs haar koers verlegd en concentreert zich eerst op de vernieuwing van de hallen en het parkeren. Hiermee is woningbouw op Beurskwartier 3 (de huidige parkeerplek van de Jaarbeurs, ca. 2000 tot 4000) voorlopig van de baan.

Door de hoge bouwkosten staat de betaalbaarheid onder druk.

Werken



We realiseren in het Centrum, met name het Stationsgebied, een fors programma werkfuncties (bv. Knoop 2, Jaarbeurspleingebouw, Beurskwartier) waarvan een belangrijk deel kantoren. Met dit programma worden alleen al in Beurskwartier 5.000 werkplekken gerealiseerd. Hierbij hebben we ook aandacht voor specifieke doelgroepen als creatieve en innovatieve start ups zoals blijkt uit de tender voor Jaarbeurspleingebouw, waar tien goedkopere units zijn uitgevraagd. Naast het Jaarbeurspleingebouw zit ook de Knoop 2 en 3 en de herontwikkeling van Hojel 2 in de planning. Voor de langere termijn zien we kansen voor de ontwikkeling van de Westflank in het Stationsgebied. De winkelleegstand in de binnenstad is continu aandachtspunt vanuit het programma Morgen Mooier Maken.

Resumerend liggen we voor het werkprogramma zoals opgenomen in de RSU op koers. De omstandigheden om nieuwe werkgebouwen te ontwikkelen zijn de komende jaren echter niet eenvoudig. De hoge rente, inflatie, bouwkosten en het probleem van netcongestie kunnen vertragend gaan werken op nieuwbouwplannen.

Maatschappelijke voorzieningen



In de grote ontwikkelingen worden ook de maatschappelijke voorzieningen opgenomen zoals een basisschool, gymzaal, supermarkt, gezondheidscentrum in Beurskwartier 1 en een buurthuiskamer in Lombokplein. We hebben af moeten zien van een gesubsidieerde culturele voorziening in het Jaarbeurspleingebouw vanwege ontbrekende financiële dekking. Wel hebben we in de tender de markt gevraagd in de plint van het gebouw een stadsprogramma op te nemen, ook met nachthoreca. Een VO-school op Jaarbeursterrein is vooralsnog niet aan de orde vanwege de herijking van de plannen van Jaarbeurs.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



We willen onder andere met de gebiedsontwikkelingen in Centrum extra groen en water toevoegen zoals op het Lombokplein (circa 12.000 m² extra groen en water), Beurskwartier (twee parken), eerste fase van Tuinen van Moreelse en park Paardenveld (investeringspakket Groei in Balans). Vergroening is met name noodzakelijk voor de groenarme binnenstad. In studies verkennen we de mogelijkheden, bijvoorbeeld bij opheffen autoparkeerplaatsen en het verbeteren van het rondje singel aan de noordkant van de binnenstad. Momenteel worden gebiedsprofielen voor Domplein en Nobelstraat opgesteld.

Mobiliteit



Op korte termijn blijft de druk op de openbare ruimte onverminderd groot. Dit vraagt onder andere om aanvullende investeringen in fietsparkeren, het fietsnetwerk en het beslechten van barrières (zoals op termijn Nicolaas Beetstunnel en Binnenstadsas). We onderhandelen over fietsparkeren met Klépierre en bereiden een besluit voor over trappen aan de Moreelsebrug. Als onderdeel van Lombokplein maakt auto infra plaats voor meer ruimte voor fietsers en voetgangers, zoals een ongelijkvloerse kruising voor fietsers over het Westplein en een voetgangersbrug bij de Van Sijpesteijnkade.

Energie

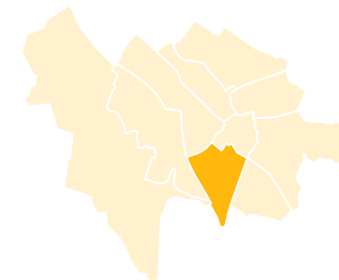


Het stationsgebied maakt hoofdzakelijk gebruik van *stand alone* WKO-bronnen. We hebben een concessie verleend aan Eneco om het Beursgebied (is groter dan Beurskwartier) ook collectief Warmte en Koude te leveren. Hierbij is essentieel dat de bronnen in het tweede watervoerend pakket aangelegd mogen worden. Hiervoor is een pilot gestart.

Voor de binnenstad is maatwerk nodig. We zetten overlegstructuren op met beheer, ontwikkeling, energietransitie & autovrij maken en streven naar een integrale aanpak per straat of buurt. Dit is een langere termijn kwestie.

Gebiedsontwikkeling

Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone



De wijk Zuidwest bestaat uit de buurten Merwedekanaalzone, Kanaleneiland, Transwijk, Rivierenwijk en Dichterswijk en het bedrijvengebied Woonboulevard en Westraven.

De Merwedekanaalzone (deelgebieden 4, 5 en 6) is aangewezen als één van de belangrijke verdichtingslocaties om de groei van de stad binnenstedelijk op te vangen. Hier worden maximaal 10.000 woningen gebouwd met bijbehorende werkgelegenheid en voorzieningen, zoals scholen, (kleine) bedrijven, winkels, horeca en een gezondheidscentrum.

Daarbij komt een hoogwaardige openbare ruimte met veel groen en mogelijkheden voor ontmoeting. Het bouwen in hoge dichtheden kan alleen met een innovatieve mobiliteitsstrategie, waarmee we de druk op het omliggende wegennet hanteerbaar houden. Deze strategie bestaat uit een pakket met maatregelen zoals dagelijkse voorzieningen op loopafstand, een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk, hoogwaardig openbaar vervoer, deelmobiliteit en betaald parkeren in de omgeving en een lage parkeernorm.

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 in

oktober 2021 zijn ook de Buurtagenda voor de Dichterswijk en de Buurtaanpak voor de Rivierenwijk vastgesteld, waar verschillende projecten in de openbare ruimte uit voortvloeien. In Rivierenwijk en Dichterswijk staan we voor de opgave om te vergroenen. Voor beide wijken staan we voor de opgave de toekomstige verkeerscirculatie (zowel langzaam- als snel verkeer) in samenhang met verschillende ontwikkelingen te bezien (waaronder gebiedsontwikkelingen als de Merwedekanaalzone, de verkeerskundige knip bij het Ledig Erf en de toekomstige Nicolaas Beetstunnel) en hier in de openbare ruimte rekening mee te houden.

Met de vestiging van een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan de oostkant zijn concrete stappen gezet in de verdere planvorming van Deelgebied 6. Er wordt gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten, welke medio 2023 wordt geagendeerd in de raad. Met deze Nota van Uitgangspunten wordt verder richting gegeven aan de invulling van dit gebied. Het vormt de opmaat naar een stedenbouwkundig programma van eisen, waar vervolgens een omgevingsplan op gebaseerd gaat worden.



In lijn met de vastgestelde Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk willen we 1.500- 2.000 woningen toevoegen, met meer variatie in grootte, type en prijs waarbij we het aandeel sociaal gelijk (ca. 48%) willen houden. Een forse opgave is de aanpak van de grotendeels verouderde openbare ruimte. In Kanaleneiland en Transwijk is het doel om ca. 7 ha te vergroenen, bestaand groen zoals Park Transwijk te verbeteren en groengebieden beter op elkaar aan te sluiten en klimaatbestendig te maken. We staan voor de opgave om de verkeersstructuur veiliger te maken, de auto een minder dominante rol te geven en juist meer ruimte te creëren voor de fietser en voetganger. De oost - west verbindingen van Kanaleneiland richting Merwedekanaalzone en Rivierenwijk - mede gericht op het samenbrengen van de verschillende buurten - zijn hier een belangrijk onderdeel in. Om de ontwikkeling van Merwedekanaalzone, woningbouw en verduurzaming mogelijk te maken, is onder meer een nieuw 50kV transformatorstation in Kanaleneiland noodzakelijk. De ontkoppeling van het aardgas vindt in Kanaleneiland en Transwijk t/m 2050 gefaseerd plaats. Een belangrijke opgave is het voorzien in voldoende sportfaciliteiten in Utrecht Zuidwest, geconcentreerd rondom Sportpark Nieuw Welgelegen (2 - 4 sportvelden).

De Woonboulevard, Westraven en Deelgebied 6 van de Merwedekanaalzone zijn onderdeel van de A12-zone. Binnen het programma Uned wordt op Rijksniveau onderzocht hoe de A12-zone (inclusief Nieuwegein) kan

transformeren naar een gemengd woon-werk gebied. We voeren een gebiedsonderzoek uit en werken de komende twee jaar aan een mobiliteitsstrategie. Om deze gebiedsonderzoeken te voeden, stellen we in 2023 een Utrechtse visie op voor de Woonboulevard. Voor de realisatie van een Merwedelijn zijn tijdens het BO-MIRT van november 2022 extra middelen toegezegd door het Rijk. Hoe deze Merwedelijn er precies uit komt te zien, is komende jaren ook nog onderwerp van onderzoek binnen Uned.



Luchtfoto Merwedekanaalzone

Gebiedsontwikkeling

Zuidwest inclusief Merwedekanaalzone: liggen we op koers?

Wonen



In het gebied wordt op meerdere plekken gebouwd, zoals in Merwedekanaalzone (MWKZ) deelgebied 4 en in diverse projecten, en er zijn veel projecten in voorbereiding. In Kanaleneiland en Transwijk voegen we tussen 1500-2000 woningen toe, o.a. bij ontwikkelingen aan de Lomanlaan, Winkelcentrum Nova en Krachtstation.

Om in de MWKZ door te kunnen groeien naar 10.000 woningen zijn passende mobiliteitsmaatregelen noodzakelijk. Zonder mobiliteitsoplossing komt de productie in de Merwedekanaalzone tot stilstand. De kansen voor het toevoegen van woningbouw op de lange termijn in de A12 zone onderzoeken we in de UNed gebiedsonderzoeken. Belangrijk hierbij zijn externe factoren zoals bouwkosten, inflatie, rente en aan de andere kant het behalen van de ambities van de gemeente. Dit kan leiden tot vertraging/ stagnatie in projecten.

Werken



In Merwede realiseren we ca 100.000 m² aan voorzieningen (waaronder kantoorruimte, horeca, leisure en maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, cultuurhuis, sporthal en gezondheidscentrum). In zowel dit deelgebied als deelgebied 6 en de Woonboulevard zitten diverse scale-ups en broedplaatsen. Aandachtspunt in dit gebied is de groei van het aantal woningen en de stagnatie in groei van bedrijvigheid. Een ander aandachtspunt is het blijven faciliteren van lokale bedrijvigheid in de wijk en het inpassen van broedplaatsen en creatieve bedrijvigheid.

Maatschappelijke voorzieningen



Er zijn voldoende (maatschappelijke) voorzieningen in Zuidwest, sportvoorzieningen zijn een aandachtspunt. Aandachtspunt is de werkelijke verplaatsing van de soft- en honkvelden om extra sportvelden te realiseren en hier voldoende middelen voor beschikbaar te krijgen. Daarnaast bestaat de wens om horeca en een jongerenhuiskamer te realiseren in Kanaleneiland-Zuid. In de Merwedekanaalzone staan twee basisscholen en een middelbare school inclusief een sporthal gepland. Daarnaast komt er een wijkcultuurhuis en wordt er plaats geboden aan culturele broedplaatsen.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



In Kanaleneiland en Transwijk maken we de **vergroening onderdeel van de integrale aanpak** van de openbare ruimte. Daarnaast komen we met een plan van aanpak voor park Transwijk en een aanpak voor de vergroening Rivierenwijk en Dichterswijk. Bij het realiseren van fase 2 MWKZ komen middelen beschikbaar om Park Transwijk kwalitatief te verbeteren. Voor de ambitieuze opgave in de openbare ruimte zijn onvoldoende financiële middelen beschikbaar. In Kanaleneiland staan we voor de opgave om in totaal ongeveer negen grootschalige integrale projecten uit te voeren vóór 2030, voor Transwijk gaat het om ongeveer vijf vóór 2035. Met de invoer van betaald parkeren (deels besloten in omgevingsvisie MWKZ deel 2 en overig conform coalitieakkoord) is er mogelijk een kans om meer te vergroenen. Voor de lange termijn is de verbinding van het groen in de A12 zone op stedelijk niveau belangrijk.

Mobiliteit



De studie Zuidwest beschrijft diverse mobiliteitsmaatregelen. De meeste cruciale maatregelen kunnen we realiseren door de Woningbouwimpuls (WBI) subsidie en eerder beschikbaar gestelde middelen uit de Voorjaarsnota. De Merwedelijn (Wiel met spaken) is nu al wenselijk, maar wordt mogelijk bij de ontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 6 en ontwikkeling A12 noodzakelijk. Hiervoor start vanuit UNed een MIRT verkenning.

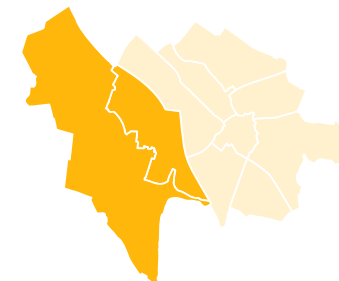
Energie



Voor de energietransitie hebben we doelen geformuleerd die voor de hele stad gelden en in een aantal gevallen een gebiedsspecifieke doelstelling of actie kennen. In de Energievisie werken we op deelgebieden en op specifieke locaties doelen en maatregelen verder uit. Bij de uitwerking van de Transitievisie warmte concretiseren we de volgorde van de aanpak van de wijken in de wijkgerichte aanpak naar aardgasvrij. Kanaleneiland-Zuid, Rivierenwijk en Dichterswijk vallen in de eerste fase (aardgasvrij in 2034). Voor deze wijken wordt in de verschillende projecten (en programmering daarvan) de verbinding gelegd met de opgave aardgasvrij. Kanaleneiland-Zuid heeft de meeste prioriteit gezien de relatie met twee grootschalige integrale openbare ruimte projecten die in 2023 in de definitiefase zitten, met een geplande uitvoering 2025 – 2028. In de Merwede wordt gebruik gemaakt van een grootschalig bodemenergiesysteem (gebieds-WKO i.c.m. aquathermie uit het kanaal) waarmee de nieuwe woningen en voorzieningen (aardgasvrij) worden voorzien van warmte (en koude). De consequenties van het verzwaren en flexibeler maken van de energie infrastructuur wordt in de komende jaren in vrijwel alle wijken in de stad zichtbaar. In 2023 treffen we voorbereidingen om in Kanaleneiland een nieuw transformatorstation te ontwikkelen.

Gebiedsontwikkeling

Leidsche Rijn, Vleuten – De Meern en Rijnenburg



De wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern vormen samen ongeveer 1/3 van het stedelijk gebied. Het kenmerkt zich door veel nieuwbouw welke in de afgelopen 25 jaar is gerealiseerd (Masterplan Leidsche Rijn) en de ingepaste dorpskernen De Meern en Vleuten. In het noordwesten liggen het Landinrichtingsgebied Haarzuilens, Kasteel de Haar en historische dorpskern Haarzuilens en buurtschap Ockhuizen. Ten zuiden van de rijksweg A12 bevindt zich het gebied Rijnenburg, bestaande uit polder Rijnenburg en een klein deel van polder Reijerscop. De Nedereindseweg vormt hier het belangrijkste lint.

In Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en Rijnenburg zien we grote verscheidenheid aan thematische opgaven, allen in verschillende fases van planvorming. Belangrijke opgave is de invoering van betaald parkeren in Leidsche Rijn en Vleuten- De Meern, dat is opgenomen in het coalitieprogramma. Voor deze opgave werken we een procesaanpak uit in nauwe samenwerking met de opgave Mobiliteit.

Leidsche Rijn

Het Masterplan Leidsche Rijn loopt tot circa 2040. Het is Utrechts grootste gebiedsontwikkeling met circa 40.000 woningen, 80.000 - 85.000 banen en een compleet voorzieningenaanbod, openbare ruimte en infrastructuur. Het geheel valt binnen één robuust financieel kader.

De komende jaren concentreren de werkzaamheden zich rond de deelgebieden Haarrijn, De Wetering Zuid, Leidsche Rijn Centrum, Leeuwesteyn, Papendorp, Groenewoud, Hooggelegen, Strijkviertel en Rijnvliet. Al deze gebieden liggen langs de rijksweg A2. Het gebied biedt de mogelijkheid fors bij te dragen aan de stedelijke ambities, waaronder betaalbare en duurzame (huur)woningen, het realiseren van diverse voorzieningen en het creëren van meer werkgelegenheid. De complexe opgaven concentreren zich rond de stedelijke knooppunten Leidsche Rijn Centrum en Papendorp. Leidsche Rijn Centrum ontwikkelt zich door tot een compact gemengd stedelijk gebied en vormt een levendig centrum voor de wijk. In het 4e kwadrant LRC/Lage Weide zien we kansen het OV knooppunt Station Utrecht Leidsche Rijn verder te benutten. In Papendorp kunnen we verschillende mobiliteitsaspecten koppelen in een duurzame mobiliteitshub XL. In Strijkviertel werken we aan een nieuw circulair bedrijvenpark, dat het toonbeeld wordt van een circulaire bedrijvenlocatie.

Vleuten-De Meern

De grote bouwopgave in Vleuten-De Meern is inmiddels gerealiseerd. Hier ontwikkelen we de komende jaren op kleinere schaal woningbouw, komen transformatie initiatieven en openbare ruimte (her)inrichtingsprojecten. Het voorzieningenniveau breiden we ook uit, met enkele nieuwe onderwijsgebouwen, een extra zwembad e.d. Verder bereiden we ons tot 2040 met name voor op de energietransitie en faciliteren deze. Ook heeft Vleuten-De Meern zoekgebieden en ruimte voor diverse vormen van duurzame energieopwekking. In de RSU 2040 is voor het buitengebied omgeving Haarzuilens een forse groenopgave van stedelijk belang benoemd, namelijk de ontwikkeling van 100 hectare groen rondom de stad. Met het project gebiedsontwikkeling Ockhuizen zetten we hierin de eerste belangrijkste stappen.

Rijnenburg

In 2022 is de Ontwerpstudie Rijnenburg opgeleverd. In de Oplegger RSU 2040 is door de raad over de ontwikkeling van Rijnenburg besloten. De ontwikkeling van de compacte stadswijk Rijnenburg is in het begin van de planvorming. We werken de komende periode aan een Programmatisch Vertrekpunt vooruitlopend op de aanbesteding van een Masterplan. Hiervoor organiseren we diverse verdiepende thematische werksessies en doen we onderzoek. Daarnaast ontwikkelen we planologische producten en stellen procedures op voor de windmolens in het Energielandschap en uitbreiding van het hoogspanningsstation Oudenrijn. Voor het gebied (rondom de) Nedereindseplas werken we aan de recreatieve doorontwikkeling om zowel aan huidige als aan toekomstige bewoners voldoende groen en recreatiemogelijkheden te bieden.



Leidsche Rijn

Gebiedsontwikkeling

Leidsche Rijn, Vleuten – De Meern en Rijnenburg: liggen we op koers?

Wonen



Het opstellen van planologische producten voor de laatste deelgebieden verlopen grotendeels conform planning, stikstof vormt wel in enkele plannen een terugkerend aandachtspunt. Er is veel programma in voorbereiding waarbij we meer sociaal- en middenprogramma toevoegen. In Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern dragen we de komende jaren sterk bij aan de woningbouwopgave van de stad. Door macro-economische omstandigheden is vertraging in de realisatie van woningen aannemelijk. Met name het middenprogramma vormt een aandachtspunt. Als we kijken naar de actuele harde plancapaciteit woningbouw 2022-2040 voor dit gebied bevat deze ruim 10.250 (nog op te leveren) woningen. Dit is conform doelstellingen RSU 2040. Rijnenburg vormt nog geen harde plancapaciteit.

Werken



Er is weinig leegstand. Door de macro economische omstandigheden is de investeringsbereidheid afgenomen. In de komende 10 jaar staat gronduitgifte voor de bouw van bijna 100.000 m² bvo kantoren geprogrammeerd. En daarnaast is er de nodige programmering in horeca, leisure, hotel, commerciële- en maatschappelijke voorzieningen en creatieve bedrijvigheid. Er zijn nog beperkt bedrijfskavels beschikbaar. Aan circulair bedrijvenpark Strijkviertel werken we voortvarend aan het bestemmingsplan en een uitgiftestrategie. Voor de verdichtingsopgave op Oudenrijn moeten we een plan maken. Dit is een ingewikkelde opgave, omdat we afhankelijk zijn van kansen in de markt. De opgave Werkgelegenheid en Ontwikkel Maatschappij Utrecht (OMU) worden hierbij betrokken. Voor de langere termijn zien we kansen met de (her)ontwikkeling van het 4e kwadrant van LRC/Lage Weide. De voorbereiding hiervan is gestart. Voor het Programmatisch vertrekpunt Rijnenburg onderzoeken we de mogelijkheden voor werkgelegenheid in dit gebied.

Maatschappelijke voorzieningen



De wijken hebben een sterke groei doorgemaakt en hebben een passend voorzieningenniveau dat daarop continu wordt afgestemd. De voorzieningen zijn goed gespreid over de wijken en buurten, maar op een enkele plek kan beter gescoord worden op het principe van de 10 minutenstad. In het gebied realiseren we komende jaren nog diverse maatschappelijke- en culturele voorzieningen, woon-zorgcomplexen, eerstelijns- zorgcentra, nieuwe basisscholen, gymzalen, twee middelbare scholen, twee sporthallen, culturele voorziening Berlijnplein, een extra zwembad en uitbreiding van de sportpark Rijnvliet. Voor het jongerencultuurhuis zoeken we nog naar een of meerdere locaties binnen Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern zijn groene wijken die voldoen aan de RSU-ambities met een robuust watersysteem. In sommige buurten moet het groen nog tot wasdom komen en ook kan het kwaliteitsniveau op ecologisch vlak worden vergroot. In het hart van het gebied ligt Utrechts grootste park, het Maximapark dat van hoge kwaliteit is. De komende jaren leggen we het nieuwe park Leeuwesteijn vlakbij Leidsche Rijn Centrum aan. Met de gebiedsontwikkeling Ockhuizen zetten we een belangrijke stap in de groenopgave van 100 hectare groen om de stad bij Haarzuilens. Voor Rijnenburg stellen we een Programmatisch vertrekpunt op.

Mobiliteit



In het gebied zijn robuuste fiets-, ov- en autonetwerken, maar in sommige buurten kunnen we het autogebruik terugdringen om ruimte te maken voor de voetganger. Er zijn enkele aandachtspunten op het gebied van verkeersveiligheid of doorstroming. Voor de groei van de stad in verschillende (hoog)stedelijke gebieden werken we aan de Mobiliteitshub XL in Papendorp voor parkeren op afstand. Hiervoor is ook een nieuwe fietsverbinding over het Amsterdam-Rijnkanaal ten zuiden van De Meernburg geprogrammeerd. Op langere termijn voorzien we een wens voor snellere fiets- en voetverbindingen tussen Nieuwegein-Papendorp richting Leidsche Rijn Centrum en vanuit daar naar Lage Weide en Zuilen. De inpassing van een mogelijke Papendorplijn, als onderdeel van het wiel met spaken kan ook een belangrijke actuele opgave worden. De invoering van betaald parkeren in het gebied gaat ook grote verandering geven. Hieruit volgen waarschijnlijk nieuwe opgaven voor andere vervoerwijzen in het gebied. Voor Rijnenburg doen we verdiepend mobiliteitsonderzoek.



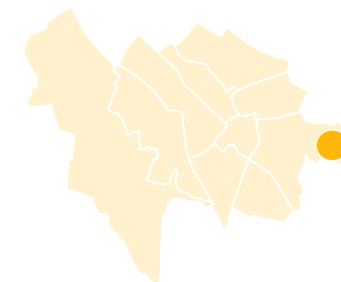
Energie



Veel woningen en bedrijven in dit gebied zijn vrij nieuw en goed geïsoleerd. In Leidsche Rijn liggen warmtenetten. In Vleuten-De Meern zijn de nieuwste woonbuurten toekomstbestendig ontwikkeld, maar ook grote delen zijn voor hun warmtevoorziening nu nog afhankelijk van gas. De opgave Energie bereidt plannen voor de transitie op middenlange termijn. In dit gebied geldt dat we met de realisatie van Zonnepark Meijewetering en initiatieven op o.a. de geluidswal Veldhuizen en in Ockhuizen, tenders voor zonne-eilanden Haarrijnse Plas en Nedereindse Plas aanzienlijk kunnen bijdragen aan de opgave voor duurzame energieopwekking via zon. Ook biedt Rijnenburg in het noorden mogelijkheden voor windmolens, die gecombineerd kunnen worden met de plannen voor een compacte stadswijk.

Gebiedsontwikkeling

Utrecht Science Park (USP) en Rijnsweerd



Het Utrecht Science Park is een dynamisch gebied waar gemiddeld dagelijks meer dan 70.000 mensen naar toe reizen om te leren, werken, onderzoeken, ontwikkelen en zorg te verlenen. Een gebied met een unieke concentratie van kennisinstellingen en bedrijven. Samen met het kantorengedebied Rijnsweerd is het een van de belangrijkste werkgebieden voor de stad. De opgave voor USP is om het gebied verder te ontwikkelen tot een bruisend en innovatief kenniscentrum dat uitnodigt tot ontmoeting, beweging en verbinding.

De opgave voor Rijnsweerd is een transformatie van een monofunctioneel gebied naar een multifunctioneel gebied, waarin ruimte is voor werken en wonen.

Ook het landschap in en rond het Utrecht Science Park is bijzonder. De landgoederen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn van grote natuurlijke, culturele en historische waarde voor de omgeving.

Het Utrecht Science Park (USP) is voortdurend in ontwikkeling. De Universiteit Utrecht (UU), het Universitair Medisch Centrum Utrecht (UMCU), de gemeente en andere gebiedspartners hebben de opgave om het gebied vitaal en toekomstbestendig te maken.

De opgave van het gebied is vertaald in de inmiddels vastgestelde

Omgevingsvisie USP 2040. Hierin zijn de volgende opgaven geformuleerd:

- 3.000 - 4.000 extra onderzoeksbanen (met extra mobiliteitsmaatregelen groei naar max. 8.000 banen mogelijk in de toekomst).
- 2.500 - 4.000 woningen ten opzichte van 2019, inclusief 800 woningen High

Five: (USP-gerelateerd: 80-90% studentenwoningen, 10-20% ten behoeve van USP gerelateerde organisaties). Dit wijkt af van de 2000 woningen zoals opgenomen in de RSU.

- Uitbreiding sportcomplex Olympos met 1 voetbal- of hockeyveld en aanleg van kunstgras op een bestaand rugbyveld.
- Extra voorzieningen in centrum waaronder de wens voor een full-service supermarkt.
- Groen-blauw raamwerk: een netwerk gebaseerd op bestaande waarden op het gebied van natuur en erfgoed, het versterken van recreatie, biodiversiteit, klimaatadaptatie en (duurzame) landbouw en behoud van de kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- Mobiliteit: om USP bereikbaar te houden en ruimte te creëren voor bovengenoemde 4000 woningen en 4000 banen en om de verblijfskwaliteit in het centrumgebied te vergroten is een transitie nodig van autoverkeer naar OV en fiets/voetganger. Maatregelen als de herinrichting van en knips in de Leuvenlaan en Cambridgelaan om sluipverkeer door USP onmogelijk te maken, zijn hierbij randvoorwaardelijk. Tegelijkertijd wordt in het kader van de Mirt-verkenning onderzoek gedaan naar een mogelijke 2e HOV-as naar USP en frequentieverhoging van de tramlijn om de OV-bereikbaarheid van USP te verbeteren.
- Energietransitie: USP is zoekgebied voor windmolen(s), (kleinschalige) zonnevelden, geothermie en collectief-WKO.

In RSU is opgenomen dat Rijnsweerd een kantorenlocatie is, gemengd met ander stedelijk programma, maar waar werkruimte zeer belangrijk onderdeel blijft van de mix. Rijnsweerd geldt als overloopgebied voor USP-gerelateerde werkgelegenheid. Daarnaast is de ambitie om minimaal 2.000 woningen te realiseren. De focus ligt komende jaren op de ontwikkeling van Archimedeslaan 16 waar circa 1540 woningen gepland zijn met enkele voorzieningen.

Voor de komende 5 jaar concentreert de opgave USP-Rijnsweerd zich op:

- De financiële haalbaarheid van de ambities uit de Omgevingsvisie USP onderzoeken en samenwerkingsovereenkomst (SOK) met UU afsluiten
- Planontwikkeling noord UMC Utrecht, met inpassing Ronald McDonald Huis
- De realisatie van een nieuwe Internationale School voor VO en PO
- Nieuwe (tijdelijke en definitieve) woningen toevoegen op USP, bouw High Five
- Doorontwikkeling mogelijkheden nieuwe sciencebanen USP en Rijnsweerd
- De nieuwbouw van circa 1.550 woningen op het Archimedeskwartier

NB: In de Omgevingsvisie USP 2040 zijn veel hoge ambities opgenomen. Grondeigendom ligt vrijwel volledig bij UU en UMCU. De financiële uitvoerbaarheid van de Omgevingsvisie wordt momenteel nog onderzocht waarbij voor de bekostiging en realisatie van de ambities en randvoorwaardelijke maatregelen, vrijwel volledig geleund wordt op deze externe partijen. De gemeente heeft hierdoor beperkte sturingsmiddelen. In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met UU moeten afspraken gemaakt worden over de bekostiging en realisatie van deze ambities en maatregelen. Om hierover tot overeenstemming te komen zijn we met UU in gesprek.



Utrecht Science Park met regenboogfietspad

Gebiedsontwikkeling

Utrecht Science Park (USP) en Rijnsweerd: liggen we op koers?

Wonen



De plannen voor Archimedeskwartier en High Five, die bijdragen aan de beoogde woningbouwproductie, zijn in voorbereiding. Aandachtspunten bij de ontwikkeling van het Archimedeskwartier zijn enerzijds de afhankelijk van het al dan niet doorgaan van het Tracébesluit en anderzijds de heronderhandeling over het woonprogramma om dit in overeenstemming met de ambities uit het collegeakkoord. High Five voldoet aan de woningbouwambities uit de Omgevingsvisie USP. Aanvullende woningbouw is pas weer mogelijk als door verhuis- en sloop/nieuwbouwplannen van onderwijsgebouwen, fysieke ruimte vrij komt voor nieuwe woningen. Hiervoor zijn daardoor nog geen initiatieven van Universiteit (na High Five).

Werken



Het multi-tenant gebouw aan de Universiteitsweg (Plus Ultra, 22.000 m2 bvo science) is vergund op basis van het huidige bestemmingsplan. Binnen afzienbare termijn groeit daarmee het aantal arbeidsplaatsen maar dit maakt geen onderdeel uit van de beoogde groei van 4.000 banen uit de Omgevingsvisie. Randvoorwaardelijk voor deze 4.000 banen zijn bereikbaarheidsmaatregelen, zoals weren van doorgaand verkeer door herinrichting Leuvenlaan en de Cambridgelaan en het verbeteren van de OV-bereikbaarheid. Daarnaast is vergroting van de verblijfskwaliteit in het centrumgebied en de versterking van het groen-blauwe raamwerk nodig ter verbetering van het vestigingsklimaat. Hiervoor zijn (financiële) afspraken in de SOK noodzakelijk (zie vorige pagina onderaan).

Maatschappelijke voorzieningen



Er zijn veel voorzieningen in het gebied aanwezig die verder worden uitgebreid met bijvoorbeeld de vernieuwing UMCU (inclusief Ronald McDonaldhuis) en de nieuwbouw van de International School Utrecht (ISU). De UU onderzoekt de mogelijkheden de studentensportvoorzieningen uit te breiden, evenals uitbreiding van de huidige supermarkt. Ook hiervoor zijn (financiële) afspraken in de SOK noodzakelijk (zie vorige pagina). In Rijnsweerd nemen we in het plan voor de Archimedeskwartier ook een gezondheidscentrum en een supermarkt op. Aandachtspunt hierbij is de afhankelijkheid van het al dan niet doorgaan van het Tracébesluit.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



Met het groenblauwe raamwerk in de Omgevingsvisie USP leggen we stevige ambities neer op het gebied van o.a. recreatie, erfgoed, groen, ecologie en energie. In de Samenwerkingsovereenkomst moet nog tot overeenstemming gekomen worden met de Universiteit over het te doorlopen planproces voor dit groen-blauwe raamwerk en over de financiering van de ambities door de Universiteit. Zie vorige pagina onderaan.

Mobiliteit



De partijen in Rijsweerd en USP werken samen op het gebied van duurzame bereikbaarheid

(Gebiedsaanpak Utrecht Oost): beperken van automobilititeit en stimuleren van fiets en openbaar vervoer.

Voor de doorontwikkeling van het USP zijn op korte termijn diverse ingrepen randvoorwaardelijk (zoals knips in Leuvenlaan en cambridgelaan) en het verbeteren van de fietsinfrastructuur. Ook hier is de samenwerkingsovereenkomst met UU noodzakelijk om proces en bekostiging te borgen.

Op de (middel)lange termijn zijn de schaa sprong OV, waterlinielijnen, frequentieverhoging van de tramlijnen doortrekken tram/HOV naar regio in combinatie met ring-HUB (Zeist) noodzakelijk om weer verder te kunnen verdichten. Hiervoor is cofinanciering van het Rijk nodig.

In Rijsweerd wordt de fietsstructuur verbeterd door de Archimedeslaan-noord ter hoogte van het provinciehuis tot fietsstraat om te vormen.

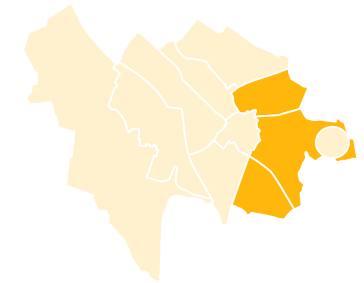
Energie



In de Omgevingsvisie is in het Noordwesten van USP een zoeklocatie voor windenergie opgenomen. Het initiatief voor het onderzoek naar de mogelijkheid en omvang van de opwekking van wind en zonne-energie, ligt bij UU. Voor windenergie wordt door de gemeente een Heritage Impact Assessment uitgevoerd om de gevolgen van windenergie in USP voor de kernwaarden van Unesco Werelderfgoed in beeld te brengen. De uitkomsten worden gebruikt om te komen tot het specificeren van zoekgebieden in de Klimaatvisie (voorzien eind 2023) Voor het collectieve WKO systeem is een samenwerkingsovereenkomst in oktober 2022 vastgelegd. Uitvoering vanaf Q2 2024.

Gebiedsontwikkeling

Noordoost, Oost en Zuid



De opgave voor de wijken Noordoost, Oost en Zuid (NOOZ) is het toevoegen en versterken van aantrekkelijke, gemengde en toekomstbestendige woon-, werk- en leefgebieden. Hierbij hebben we aandacht voor een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en het creëren van aantrekkelijke routes binnen de stad en naar het omliggende landschap (o.a. de Hollandse Waterlinie), waarbij ontmoeten, bewegen en gezonde mobiliteit ons uitgangspunt is. Aan de randen van het gebied liggen voor de oostkant de grootste kansen voor de groene schaa sprong en duurzame energieopwekking. Er ligt een grote uitdaging om de maatschappelijke voorzieningen (met name sportvelden) in te passen in het gebied. Voor de wijken Noordoost en Oost streven we naar een toename van sociale-/ en middenhuur woningen. In Oost zetten we op middellange en lange termijn grote stappen met de herontwikkeling van stadion Galgenwaard en het knooppunt Lunetten Koningsweg waar een mix van wonen, werken en voorzieningen wordt beoogd. We doen dit op basis van de Ruimtelijke strategie Utrecht (RSU).

In de RSU staan verschillende ambities opgenomen tot 2040, waaronder het ontwikkelen van 11.650 woningen in Oost. Dit is inclusief USP en Rijsweerd. Hiervan zijn ongeveer 8000 woningen voorzien in Noordoost, Oost en Zuid. Er zijn op dit moment 3000 woningen in planvorming. Dat betekent dat er tot 2040 nog ruimte voor 5000 woningen moet worden gevonden. Wij voorzien hiervoor onder andere ruimte bij het toekomstige knooppunt Lunetten-Koningsweg en in het Rubenskwartier. Daarnaast is het streven om in 12.700 arbeidsplaatsen te

voorzien in Oost (inclusief USP/Rijsweerd). Ook staan in de RSU ambities omschreven voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen in Oost, namelijk een VO-school (inclusief sporthal), 1 extra sporthal, 1 zwembaduitbreiding en 11 sportvelden. Daarnaast is behoefte op basis van het principe van de 10-minutenstad aan andere voorzieningen zoals gezondheidscentra, buurtcentra en overige. Verder is het voornemen om de oostkant van de stad (inclusief USP en buitengebied) van 151 extra hectare groen te voorzien. In de RSU is het gebied Voordorpse Veld aangewezen als prioritair zoekgebied voor windenergie en zonne-energie. Een voorwaarde om alle bovengenoemde ontwikkelingen te realiseren is een passend mobiliteitsnetwerk.

We zetten in op opwaardering van het OV, het toevoegen/verbeteren van voetgangers- en fietsroutes, en het stimuleren van deelmobiliteit. In dit verband wordt bijvoorbeeld voor de langere termijn de mogelijkheden onderzocht voor de opwaardering van het openbaar vervoer d.m.v. een verbinding, de zogenoemde Waterlinielijn (van Westraven door of langs Lunetten en Maarschalkerweerd richting USP) en de opwaardering van het huidige Station Lunetten. Met de provincie wordt de route om de Zuid gerealiseerd, de fietsroute die Rijsweerd verbindt met Hoograven-Lunetten. In Maarschalkerweerd stimuleren we gezonde mobiliteit door de aanleg van nieuwe en aantrekkelijke fietsverbindingen. Zo is de voorbereiding van de realisatie van de nieuwe Mytylbrug over de Kromme Rijn gestart en worden de routes in het Lunettenpark verbeterd.

Gebiedsontwikkeling

Noordoost, Oost en Zuid: liggen we op koers?

Wonen



Met de realisatie van de harde plancapaciteit (3.000 woningen) liggen we tot 2030 op koers en realiseren we een divers woningbouwprogramma, zoals bij de projecten Nieuw Buurland, Willem Dreeslaan 55, herontwikkeling Pieter Baan Centrum, Gansstraat 143 – 147, Brennerbaan 106 en Rotsoord 7. Voor de zachte plancapaciteit zien we diverse ontwikkelingsmogelijkheden zoals in het Rubenskwartier en herstructureringen/ herontwikkelingen in Lunetten en op lange termijn de nieuwe verstedelijkingsknoop Lunetten-Koningsweg. Voor de laatste plannen moet de planvorming nog starten, waardoor geen zekerheid is te geven dat de ambitie van ruim 8.000 woningen gehaald wordt voor 2040

Werken



Het toevoegen van werkgelegenheid in de wijken blijft belangrijk, want op basis van de lopende plannen zien we dat het aantal werkfuncties maar langzaam toeneemt. Dit komt onder andere door het beleid dat in het verleden gericht was op transformatie van leegstaande panden naar wonen. In meerdere lopende projecten wordt de laatste jaren daarom ingezet om een mix van wonen en werken (bijvoorbeeld Helling 12 – 14, Van Galenstraat/ Huizingalaan en Pieter Baan Centrum) mogelijk te maken. Op middellange termijn zetten we stappen met de herontwikkeling van Galgenwaard (55.000 m2 niet-wonen) en Rubenskwartier, waar we onder andere 450 – 750 extra arbeidsplaatsen willen realiseren. Op dit moment is er 63.000 m2 aan harde planvoorraad voor werken (inclusief Galgenwaard). Dit betekent dat er nog veel extra ruimte gezocht moet worden voor om de RSU ambities voor werken te realiseren. De gebiedsontwikkeling Lunetten-Koningsweg biedt de mogelijkheid om in de toekomst werkprogramma aan de stad toe te voegen.

Maatschappelijke voorzieningen



De realisatie van vier sportvelden en een sporthal in Voordorp, Voordorpse Veld en Maarschalkerweerd zijn in onderzoek of in ontwikkeling. Het staat nog niet vast of en onder welke condities we deze

sportgelegenheden kunnen realiseren. Het risico doet zich vooral voor in Voordorpse Veld.

Er is nog geen zicht op concrete vervolglocaties waar we de gehele RSU doelstelling voor deze voorzieningen in Oost kunnen realiseren. Er zijn in het gebied extra onderwijsvoorzieningen in uitvoering (Bonifatiuscollege, Utrechts Stedelijk Gymnasium en de Mytylschool). Daarnaast zien wij mogelijkheden in de wijk Zuid om een extra VO-school te realiseren (nog in onderzoek). We knappen de forten van Lunetten op en realiseren zo culturele voorzieningen die (publiekelijk) toegankelijk zijn voor iedereen.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



De ambitie is om tot 2040 ongeveer 151 extra hectare groen te realiseren aan de oostkant van de stad (inclusief USP en buitengebied), waarvan de helft in 'groen om de stad'.

Bij iedere ontwikkeling in Noordoost, Oost en Zuid streven we naar het toevoegen van extra kwantitatief en kwalitatief groen. Door integraal en in samenhang met andere opgaves te werken en werk met werk mogelijk te maken, verzilveren we efficiencyvoordelen en groenkansen. Zo krijgt het gebied Lauwerecht-Staatslieden meer groen en een extra kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. In Rotsoord loopt de vergroening van de openbare ruimte door. Daarnaast werken we aan de realisatie van het nieuwe Lunettenpark. Ook versterken we de groeneblauwe structuren - zoals langs de Kromme Rijn - door het benutten van kansen bij de herontwikkelingen bij het Pieter Baan Centrum en de Mytylschool. Daarnaast is er een inventarisatie gemaakt hoe in het gebied de groenblauwe structuren versterkt kunnen worden. Ondanks al deze projecten is dit slechts kleine bijdrage aan de grote opgave van de 151 hectare extra groen. Want het grootste aandeel van deze opgave zit in het buitengebied (Krommerijn Linielandschap) wat nog nadere uitwerking en inzet vraagt. Het gebied is grotendeels grondgebied van buurgemeenten en deels in particulier bezit. Een gezamenlijke aanpak is nodig om de groene schaa sprong mogelijk te maken.

Mobiliteit



Voor de middellange en lange termijn zijn grote en complexe ingrepen nodig in het mobiliteitsnetwerk in het gebied om de ambities uit de RSU te halen. Daarvoor lopen verschillende onderzoeken (o.a. in MIRT en U Ned verband). De mobiliteitsvraagstukken vragen om keuzes en financiële middelen, waardoor het nog niet zeker is of de ambities gehaald kunnen worden.

Zo is de gebiedsontwikkeling Lunetten-Koningsweg onlosmakelijk gekoppeld aan ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit. In het Mobiliteitsplan 2040 zijn twee essentiële OV-maatregelen opgenomen, die grote invloed hebben op de mate van verstedelijking in dit gebied. Het betreft de realisatie van een IC-station Lunetten-Koningsweg en de realisatie van de Waterlinielijn als snelle tramlijn vanaf Westraven, via IC-station Lunetten-Koningsweg, naar het USP. Echter, er is nog veel onduidelijkheid over de haalbaarheid en (financiële) realiseerbaarheid van beide OV-maatregelen. Daarmee is de mate van verstedelijk van Lunetten-Koningsweg nog onduidelijk. Ook de gebiedsontwikkeling Galgenwaard is zeer afhankelijk van mobiliteitsontwikkelingen. Dit heeft onder andere te maken met de status van de Waterlinieweg en de keuzes die daarover gemaakt gaan worden. Ook de doorontwikkeling van het sport- en recreatiegebied Maarschalkerweerd heeft een directe relatie met mobiliteitsingrepen. De in het mobiliteitsplan opgenomen nieuwe snelle OV-verbinding tussen USP en een te realiseren IC-station Lunetten-Koningsweg is een bedreiging voor de ambities van Maarschalkerweerd, omdat het een extra barrière kan gaan vormen.

Energie



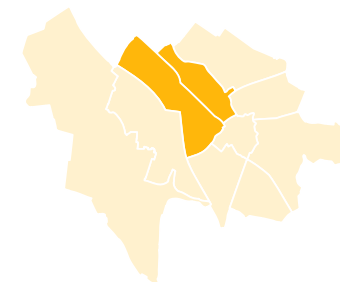
Voor de energietransitie zijn in de RSU doelen geformuleerd die voor de gehele stad gelden. Voor NOOZ specifiek wordt Voordorpse Veld als prioritair zoekgebied benoemd. Voor Voordorpse Veld is onderzocht op welke manier de opgaven voor energie sport, groen, natuur en recreatie het beste ingepast kunnen worden in het gebied met cultuurhistorische waarden (Unesco werelderfgoedstatus). De Klimaatvisie (voorzien voor eind 2023) specificeert de zoekgebieden en de daaruit af te leiden doelstellingen voor duurzame energie. Dan moet blijken in hoeverre we het Voordorpse Veld kunnen inzetten voor het opwekken van energie en of daarmee de ambitie kan worden gehaald.

Bij de uitvoering van de Transitievisie Warmte concretiseren we de volgorde van de aanpak van de wijken in de wijkgerichte aanpak naar aardgasvrij. De consequenties van het verzwaren en flexibeler maken van de energie-infrastructuur wordt in de komende jaren in vrijwel alle wijken in de stad zichtbaar.



Gebiedsontwikkeling

West en Noordwest



In West en Noordwest verschuift het accent in de opgave van wonen naar werken. Met de realisatie van Cartesiusdriehoek en Wisselspoor (circa 2.800 en 1.100 woningen) komt een einde aan de beschikbaarheid van grotere woningbouwlocaties in het gebied. Bij Zuilense Vecht en in het gebied Welgelegen biedt nog kansen voor grotere woningbouwontwikkelingen, maar nieuwe woningbouwlocaties zijn kleiner en afhankelijk van de investeringspotentie van marktpartijen en woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk kleine(re) inbreidingslocaties in de bestaande stad.

De werkopgave komt voornamelijk tot stand in Werkspoorkwartier en Lage Weide. Twee erg verschillende werklocaties met ieder zijn eigen ontwikkeldynamiek. Voor beide geldt een verdichtingsopgave, maar binnen een verschillend profiel. Zoals beschreven in de RSU willen we circa 1000 arbeidsplaatsen in Lage Weide toevoegen en zo'n 500 arbeidsplaatsen in het Werkspoorkwartier. In Lage Weide willen we de werkgelegenheid vergroten door intensiever ruimtegebruik in combinatie met nieuwe mobiliteitsoplossingen. Daarbij willen we ruimte behouden voor zwaardere en grootschaligere bedrijfstakken met een milieucontour, elders in de stad. We leggen de focus op bedrijven met meerwaarde voor de stad. Randvoorwaardelijk is het beter verbinden van de gebieden voor fiets en voetganger, deelmobiliteit en met het

openbaar vervoer. Samen met de ondernemers van Lage Weide werken we de komende jaren aan een lange termijnvisie, om gericht aan de verdichtingsopgave te kunnen werken.

Ook het Werkspoorkwartier heeft verdichtingspotentie. Dit moet gebeuren in een stedelijk profiel van creatieve industrie en circulaire bedrijvigheid, maar ook groen, cultuur, horeca, sport en onderwijs. Belangrijk hierin is het bieden van betaalbare ruimte voor broedplaatsen en ruimte voor doorgroei voor de creatieve sector. De basis voor het profiel van het Werkspoorkwartier is gelegd in de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier.

Het Vierde Kwadrant willen we conform de RSU doorontwikkelen tot een gemêleerd programma met kantoorfuncties, bedrijfsruimten en voorzieningen (140.000 m² bvo, circa 7.300 arbeidsplaatsen). Ook willen we hier onderwijsfuncties toevoegen die aansluiten bij de bedrijvigheid in Lage Weide en Werkspoorkwartier.



In het kader van de energietransitie vormt Lage Weide een zoekgebied voor duurzame energieopwekking (wind en zon). Tenslotte is Noordwest één van de groenarmste wijken van Utrecht, hier ligt dan ook de opgave om de openbare ruimte te vergroenen en klimaatbestendig te maken. Zoals beschreven in de RSU willen we op verschillende plekken groen toevoegen, met:

- park Vierde kwadrant (3 hectare)
- park Werkspoorkwartier (4,5 hectare)
- park rangeerterrein Cartesius (4 hectare, optioneel)
- groen-blaauwe routes (7 hectare)
- nieuw buurt- en wijkgroen (17 hectare).

Qua voorzieningen werken we aan een sporthal in de Cartesiusdriehoek, onderzoeken we de mogelijkheid van sportvelden op het rangeerterrein Cartesius en onderzoeken we de mogelijkheden voor uitbreiding van het zwembad den Hommel.



Bouwplaats 2e Daalsedijk

Gebiedsontwikkeling

West en Noordwest: liggen we op koers?

Wonen



Met de ontwikkelingen Cartesiusdriehoek en Wisselspoor (beiden in uitvoering) voegen we in de aankomende jaren een groot aantal woningen toe (resp. ca 2.800 en 1.100). Omdat grote bouwlocaties niet meer voorhanden zijn zien we vooral kansen in de transformatie van vele kleinere locaties (zoals Zuilense Vecht) en verdichting door woningbouwcorporaties (zoals Omloop/ Laan van Chartroise). Bij het toevoegen van nieuwe plannen is bereikbaarheid en terughoudendheid met sloop/ nieuwbouw van sociale woningbouw een aandachtspunt.

Werken



Werkspoorkwartier is een **werklocatie** waar we, naast toevoeging van ca 500 arbeidsplaatsen, werken aan een verbreding van het profiel met cultuur, groen, onderwijs en recreatie. Daarnaast werken we aan professionalisering van de ondernemersvereniging, een mobiliteitsplan en aan een ruimtelijke visie voor omgeving Station Zuilen.

Voor Lage Weide maakten de ondernemers zelf een visie. Deze gebruiken wij als input voor het formuleren van het toekomstig profiel voor de lange termijn koers voor Lage Weide. Ook voor Lage Weide streven we naar verdichting van werkgelegenheid. Voor Lage Weide gelden op dit moment beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven. Voor het intensiveren van Lage Weide zijn mobiliteitsinvesteringen randvoorwaardelijk. Hierbij is de inspanning voornamelijk gericht op de modal shift van auto naar fiets en OV en goederenvervoer per water en spoor.

Maatschappelijke voorzieningen



Maatschappelijke voorzieningen ontwikkelen zich in het gebied in balans met de groei van de stad. Voor de Cartesiusdriehoek zijn er innovatieve ideeën op het gebied van preventieve gezondheidszorg. Ook komt in de Cartesiusdriehoek een basisschool en een sporthal. De mogelijke overkluizing van het rangeerterrein biedt kansen voor de realisatie van groen, recreatie en sport. Samen met Stichtse Vecht werken we aan het optimaliseren van de sportvelden Zuilense Vecht. In de bestaande stad is het behoud (en versterking) van maatschappelijke bestemmingen een uitdaging. In het Werkspoorkwartier leggen we de nadruk op het behoud van betaalbare ruimte voor broedplaatsen en creatieve bedrijvigheid.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



Een groot deel van dit gebied, met name Noordwest, is relatief stenig en vraagt om vergroening. Op dit moment liggen we met de lopende plannen nog onvoldoende op koers om onze groenambities te realiseren. Wel voegen we veel toe in de ontwikkeling van Cartesiusdriehoek, met circa 30% groen. Ook lijken er kansen te liggen om nog meer groen te realiseren door een overkluizing van het rangeerterrein bij Cartesius. We studeren hier samen met ProRail op. Daarnaast werken we aan een plan voor de vergroening van Werkspoorkwartier (het transformeren van een deel van de Eneco locatie naar ca 4 ha groen blijft een doelstelling) en Noordwest (het toevoegen groen in Zuilense Vecht) en de stapsgewijze ontwikkeling van de parkzone langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

Mobiliteit



Voor alle verdichtingsopgaven, zowel wonen als werken, zijn mobiliteitsinvesteringen nodig. Denk hierbij aan de doorfietsroute Dom tot Dam inclusief verbetering van de Demkabrug en een fietsverbinding Boorstraat voor de ontsluiting van Wisselspoor en Cartesiusdriehoek. Mobiliteitsverbeteringen gaan hand in hand met verbeteringen in de openbare ruimte. We zetten hier stappen in met herinrichting van de Westelijke stadsboulevard, Kanaalstraat en de Amsterdamestraatweg. Voor Lage Weide wordt gewerkt aan het verbeteren van de (fiets)veiligheid en wordt onderzocht hoe het gebied beter ontsloten kan worden voor fietsers, voetgangers en OV.

Energie

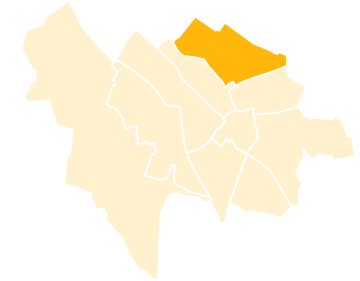


Voor de energietransitie zijn doelen geformuleerd die voor de hele stad gelden en in een aantal gevallen een gebiedsspecifieke doelstelling; Lage Weide is zoekgebied voor windenergie. De consequenties van het verzwaren en flexibeler maken van de energie infrastructuur worden in de komende jaren in vrijwel alle wijken in de stad zichtbaar. Bij de uitwerking van de Transitievisie warmte concretiseerden we de volgorde van de wijkgerichte aanpak naar aardgasvrij; Elinkwijk, Oog in Al en Ondiep zitten in blok 1 (uiterlijk gereed in 2034).



Gebiedsontwikkeling

Overvecht



Met de ruimtelijke opgave voor Overvecht dragen we bij aan de vijf ambities uit de wijkaanpak Samen voor Overvecht en verbeteren we de wijk stap voor stap. De ambitie 'Plezierig wonen in een meer gemengde wijk' staat bij de ruimtelijke aanpak centraal; meer woningaanbod voor verschillende mensen en een schone, groene, gezonde en veilige woonomgeving. Uitgangspunt is om Overvecht door te ontwikkelen tot een met de stad verbonden wijk voor iedereen. Met behoud van de identiteit en kwaliteit van het groene karakter, een ruim aanbod van diverse woningtypologieën en een centrum met een eigen profiel dat ruimte biedt voor stedelijke voorzieningen.

Voor het woningaanbod is de opgave meer woningdifferentiatie te ontwikkelen door (met name) woningen in het midden- en hogere segment toe te voegen, en daarmee het aandeel sociale huurwoningen (nu circa 67%) te verlagen. Hierdoor maken we een wooncarrière binnen de wijk mogelijk en houden we sociaal kapitaal vast. De ambitie in de RSU is om minimaal 6.800 woningen bij te bouwen in de periode tot 2040. 1.800 waren al voorzien in het MPR 2020, waarvan er nu ca. 1.000 zijn opgeleverd. De extra opgave is 5.000 (ondergrens). Daarbij is een globale verdeling aangegeven van circa 2.000 in Overvecht Centrum, 1.000 rondom het station, 500 in Overvecht zuid en 1500 in Overvecht noord. Daarnaast is een extra woon-zorgcomplex ook één van de opgaven.

We behouden én ontwikkelen cultuur, sport en landschap als basis voor gezondheid in de wijk. In de RSU zijn verschillende mogelijkheden voor de uitbreiding van sportvoorzieningen benoemd zoals bijvoorbeeld sportvelden in het Noorderpark. De uitbreiding van sportlocaties wordt meegenomen in de Omgevingsvisie Overvecht. Voor onderwijs zoeken we naar een locatie voor voortgezet onderwijs inclusief een sporthal. Voor creatieve ondernemers zoeken we naar mogelijkheden voor broedplaatsen in de wijk.

Overvecht is een groene wijk, maar juist de openbare ruimte is stenig, anoniem, verouderd en toe aan vernieuwing. Grootschalig onderhoud aan de riolering en wegen en aanleg van energievoorzieningen bieden kansen voor een integrale aanpak van de openbare ruimte met een centrale plek voor vergroenen, verblijven en verkeersveiligheid. Concreet zijn in de RSU groenopgaven benoemd: de uitbreiding van het Noorderpark (ca. 22 hectare), Natuurgebied Zuilen (ca. 25 hectare), opgaven voor groenblauwe routes (10 hectare) en nieuw buurt- en wijkgroen (23 hectare).





Om Overvecht goed aan te sluiten bij de stad moeten we de bestaande barrières als de Vecht, de NRU en het spoor beter oversteekbaar maken en de bereikbaarheid met (h)ov en fiets verbeteren. We willen Overvecht Centrum en Overvecht Station ontwikkelen tot een stedelijk knooppunt. Daar hoort ook bij dat we de wijk economie willen versterken door meer levendigheid in de plinten en werkfuncties verspreid door de wijk, zo brengen we meer werk in de buurt. Voor het Bedrijventerrein Nieuw-Overvecht zetten we in op behoud van de functie werkgelegenheid, intensivering van ruimtegebruik en toevoegen banen, verduurzaming en veiligheid. Het streven is om circa 3.000 banen toe te voegen in de wijk Overvecht.

Om bovenstaande voornemens te concretiseren stellen we in 2023/2024 een Omgevingsvisie Overvecht op. De Omgevingsvisie geeft een toekomstbeeld van Overvecht in 2040 en welke aanpassingen er nodig zijn om dit te bereiken. In welke 'dreef' maken we bijvoorbeeld plaats voor de inpassing van het 'wiel met spaken', waar in Overvecht vinden we de ruimte voor extra woningen, werkruimtes en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen en wat betekent dat voor de groene kwaliteit van de wijk? We kijken niet alleen naar het woongebied maar nemen ook de mogelijkheden van intensivering voor bedrijventerrein Nieuw-Overvecht mee. Deze (structuurbepalende) vraagstukken worden in samenhang en integraal uitgewerkt met als stip op de horizon 2040. We weten dat er spanning zit tussen verschillende thema's, zoals bijvoorbeeld het behouden van de hoeveelheid groen en de toevoeging van woningen of het inpassen van mobiliteitsoplossingen. In de Omgevingsvisie brengen we de spanning in beeld, om afgewogen keuzes te kunnen maken.



Winkelcentrum Overvecht

Gebiedsontwikkeling

Overvecht: liggen we op koers?

Wonen



We liggen met de woningbouwopgave in het gebied op koers. We hebben grote projecten toegevoegd aan het MPR, namelijk Masterplan Overvecht Centrum (2.000-2.500 woningen) en het haalbaarheidsonderzoek Gagelkwartier (\pm 500 woningen). Ook zijn we in gesprek met een zorgverlener voor de uitbreiding van een woonzorgcomplex (\pm 300 woningen). Met overige lopende projecten (\pm 600 woningen) wordt de woningvoorraad, in lijn met de doelen uit de woonvisie, gemengder. Tegelijkertijd moeten we alert zijn: een aantal projecten is gestaakt of vertraagd omdat initiatiefnemers moeite hebben een financieel haalbaar plan te maken én invulling te geven aan de ambities van de gemeente. Aandachtspunt is dat voor verdere verdichting het verbeteren van de (kwaliteit van de) openbare ruimte & groen en mobiliteitsmaatregelen belangrijke voorwaarden zijn. Hiervoor werken we momenteel aan een omgevingsvisie voor de wijk.

Werken



Met de lopende projecten liggen we – gezien de gewenste groei - nog niet op schema, maar zien we wel veel potentie. In de Omgevingsvisie Overvecht zoeken we ruimte voor de toevoeging van arbeidsplaatsen, waaronder het intensiveren van bestaande bedrijventerreinen zoals Nieuw Overvecht. Binnen de Masterplan Overvecht Centrum komt op termijn ruimte voor nieuwe werkgelegenheid. Daarnaast zien we de knoop van Station Overvecht als plek voor meer werkgelegenheid. Aanvullend kijken we samen met de woningcorporaties naar meer spreiding van werkruimtes door de wijk.

Maatschappelijke voorzieningen



De opgave is om de maatschappelijke voorzieningen mee te laten groeien met de groei van de wijk. Omdat in Overvecht van oudsher functies als wonen en werken gescheiden zijn, zoeken we naar functiemenging in de verschillende woonbuurten. Recent is de vernieuwing van sportpark Vechtzoom afgerond (2 hockeyvelden). Ook ronden we de zoektocht naar een locatie voor een nieuwe VO-school voor 1.000 leerlingen met een sporthal in 2023 af. Voor zes gemeentelijke panden stellen we een visie op voor een nieuwe ontwikkeling met maatschappelijke voorzieningen meestal in combinatie met wonen. Op termijn moet ook Overvecht Centrum een belangrijke plek worden voor het toevoegen van voorzieningen. We zien dat de vraag naar ruimte voor sportfaciliteiten groter is dan het aanbod van ruimte. Ook het onderwerp maatschappelijke voorzieningen (waaronder de culturele broedplaatsen en extra sportvoorzieningen) krijgt een plek in de omgevingsvisie.

Gezond leefklimaat met ruimte voor groen



Overvecht is een groene wijk maar de openbare inrichting is stenig, anoniem en verouderd en vraagt om een kwaliteitsverbetering. Er is een vervangingsopgave voor de riolering en de verharding in de komende 20 jaar. We programmeren alle aanstaande integrale projecten in de openbare ruimte, om zoveel mogelijk werk gebundeld uit te voeren, bijvoorbeeld met de beheer- en onderhoudsopgaven. Hiervoor zijn de eerste integrale projecten zoals Taagdreef en Amazonekwartier in voorbereiding. Deze projecten dragen bij aan nieuw buurt- en wijkgroen, zoals opgenomen in de RSU. Toereikend budget voor extra projecten en de volgende fases voor integrale herinrichtingen ontbreken vooralsnog. In het gebied zien we met bijvoorbeeld de uitbreiding van het Noorderpark (ca. 22 hectare) kansen voor het toevoegen van substantieel groen voor de hele stad. Voor de realisatie hiervan zijn aanvullende middelen vereist. Naast het Noorderpark en nieuw buurt- en wijkgroen zijn in de RSU Natuurgebied Zuilen (ca. 25 ha) en groenblauwe routes (ca. 10 ha) kansen aangegeven om groen toe te voegen aan het gebied.

Mobiliteit



Overvecht is gebouwd in de tijd dat de auto dominant was en heeft brede dreven. De verkeersveiligheid is een probleem. Hier gaat de aanpak op het gebied van verkeersveiligheid en 30km/u in kleine stappen, zo veel mogelijk in combinatie met integrale openbare ruimte projecten. Hiervoor zijn aanvullende middelen vereist. Doordat men op dit moment nog gratis kan parkeren, lukt het terugbrengen van het autogebruik beperkt. Om alternatieven voor de auto aantrekkelijker te maken, zijn verbeteringen in het fijnmazig fietsnetwerk en het (h)ov-netwerk nodig, ook voor de verdere verdichting van Overvecht. De sporen 1 en 2 in project NRU liggen voorlopig stil. Er wordt noodzakelijk regulier onderhoud gepleegd, mogelijk aangevuld met verbetermaatregelen.

Energie



Overvecht Noord is proefwijk Aardgasvrij. Net is het besluit genomen om de eerste 320 woningen verplicht van het gas af te halen. 92% van de bewoners stemde voor. Overvecht is de eerste wijk die we aanpakken in de uitwerking van de Transitievisie warmte waarbij we met een wijkgerichte aanpak het gebied aardgasvrij maken. De grootschalige renovaties van de woningcorporaties kunnen goed bijdragen. Voorbeeld hiervan is de energieleverende flat van Portaal. De consequenties van het verzwaren en flexibeler maken van de energie infrastructuur wordt in de komende jaren in vrijwel alle wijken in de stad zichtbaar. De plannen zijn er, nu de uitvoering nog. In het Noorderpark is een zoekgebied voor windenergie aangegeven. Dat vraagt om een integrale afweging.



Financieel beeld

5. Financieel beeld

Inhoud van dit hoofdstuk

[5.1 Wijzigingen in beschikbaar budget voor ruimtelijke investeringen](#)

Achtergrondinformatie over de ontwikkeling van het groeikader, parkeerinkomsten en inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling (inclusief een raming van toekomstige inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling).

[5.2 Omvang investeringsopgave RSU](#)

Beknpte achtergrondinformatie over de kosten en dekkingsmogelijkheden van ruimtelijke ambities in fase 1 tot en met 3 van de RSU (tot circa 2035).

[5.3 Grondexploitaties](#)

Uitvoerige toelichting op de ontwikkeling van gemeentelijke grondexploitaties. Tip voor raadsleden: lees deze paragraaf in samenhang met de geheime bijlage over de grondexploitatieprojecten van de gemeente Utrecht.

[5.4 Actualisatie reservering Betaalbaar wonen](#)

Inzicht in omvang en bestedingsdoelen van middelen voor betaalbaar wonen en het op gang houden van woningbouwprojecten.

[5.5 Actualisatie reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten](#)

Beknpte toelichting over de ontwikkeling van deze reserve.

[5.6 Actualisatie Meerjarenprogramma Bereikbaarheid \(MPB\)](#)

Toelichting op mutaties in het Meerjarenprogramma Bereikbaarheid. Dit is verdiepende informatie bij de paragraaf over Duurzame mobiliteit in het hoofdstuk Ruimtelijke Opgaven.

[5.7 Actualisatie Parkeerexploitatie](#)

Overzicht van ontwikkelingen op het gebied van fiets- en autoparkeren en de financiële implicaties daarvan.

5.1 Wijzigingen in beschikbaar budget voor ruimtelijke investeringen

Tabel 5.1: wijzigingen in beschikbaar budget voor ruimtelijke investeringen in vergelijking met programmabegroting 2023 (bedragen in 1.000 euro)

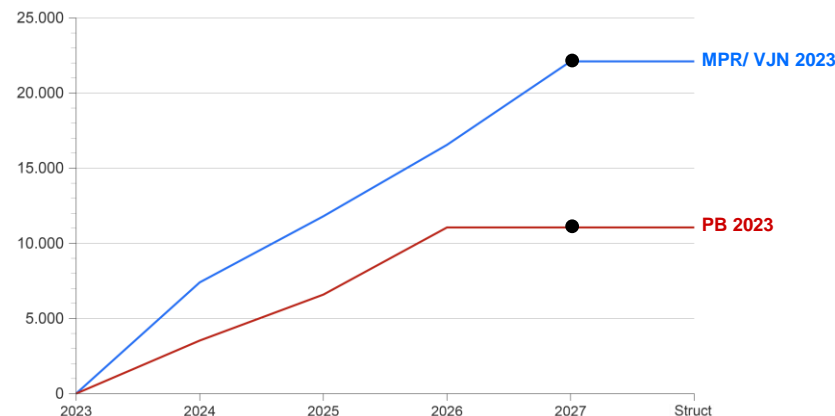
| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | struct |
|---|------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Investeringsdeel van het groei kader | 0 | 4.079 | 5.152 | 5.435 | 10.990 | 10.990 |
| Parkeerinkomsten | 412 | -1.390 | 207 | 649 | -81 | -603 |
| Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling | 0 | -10.000 | -10.000 | -9.750 | -9.500 | -9.500 |
| Inzet vrije ruimte binnen "Groeï in balans" vanaf 2028 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 500 |
| Totaal | 412 | -7.311 | -4.642 | -3.667 | 1.410 | 1.387 |

Investeringsdeel van het groei kader

De raming van het investeringsdeel van het groei kader is voor dit MPR geactualiseerd en zoals gebruikelijk is er een begrotingsjaar aan de raming toegevoegd. We verwachten hier een meevaller. De nu verwachte inkomsten zijn 4 tot 11 miljoen euro per jaar hoger dan in de programmabegroting 2023 was geraamd. Belangrijke factoren daarbij zijn de bevolkingsontwikkeling, het aantal nieuwe woningen in de stad en de zogeheten frictiekosten Leidsche Rijn.

In onderstaande grafiek is de geraamde ontwikkeling van het investeringsdeel van het groei kader weergegeven. De bovenste lijn toont de actuele raming in MPR/Voorjaarsnota2023 en de onderste lijn toont de vorige raming in de programmabegroting 2023. De afstand tussen de twee zwarte stippen in de grafiek markeert de omvang van de structurele meevaller in 2027. Die meevaller heeft een omvang van 11,0 mln euro.

Grafiek 5.1: Investeringsdeel van het groei kader, cumulatieve toename tov budget 2023 (bedragen in 1.000 euro)



Aan de raming van het investeringsdeel van het groeikader zijn verschillende berekeningsstappen vooraf gegaan. Deze beginnen met ramingen van de bevolkingsontwikkeling en van de aantallen woningen die worden opgeleverd. Op basis daarvan wordt de omvang van het *gehele* groeikader geraamd. Dit bestaat uit twee delen: het zogeheten referentiekader en het investeringsdeel van het groeikader. Het referentiekader is budget voor gemeentelijke uitgaven die één op één meebewegen met het aantal inwoners van de stad. De omvang van dit referentiekader volgt uit een berekeningsmodel met een groot aantal parameters voor specifieke begrotingsposten. Na aftrek van dit referentiekader resteert het zogenoemde investeringsdeel van het groeikader. Alleen dit investeringsdeel is beschikbaar voor ruimtelijke investeringen.

In de raming voor het groeikader is uitgegaan van de [bevolkingsprognose](#) van eind 2022. Volgens deze prognose zou de bevolkingsomvang op 1 januari 2023 uitkomen op 367.029 personen. Dat is circa 2.000 personen méér dan in eerdere prognoses voor de programmabegroting 2023 (PB2023). Door deze extra stijging is het investeringsdeel van het groeikader vanaf 2024 aanmerkelijk hoger dan in de programmabegroting werd verwacht. Dit leidt tot een structureel voordeel van circa 4 miljoen euro per jaar.

Voor de volgende begrotingsjaren zijn ook de verwachte woningopleveringen van belang. Vanwege onzekerheid over de voortgang van woningbouw zijn we in de berekening van het groeikader uitgegaan van een behoedzaam scenario voor woningbouw met 1500 opgeleverde woningen per jaar in de jaren 2023 t/m 2025. Dit komt overeen met circa 40% uitval van woningbouw die nu in voorbereiding is, maar nog niet in uitvoering. Dit is een realistisch uitgangspunt, waarmee toekomstige tegenvallers zo veel mogelijk worden voorkomen. Als inspanningen om de woningbouw op peil te houden succesvol zijn, zal dat in

komende jaren leiden tot meevallers in het groeikader.

In dit MPR betrekken we ook het jaar 2027 in de raming van het investeringsdeel van het groeikader. We ramen immers 4 jaar vooruit in de meerjarenbegroting ("t+4-systematiek"). Toevoeging van 2027 verklaart circa 5,5 mln euro in het investeringsdeel van het groeikader.

Op de bedragen voor het investeringsdeel van groeikader die zijn opgenomen in tabel 5.1 (zie vorige bladzijde), zijn de zogenoemde frictiekosten Leidsche Rijn reeds in mindering gebracht. Dit is conform de spelregels voor berekening van het groeikader, zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgelegd. De frictiekosten hebben een omvang van 0,5 mln euro per jaar in 2024 en 2025. Na 2025 hoeven deze niet meer in mindering te worden gebracht. In de programmabegroting 2023 werd nog uitgegaan van een jaarlijks bedrag van 1,25 mln euro aan frictiekosten, structureel.

Bij de raming van het investeringsdeel van het groeikader geldt wel een aantal *disclaimers*. Zo houdt de raming geen rekening met onzekerheden in de ontwikkeling van het gemeentefonds, zoals een mogelijke terugval van inkomsten in het zogenoemde ravijnjaar 2026. Zo'n terugval verkleint het groeikader. Herijking van de parameters voor berekening van het referentiekader kan leiden tot een kleiner investeringsdeel van het groeikader, dat gebruikt kan worden voor ruimtelijke investeringen.

Parkeerinkomsten

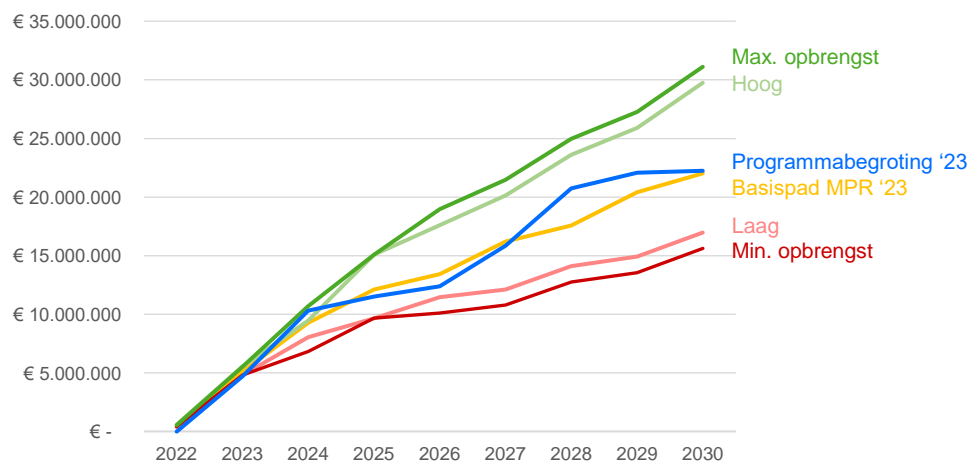
Conform het coalitieakkoord worden extra parkeerinkomsten die voortvloeien uit tariefsverhoging en uit uitbreiding van het gebied met betaald parkeren, ingezet voor ruimtelijke investeringen. De raming van de parkeerinkomsten wordt jaarlijks geactualiseerd.

De uitkomsten van de nieuwe raming voor dit MPR wijken beperkt af van de doorrekening van afgelopen zomer in de programmabegroting 2023 (PB2023).

Belangrijke factoren hierbij zijn de volgende:

- Het moment waarop betaald parkeren wordt ingevoerd in nieuwe gebieden. De raming is nu gebaseerd op actuele inzichten over uitbreiding met nieuwe gebieden. De raming bij PB2023 ging ervan uit dat uitbreiding altijd plaatsvindt per 1 januari, en dat meteen volledige jaarbedragen opgebracht worden. De nieuwe raming voor het MPR 2023 is gebaseerd op een gelijkmatige uitbreiding van het betaald parkeren gedurende het jaar. Ook is nu rekening gehouden met tijdelijk lagere inkomsten in de eerste maanden na invoering.

Grafiek 5.2: bandbreedte raming parkeeropbrengst, voortvloeiend uit onzekerheid over inkomsten in nieuwe gebieden



- De indexatie in 2024. Voor 2024 zijn de uurtarieven voor kort parkeren al bepaald. In de gebieden A1, A2 en B1 worden deze respectievelijk €7,50, €6,50 en €5,00 per uur. De tariefsverhoging van 2024 gaat deels op aan indexatie. In de programmabegroting 2023 werd uitgegaan van 3,5% indexatie in 2024. Nu gaan we uit van 7,85%. Door de hogere indexatie blijft er minder geld over voor ruimtelijke investeringen. (Vanaf 2025 worden de parkeertarieven weer op de gebruikelijke manier jaarlijks geïndexeerd.)

In de periode 2023-2027 komen de verwachte extra opbrengsten uit parkeren gemiddeld 0,2 mln euro lager uit dan waarmee rekening was gehouden in de programmabegroting 2023. Voor de periode 2028-2032 komen de ramingen nu gemiddeld 0,6 mln euro lager uit dan in de programmabegroting 2023. Dat verschil van 0,6 mln euro is verwerkt als structurele tegenvaller.

Voor al deze ramingscijfers geldt dat deze met veel onzekerheid zijn omgeven. Dat geldt zowel voor de inkomstenraming in nieuwe gebieden als voor gedragseffecten bij prijsverhogingen.

Als de kosten én opbrengsten in nieuwe gebieden tegenvallen of juist meevallen, dan kunnen de inkomsten in 2027 circa 5 mln euro lager of hoger uitkomen dan het basispad in de modelberekeningen (zie onderste en bovenste lijn in grafiek 5.2). Deze bandbreedte komt doordat kosten en opbrengsten geschat moeten worden voor gebieden waar nu nog geen betaald parkeren is ingevoerd. Voor die gebieden hebben we nog geen realisatiecijfers.

In de raming van de parkeerinkomsten zijn aannamen verdisconteerd over gedragseffecten die zich voordoen bij prijsverhogingen. Die gedragseffecten kunnen in de praktijk anders uitpakken dan in de berekeningen is verondersteld. (Deze onzekerheidsfactor is niet meegenomen in grafiek 5.2.)

Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling

In de dekking voor het pakket Groei in balans was vorig jaar rekening gehouden met 10 miljoen euro aan directe inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling vanaf 2024 (grondexploitaties, kostenverhaal bovenwijken en erfpacht). Dat was geen correcte inschatting. In de huidige voorjaarsnota stellen we dit bij naar ¼ miljoen euro in 2026 en ½ miljoen euro per jaar vanaf 2027. In 2024 en 2025 verwachten we geen inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling die ingezet kunnen worden voor ruimtelijke investeringen. Deze bijstelling vloeit voort uit het inzicht dat er geen aanleiding is om een structurele toename van inkomsten uit grondexploitaties en erfpacht te veronderstellen en dat uit kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen slechts beperkt extra inkomsten mogen worden verwacht.

Grondexploitaties

In dit MPR is geen storting nodig in de reserve grondexploitaties. Dit wordt toegelicht in paragraaf 5.3 over grondexploitaties.

Raming inkomsten kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen

Tot de inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling behoren ook de inkomsten op grond van de nog vast te stellen Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen. Met deze nota wordt geregeld dat ontwikkelende partijen bijdragen aan investeringen in stedelijke groen- en mobiliteitsstructuren (“het casco van de stad”) die mede noodzakelijk zijn vanwege de groei van de stad. Dit gebeurt naar rato van het aantal ontwikkelde woningen ten opzichte van het totale aantal woningen in de stad.

Op korte termijn leidt toepassing van de nota niet of nauwelijks tot extra inkomsten. Dit komt doordat voor het overgrote deel van de woningbouw voor de eerste vijf tot tien jaar reeds anterieure overeenkomsten of gemeentelijke grondexploitaties zijn vastgesteld. Dit betreft de huidige harde planvoorraad, zie hoofdstuk 3 (Wonen).

Pas op middellange tot lange termijn kunnen substantiële extra inkomsten uit kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen worden verwacht. Die vloeien dan voort uit anterieure overeenkomsten voor nieuwe gebiedsontwikkelingen die nu nog geen onderdeel uitmaken van de harde planvoorraad. In die nieuwe overeenkomsten worden vanaf inwerkingtreding van de nota afspraken opgenomen over deze vorm van kostenverhaal. Op de volgende bladzijde is een raming opgenomen van de structurele inkomsten uit deze vorm van kostenverhaal.

Vanwege de onzekerheden die samenhangen met ramingen voor toekomstige woningbouw verdient het aanbeveling toekomstige inkomsten uit deze vorm van kostenverhaal pas in de meerjarenbegroting op te nemen als (en voor zo ver) daarover afspraken zijn vastgelegd in anterieure overeenkomsten. Vooruitlopend op de eerste anterieure overeenkomsten met deze vorm van kostenverhaal nemen we als opbrengst indicatief ¼ miljoen euro op in 2026 en ½ miljoen euro vanaf 2027. Deze bedragen moeten te zijner tijd worden aangepast op basis van afgesloten overeenkomsten.

Resultaat erfpachtconversie (motie betaalbaar wonen)

In 2022 hebben 40 erfpachters gebruik gemaakt van de Conversieregeling Erfpachten 2017 met een netto opbrengst van 1,215 miljoen euro. Conform motie 191/2017 wordt voorgesteld om deze opbrengst toe te voegen aan de reservering voor Betaalbaar wonen. Na toevoeging van dit extra bedrag is 12,5 miljoen euro beschikbaar voor Betaalbaar wonen.

Wij stellen de raad voor om het bestedingsdoel voor deze middelen te verbreden van “betaalbaar wonen” naar betaalbaar wonen en het op gang houden van woningbouwprojecten. Dit voorstel maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel over vaststelling van de Voorjaarsnota.

Raming structurele opbrengsten uit kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen

De extra inkomsten die op lange termijn (vanaf circa 2030) structureel extra verwacht kunnen worden uit deze vorm van kostenverhaal, schatten we nu in op circa € 2 miljoen euro per jaar (zie ook de bijgevoegde afbeelding). Daarbij gaan we uit van de volgende redenering:

Gedurende de looptijd van de RSU worden per jaar gemiddeld 3000 woningen opgeleverd.

Van deze 3000 woningen per jaar komt naar verwachting grofweg een derde tot stand in gemeentelijke grondexploitaties (1000 woningen per jaar) en twee derde (2000 woningen per jaar) in projecten van derden met een anterieure overeenkomst.

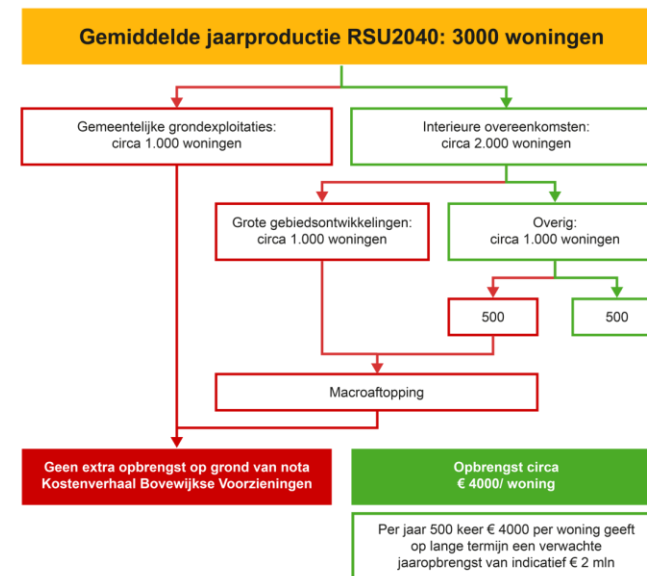
Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen bij gemeentelijke grondexploitaties levert geen extra opbrengsten op, omdat de bijdrage (die aan de gemeente moet worden afgedragen) ten koste gaat van het resultaat van de grondexploitatie (die uiteindelijk ook bij de gemeente landt).

Voor overige projecten geldt: kostenverhaal is alleen mogelijk als de totale opbrengsten hoger zijn dan de kosten. Deze "macroaftopping" is juridisch vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (binnenkort Omgevingswet). We gaan ervan uit dat hiervan sprake is in grote gebiedsontwikkelingen, waarvoor dure mobiliteitsingrepen en andere investeringen nodig zijn. In deze raming gaan we ervan uit dat ten minste de helft van de woningen met een anterieure overeenkomst tot stand komt in een dergelijke gebiedsontwikkelingen met macroaftopping (1000 woningen per jaar).

Ook bij binnenstedelijke verdichting en herontwikkeling is vaak sprake van macroaftopping, als gevolg van hoge inbrengwaarden van bestaand vastgoed. In deze raming gaan we ervan uit dat dit geldt voor de helft van de resterende woningen die met een anterieure overeenkomst tot stand komen (circa 500 woningen per jaar)

Met deze uitgangspunten kan jaarlijks kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen worden toegepast op circa 500 woningen per jaar. Met een gemiddeld tarief per woning van circa € 4000 euro zou dat conform de nota leiden tot een opbrengst van circa € 2 miljoen per jaar.

Deze raming van de opbrengsten uit kostenverhaal voor Bovenwijkse Voorzieningen is met veel onzekerheid omgeven. De opbrengsten kunnen bijvoorbeeld sterk worden beïnvloed door de omvang van benodigde mobiliteitsinvesteringen voor een gebiedsontwikkeling en door eisen aan woningbouwprogrammering (percentage betaalbare woningen), aan duurzaamheid en aan inrichting van openbare ruimte.



5.2 Omvang investeringsopgave RSU

Met de ruimtelijke investeringen in MPR/Voorjaarsnota2023 werken we aan uitvoering van de ambities in de RSU2040. Met die ambities is een grote publieke investeringsopgave gemoeid. Voor de fasen 1 tot en met 3 van de RSU2040 is de omvang van die investeringsopgave geraamd in de [oplegger bij de RSU](#) (zie ook grafiek hieronder). De beoogde planning voor fase 1 t/m 3 loopt tot ca. 2035. Op de volgende pagina's lichten we de ramingen beknopt toe, per thematische opgave. Daarbij noemen we ook de strategieën die we kunnen toepassen om de verschillen te overbruggen tussen beschikbare en benodigde budgetten (zie tabel hiernaast).

Tabel 5.1: Voornaamste strategieën ter overbrugging van de resterende investeringsopgave

| | Wonen | Werk | Maats. voorz. | Groen | Mob. | Energie |
|---|-------|------|---------------|-------|------|---------|
| Baathebbers betalen mee (gebruikers en/of ontwikkelende partijen) | | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ |
| Toekomstige extra inkomsten gemeentefonds en ozb (groeikader) | | | ✓ | ✓ | ✓ | |
| Inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling (grex'en, erfpacht) | ✓ | ✓ | | | | |
| (Aanvullende) bijdragen van andere overheden | ✓ | ✓ | | ✓ | ✓ | ✓ |
| Bijsturing in projecten en/ of combineren met andere opgaven | ✓ | ✓ | | ✓ | | |

Grafiek 5.3: Indicatie omvang publieke investeringsopgave RSU2040, fase 1 t/m 3



Wonen

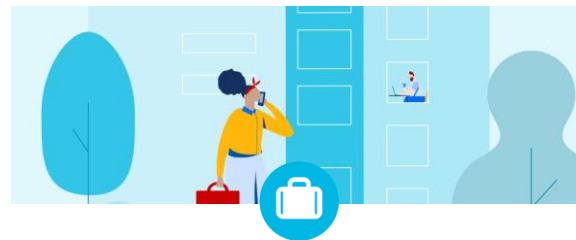


In de raming van de publieke investeringsopgave voor wonen wordt indicatief gerekend met een gemiddelde onrendabele top van 25.000 euro per woning. Met 30.000 woningen (fasen 1 t/m 3) telt dit op tot $\frac{3}{4}$ miljard euro.

Een onrendabele top ontstaat als de opbrengsten van een project lager zijn dan de toerekenbare kosten (denk aan bodemsanering, uitplaatsingen, (her)inrichting van openbare ruimte). De omvang is afhankelijk van specifieke omstandigheden en ambities in een project of gebied.

In sommige gevallen kan bij de rijksoverheid een WBI-subsidie worden aangevraagd. Deze dekt maximaal 50% van de onrendabele top. Zelf heeft de gemeente nauwelijks gelabeld budget. Er zijn beperkt middelen beschikbaar voor betaalbaar wonen (12,5 miljoen euro) en er is een bescheiden kapitaallastenbudget beschikbaar voor investeringen die randvoorwaardelijk zijn voor woningbouw op korte termijn. Hierbovenop zijn aanvullende bijdragen van de rijksoverheid nodig (Versnellingsafspraken), maar ook toekomstige inkomsten uit woningbouw en gebiedsontwikkeling en kostenbesparing door combinaties met andere opgaven.

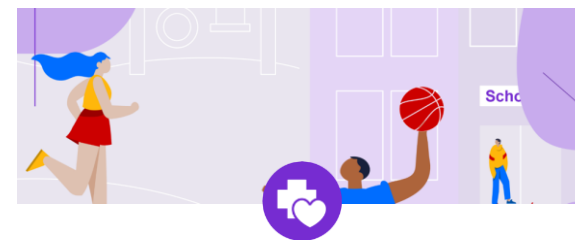
Werk



De kosten die samenhangen met de opgave “werk” komen vooral voort uit inpassingsmaatregelen voor nieuwe vormen van bedrijvigheid. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een bijdrage aan mobiliteitsinvesteringen en herontwikkeling van bestaande terreinen. De publieke kosten die daarmee gemoeid zijn, zijn sterk afhankelijk van de ambities voor specifieke gebieden. Die publieke kosten betreffen een onrendabele top, die niet bekostigd kan worden door ontwikkelende partijen (net als bij woningbouw). Ook zijn er kosten die voortvloeien uit netcongestie.

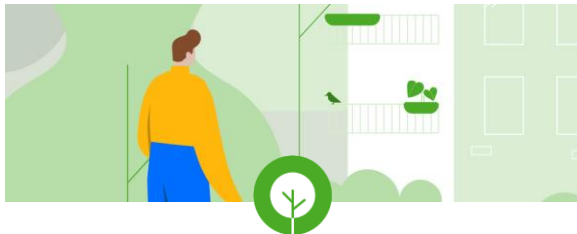
In onze berekening gaan we ervan uit dat de verhouding tussen de onrendabele toppen voor wonen en werken gelijk is aan relatieve omvang van de bouwprogramma's voor wonen en werken in de komende 10 jaar (ongeveer 3 staat tot 1). Daarmee komen we uit op een indicatieve raming van $\frac{1}{4}$ miljard euro. Hier staat geen geormerkt gemeentelijk investeringsbudget tegenover. Aanvullende bijdragen van andere overheden zijn daarom onontbeerlijk.

Maatschappelijke voorzieningen



In de RSU2040 is geïnventariseerd hoeveel toevoeging van maatschappelijke voorzieningen (sport, onderwijs, cultuur en welzijn) nodig is om gebalanceerde groei mogelijk te maken. Deze kwantitatieve inventarisatie is vervolgens vermenigvuldigd met normbedragen per basisschool, per sportveld etc. Hiervoor is circa $\frac{1}{2}$ miljard euro nodig. Circa de helft van de investeringen is nu van budget voorzien. Aanvullende investeringen (na 2026) kunnen naar verwachting grotendeels bekostigd worden uit het investeringsdeel van het groeikader. Daarbij is aandacht nodig voor de hogere kosten die samenhangen met bouw van maatschappelijke voorzieningen in sterk verstedelijkt gebied. Sommige kosten zijn nu nog niet goed in beeld, zoals de inpassingskosten voor sportvelden (o.a. grondverwerving en afboeking wegens functieverandering). Komend jaar willen we daarvoor een bekostigingsstrategie uitwerken.

Groen



Voor de periode 2023-2035 is een globale kosteninschatting gemaakt voor de groene schaa sprong. Deze omvat groen om de stad, scheggen, groenblauwe routes, parken, vergroening van buurten en straten en overig groen, zoals toevoeging van meer bomen aan de stad ten behoeve van klimaatadaptatie.

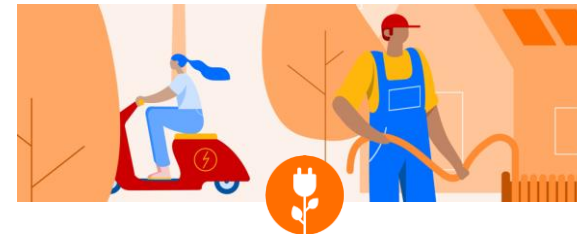
De groene schaa sprong kan slechts voor een klein deel gedekt worden uit de middelen van het Meerjaren Groenprogramma. Aanhaken bij lopende ontwikkelingen zoals rioolvervanging, gebiedsontwikkeling, warmtetransitie of mobiliteitsopgaven verkleint de dekking sbehoefte van de groene schaa sprong (“werk met werk maken”), maar aanvullend zijn ook bijdragen nodig van andere overheden en uit toekomstige gemeentelijke inkomsten (groeikader).

Mobiliteit



De duurste investering in fase 1 t/m 3 van de RSU2040 is de ondergrondse aanleg van de Merwedelijn. De kosten hiervan zijn momenteel globaal ingeschat op € 1,3 tot € 1,5 miljard. De overige maatregelen voor de eerste stap van de ov-schaa sprong kosten naar schatting € 190 tot € 330 miljoen. Hiervoor is een budget gereserveerd van 1,225 miljard euro. In het MPB is bovendien voor ongeveer 500 miljoen euro aan overige investeringen opgenomen, zoals de Noordelijke Randweg Utrecht. Met kapitaallastenbudgetten die zijn vrijgemaakt in het coalitieakkoord zijn aanvullende investeringen mogelijk van circa 140 miljoen euro (fiets, ov-schaa sprong). Bijdragen van andere overheden zijn de belangrijkste dekking sbron om extra ambities te kunnen realiseren, in aanvulling op extra middelen uit het groeikader en van baathebbers, bijvoorbeeld na landelijke invoering van “betalen naar gebruik” vanaf 2030.

Energie



De totale maatschappelijke kosten die in Utrecht samenhangen met de energietransitie lopen tot en met 2050 in de miljarden euro's. Dit betreft onder meer de transitie naar duurzame energie- en warmtebronnen en toepassing van energiebesparende maatregelen, zoals isolatie. De gemeentelijke voorbereidingskosten die hiermee verband houden, worden tot en met 2035 ingeschat op ongeveer 300 miljoen euro. We gaan ervan uit dat deze worden vergoed door de rijksoverheid, zoals gebruikelijk is met nieuwe gemeentelijke taken. Verder zien we een investeringsopgave op de gemeente afkomen die betrekking heeft op het in publiek eigendom brengen van warmtenetten. De omvang hiervan wordt nu in kaart gebracht (in de afbeelding wordt indicatief uitgegaan van 600 miljoen euro). Vooralsnog gaan we ervan uit dat deze investeringskosten verhaald kunnen worden op gebruikers via de energie- en warmterekening, in combinatie met bijdragen van de rijksoverheid.

5.3 Grondexploitaties

5.3.1 Actueel financieel beeld grondexploitaties op hoofdlijnen

De actualisatie grondexploitaties per 1 januari 2023 toont op hoofdlijnen een stabiel tot licht positief resultaat op de lopende grondexploitatieprojecten met programma in uitvoering.

In de peilstok grondexploitaties Stedelijke Ontwikkeling per peildatum 1 juli 2022 verwachtten wij dat het geprognosticeerd resultaat grondexploitaties zich per saldo nagenoeg budgettair neutraal zou ontwikkelen en dat met name het risicoprofiel van grondexploitaties zou toenemen als gevolg van marktontwikkelingen.

De problematiek als gevolg van de onzekere marktontwikkelingen, zoals beschreven in hoofdstuk 2, doet zich met name voor in de grondexploitatie projecten waar we nog moeten starten met het te realiseren programma. In deze projecten zien we dat de kosten stijgen, dat de opbrengsten onder druk staan, en dat het risicoprofiel toeneemt. De benodigde reservering in de reserve grondexploitatie is op ten opzichte van vorig jaar toegenomen met 3,1 miljoen euro. Op basis van alle actuele resultaten van de grondexploitaties en de actuele benodigde risicoreserveringen is de stand en het meerjarig verloop van de reserve grondexploitaties bepaald. In het MPR 2022 was een meerjarig beeld van de reserve gepresenteerd van 1,9 miljoen euro negatief (in jaarsnede 2026). Dit beeld kan worden bijgesteld.

In dit MPR is het negatief resultaat afgenomen tot 0,483 miljoen euro in jaarsnede 2027. Als het verloop van de reserve zich komende jaren niet positief ontwikkelt zullen wij in een volgende Voorjaarsnota voorstellen doen om de reserve meerjarig op een sluitend niveau te brengen.

Grondexploitatie Leidsche Rijn

Het saldo van de grondexploitatie Leidsche Rijn is verbeterd. Dit komt met name door gestegen opbrengsten van woningbouw binnen lopende deelgebieden. Voor Leeuwesteijn zien wij een verbetering die samenhangt met een drietal in 2023 lopende tenders. De minimale grondwaarde in de tenders

ligt daar hoger dan begroot in de grondexploitatie. Deze tenders zijn nog niet afgerond; er zijn al wel geldige inschrijvingen. Omdat de ingediende plannen nog uitgewerkt moeten worden binnen de tendervoorwaarden en omdat er nog geen overeenkomsten zijn, is het meenemen van deze hogere opbrengsten een risico.

Planning en Controlcyclus

In de 2e bestuursrapportage rapporteerden wij in de peilstok grondexploitaties Stedelijke Ontwikkeling per peildatum 1 juli 2022 over de ontwikkelingen van de grondexploitaties. Per peildatum 1 januari 2023 hebben wij alle grondexploitaties geactualiseerd. Deze actuele geprognosticeerde resultaten zijn verantwoord in de Jaarstukken 2022, in het programma Ruimtelijke Ordening en Wonen en Erfgoed en in de paragraaf grondbeleid. In dit hoofdstuk van het Meerjarenperspectief Ruimte 2023 en in de geheime bijlage (gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht) worden de actuele geprognosticeerde resultaten per grondexploitatie, de actuele risico-en scenario analyses en de doorwerking daarvan op het verloop van de reserve grondexploitaties toegelicht.

Op basis van het BBV (POC methode) is de gemeente Utrecht verplicht om tussentijds winst te nemen op het positieve saldo van de grondexploitatie Leidsche Rijn. Tegelijkertijd zien we, zoals bij de peilstok al gerapporteerd, dat het risicoprofiel Leidsche Rijn stijgt. Dit is ook zichtbaar in de stijging van de kosten en de dalende opbrengsten. Deze ontwikkelingen zien we nu vooral in de nog te starten deelgebieden zoals Papendorp en Strijkviertel.

Grondexploitatie Stationsgebied

De grondexploitatie Stationsgebied inclusief voorziening verbetert licht. Dit houdt verband met de fase van het project. De realisatie is vergevorderd, waardoor een aantal budgetten voor het opvangen van tegenvallers in kosten infra en openbare ruimte kunnen vervallen. In het gemeentebrede

weerstandsvermogen wordt rekening gehouden met de risico's grondexploitatie Stationsgebied (15,2 miljoen euro). De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van de risico's Stationsgebied blijft gelijk op basis van de actuele risico-inventarisatie. De te realiseren vastgoedbaten vormen nog de belangrijkste onzekere factor van invloed op het eindresultaat van de grondexploitatie Stationsgebied.

Merwedekanaalzone

Het geprognosticeerd resultaat van de grondexploitatie Merwedekanaalzone deelgebied 5 verslechtert met name door hogere plankosten, kosten van tijdelijk beheer en de doorwerking van de afgesproken parameters op de kosten van bouw- en woonrijp maken en de bijdrage aan bovenwijkse investeringen. Daar tegenover staat dat het resultaat Merwede deelgebied 4 (Defensieterrein) verbetert. Deze resultaten worden per saldo conform raadsbesluit verwerkt in het Financieel kader Merwede. Dit financieel kader blijft sluitend, maar de risico's en daarmee de kans op een niet meer sluitend financieel kader zijn aanzienlijk toegenomen.

Binnenstedelijke grondexploitaties

De grondexploitaties waarvan de uitvoering in een vergevorderd stadium is of die volledig gereed zijn ontwikkelen zich (per saldo) licht positief. Zo zijn er vier grondexploitaties (Befu-terrein, Opaalweg/Amethistweg, Overvecht Centrum en Nieuwe Zandpad) afgesloten in 2022 met een per saldo positieve mutatie ten opzichte van de getroffen voorziening. Door het aanpassen van de parameters voor rente en inflatie is er binnen een aantal grondexploitaties sprake van een negatieve mutatie, deze is vooral aan de orde bij projecten waarvan de uitvoering nog moet beginnen. Daarnaast is het risicoprofiel voor deze grondexploitaties toegenomen. Het resultaat van de grondexploitatie Beurskwartier verslechtert licht als gevolg van de doorwerking van de aangepaste parameters voor indexatie op het saldo en daarnaast een stijging van de plankosten. Daartegenover staat een meevaller op de

verwervingskosten. Per saldo laat deze grondexploitatie, welke is geactualiseerd op basis van het nu voorliggende Stedenbouwkundig plan, nog steeds een geprognosticeerd sluitend beeld zien. Het actueel geprognosticeerd resultaat grondexploitatie Zuilense Vecht is nog positief, maar het saldo is niet meer voldoende om de bijdrage aan het sportlandschap volledig te dekken. Conform besluitvorming wordt dit risico als een onttrekking ten laste van de reserve grondexploitatie geraamd. Ook de nieuw geopende grondexploitatie BEFU heeft zich negatief ontwikkeld door het aanpassen van de parameters. Wij hebben de risico- en scenarioanalyses voor de binnenstedelijke grondexploitaties geactualiseerd. Zoals hiervoor aangegeven zijn de onzekerheden in de markt toegenomen waardoor op basis van de uitgevoerde financiële risico- en scenario analyse en met name de gevoeligheid voor de parameters daarin, er een extra reservering binnen de reserve grondexploitaties nodig is voor het opvangen van deze risico's. De benodigde reservering in de reserve grondexploitatie was vorig jaar 9,8 miljoen euro en is toegenomen tot 12,9 miljoen euro.

5.3.2 Actualisatie van de grondexploitatie

De Gemeente Utrecht heeft een actieve rol in de gebiedsontwikkeling in de stad en geeft dit vorm door zowel zelf grondexploitatie te voeren als een faciliterende rol aan te nemen bij private ontwikkelingen. Het voeren van grondexploitatie geeft de Gemeente Utrecht de mogelijkheid om actief sturing te geven aan het realiseren van de beleidsambities op het gebied van stedelijke ontwikkeling zoals benoemd in voorgaande hoofdstukken. Deze paragraaf maakt inzichtelijk wat de financiële stand van zaken is bij deze grondexploitatie en hoe de Gemeente Utrecht omgaat met de bijbehorende risico's.

In [hoofdstuk 2 'Koers houden in een veranderende markt'](#) van dit MPR 2023 wordt al beschreven dat er een aantal cruciale ontwikkelingen op ons afkomt. Zo zien we woningbouw stagneren door stijging van de bouwkosten en verandering in de kapitaalmarkt zoals stijgende inflatie en rente. Deze ontwikkelingen hebben invloed op de fasering van de programmering en raming van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie. De aanpak wat betreft het managen van deze risico's is tweeledig. In eerste plaats wordt de financiële stand van de grondexploitatie geactualiseerd van 1-1-2022 naar 1-1-2023. Daarnaast wordt er voor elke grondexploitatie een specifieke risicoanalyse uitgevoerd.

Wet- en regelgeving

Voor het verrichten van de financiële verantwoording is de gemeente gebonden aan de voorschriften van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In juli 2019 heeft de commissie BBV de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken uitgebracht. Gemeente Utrecht actualiseert haar grondexploitatie conform de richtlijnen van deze notitie. In deze paragraaf geven we een toelichting op de parameters en methodieken die zijn gehanteerd bij de actualisatie naar 1-1-2023.

Vennootschapsbelasting positie grondexploitatieprojecten Gemeente

Per 1 januari 2016 is belastingplicht voor vennootschapsbelasting ingevoerd voor ondernemingen van overheden. In het coalitieakkoord van 2022 is met betrekking tot het grondbeleid besloten om binnen gebiedsontwikkelingen een stevigere rol te pakken om de maatschappelijke doelen van de coalitie te kunnen realiseren. In tegenstelling tot voorgaande jaren wordt actief grondbeleid en strategische grondposities ingezet waar dit een toegevoegde waarde heeft, mits de risico's zijn gewaarborgd. Het openen van nieuwe grondexploitatie is een vorm van actief grondbeleid. De afgelopen jaren zijn er nieuwe grondexploitatie geopend, tezamen met de lopende grondexploitatie zijn deze fiscaal verlieslatend. Daarmee is aan een eerste vereiste van ondernemerschap, namelijk winstgevendheid, niet voldaan. Bij de actualisatie van de grondexploitatie wordt dan ook geen rekening gehouden met de druk van vennootschapsbelasting op de grondexploitatie.

Actualisatie naar prijspeil 1-1-2023

In het jaar 2022 was er sprake van flinke inflatie en ook de kosten in de gebiedsontwikkeling waren hier geen uitzondering op. Om hierop te anticiperen is afgesproken om binnen de grondexploitatie zo veel mogelijke nieuwe civiele kostenramingen voor bouw- en woonrijp te maken. In situaties waar geen nieuwe kostenraming is gemaakt, is de bestaande kostenraming geïndexeerd met 5% van 1-1-2022 naar 1-1-2023. Voor de indexatie van de plankosten is gekeken naar de stijging van de interne gemeentelijke tarieven, deze stijgt met 3,6%. Voor de projecten waar geen nieuwe plankostenraming voor is gemaakt, wordt de bestaande raming daarom geïndexeerd met 3,6%.

Sociale grondprijzen

De gehanteerde sociale grondprijzen binnen de grondexploitatie sluiten aan op de grondprijzenbrief 2022. De sociale grondprijzen uit deze grondprijzenbrief worden geïndexeerd naar 1-1-2023. Deze indexatie is gelijk aan de gereguleerde sociale huurprijzen die gelijk is aan 3,1%.

Tussentijdse winstneming

De richtlijnen van het BBV schrijven voor dat winsten over grondexploitaties genomen moeten worden naar rato van de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Om de mate van voortgang te berekenen wordt de POC-methode (percentage of completion) gebruikt. De formule is als volgt:

$$POC = \frac{\text{gerealiseerde uitgaven}}{\text{begrote uitgaven}} \times \frac{\text{gerealiseerde opbrengsten}}{\text{begrote opbrengsten}}$$

In het geval dat 80% van de kosten in een gebiedsontwikkeling is gerealiseerd en 50% procent van de kavels is uitgegeven. Dan is deze gebiedsontwikkeling volgens de POC-methode voor 40% compleet. Dit betekent dat 40% van de winstverwachting op de eindwaarde als tussentijdse winst genomen moet worden.

Parameters voor indexatie vanaf 1-1-2023

Voor een grondexploitatie is de bepaling van parameters voor indexatie essentieel om de berekeningen in de tijd uit te kunnen zetten. Zo liggen de prijzen van bijvoorbeeld bouwmaterialen in de toekomst waarschijnlijk hoger dan nu. Met behulp van indexcijfers kunnen deze prijzen bij benadering ingeschat worden.

Op basis van de vastgestelde kaders 2023 zijn de volgende parameters vastgesteld (een toelichting op berekening van de parameters volgt op de volgende pagina):

| Parameters 2023 | 2022 | 2023 | Looptijd |
|-------------------------------|--------|------------|---|
| Rente | 1,34% | 1,48% | gehele looptijd |
| Disconteringsvoet | 1,34% | 1,48% | gehele looptijd |
| Opbrengstenstijging | 1% | 0%, 1%, 0% | 0% 2 jaar (2023 en 2024), 1% (2025-2032), daarna 0% |
| m.u.v. bedrijfskavels | 0% | 0% | gehele looptijd |
| m.u.v. kantoren | 0% | 0% | gehele looptijd |
| m.u.v. detailhandel en horeca | 0% | 0% | gehele looptijd |
| Kostenstijging | 2% | 4%, 3%, 2% | 1 jaar 4%(2023), 1 jaar 3% (2024) daarna 2% gehele looptijd |
| m.u.v. verwervingskosten | n.v.t. | n.v.t. | Project specifiek bepalen |

Rentepercentage 1.48%

Het rentepercentage wordt berekend zoals voorgeschreven door de BBV. De BBV stelt dat het rentepercentage moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Dit betekent dat er twee mogelijke scenario's zijn. Ten eerste kan er sprake zijn van projectfinanciering. In dat geval is er een lening afgesloten voor een specifieke grondexploitatie, in deze situatie moet er dan met het rentepercentage voor die betreffende lening gerekend worden. Ten tweede, als er geen sprake is van projectfinanciering, dan dient het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente gehanteerd te worden. Dit rentepercentage is voor 2023 berekend op 1.48%.

Disconteringsvoet 1.48%

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om de contante waarde van toekomstige kasstromen te berekenen. De gehanteerde disconteringsvoet is gelijk aan het berekende rentepercentage. De disconteringsvoet is daarom 1.48%.

Opbrengstenstijging 0% (2023 en 2024), 1% (2025-2032), 0% resterende looptijd

De opbrengsten binnen een grondexploitatie worden bepaald door de gehanteerde grondprijs. De hoogte van deze grondprijs wordt voornamelijk residueel bepaald. Dit houdt in dat het verschil tussen de marktwaarde enerzijds en bouwkosten en bijkomende kosten anderzijds wordt berekend. Door de toepassing van deze residuele grondwaardemethodiek worden zowel de mutaties in de vastgoedmarkt als de mutaties in de bouwkosten meegenomen. In de afgelopen jaren hebben we een stijging gezien van deze residuele grondwaarde, dit omdat de prijzen van vastgoed harder stegen dan de bouwkosten. Gedurende 2022 is deze situatie echter aan het veranderen. Vanwege de stijgende (hypotheek-)

rente stabiliseren de prijzen van vastgoed en is er in sommige gevallen zelfs sprake van een daling. Hiertegenover staat een sterke stijging van de bouwkosten. Gezien deze ontwikkelingen is de parameter voor opbrengstenstijging bepaald op 0% voor de komende twee jaar. Hierna verwachten we dat er weer een lichte stijging van de grondprijs zal ontstaan van jaarlijks 1%. Conform BBV mogen grondprijzen maximaal tot 10 jaar in de toekomst geïndexeerd worden in de grondexploitatie, na 2032 staat de opbrengstenstijging daarom op 0%.

Kostenstijging 4% (2023) 3% (2024) 2% (gehele looptijd)

De kosten voor met name het bouw- en woonrijp maken zijn het afgelopen jaar sterk gestegen. Gezien deze forse prijsstijgingen wordt er voor gekozen om alle civieltechnische ramingen binnen de grondexploitaties opnieuw tegen het licht te houden. Dit geeft de mogelijkheid om de prijsstijgingen goed te verwerken en daarnaast te kijken of er bezuinigd kan worden op de GWW-kosten. Voor de ramingen die niet herzien zijn is er een prijspeilcorrectie van 5% doorgevoerd om de ramingen van prijspeil 1-1-2022 naar 1-1-2023 te brengen. Naast deze prijspeilcorrectie wordt er in grondexploitaties ook gerekend met indexen voor de nog te verwachten prijsstijgingen. Op basis van ervaringscijfers binnen de Gemeente Utrecht en het raadplegen van extern advies wordt deze kostenindex voor 2023 ingeschat op 4%, voor 2024 op 3% en voor de resterende looptijd wordt weer aangesloten bij de langjarige streefinflatie van het ECB van 2%.



Financieel verloop gemeentelijke grondexploitaties over 2022

Onderstaande tabel geeft het financiële verloop van de gemeentelijke grondexploitaties over 2022 weer. De mutaties zijn een verschil tussen het geprognosticeerd resultaat op 1 januari 2022 en het nieuwe geprognosticeerd resultaat op 1 januari 2023. Deze mutaties zijn een optelsom van mee- en tegenvallers binnen de grondexploitaties. De projecttabladen die hierna volgen gaan verder in op de mutaties per project. Bij een beoordeling van de actieve grondexploitaties per eind 2022, op basis van de door het BBV voorgeschreven POC-methode, is er bij enkele grondexploitaties sprake van verplicht tussentijds winst te nemen. De tabel geeft inzicht in deze bedragen. De tussentijdse winstnemingen leiden niet tot een aanpassing van de voorziening negatieve grondexploitaties. De winstnemingen zijn uitsluitend gedaan bij grondexploitaties met een positief saldo. De geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties worden verrekend met de reserve grondexploitaties en de voorziening negatieve grondexploitaties, waarover in paragraaf [5.3.5](#) wordt gerapporteerd.

In paragraaf [5.3.4](#) Risicomanagement Grondexploitaties wordt inzicht gegeven in de risico- en scenarioanalyses van de gemeentelijke grondexploitaties. De resultaten van deze paragraaf worden eveneens als input gebruikt voor paragraaf [5.3.5](#) Reserve grondexploitaties en voorziening negatieve grondexploitaties.

In 2022 is er één nieuwe grondexploitatie geopend, dit is grondexploitatie BEFU. In het betreffende projecttabblad wordt een verdere toelichting op dit project gegeven.

Daarnaast zijn er afgelopen jaar vier grondexploitaties afgesloten. Dit zijn: Befu-terrein, Opaalweg/Amethistweg, Overvecht Centrum en Nieuwe Zandpad. De gerealiseerde resultaten op deze grondexploitaties worden verrekend met de openstaande voorziening grondexploitaties.

| Grondexploitatie (Euro's op Netto Contante Waarde) | Saldo MPR 2022 | Mutatie geopende grondexploitaties | Mutatie afgesloten grondexploitaties | Mutatie lopende grondexploitaties | Winstneming over 2022 | Saldo MPR 2023 |
|---|----------------|---------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|----------------|
| Leidsche Rijn | +19,9 miljoen | | | +1,6 miljoen | 3,8 miljoen | +17,7 miljoen |
| Stationsgebied * | -87,3 miljoen | | | -1,8 miljoen | | -89,1 miljoen |
| Binnenstedelijke grondexploitaties | +8,0 miljoen | -1,8 miljoen | +12,0 miljoen | +1,4 miljoen | 5,3 miljoen | +14,3 miljoen |

* Na de toevoeging van een gemeentelijke bijdrage in de voorziening is het financieel beeld van het Stationsgebied verbeterd met 0,1 miljoen op eindwaarde. Deze € 0,1 miljoen is vrijgevallen uit de voorziening naar de Reserve Grondexploitaties.

Befu-terrein

De grondexploitatie Befu-terrein is in 2022 afgesloten. Hiermee worden de voorgenomen woningbouwplannen voor permanent wonen later in de tijd geplaatst. In plaats daarvan komt er nu een ontwikkeling voor tijdelijk wonen op de locatie. Zie het projectblad BEFU voor een verdere toelichting op de geopende grondexploitatie ten behoeve van deze tijdelijke woningbouw. Het negatieve resultaat van 1,9 miljoen euro van de afgesloten grondexploitatie Befu-terrein is verrekend met de voorziening grondexploitaties, dit is een verbetering van 1,2 miljoen ten opzichte van de getroffen voorziening.

Opaalweg/Amethistweg

De grondexploitatie Opaalweg is in 2022 afgesloten. Er zijn in het project 200 onzelfstandige studentenwoningen gerealiseerd. Daarnaast heeft er groencompensatie plaatsgevonden rondom het perceel. Het negatieve resultaat van 0,2 miljoen euro van de afgesloten grondexploitatie is verrekend met de voorziening grondexploitaties, dit is een verbetering van 0,2 miljoen euro ten opzichte van de getroffen voorziening.

Overvecht Centrum

De grondexploitatie Overvecht Centrum is in 2022 afgesloten. Met uitzondering van de vernieuwing van het parkeerterrein ten westen van het winkelcentrum en enkele kleinere werkzaamheden zijn alle werkzaamheden binnen de grondexploitatie Centrum Overvecht afgerond. Voor de kleinere af te ronden werkzaamheden is een zogenoemd nazorgbudget opgenomen. De grondexploitatie Centrum Overvecht is verbeterd met 3,3 miljoen euro door het niet aanleggen van de parkeerplekken. Als gevolg van de woningbouwontwikkeling in Overvecht Centrum zijn de kosten voor de herinrichting van het huidige parkeerterrein in 2022 uit de grondexploitatie van de NPD-strook gehaald. Zoals vastgesteld in het MPR 2022 reserveren wij dit bedrag voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum als cofinanciering voor de toegekende rijksbijdrage uit de Woningbouwimpuls. Het resterende negatieve resultaat van 5,6 miljoen euro is verrekend met de voorziening grondexploitaties. De grondexploitatie verbetert daarmee met 3,3 miljoen euro ten opzichte van de in het MPR 2022 vermelde eindwaarde.

Nieuwe Zandpad

Zoals aangekondigd in het MPR 2022 en de Peilstok 2022 is de grondexploitatie Nieuwe Zandpad afgesloten omdat het plan zoals eerder door de Raad is vastgesteld niet gerealiseerd wordt. Hiermee wordt duidelijk dat er ook geen middelen beschikbaar zijn om de Jagerskade/Zandpad te herinrichten. De bestemming van het perceel blijft sekswerk, dus we kunnen opnieuw een grondexploitatie openen als de Raad op een later moment hier (kleinschaliger) sekswerk wil realiseren. Het negatieve resultaat van 4,4 miljoen euro is verrekend met de voorziening grondexploitaties, dit bedrag past binnen het bij het MPR 2022 opgenomen voorziening.

De gemeente kent na de afsluiting van de vier grondexploitaties en opening van één grondexploitatie nu negen lopende grondexploitaties. Voor toelichting op het projectverloop van deze negen grondexploitaties wordt verwezen naar de hier na volgende projectbladen. Deze projectbladen geven bondig inzicht in de toelichting op het gerealiseerde resultaat, project-specifieke risico's en inhoudelijke doelen van het project. Gedetailleerde onderliggende cijfers zijn opgenomen in de geheime bijlage (grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht) van de projecten.

Bij het project Merwedekanaalzone is naast actief grondbeleid sprake van faciliterend grondbeleid. Voor enkele woningbouwprojecten heeft de gemeente anterieure overeenkomsten afgesloten met ontwikkelaars. De voortgang van deze faciliterende projecten wordt tevens geduid. Voor Merwedekanaalzone zijn daarom twee projectbladen opgesteld: een voor de grondexploitaties en een voor het faciliterende deel.

Voor nadere detaillering en een overzicht van de eindresultaten per grondexploitatie wordt verwezen naar de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

5.3.3 Lopende grondexploitaties

Klik op de foto om direct naar de betreffende locatie te gaan.



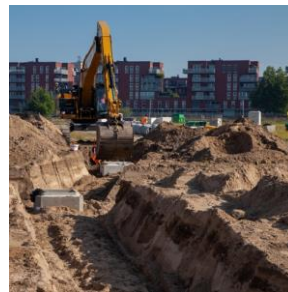
Leidsche Rijn



Stationsgebied



Beurskwartier



**Merwedekanaalzone:
Grondexploitatie**



**Merwedekanaalzone:
Faciliterend grondbeleid**



Zuilense Vecht



Oudenrijn West



Hart van de Meern



**Kern/ Centrumplan
Vleuten**



BEFU



Isotopenweg

Projectnaam: Leidsche Rijn

Doelstelling, inhoud en opgave

In Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern blijven we de komende jaren volop werken aan de ontwikkeling van de stad. Het wordt een volwaardige en levensloopbestendige woonwijk voor alle leeftijden met gemengde centra die zijn gelegen nabij vervoersknooppunten. Het gebied biedt de mogelijkheid fors aan de stedelijke ambities bij te dragen, waaronder het toevoegen van veel aanbod op de Utrechtse woningmarkt zoals betaalbare en duurzame (huur-) woningen, het realiseren van diverse voorzieningen en het creëren van meer werkgelegenheid. De strategische opgaven concentreren zich rond de in te passen HOV-verbinding vanuit Leidsche Rijn Centrum richting Papendorp-Westraven. Daarmee wordt Papendorp een belangrijke knoop in het Wiel met Spaken, zowel bij het Taatsenplein als bij de afrit A2/Marinus van Tyrusviaduct. Dat is de locatie waar we de kans zien om verschillende mobiliteitsaspecten te koppelen in een duurzame mobiliteitshub.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Leidsche Rijn komt na actualisatie per 1-1-2023 uit op een positieve netto contante waarde van 85,2 miljoen euro netto contant. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2022 van 84,5 miljoen euro netto contant laat de grondexploitatie Leidsche Rijn een verbetering zien van 0,7 miljoen euro. Na tussentijdse winstnemingen tot en met 2022 van 67,5 miljoen euro, verplicht voorgeschreven door het BBV, bedraagt het positieve saldo 17,7 miljoen euro. De verplichte winstneming over 2022 is 3,8 miljoen euro.

Robuuste posten

Naast de circa 25 deelexploitaties zijn de zogenoemde robuuste posten onderdeel van de grondexploitatie Leidsche Rijn. De komende jaren komen de kosten voor mobiliteitshub Papendorp, sloop Utrechtse Bazaar, aankoop grond voor de ontwikkeling van Haarrijn, kosten voor de inrichting van het leefgebied van de grote modderkruiper en de aanleg van de fietsbrug Papendorp deels ten

laste van deze robuuste posten. Na afstemming met de accountant nemen de robuuste posten hierdoor met €35,8 miljoen af.

Toelichting mutaties

De totale lasten vallen na actualisatie 17,7 miljoen euro hoger uit. De afwijkingen worden voornamelijk veroorzaakt door hogere verwachte plankosten en stijgende materiaalprijzen.

De totale baten vallen na actualisatie 20,9 miljoen euro hoger uit. De afwijkingen worden voornamelijk veroorzaakt door hogere in 2022 gerealiseerde opbrengsten in lopende deelgebieden, verwerken van gesloten uitgifteovereenkomsten, tenderresultaten Leeuwesteijn Noord, beperkte stijging van grondprijzen voor wonen en bedrijfsfuncties. Deze vangen per saldo de dalende opbrengsten van toekomstige deelgebieden Papendorp en Strijkviertel op.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Vanwege de omvang en de looptijd van de grondexploitatie Leidsche Rijn kan het eindresultaat nog aanzienlijk veranderen. Daarnaast stijgt het risicoprofiel vanwege stijgende bouwkosten en druk op de uitgifteprijzen. Deze ontwikkelingen hebben naar verwachting vooral effect op de nog op te starten deelgebieden zoals Papendorp, Haarrijn en Strijkviertel.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.

Projectnaam: Stationsgebied

Doelstelling, inhoud en opgave

Deze grondexploitatie ziet op Fase 1 van het Stationsgebied. Dit is het gebied rondom de OV-terminal, grofweg tussen de Croeselaan aan de westzijde en Vredenburg aan de oostzijde. Kenmerkende (deel-)projecten binnen de grondexploitatie waar nog werkzaamheden plaatsvinden betreffen onder andere de Catharijnesingel, Smakkelaarsveld, Kop Amsterdamsestraatweg, het Jaarbeursplein (incl. Jaarbeurspleingebouw), Van Sijpesteijkade en -tunnel en de trappen aan de Moreelsebrug.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Stationsgebied komt na actualisatie per 1-1-2023 uit op een negatieve netto contante waarde van 89,1 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve netto contante waarde op 1-1-2022 van 87,3 miljoen euro laat de grondexploitatie Stationsgebied een negatieve mutatie zien van 1,8 miljoen euro. Na de toevoeging van een gemeentelijke bijdrage in de voorziening is het financieel beeld Stationsgebied verbeterd met 0,1 miljoen.

Toelichting mutaties

De totale lasten vallen na actualisatie 1,6 miljoen euro hoger uit. De afwijkingen worden voornamelijk veroorzaakt door gestegen plankosten en indexatie van de kosten van nog aan te leggen openbare ruimte van onder andere de Van Sijpesteijkade en -tunnel en trappen aan de Moreelsebrug.

De totale baten vallen na actualisatie 0,8 miljoen euro hoger uit. De afwijkingen worden voornamelijk veroorzaakt door het laten vervallen van een risicoreservering op nog te ontvangen bijdragen en door het toevoegen van subsidies voor de herinrichting van de Laan van Puntenburg.

De overige mutatie van 1,0 miljoen wordt verklaard door de prijspeilverschuiving van 1-1-2022 naar 1-1-2023.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van risico's project Stationsgebied blijft ongewijzigd op 15,2 miljoen euro. De vastgoedopbrengsten vormen de belangrijkste factor die van invloed is op het resultaat van de grondexploitatie Stationsgebied. De volgende projecten op grond van de gemeente zijn nog niet gecontracteerd. Het is nog niet zeker of de verwachte grondopbrengsten geheel worden gerealiseerd.

- Jaarbeurspleingebouw (kantoren/commerciële voorzieningen). Het overgrote deel van het project betreft kantoorvolume. De aanbestedingsprocedure is doorlopen. Na afronding contractvorming zal dit risico worden heroverwogen.
- Oude Daalstraat (woningen).
- Stationsplein (Event Space). In 2019 is besloten een 'proefperiode' aan te gaan tot 2022, waarna de vastgoedeigenaar het evenementenplein in gebruik heeft genomen. De afspraak is dat na de proefperiode het recht op de Event Space definitief uitgegeven wordt aan de vastgoedeigenaar. Momenteel lopen er gesprekken over eventuele verlenging van de proefperiode.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Planten bomen Catharijnesingel

Projectnaam: Beurskwartier

Doelstelling, inhoud en opgave

Beurskwartier wordt een hoogstedelijke wijk met tenminste 2500 woningen en een gemengd programma aan werken en voorzieningen. De openbare ruimte is hoogwaardig en richt zich op fietsers en voetgangers. Er komen geen parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers in het gebied. Wel is er plek voor elektrische deelmobiliteit. De grondexploitatie is geopend bij het vaststellen van het bestemmingsplan Beurskwartier 1 door de raad op 25 november 2021. Inmiddels is dit (globale) bestemmingsplan verder uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan wat op korte termijn ter besluitvorming aan college en raad voorgelegd zal worden.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Beurskwartier komt na actualisatie op 1-1-2023 uit op een positieve netto contante waarde van 0,1 miljoen euro. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2022 van 1,5 miljoen euro laat de grondexploitatie Beurskwartier een verslechtering zien van 1,4 miljoen euro.

Toelichting mutaties

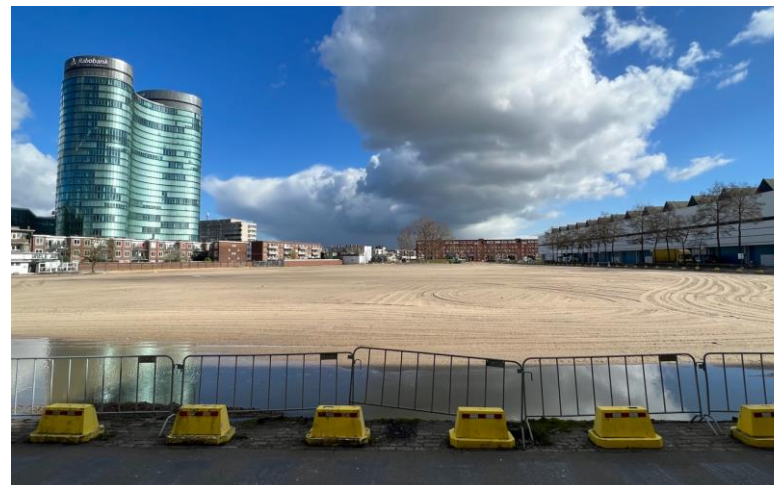
De totale lasten vallen na actualisatie 0,2 miljoen euro lager uit en de totale baten vallen na actualisatie 4,4 miljoen euro hoger uit. De afwijkingen worden veroorzaakt door het invoeren van de laatste planinzichten op basis van het vast te stellen Stedenbouwkundig Plan, wat inhoudt dat de grondexploitatie volledig herzien is. Het resultaat van de grondexploitatie Beurskwartier verslechtert licht als gevolg van de doorwerking van de aangepaste parameters voor indexatie op het saldo en daarnaast een stijging van de plankosten. Daartegenover staat een meevaller op de verwervingskosten. Per saldo laat deze grondexploitatie nog steeds een geprognosticeerd sluitend beeld zien

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Voor het project Beurskwartier is een uitgebreide risicoanalyse opgesteld. Tot de belangrijkste risico's behoren onder meer dat het tweede watervoerend pakket niet (tijdig) beschikbaar is voor WKO, dat het bestemmingsplan nog behandeld moet worden door de Raad van State en de algehele complexiteit van het project. Voor een uitgebreidere toelichting zie de 'Financiële toelichting grondexploitatie Beurskwartier, behorende bij het Stedenbouwkundig Plan'.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht. Verder wordt bij de vaststelling het Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier een financiële toelichting op de grondexploitatie Beurskwartier toegevoegd, waarin de grondexploitatie in meer detail beschreven wordt.



Omgewoelde parkeerterrein P3 van de Jaarbeurs

Projectnaam: Deelgebied 4 Defensierrein en deelgebied 5 Merwede: OPG en Busstalling

Doelstelling, inhoud en opgave

De gemeente is eigenaar van het Defensierrein in deelgebied 4. Voor het Defensierrein is in 2014 een grondexploitatie geopend door de gemeenteraad. Op 10 maart 2022 het de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Merwedekanaalzone deelgebied 4, Defensierrein, 1e herziening' vastgesteld. Hiermee wordt het mogelijk om, bovenop de 600 reeds vastgestelde woningen, nog eens 350 extra woningen te realiseren. Dit betreft 100 sociale huurwoningen en 250 betaalbare woningen in het middensegment (huur en koop).

In deelgebied 5 is de gemeente eigenaar van het OPG-terrein en de Busstalling. Bij de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan Merwede door de gemeenteraad op 7 oktober 2021 is tevens de grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling geopend. Deelgebied 5 Merwede zal in twee fasen ontwikkeld worden. In de eerste fase worden 4.250 woningen ontwikkeld, waarvan ca. 140 door de gemeente. In de tweede fase volgen de resterende 1.750 woningen door de gemeente. Voor de ontwikkeling van fase 2 is met name een succesvolle mobiliteitsstrategie van belang. Op basis van verkeersberekeningen is de verwachting dat er voldoende perspectief is om ook fase 2 van Merwede binnen tien jaar te kunnen ontwikkelen.

De grondexploitaties maken onderdeel uit van het financieel kader Merwedekanaalzone, welke eveneens bij genoemde besluitvorming is vastgesteld. Hierin zijn de geldstromen van de deelgebieden 4, 5 en 6 van de Merwedekanaalzone in samenhang beschreven, waaronder bovenwijkse voorzieningen en openbare ruimte. Actualisatie van de grondexploitaties heeft effect op het financieel kader MWKZ.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Defensierrein komt na actualisatie op 1-1-2023 uit op een positieve netto contante waarde. Ten opzichte van de positieve netto contante

waarde op 01-01-2022 laat de grondexploitatie een verbetering zien van 1,4 miljoen euro. Ten laste van deze grondexploitatie zijn, zoals voorgeschreven door het BBV, tot en met 2022 tussentijdse winstnemingen genomen. De grondexploitatie Merwede OPG en Busstalling komt na actualisatie uit op 1-1-2023 uit op een positieve netto contante waarde. Ten opzichte de positieve netto contante waarde op 1-1-2022 laat de grondexploitatie een verslechtering zien van circa 8 miljoen euro.

Na actualisatie van de verschillende geldstromen is het financieel kader nog steeds sluitend (zie scenario-analyse, risico's en beheersing en Geheime Bijlage). De risico's en daarmee de kans op een niet meer sluitend financieel kader zijn aanzienlijk toegenomen.



Impressie Merwede buurtplein

Toelichting mutaties

De afwijkingen bij deelgebied 4 worden voornamelijk veroorzaakt door lagere raming bouw- en woonrijp maken, vervallen bijdrage aan de Heycopbrug conform amendement A129 en winstneming.

De afwijkingen bij deelgebied 5 worden voornamelijk veroorzaakt door hogere plankosten, tijdelijk beheer en afdracht bovenwijkse voorzieningen (indexatie). Daar staat een beperktere stijging van de opbrengsten tegenover.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Deelgebied 4 kent het risico van potentiële vertraging bij de ontwikkelaar. Dit wordt beheerst door het periodieke overleg tussen gemeente en ontwikkelaar. Deelgebied 5 kent als grootste risico het niet kunnen ontwikkelen van fase 2.

Deze berekening is geactualiseerd en laat een verslechtering zien als gevolg van de hierboven genoemde oorzaken. Dit risico is vooralsnog afgedekt door de beschikbare financiële ruimte zoals besloten bij de programmabegroting 2021 en aanvullende middelen binnen het financieel kader MWKZ, waaronder winstnemingen deelgebied 4. Tevens verwijzen we naar de Regeling Risicovolle Projecten (RRP, waar de ontwikkeling van Merwede fase 1 onderdeel van is.)

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht waarin de actualisatie van de grondexploitaties en het financieel kader MWKZ nader wordt gededuid.



Inrichting MWKZ4 Noord

Projectnaam: Faciliterende projecten Merwedekanaalzone en investeringsimpuls RSU

Doelstelling, inhoud en opgave

Naast actief grondbeleid (de grondexploitatie) is in de Merwedekanaalzone sprake van faciliterend grondbeleid. Dit betreft diverse private initiatieven in het gebied en eveneens de bepalingen en afspraken in (de door addendum gewijzigde) Samenwerkingsovereenkomst (SOK) deelgebied 5 Merwede over het verplichte kostenverhaal van de gemeente.

Actuele stand faciliterend grondbeleid

Voor de woningbouwprojecten Wilhelminawerf in deelgebied 4 en de Eendrachtlaan 10 in deelgebied 6 zijn anterieure overeenkomsten gesloten met de ontwikkelaars. De Wilhelminawerf is nagenoeg afgerond en bij de Eendrachtlaan 10 is de bouw begonnen. Bij deelgebied 4 waren er gesprekken tussen de gemeente en een initiatiefnemer over de herontwikkeling van de Koningin Wilhelminalaan 3-5. Maar deze herontwikkeling wordt op dit moment niet haalbaar geacht, waarop dit initiatief is stopgezet.

Voor deelgebied 5 zijn in de (door addendum gewijzigde) SOK uitgewerkte bepalingen en verplichtingen over het verplichte kostenverhaal opgenomen. Hierin zijn bijvoorbeeld afspraken gemaakt over de bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en het bouw- en woonrijp maken. Dit zijn taken waar de gemeente verantwoordelijk voor is en waarvoor de gemeente een bijdrage ontvangt van de grondeigenaren. Het deel van de te verrekenen kosten dat betrekking heeft op de gemeentelijke grondpositie zijn ingebracht in de vastgestelde grondexploitatie Merwede OPG en Busstalling. Over de betaalmomenten van deze bijdragen zijn afspraken vastgelegd in de SOK die zijn gekoppeld aan onherroepelijk bestemmingsplan en onherroepelijke omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is sinds 10 juni 2022 in werking. Dit betekent dat omgevingsvergunningen binnen dit bestemmingsplan kunnen worden aangevraagd en verleend. Echter, het bestemmingsplan is nog niet

onherroepelijk, maar ligt vanwege een drietal beroepen bij de Afdeling van de Raad van State. Behandeling door de Afdeling laat echter op zich wachten vanwege personeelstekort en benodigde voorbereidingstijd.

Voor deelgebied 6 heeft de gemeenteraad in 2021 een conserverend bestemmingsplan vastgesteld. Daarnaast is op 15-09-2022 Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd op een deel van de gronden in dit deelgebied. Hiermee is de weg ingezet om de transformatie, zoals beoogd in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, vorm te geven en te komen tot een omgevingsplan waarin dit juridisch-planologisch wordt geborgd. Hiertoe heeft de raad bij vaststelling van de Wvg eveneens een voorbereidingskrediet vastgesteld om te komen tot, in eerste instantie, een Nota van Uitgangspunten als opmaat naar het omgevingsplan.

Actuele stand investeringsimpuls RSU

De afgelopen Voorjaarsnota's zijn er middelen beschikbaar gesteld voor de Merwedekanaalzone ("investeringsimpuls RSU"). De nog beschikbare budgetten worden vermeld in de geheime bijlage Programmering ruimtelijke ontwikkelingsprojecten 2023. Het betreft middelen voor onverhaalbare plankosten, Rondje Stadseiland in deelgebied 6, plankosten voor de vergroening van de omgeving en middelen voor de verdichtingsopgave.

Projectnaam: Zuilense Vecht

Doelstelling, inhoud en opgave

De gemeenten Stichtse Vecht en Utrecht willen het gebied Zuilense Vecht gezamenlijk verbeteren. Door een open, groene verbinding te maken in samenhang met de omliggende buurten wordt een nieuwe groenstructuur gecreëerd. Deze draagt bij aan de groeiende behoefte aan sporten, bewegen en recreëren, ook buiten verenigingsverband om. Ook draagt het plan bij aan de ontmoetingsfunctie. De niet optimaal functionerende sportparken die nu monofunctioneel worden gebruikt worden compacter, toekomstbestendig en multifunctioneel ingericht. De woningen die worden toegevoegd, zorgen voor de verbinding tussen de bestaande wijken Zuilen en Op Buuren en dragen bij aan een sluitende business case. Het positieve resultaat van de grondexploitatie is bestemd voor de aanleg van het sportlandschap.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Zuilense Vecht komt na actualisatie op 1-1-2023 uit op een positieve netto contante waarde van 1,9 miljoen euro. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2022 van 2,1 miljoen euro laat de grondexploitatie Zuilense Vecht een verslechtering zien van circa 0,2 miljoen euro. Het saldo is door de verslechtering niet meer voldoende om de bijdrage aan de aanleg van het sportlandschap volledig te dekken. Conform besluitvorming wordt dit risico als een onttrekking ten laste van de reserve grondexploitatie geraamd.

Toelichting mutaties

De totale lasten vallen na actualisatie 0,3 miljoen euro hoger uit. De afwijkingen worden voornamelijk veroorzaakt door de indexatie van de nog te maken kosten voor het aanleggen van de openbare ruimte. De totale baten vallen na actualisatie 0,5 miljoen euro hoger uit. De afwijkingen

worden voornamelijk veroorzaakt door het toevoegen van woningen als gevolg van aanpassingen in het VO-SP.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Voor het project Zuilense Vecht zijn twee project-specifieke risico's benoemd.

- Als gevolg van de stijgende bouwkosten (macro-economisch) is het mogelijk dat de schadeloosstelling hoger uitvalt.
- Tegenvallende grondopbrengsten.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Sportpark in Zuilense Vecht

Projectnaam: Oudenrijn West

Doelstelling, inhoud en opgave

Het project Oudenrijn West betreft de ontwikkeling van bedrijventerrein Oudenrijn West, dat inmiddels volledig bouwrijp en grotendeels ook woonrijp gemaakt is. Het totale plangebied is ca 47 ha groot waarvan 28 ha uitgeefbaar. Nog twee kavels moeten worden uitgegeven.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie komt na actualisatie op 1-1-2023 uit op een positieve netto contante waarde van 0,5 miljoen euro. Ten opzichte van de positieve netto contante waarde op 1-1-2022 van 0,6 miljoen euro laat de grondexploitatie een verslechtering zien van 0,1 miljoen euro. Ten laste van deze grondexploitatie zijn tussentijdse winstnemingen genomen, verplicht voorgeschreven door het BBV.

Toelichting mutaties

De totale lasten vallen na actualisatie 0,2 miljoen euro lager uit. De afwijking wordt voornamelijk veroorzaakt door het aanpassen van de raming voor bouwrijpmaken;
De totale baten vallen na actualisatie 0,3 miljoen euro lager uit. De afwijking wordt voornamelijk veroorzaakt door de verplichte winstneming over 2022.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Ook voor dit project is een generieke scenarioanalyse conform systematiek van de Binnenstedelijke grexen uitgevoerd. Hier wordt in een volgend blad verder op ingegaan. Daarnaast is sprake van een projectspecifiek risico. Met dit risico is rekening gehouden in de risico analyse. Verdere informatie staat in de Geheime Bijlage.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Beefland

Projectnaam: Hart van de Meern

Doelstelling, inhoud en opgave

Het Hart van de Meern bestaat uit drie kwadranten die gefaseerd worden ontwikkeld. De eerste drie kwadranten zijn vrijwel volledig gereed. Voor de Zuidoostkwadrant wordt een woningbouwontwikkeling voorzien op de locatie van de huidige parkeerplaats. Er wordt op dit moment gewerkt aan een vernieuwd plan voor dit kwadrant, waarover besluitvorming kan plaatsvinden.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Hart van de Meern komt na actualisatie op 1-1-2023 uit op een negatieve contante waarde van 0,8 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve contante waarde op 01-01-2022 van 0,7 miljoen euro laat de grondexploitatie Hart van de Meern een verslechtering zien van 0,1 miljoen euro. Er is geen sprake van tussentijdse winstneming voor deze grondexploitatie.

Toelichting mutaties

De totale lasten vallen na actualisatie 0,2 miljoen euro hoger uit. De afwijkingen worden voornamelijk veroorzaakt door toename van de kosten voor tijdelijk beheer van de panden die de gemeente beheert en de indexatie van de budgetten voor bouw- en woonrijp maken.

De totale baten vallen na actualisatie 0,1 miljoen euro hoger uit.

scenarioanalyse, risico's en beheersing

Voor het project wordt rekening gehouden met verwervingskosten. De aankoopkosten betreffen een risico. Bij te hoge kosten kan worden overwogen deze percelen in te passen. Voor de Zuidoostkwadrant wordt nagedacht over een nieuwe planinvulling, waardoor op verschillende aspecten wijzigingen (zowel positief als negatief) zouden kunnen optreden.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Meerdijk

Projectnaam: Kern/ Centrumplan Vleuten

Doelstelling, inhoud en opgave

Dit project betreft het inpassen en toevoegen van een gezondheidscentrum en enkele woningen die de centrumfunctie versterken. Verder is het openbaar gebied bij het Wijkservicecentrum heringericht zodat het beter aansluit bij het dorps karakter van Vleuten. Er worden nog enkele kavels voor woningbouw uitgegeven.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie komt na actualisatie op 1-1-2023 uit op een negatieve contante waarde van 8,1 miljoen euro. Ten opzichte van het negatieve contante waarde op 01-01-2022 van 8,2 miljoen euro laat de grondexploitatie een verbetering zien van 0,1 miljoen euro. Van tussentijdse winstnemingen is in dit project geen sprake.

Toelichting mutaties

De totale lasten vallen na actualisatie 0,3 miljoen euro nominaal hoger uit. De afwijkingen worden voornamelijk veroorzaakt door aanvullende plankosten en rentebijbeschrijving.

De totale baten vallen na actualisatie 0,4 miljoen euro nominaal hoger uit. De afwijkingen worden voornamelijk veroorzaakt doordat uit externe taxatie blijkt dat de grondwaarde hoger is dan waar in de grondexploitatie van was uitgegaan.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Er is geen sprake van projectspecifieke financiële risico's en/of kansen.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Nieuwe Gezondheidscentrum op het Dorpsplein

Projectnaam: BEFU

Doelstelling, inhoud en opgave

Op het terrein van de voormalige betonmortelfabriek Utrecht (BEFU) in Hoograven worden circa 135 flexwoningen gerealiseerd, die hier 10 jaar blijven staan. Vanwege geluidsbeperking door de A12 is ontwikkeling van permanente woningbouw nu (nog) niet mogelijk. We verwachten dat over 10 jaar permanente woningbouw wel gerealiseerd kan worden, omdat dan geluidsschermen zijn gerealiseerd langs de A12 (relatie met tracébesluit A27). Er kunnen dan circa 75 woningen gerealiseerd worden.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie BEFU komt na actualisatie op 1-1-2023 uit op een negatief contante waarde van 2,1 miljoen euro. Ten opzichte van de negatieve contante waarde op 01-01-2022 van 1,8 miljoen euro laat de grondexploitatie BEFU een verslechtering zien van 0,3 miljoen euro.

Toelichting mutaties

De totale lasten vallen na actualisatie 0,15 miljoen euro hoger uit. De afwijking wordt veroorzaakt door de indexering van prijspeil 2022 naar 2023. De totale baten vallen na actualisatie 0,05 miljoen euro hoger uit. De afwijking wordt veroorzaakt door de indexering van prijspeil 2022 naar 2023.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Vanwege de verrouwelijkheid zijn de projectspecifieke risico's opgenomen in de 'geheime bijlage' (onder nadere financiële toelichting).

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Luchtfoto van BEFU

Projectnaam: Isotopenweg

Doelstelling, inhoud en opgave

De grondexploitatie Isotopenweg betreft een ontwikkeling van een kavel op het bedrijventerrein Lage Weide. De locatie met een potentiële grootte van circa 10.000 vierkante meter ligt op een goed ontsloten plaats nabij het water, het spoor en de snelweg. De locatie is met name geschikt voor logistieke functies. Momenteel wordt er gewerkt aan gemeentelijke plannen om een Museumdepot en een vrachtwagenparkeerplaats op de kavel te realiseren.

Actueel geprognosticeerd resultaat

De grondexploitatie Isotopenweg komt na actualisatie op 1-1-2023 uit op een netto contante waarde van 0,0 miljoen euro. Ten opzichte van de netto contante waarde op 01-01-2022 van 0,0 miljoen euro blijft de grondexploitatie Isotopenweg een neutraal resultaat behouden.

Toelichting mutaties

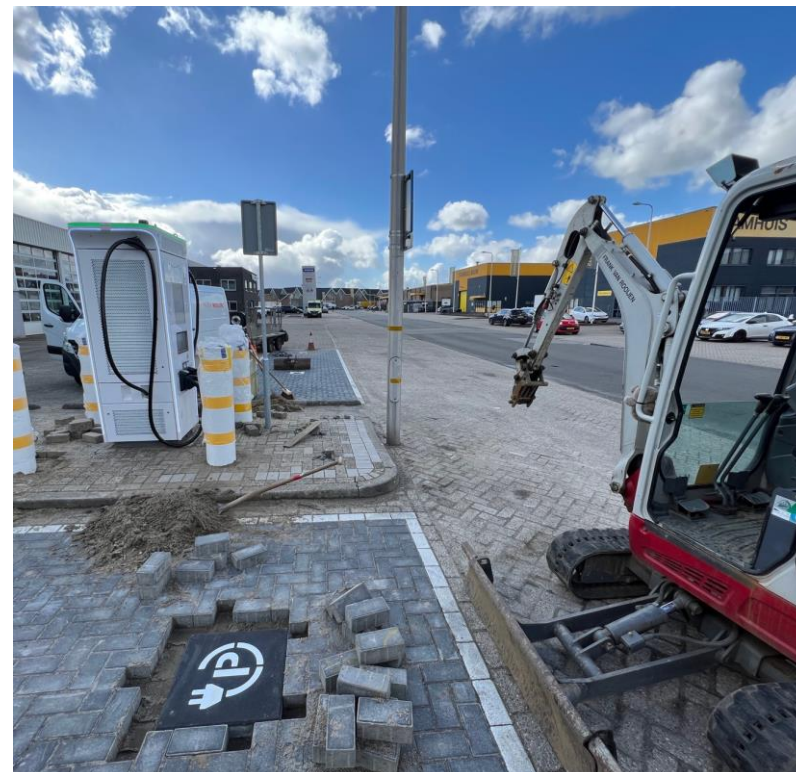
Er zijn geen toe te lichten mutaties.

Scenarioanalyse, risico's en beheersing

Er is geen sprake van projectspecifieke financiële risico's en/of kansen.

Relatie met de Geheime Bijlage

Voor meer details en achtergrondinformatie, zie de geheime bijlage gegevens grondexploitatieprojecten Gemeente Utrecht.



Isotopenweg

5.3.4 Risicomanagement Grondexploitaties

Risicomanagement

Conform de door de raad vastgestelde nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen, worden de risicoanalyses voor de gemeentelijke grondexploitaties twee keer per jaar geactualiseerd (bij de Jaarstukken en bij de Programmabegroting). Het weerstandsvermogen voor het opvangen van de risico's van de grondexploitatie Stationsgebied is onderdeel van het gemeentebrede weerstandsvermogen. Voor het opvangen van de risico's grondexploitatie Leidsche Rijn en de binnenstedelijke grondexploitaties is op basis van het actuele financiële beeld geen gemeentebreed weerstandsvermogen nodig. Deze risico's kunnen worden opgevangen binnen respectievelijk de grondexploitatie Leidsche Rijn en de reserve grondexploitaties. Dekking voor de risico's binnen Merwedekanaalzone zijn afgedekt door de beschikbare financiële ruimte zoals besloten bij de programmabegroting 2021 en aanvullende middelen binnen het financieel kader MWKZ. Het financiële kader Merwedekanaalzone wordt nader toegelicht binnen de geheime bijlages.

De omvang van het benodigde weerstandsvermogen voor het opvangen van de risico's van de grondexploitatie Stationsgebied blijft ongewijzigd. Ook het benodigde weerstandsvermogen binnen de grondexploitatie Leidsche Rijn blijft ongewijzigd. In verband met de risico's verbonden aan de ontwikkelingen in onder andere Papendorp Noord en Groenewoud is vorig jaar 8,8 miljoen euro van het tussentijds genomen resultaat beklemd binnen de reserve grondexploitaties. Deze risico's zijn nog steeds aanwezig en mede (maar niet uitsluitend) het gevolg van de afhankelijkheid van deze ontwikkelingen van het realiseren van Parkeren-op-afstand. Momenteel is de Hub XL de aangewezen locatie, waarvan de investering en dekking nog onzeker is. Ook andere gebiedsontwikkelingen (Beurskwartier, Merwede) zijn afhankelijk van het

Parkeren-op-afstand.

Wij hebben de risico- en scenario analyses voor de binnenstedelijke grondexploitaties geactualiseerd. Zoals eerder aangegeven zijn de onzekerheden in de markt toegenomen waardoor op basis van de uitgevoerde financiële risico- en scenario analyse en met name de gevoeligheid voor de parameters daarin, een extra reservering binnen de reserve grondexploitaties nodig is voor het opvangen van deze risico's. De benodigde reservering in de reserve grondexploitatie was vorig jaar 9,8 miljoen euro en is toegenomen tot 12,9 miljoen euro. Voor het opvangen van de risico's van Merwedekanaalzone, Leidsche Rijn en Stationsgebied gelden conform raadsbesluitvorming specifieke risicoafslagen. Ook deze zijn geactualiseerd.

De belangrijkste scenario's, inclusief de belangrijkste project specifieke risico's ultimo 2022, worden hieronder kort beschreven. Effecten van bestuurlijke besluitvorming zijn hierin niet opgenomen. Voor alle scenario's geldt dat het mogelijke ontwikkelingen zijn. De huidige maatschappelijke ontwikkelingen maken dat de toekomstige effecten moeilijker zijn in te schatten, zowel aan de opbrengsten- als aan de kostenkant. Er is echter vooralsnog geen directe aanleiding dat de scenario's zich voordoen in beschreven hoedanigheid, omdat bij de meest recente actualisatie voorgedane effecten deels al verwerkt zijn. Toch is de waarschijnlijkheid dat deze scenario's zich kunnen voordoen ten opzichte van vorig jaar toegenomen.

| Grondexploitatie (Euro) | scenarioanalyse 2022 | scenarioanalyse 2023 |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Leidsche Rijn | 8,8 miljoen | 8,8 miljoen |
| Stationsgebied | 15,2 miljoen | 15,2 miljoen |
| Merwedekanaalzone | Financieel kader | Financieel kader |
| Binnenstedelijke grondexploitaties | 9,8 miljoen | 12,9 miljoen |



Risicomanagement: de belangrijkste scenario's

Scenario 1: vertraging

- Toelichting: de opbrengsten van de binnenstedelijke grondexploitaties vertragen één jaar.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 (50/50).

Scenario 2: aanpassing grondprijzenbeleid

- Toelichting: de grondprijzen dalen eenmalig met gemiddeld 2,5 %.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 (50/50).

Scenario 3: uitblijven opbrengstenstijging

- Toelichting: de opbrengsten in de binnenstedelijke grondexploitaties stijgen niet: opbrengstenindex is 0%.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (klein).

Scenario 4: renteverhoging van 1,48 % naar 3%

- Toelichting: de rekenrente van de gemeente Utrecht (nu 1,48%) stijgt vanaf 2023 tot einde looptijd naar 3%.
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 3 (50/50).

Scenario 5: hogere kostenstijging in 2023 eenmalig +10%

- Toelichting: in 2023 wordt eenmalige kostenstijging van 10% op civiele werken en plankosten verwacht
- Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 (klein).

| Generieke risico's | Ongewogen risico | Weging | Gewogen risico |
|-----------------------------------|------------------|--------|----------------|
| Scenario 1 | -1.600.000 | 50% | -800.000 |
| Scenario 2 | -5.140.000 | 50% | -2.570.000 |
| Scenario 3 | -3.600.000 | 25% | -900.000 |
| Scenario 4 | -5.900.000 | 50% | -2.950.000 |
| Scenario 5 | -9.040.000 | 25% | -2.260.000 |
| Subtotaal | | | -9.480.000 |
| <i>Projectspecifieke risico's</i> | | | |
| Grondprijrisico | | | -275.000 |
| Stagnatie | | | -2.490.000 |
| Kostenoverschrijdingen | | | -650.000 |
| Subtotaal | | | -3.415.000 |
| Totaal | | | -12.895.000 |

5.3.5 Reserve grondexploitaties en voorziening negatieve grondexploitaties

Toelichting op de reserve

De reserve grondexploitaties is bestemd voor het opvangen van niet begrote financiële tegenvallers in grondexploitatieprojecten en voor het afdekken van financiële risico's bij het nemen van initiatieven in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Sinds 2021 is ook de tussentijdse winstneming over de robuuste posten uit de grondexploitatie Leidsche Rijn in deze reserve opgenomen. Het bedrag van deze tussentijdse winstneming is gelabeld aan de grondexploitatie Leidsche Rijn.

Verloop reserve grondexploitaties

Op basis van de actuele resultaten van de grondexploitaties en de actuele benodigde risicoreserveringen is de stand en het meerjarig verloop van de reserve grondexploitatie bepaald.

In paragraaf 5.8.0 vermelden wij onder 'Actueel financieel beeld grondexploitaties samengevat' de tussentijdse winstneming op de binnenstedelijke grondexploitaties (5,3 miljoen euro) en op de grondexploitatie Leidsche Rijn (3,8 miljoen euro). Deze is in 2022 in de reserve gestort en is dus opgenomen in het beginsaldo per 1 januari 2023.

De reserve grondexploitaties heeft een negatief meerjarig beeld van 0,483 miljoen euro in jaarsnede 2027. Dit beeld is een realistische weergave van de huidige situatie en een verbetering ten opzichte van het negatieve beeld in het MPR 2022 van 1,9 miljoen euro in jaarsnede 2026. Als het verloop van de reserve zich de komende jaren niet positief ontwikkelt zullen wij in een volgende voorjaarsnota voorstellen doen om de reserve meerjarig op een sluitend niveau te brengen.

Reserve grondexploitaties

De geprognosticeerde resultaten op de binnenstedelijke grondexploitaties en tussentijdse winstnemingen op de grondexploitatie Leidsche Rijn worden als storting meegenomen in het meerjarig verloop van de reserve grondexploitaties en zijn onderdeel van het huidige saldo. De tussentijdse winstnemingen worden berekend op basis van de POC-methode (Percentage of Completion) en op eindwaarde.

| | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| Beginsaldo per 1 januari | 177.829 | 177.361 | 152.401 | 158.753 | 163.495 |
| Stortingen | 9.823 | 12.543 | 9.310 | 7.700 | 7.350 |
| Onttrekkingen | 10.291 | 37.503 | 2.958 | 2.958 | 2.958 |
| Saldo na stortingen en onttrekkingen | 177.361 | 152.401 | 158.753 | 163.495 | 167.887 |
| Reserveringen | 162.215 | 139.825 | 139.825 | 142.025 | 145.775 |
| Risico reserveringen | 22.595 | 22.595 | 22.595 | 22.595 | 22.595 |
| Ruimte reserve grondexploitaties | -7.449 | -10.019 | -3.667 | -1.125 | -483 |

Verloop voorziening negatieve grondexploitaties

Het vormen van de voorziening vindt onderbouwing in artikel 44, lid 1a van het BBV, waarin staat: "Voorzieningen worden gevormd wegens verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, doch redelijkerwijs te schatten". Bij vaststelling door de raad van een grondexploitatie met een negatief saldo of bij een mutatie bij de jaarlijkse actualisatie wordt de voorziening aangepast. Bij het afsluiten van een grondexploitatie met een negatief saldo vindt verrekening met de voorziening plaats. De aanpassingen van de voorziening ten gevolge van planvaststelling, planwijziging of afsluiting worden en uit de reserve grondexploitaties gedekt.

| Voorziening negatieve grondexploitaties | MPR 2022 | Mutatie 2022 | MPR 2023 |
|---|----------|--------------|----------|
| Binnenstedelijk | 26.338 | -14.668 | 11.670 |
| Stationsgebied | 90.868 | 959 | 91.827 |

Binnenstedelijk

In 2022 zijn de negatieve grondexploitaties BEFU terrein, Centrum Overvecht, Opaalweg en Het Nieuwe Zandpad afgesloten. Het resultaat van 11,372 miljoen euro is onttrokken aan de voorziening negatieve grondexploitaties. Op grond van de actualisatie van de grondexploitatieprojecten, is per 31 december 2022 een voorziening van 11,670 miljoen euro nodig. Om de voorziening op dit niveau te brengen, is 3,296 miljoen euro onttrokken en toegevoegd aan de reserve grondexploitaties.

Stationsgebied

In 2022 is een gemeentelijke bijdrage van 1,050 miljoen toegevoegd aan de voorziening. De actualisatie van de grondexploitatie Stationsgebied heeft geleid tot een onttrekking van 0,091 miljoen euro. Dit bedrag is toegevoegd aan de reserve grondexploitaties.

Voorziening negatieve grondexploitaties

Tegenover de grondexploitaties met een negatief saldo staat de voorziening negatieve grondexploitaties. Het (negatieve) resultaat van de grondexploitaties en de stand van de voorziening worden beide berekend op eindwaarde waardoor er meerjarig sprake is van een sluitend financieel beeld. Bij vaststelling door de raad van een grondexploitatie met een negatief saldo, of bij een mutatie bij de jaarlijkse actualisatie, wordt de voorziening met hetzelfde bedrag aangepast. Positieve en negatieve tussentijdse mutaties worden verrekend met de reserve grondexploitaties. Bij het afsluiten van een grondexploitatie met een negatief saldo, vindt verrekening met de voorziening plaats.



Toevoeging reserve grondexploitaties

- Op basis van de POC-methode worden de toekomstige winstnemingen uit de grondexploitatie Leidsche Rijn in de reserve gestort.
- Positieve eindsaldi van binnenstedelijke grondexploitaties worden in de reserve gestort. In 2023 wordt het project Isotopenweg afgesloten.
- In 2024 wordt bij het afsluiten van een anticiperende verwerving een resultaat verwacht.
- In de Voorjaarsnota's 2016 tot en met 2018 en in de Programmabegroting 2021 zijn meerjarige tranches bestemd voor de gebiedsopgaven Merwedekanaalzone en Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn.

Onttrekking Reserve grondexploitaties

- De bijdrage aan de algemene middelen betreft taakstellingen (verlaging van plankosten en efficiëncymaatregelen) waarover in het verleden besluiten zijn genomen
- De bijdrage aan de producten van Ruimte is bestemd voor bestemmingsplankosten in het kader van grondexploitaties (0,3 miljoen euro), voor de inzet van ruimtelijk regisseurs bij voorstellen voor locatieontwikkelingen (0,4 miljoen euro) en voor promotie en acquisities (0,1 miljoen euro).
- We verwachten de grondexploitatie Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn in 2024 te openen. Ter dekking van het geprognosticeerd tekort van deze grondexploitatie wordt 32,3 miljoen euro onttrokken. In 2024 is voor deze onttrekking 27,0 miljoen euro financiële ruimte gereserveerd. Het verschil van 5,3 miljoen euro wordt voorgefinancierd uit de tranches 2025 en 2026 voor de ontwikkelopgave Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn.
- In 2021 heeft de raad besloten 2,3 miljoen euro uitvoeringskrediet toe te kennen aan het Sportpark Zuilense Vecht en hiervoor de reserve grondexploitaties aan te wijzen als dekking. Bij het afsluiten van de grondexploitatie Zuilense Vecht wordt de reserve weer aangevuld met het positieve saldo van de grondexploitatie. Deze onttrekking en storting zijn onderdeel van het vastgestelde financiële kader van het project Zuilense Vecht.
- In 2021 heeft de raad besloten om 1,7 miljoen euro beschikbaar te stellen uit het budget Betaalbaar Wonen voor het plan Zuilense Vecht.
- In de Voorjaarsnota 2021 is een integraal investeringspakket vastgesteld. Voor de realisatie van dit pakket worden in 2023 en 2024 bedragen onttrokken.

| Toevoeging | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Winstafdracht grondexploitatie Leidsche Rijn | 5.630 | 6.970 | 5.560 | 3.950 | 3.600 |
| Eindsaldo binnenstedelijke grondexploitaties | 8 | 515 | | | |
| Resultaat anticiperende verwerving | | 423 | | | |
| Tranches voorjaarsnota's + programmabegroting | 4.185 | 4.635 | 3.750 | 3.750 | 3.750 |
| Totaal | 9.823 | 12.543 | 9.310 | 7.700 | 7.350 |

| Onttrekking | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Bijdrage algemene middelen | 2.126 | 2.126 | 2.126 | 2.126 | 2.126 |
| Bijdrage producten Ruimte | 832 | 832 | 832 | 832 | 832 |
| Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn | | 32.325 | | | |
| Krediet sportpark Zuilense Vecht | 2.323 | | | | |
| Betalbaar wonen Zuilense Vecht | 1.700 | | | | |
| Investeringspakket voorjaarsnota 2021 | 3.310 | 2.220 | | | |
| Totaal | 10.291 | 37.503 | 2.958 | 2.958 | 2.958 |

Reserveringen

| Reserveringen | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Strategische verwervingen | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 |
| Anticiperende verwervingen | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 |
| Pre Grondexploitaties | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 | 3.000 |
| Plankosten voorbereidingsfase faciliterend grondbeleid | 4.751 | 4.751 | 4.751 | 4.751 | 4.751 |
| Merwedekanaalzone OPG en Busstalling VJN 2016 en 2017 | 6.743 | 7.843 | 7.843 | 7.843 | 7.843 |
| Saldo Merwedekanaalzone DG4 en 5 behouden voor ontwikkeling Merwedekanaalzone | 3.750 | 3.750 | 3.750 | 3.750 | 3.750 |
| Mobiliteit in Dichterswijk | 3.400 | 3.400 | 3.400 | 3.400 | 3.400 |
| Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn | 23.490 | | | | |
| Investeringsruimte Lombokplein | | | | 2.200 | 5.950 |
| Centrum Overvecht WBI | 3.300 | 3.300 | 3.300 | 3.300 | 3.300 |
| Leidsche Rijn Robuuste posten | 107.781 | 107.781 | 107.781 | 107.781 | 107.781 |
| Totaal | 162.215 | 139.825 | 139.825 | 142.025 | 145.775 |

Toelichting op de reserveringen in de reserve

- Voor het afdekken van risico's op het strategisch aangekochte vastgoed is een reservering opgenomen. Conform beleid wordt dit vastgoed eens per vier jaar geherwaardeerd.
- Voor het opvangen van risico's op anticiperende verwervingen is een reservering opgenomen. Hiermee kunnen wij ook aankopen doen waarmee wij ambities uit de RSU 2040 realiseren. Het gaat dan om locaties waar grondpositie cruciaal is voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke opgave (waaronder dubbel ruimtegebruik).

- Met de investeringsruimte voor pre-grondexploitaties kunnen wij voorstellen doen voor het oppakken en doelmatig invullen van een gebiedsontwikkeling. Hierbij kan worden gedacht aan het beschikbaar stellen van voorbereidingskredieten of aanvullende gewenste investeringen ten laste van gebiedsontwikkelingen waar een batig saldo op wordt verwacht die niet onder het BBV vallen, maar wel de doelmatigheid van de ontwikkeling vergroten en bijdragen aan het realiseren van de (ruimtelijke) ambities in de RSU. De investeringsruimte is beschikbaar gesteld voor voorbereidingskredieten voor de gebiedsontwikkelingen Overvecht Centrum (1,7 miljoen euro), Galgenwaard (0,65 miljoen euro) en voor de herontwikkeling van Deelgebied 6 Merwedekanaalzone (0,2 miljoen euro). Deze voorbereidingskosten worden op basis van BBV regelgeving verantwoord onder de immateriële vasta activa. Tot het moment van openen van de grondexploitatie geldt de investeringsruimte als achtervang. Na het openen van de grondexploitatie wordt het voorbereidingskrediet ten laste van de grondexploitatie gebracht en is de investeringsruimte pre-grondexploitaties opnieuw beschikbaar.
- Om het risico van het niet kunnen verhalen van de plankosten (faciliterend grondbeleid) in de RSU 2040 genoemde ontwikkelgebieden is een reservering opgenomen in de reserve grondexploitaties. Bij veel van de in de RSU 2040 genoemde gebieden is aan de voorkant niet duidelijk of we een overeenkomst kunnen sluiten, omdat er sprake is van een tekort en er aanvullende middelen (subsidies) nodig zijn.
- Bij de vaststelling van de Programmabegroting 2021 is besloten om middelen te reserveren voor de dekking van het risicoprofiel voor de ontwikkelpositie in fase 2 van de grondexploitatie OPG en Busstalling (resterende 1.750 woningen). Als fase 2 niet gerealiseerd kan worden laat de grondexploitatie een negatief saldo zien. Met de beschikbare financiële ruimte voor het risicoprofiel voor fase 2 lossen we dit op. Per jaar zal gekeken worden in welke mate dekking nodig is voor het risicoprofiel. Indien het risicoprofiel afneemt, kunnen we conform het besluit de financiële ruimte inzetten voor dekking van de gemeentelijke (publieke) bijdrage aan de bovenwijkse investeringen van fase 1 (maximaal 4.250 woningen). Wanneer fase 2 doorgaat is de risicoreservering niet nodig. De middelen kunnen we dan inzetten voor de gedeeltelijke (publieke) dekking van de bij deze fase horende bovenwijkse voorzieningen. Deze bovenwijkse voorzieningen worden immers slechts gedeeltelijk gedekt door de gebiedsontwikkeling Merwede.
- Bij de vaststelling van de Programmabegroting 2021 is het besluit genomen om de positieve resultaten (inclusief tussentijdse winstnemingen) op de grondexploitaties in deelgebied 4 en 5 van de Merwedekanaalzone te behouden voor het gebied. Deze middelen zijn nodig om de noodzakelijke bovenwijkse investeringen van gemeentelijke (publieke) dekking te kunnen voorzien.
- De gereserveerde gelden voor de Heycopbrug binnen de grondexploitatie Merwedekanaalzone DG 4 worden geïnvesteerd in het verbeteren van de mobiliteit in Dichterswijk (amendement A129 2021).
- In de Voorjaarsnota's 2017 en 2018 en de Programmabegroting 2021 zijn meerjarige tranches bestemd voor de dekking van de investeringsopgave Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn (9,1 miljoen euro tot en met 2023). Aanvullend daarop is in de Voorjaarsnota 2021 incidenteel 14,4 miljoen euro bestemd. Tot aan de opening van de grondexploitatie reserveren wij deze financiële ruimte in de reserve grondexploitaties.
- Na de onttrekking in 2024 ter dekking van het geprognosticeerd resultaat op de grondexploitatie Lombokplein resteert investeringsruimte. Deze financiële investeringsruimte vanaf 2026 bestemmen wij voor de kapitaallasten Graadt van Roggenweg. Bij de opening van de grondexploitatie Lombokplein zullen wij hiervoor een voorstel doen.

- Als gevolg van de woningbouwontwikkeling in Overvecht Centrum zijn de kosten voor de herinrichting van het huidige parkeerterrein in 2022 uit de grondexploitatie van de NPD strook gehaald. Zoals vastgesteld in het MPR 2022 reserveren wij dit bedrag voor de ontwikkeling van Overvecht Centrum als cofinanciering voor de toegekende rijksbijdrage uit de Woningbouwimpuls.
- Voor de resultaatbepaling van de grondexploitatie Leidsche Rijn worden de robuuste ramingen buiten beschouwing gelaten en in de reserve grondexploitaties gestort. Het gestorte bedrag is gelabeld aan de grondexploitatie Leidsche Rijn. Op basis van de actualisatie van de grondexploitatie Leidsche Rijn is een deel van de ramingen robuuste posten onderbouwd. Het bedrag aan robuuste posten is hierdoor in de reserve grondexploitaties verlaagd met 35,8 miljoen euro. De komende jaren zal het bedrag aan robuuste posten verder afnemen.



Leidsche Rijn

Risicoreserveringen

| Risicoreserveringen | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Risicoanalyse binnenstedelijke grondexploitaties | 12.895 | 12.895 | 12.895 | 12.895 | 12.895 |
| Specifieke risico's grondexploitatie Leidsche Rijn | 8.800 | 8.800 | 8.800 | 8.800 | 8.800 |
| Risico planschade actualiserende bestemmingsplannen | 900 | 900 | 900 | 900 | 900 |
| Totaal | 22.595 | 22.595 | 22.595 | 22.595 | 22.595 |

Toelichting op de risicoreserveringen in de reserve

- Het totale risicoprofiel voor de binnenstedelijke grondexploitaties is ingeschat op 12,9 miljoen euro. Hiervoor is een reservering opgenomen. Voor de toelichting hierop: zie paragraaf 5.8.13 risico management grondexploitaties
- Voor specifieke risico's in de grondexploitatie Leidsche Rijn is een risicoreservering opgenomen van 8,8 miljoen euro. Voor de toelichting hierop: zie paragraaf 5.8.13 risico management grondexploitaties
- Bij het in procedure brengen van actualiserende bestemmingsplannen is het niet mogelijk om eventuele planschadeclaims te dekken uit de business case van het betreffende gebied, aangezien er nog geen sprake is van een gebiedsontwikkeling. Bij de Voorjaarsnota 2021 is voor het opvangen van deze specifieke risico's 0,9 miljoen euro gereserveerd.

5.4 Actualisatie reservering Betaalbaar wonen

Actualisatie reserve betaalbaar wonen

Reserve betaalbaar wonen

| | |
|-------------------------|---------------|
| Saldo begin 2023 | 20.863 |
| Toevoeging 2023 | 1.215 |
| Reeds bestemd | 9.510 |
| Nog te bestemmen | 12.568 |

Toelichting op de reserve

In hoofdstuk 2 stellen wij voor om het bestedingsdoel voor deze reserve te verbreden van betaalbaar wonen naar betaalbaar wonen en het op gang houden van woningbouwprojecten.

De reserve Betaalbaar wonen wordt gevoed met de opbrengsten uit de Conversieregeling Erfpacht 2017. Motie 191/2017 draagt het college op om de opbrengst uit deze conversieregeling jaarlijks te oormerken voor het toevoegen van meer betaalbare woningen. Daarnaast is in de Voorjaarsnota 2021 een extra toevoeging van 7 miljoen euro aan de reserve gedaan, uit de opbrengst van de ontwikkeling van deelgebied Haarrijn in de grondexploitatie Leidsche Rijn.

NB Kasschuif 2023/2024: in 2023 wordt als dekking voor het investeringspakket Groei in Balans 2,177 miljoen euro onttrokken aan de middelen betaalbaar wonen. In 2024 wordt dit bedrag weer teruggestort.

Besteding reserve

In de reserve is 9,510 miljoen euro bestemd voor:

- Lombokplein en doorvaarbare Leidse Rijn: 5,500 miljoen euro (raadsvoorstel Voorjaarsnota 2021)
- Overvecht Centrum (cofinanciering WBI): 4,010 miljoen euro (raadsvoorstel MPR 2022).

De geheime bijlage Overzicht voorstellen betaalbaar wonen (opbrengsten conversieregeling Erfpacht 2017) geeft de geïnventariseerde projecten weer als richtinggevend kader voor het nog te bestemmen bedrag van 12,568 miljoen euro. Conform motie 2021/197 kunnen de middelen ook worden ingezet voor het realiseren van extra onzelfstandige studenteneenheden.

De daadwerkelijke inzet wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd bij voorstellen over de financiële kaders van projecten. In het raadsvoorstel bij de Voorjaarsnota 2023 stellen wij voor om 3,3 miljoen euro te onttrekken en dit te bestemmen voor investeringen in de openbare ruimte die nodig zijn om woningbouwprojecten op gang te houden.

Actualisatie voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties

Voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties

| | |
|-------------------------|--------------|
| Saldo begin 2023 | 22.386 |
| Reeds bestemd | 15.212 |
| Nog te bestemmen | 7.174 |

Toelichting op de voorziening

Op basis van de Stedelijke afspraken 2020-2022 met woningcorporaties en huurdersorganisaties is in die periode 2/3e deel van de meerwaardeafdracht bij bestemmingswijziging van sociale huurwoningen gestort in de voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties. Woningcorporaties doen een bestedingsvoorstel voor dit deel van de afgedragen meerwaarde. Voor de nog beschikbare afgedragen meerwaarden tot en met 2020 (totaal 15,212 miljoen euro) zijn concrete bestedingsvoorstellen vastgesteld.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is een stop op de verkoop van sociale huurwoningen opgenomen. Daarmee vervallen de begrote meerwaardeafdrachten en tevens de begrote stortingen in de voorziening meerwaarde prestatieafspraken woningcorporaties.

Besteding voorziening

In de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling 2023 (onderdeel van de 2e bestuursrapportage) nemen wij een bestedingsvoorstel op voor de meerwaardeafdrachten 2021 en 2022 (totaal 7,174 miljoen euro).

5.5 Actualisatie reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

Reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten

| | |
|--------------------------|---------------|
| Saldo begin 2023 | 17.185 |
| Resultaatbestemming 2022 | 1.454 |
| Toevoeging 2023 | 5.484 |
| Nog te bestemmen | 24.123 |

Toelichting op de reserve

De reserve ruimtelijke ontwikkelingsprojecten (voorheen reserve investeringsimpuls RSU) is bestemd voor – vastgestelde – projecten die bijdragen aan het realiseren van de ruimtelijke ambities uit de RSU 2040. In het coalitieakkoord 2022-2026 zijn deze projecten onderdeel van het investeringspakket Groei in Balans.

Besteding reserve

De bijlage 'Programmering ruimtelijke ontwikkelingsprojecten 2023' geeft een actueel beeld van de voortgang van alle projecten en van de begrote kosten. Op basis van de actuele stand is er financiële ruimte voor het ophogen van de knelpuntenvoorziening met 0,381 miljoen euro. Met deze voorziening kunnen wij onvoorziene tegenvallers (zoals prijsstijging) in de projecten opvangen. Ook hebben wij de risicovoorziening kostenverhaal aangevuld met 0,318 miljoen euro. Hiermee dekken wij het risico af van het niet kunnen verhalen van plankosten. Daarnaast is er - op basis van de geactualiseerde programmering – financiële ruimte bestemd voor de subsidieregeling Ruimte voor Initiatief. Tenslotte is het budget voor de herinrichting van de Taagdreef herschikt.

Aankoopbudget ten behoeve van groen en sport

In de Voorjaarsnota 2021 is 3 miljoen euro beschikbaar gesteld om aangekochte grond om te kunnen zetten naar de bestemming groen of sport. Met dit bedrag kan de waardedaling van de grond en de inrichting worden bekostigd.

Uit het beschikbare budget hebben wij 0,075 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de aankoop en herinrichting van drie percelen aan de Offerhausweg. Verder bestemmen wij 1,5 miljoen euro voor de ontwikkeling van Ockhuizen. Voor dit bedrag kopen wij percelen voor de ecologische en recreatieve corridor in het noorden en de landschappelijke zone ten zuiden van het zonneveld en wijzigen de bestemming van deze percelen. Tot slot onderzoeken wij herontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie Verlengde Hooggravenseweg 203 en 223 e.o. die bijdragen aan de ambities om een groene schaa sprong te maken in combinatie met extra sportfaciliteiten om zo de omvang en de kwaliteit van het groen en sport gelijke tred te laten houden met de verdichting van de stad.

Overige ontwikkelingen

in de beantwoording van [RV 2022-145](#) hebben wij u geïnformeerd over de stijgende bouwkosten van het pand Vlampijpstraat 63, de toekomstige locatie van dB's. Samen met het consortium Cartesius staat de gemeente garant voor een groot deel van deze bouwkosten. Voor de actuele stand verwijzen wij naar de geheime bijlage 'Programmering ruimtelijke ontwikkelingsprojecten 2023'.

5.6 Actualisatie meerjarenprogramma bereikbaarheid (MPB)

Jaarlijks wordt het meerjarenprogramma bereikbaarheid (MPB) geactualiseerd. Projecten lopen meerjarig en leggen beslag op de middelen in de komende jaren. Bij de actualisatie van het MPB worden de verwachte uitgaven van de projecten over de komende jaren bijgesteld (kasritme). Daarnaast wordt bepaald welke financiële ruimte er beschikbaar is gekomen als gevolg van bijvoorbeeld afgesloten projecten bij de jaarverantwoording en bijdragen van derden. In dit hoofdstuk lichten we toe welke middelen beschikbaar zijn voor herprogrammering, hoe deze worden ingezet en wat de actualisatie betekent voor het financiële beeld van het programma bereikbaarheid.

Toelichting financiële systeem

Jaarlijks wordt een bedrag vanuit gemeentelijke middelen toegevoegd aan het meerjaren investeringsprogramma bereikbaarheid. Daarnaast wordt een deel van de investeringen gedekt vanuit gelden van derden (met name subsidies). Met dit beschikbare meerjarige investeringsbudget programmeren we projecten

over de jaarschijven. Deze jaarschijven worden opgenomen in de begroting. Binnen het meerjarenprogramma bereikbaarheid is een reserve ingesteld waardoor de fasering van de uitgaven in een jaar niet gelijk hoeven te lopen met de beschikbare budgetten in een bepaald jaar. De verschillen worden verrekend met de reserve en deze reserve mag niet onder nul uitkomen.

Daarmee wijkt deze financiële systematiek voor het investeringsprogramma bereikbaarheid af van de reguliere systematiek van jaarlijks in de begroting terugkerende budgetten en bestedingen. De financiële voordelen uit afgesloten projecten worden ingezet binnen het programma waarmee o.a. tegenvallers op lopende projecten kunnen worden opgevangen. Jaarlijks worden de uitvoeringsplanning en de verwachte bijbehorende uitgaven van projecten over de jaren bepaald en eventueel bijgesteld (kasritme). Naast de resultaten op afgesloten projecten bepaalt de geactualiseerde uitvoeringsplanning de ruimte in de reserve.





Beschikbaar budget in 2023 voor herprogrammering

| Omschrijving | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Voor- en nadelen op af te sluiten projecten | 4.980.000 | | | |
| Loon en prijscompensatie* | 1.150.780 | 1.150.780 | 1.150.780 | 1.150.780 |
| Totaal herprogrammeren | 6.130.780 | 1.150.780 | 1.150.780 | 1.150.780 |

Voor- en nadelen op af te sluiten projecten

Bij de jaarrekening 2022 worden de volgende projecten afgesloten: Nachtegaalstraat/Reigerstraat (0,73 mln), Voorstraat (0,52 mln), Dafne Schippersbrug (2,10 mln), Locomotiefstraat (0,98 mln), Subsidie Mereveldseweg (0,6 mln) en 't Goylaan (0,05 mln). Per saldo leidt dit tot een eenmalige vrijval van 4,98 miljoen euro. De vrijval wordt toegelicht in de jaarrekening 2022 bij het onderdeel paragrafen, af te sluiten investeringen.

Inzet budget loon- en prijscompensatie:

De middelen voor loon- en prijscompensatie worden jaarlijks toegekend en het bedrag voor 2023 bedraagt 1,150 miljoen euro structureel. Primair gebruiken we de bedragen voor loon- en prijscompensatie om knelpunten op bestaande projecten, o.a. in verband met gestegen prijzen, op te lossen. Het uitgangspunt is dat de budgetten voor de investeringen taakstellend zijn maar voor lang lopende projecten kan gelden dat sterk gestegen prijzen niet kunnen worden opgevangen binnen het oorspronkelijke budget en de (risico)reserveringen die o.a. voor prijsstijgingen geraamd. Bij een volgende fase van een project (bijvoorbeeld van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp) beoordelen we of ophoging van het budget in verband met prijsstijging noodzakelijk is.

Het niet bestede deel voegen we toe aan het "Investeringsbudget bereikbaarheid" zodat het beschikbaar blijft voor toekomstige investeringen. Hiermee wordt het totale investeringsbudget geïndexeerd en voorkomen we dat we steeds minder kunnen doen voor hetzelfde budget.

Verlagingen budget bereikbaarheid (Schaalsprong Fiets en overig)

Op bladzijde 15 en 19 van dit MPR is te lezen dat het budget bereikbaarheid Schaalsprong fiets is verlaagd met incidenteel 5 miljoen euro als dekking voor knelpunten buiten het ruimtelijke domein en structureel met 0,626 miljoen euro om bij te dragen aan de knelpunten in de ruimtelijke investeringen.

Daarnaast is 0,850 miljoen structureel gekort vanaf 2024 op het investeringsbudget voor bereikbaarheid ten opzichte van de begroting 2023 (bezuiniging huidig beleid). De structurele verlaging van het investeringsbudget bereikbaarheid heeft ook effect op het deelprogramma Anders Reizen (waaronder Deelmobiliteit, Verkeersmanagement, Mobiliteitsmanagement en Goederenvervoer). Het gaat voor dit deelprogramma om een bezuiniging van 0,063 miljoen euro in 2024 en zo'n 0,4 miljoen vanaf 2025. Hierdoor hebben we vooralsnog onvoldoende investeringsmiddelen voor de samenwerking met Goedopweg vanaf 2025 en verdere ontwikkeling en opschaling van Dynamisch Verkeersmanagement. Deze investeringen blijven nodig om de groeiende stad bereikbaar en leefbaar te houden. Dit betekent dat we bij een volgende voorjaarsnota/MPR ruimte zullen blijven zoeken voor de noodzakelijke investeringen in bereikbaarheid waaronder Anders Reizen.

Ruimte in de reserve voor urgente knelpunten

Binnen de bouwwereld zien we nog steeds de knelpunten in de beschikbaarheid van (bouw)materialen en personeel en sterke prijsstijgingen. Deze ontwikkelingen hebben, bij ongewijzigd beleid, een impact op de kosten van een project of contract. Hierdoor zal de spanning op de beschikbare budgetten steeds groter worden. In de reserve houden wij daarom ruimte om urgente knelpunten op lopende projecten ten gevolge van deze prijsstijgingen gedurende het jaar op te kunnen vangen. Daarbij streven we ernaar om een buffer van circa 10% van het jaarlijkse gemeentelijke budget aan te houden. Wanneer dit niet toereikend is zullen we bijsturen door middel van versoberen, prioriteren, uitstellen (of stopzetten) van een project. Bij een volgende integrale afweging zal dan opnieuw een prioritering gemaakt moeten worden tussen directe noodzaak en ambities.

(Her)programmering knelpunten

| Projecten Bedragen x € 1.000,- | Bedragen in Euro's |
|--|--------------------|
| Blauwkapelseweg kruising Alexander Numankade | 700 |
| Studie Alternatief Ring Utrecht/A27 | 950 |
| Kanaalstraat/Damstraat | 750 |
| Knip Catharijnesingel | 290 |
| Fietsenstalling Stadstuin Leidsche Rijn | 1.000 |
| Archimedeslaan | 230 |
| Vorbereidingskosten (ontwerpproces) Boorstraat | 385 |
| Socrateslaan incl. Linschotensingel | 650 |
| Totaal knelpunten ((bedragen x € 1000)) | 4.955 |

[Blauwkapelseweg kruising Alexander Numankade](#). Dit project valt onder de "in een keer goed aanpak" voor integrale projecten en we voeren het uit in combinatie met gepland onderhoud. Benodigd budget voor de realisatie is, ten opzichte van de oorspronkelijke raming, naar boven bijgesteld als gevolg van indexering en prijsstijgingen en risicoservering.

[Studie Alternatief Ring Utrecht/A27](#). We voeren samen met de provincie een studie uit naar een alternatief voor het Tracébesluit Ring Utrecht/A27. De kosten hiervoor zijn voor 2023 nog niet gedekt.

[Kanaalstraat/Damstraat](#). Als gevolg van prijsstijgingen is er een tekort ontstaan op de uitvoering van maaiveld inrichting van de Damstraat. Zonder dit aanvullende budget kan er niet worden gestart met de aanbesteding en herinrichting van de Damstraat aansluitend op de lopende werkzaamheden op de Kanaalstraat.

[Knip Catharijnesingel](#). De Knip Catharijnesingel is door de raad vastgesteld en het PVE/VO is in voorbereiding. Er was in eerste instantie 0,1 mln euro beschikbaar gesteld. In verband met de brede planvoorbereiding en voor de monitoring is voor de eerste fase extra budget nodig (290.000 euro).

[Fietsenstalling Stadstuin Leidsche Rijn](#). Met dit aanvullend bedrag kan deze belangrijke fietsenstalling voor de nieuwe Stadstuin en Leidsche Rijn centrum volledig worden gerealiseerd, dus inclusief fietsenrekken etc. Een klein deel van de totale kosten (1,44 mln euro) wordt gedekt uit de grex van Leidsche Rijn en het resterende deel van 1 mln euro is voor het MPB.

[Archimedeslaan](#). Het oplossen van dit tekort maakt dit "in een één keer goed" project inclusief een stevige vergroening mogelijk. Provincie is cofinancier. Het alternatief is een veel soberder variant met vrijwel alleen de strikt noodzakelijke verkeersingrepen.

[Boorstraat](#). Is onderdeel van de Dom tot Damroute en tbv het ontsluiten van de woningbouwlocaties Wisselspoor en Cartesius. Daarnaast biedt het een alternatief voor de drukke Amsterdamsestraatweg en maakt het de tunnel Lage Weide beter bereikbaar met de fiets. Zonder Boorstraattunnel is de route niet te realiseren. Het Rijk is cofinancier in het kader van de versnellingsafspraken.

[Socrateslaan en Linschotensingel](#). Op dit herinrichtingsproject is sprake van een aanbestedingstegenvaller van 0,4 miljoen euro. Omdat we juist hadden voorzien dat er een restbudget zou zijn op dit project, dat we in wilden zetten op het project herinrichting kruispunt 't Goylaan – Linschotensingel, is er nu op dit laatste project een knelpunt van 0,25 miljoen euro.

[Overige ingepaste knelpunten: OV-alliantie \(incl. Programmakosten en uitwerking Schaa sprong OV\)](#). Daarnaast is de OV-alliantie (0,33 mln euro in 2023 en 2024) ingepast ten laste van de middelen schaa sprong OV. Daarvoor zijn middelen OV-schaalsprong (0,66 mln euro) naar voren gehaald. Er is dekking nodig voor capaciteit en het uitvoeren van het programma OV-Alliantie.

(Her)programmering aanvullende wenselijke investeringen

| Projecten Bedragen x € 1.000,- | Bedragen in Euro's |
|---|--------------------|
| Plankosten Demkabrug | 400 |
| Verbeteren fietsnetwerk Lage Weide | 1.500 |
| Uitvoeringsprogramma Transitie Efficiënter en duurzamer Goederenvervoer 2023-2026 | 1.850 |
| Klimaatvisie vanuit mobiliteit | 250 |
| Uitbreiding Fietsdeals | 200 |
| Dom tot Damroute (excl. Demkabrug) | 300 |
| Vervoer voor Iedereen | 500 |
| Maatregelen Voetganger | 250 |
| Regionale doorfietsroute Utrecht-Hilversum | 1.750 |
| Regionale doorfietsroute Lage Weide-Houten | 2.000 |
| Regionaal Multimodaal Verkeersmanagement | 200 |
| Plankosten As Votulast | 300 |
| Fietsdepot | 650 |
| Totaal aanvullende wenselijke investeringen (bedragen x € 1000) | 10.150 |

HUB XL. Ten aanzien van de exploitatie HUB XL verwachten we aanloopverliezen van 2,66 mln euro. Over de gehele periode is, op basis van de huidige businesscase, de exploitatie positief. De aanloopverliezen financieren we voor uit de schaa sprongmiddelen OV. De businesscase wordt nog geactualiseerd en zal ook de komende jaren steeds worden bijgesteld. Daarbij zal steeds worden getoetst of de middelen tijdig terugkomen om de benodigde investeringen in de schaa sprong OV te kunnen doen of dat tijdelijke / aanvullende dekking binnen het investeringsbudget Bereikbaarheid nodig is. Tevens is de parkeerexploitatie de achtervang voor tegenvallende exploitatieresultaten.

Plankosten Demkabrug. We dekken nu de voorbereidingskosten. Het benodigde investeringsbudget bepalen we aan de hand van een raming en mogelijke cofinanciering.

Verbeteren fietsnetwerk Lage Weide. Op Lage Weide voeren we de komende jaren onderhoud aan riolering en wegen. Verbeteringen aan het fietsnetwerk kunnen we hierin meenemen. Een bijdrage van circa 1,5 mln euro is nodig om het verkeersveilig te maken. We verwachten ook cofinanciering van de provincie van max. 0,4 mln euro.

Uitvoeringsprogramma Goederenvervoer. De huidige korte termijn aanpak Goederenvervoer liep af op 31 december 2022. In het huidige coalitieakkoord is opgenomen dat we meer regie gaan voeren op goederenvervoer. Om de gestelde doelen vanuit het coalitieakkoord te behalen is het nodig dat we de werkzaamheden kunnen voortzetten. Daarvoor moeten we nu de dekking regelen voor dit jaar en de jaren daarna.

Klimaatvisie vanuit mobiliteit. Voor de klimaatvisie van de gemeente moeten we de mobiliteitsambities, doelstellingen en maatregelen uitwerken. Dit vraagt budget voor capaciteit en onderzoek.

Uitbreiding Fietsdeals. Om binnen de coalitieperiode aan de vraag (schatting aanvullend 1.330 fietsdeals) te voldoen en de huidige infrastructuur voor uitgifte van de deals beschikbaar te houden is aanvullend 0,2 mln euro benodigd in de periode 2023-2026.

Dom tot Damroute (excl. Demkabrug). We dekken nu alleen de plankosten (0,3 mln euro). Vanaf 2024 is naar verwachting een bedrag van circa 4,5 mln euro nodig voor de verdere uitwerking en realisatie.

Vervoer voor iedereen. In de eerste helft van 2023 wordt (cf. toezegging aan de raad) het Uitvoeringsprogramma Vervoer voor Iedereen opgeleverd. Voor dekking van programmakosten, capaciteit en de opzet van monitoring is 0,25 mln euro benodigd in 2023 en in 2024.



(Her)programmering aanvullende wenselijke investeringen

Maatregelen Voetganger. Dit is onderdeel van de Aanpak Voetganger, het uitwerken en implementeren van het netwerk en aanpak van knelpunten.

Regionale doorfietsroute Utrecht-Hilversum. Dit project betreft onder andere de aanpak van oversteek Eykmanlaan – Bastionweg en spoorwegovergang. In de tweede helft van 2023 verwachten we een bestuursovereenkomst met de provincie af te sluiten. De Provincie zal 65% van het totaal bekostigen. Daarna start de planvorming aan onze kant. Realisatie is voorzien in 2024/2025.

Regionale doorfietsroute (Lage Weide – Houten). Dit betreft onder andere de aanpak van de Atoomweg (Lage Weide) en er liggen kansen voor vergroening. In 2023 is er een samenwerkingsovereenkomst ondertekend, waarbij provincie 65% van het totaal bijdraagt. Het investeringsbudget (2 mln totaal in 2024 en 2025) kunnen we mogelijk dekken door werkzaamheden te combineren met gepland onderhoud (rioolvervanging Atoomweg) en vanuit middelen Versnellingsmaatregelenpakket Woningbouwimpuls. In de propositie Zuidwest is een fietsverbinding tussen Papendorp en Leidsche Rijn Centrum opgenomen die overlapt met deze doorfietsroute.

Regionaal Multimodaal Verkeersmanagement. We werken al ruim 10 jaar samen met de regio aan regionaal verkeersmanagement. Daarin maken we gebruik van elkaars systemen. Tot eind 2023 was deze samenwerking gedekt vanuit beschikbare Rijksmiddelen, vanaf 2024 niet meer. Zonder financiële bijdrage: 1. komen we regionale bestuurlijke afspraken niet na 2. kunnen we geen aanspraak meer doen op de gezamenlijke regionale verkeersmanagement systemen. De kosten voor de samenwerking bedragen tussen 0,2 en 0,45 mln euro, afhankelijk van mogelijke bijdragen vanuit het Rijk. We zetten in op dekking van het Rijk voor de jaren na 2024. Wanneer dit niet mogelijk is zullen we in het MPB 2024 opnieuw moeten kijken voor inpassing voor na 2024.

Plankosten As Votulast. De plankosten zijn nodig om het plan voor het oostelijke deel van de route Votulast, waaronder het Willem van Noortplein en de A.Matthaeuslaan te kunnen opstellen. Voor de realisatie is naar verwachting budget beschikbaar (vanuit verkeersveiligheid/MPB, beheer en riolering).

Nieuwe fietsdepot. De investeringen voor het nieuwe fietsdepot (ter vervanging van tijdelijke depot op bedrijventerrein in Overvecht) worden naar verwachting in 2026 gedaan. Tot die tijd zijn er beperkte voorbereidingskosten voor realisatie nieuwe locatie in Werkspoor. We lopen anders het risico de locatie mis te lopen en geen oplossing voor het fietsdepot te hebben. We kunnen dan onze handhavingstaken op fout gestalde fietsen niet uitvoeren. Er is gezien de doorlooptijd van dit soort trajecten nog beperkte tijd om een nieuw depot te realiseren. Het nieuwe depot moet uiterlijk eind 2028 gereed zijn vanwege aflopen van het huidige huurcontract.

Fietsvoorziening Boorstraat en Mytylbrug (beiden niet opgenomen in de totaalrekening van wensen gezien de onzekerheid van de omvang van het bedrag). Door kostenstijgingen en extra inpassingskosten zien we bij de Boorstraat een tegenvaller aankomen (aanzienlijke onzekerheid in de omvang). Met het huidige inzicht denken we nog 5,9 mln euro nodig te hebben (de variantenstudie moet nog volgen waarmee dit een eerste inschatting is. Het project Mytylbrug kent volgens de meest actuele raming nog een tekort van circa 1 mln euro. Dit project heeft een financiële relatie met de verbreding van de A27. Gezien de ontwikkelingen van het Alternatief voor de verbreding van de A27 kiezen we er nu voor dit tekort nog niet op te voeren en het project tijdelijk stil te leggen.

Technische mutaties

| Projecten Bedragen x € 1.000,- | Bedragen in Euro's |
|---|--------------------|
| Toegankelijke Bushaltes | 500 |
| Fietsenrekken bij bushaltes | 249 |
| Fietsparkeren | 260 |
| Elektrisch Vervoer | 90 |
| Leges Milieuheffingen | 200 |
| Uivoeringskosten Klimaatakkoord | 103 |
| Uitvoeringskosten Klimaatakkoord (CDOKE) | 1.055 |
| Uitvoeringskosten Klimaatakkoord Deelmobiliteit | 767 |
| ZE-Zones (CDOKE) | 387 |
| Slimme Kruisingen | 951 |
| Buurthubs | 300 |
| MAAS Pilot | 290 |
| DIT4tram | 87 |
| Proof of Concept | 78 |
| Schaalsprong fiets | -390 |
| Totaal technische mutaties (bedragen x € 1000) | 4.927 |

Daarnaast zijn er bijdragen van derden verwerkt in het MPB. Dit zijn technische mutaties waarmee projectenbudgetten worden verhoogd en middelen aan het programma worden toegevoegd. De belangrijkste mutaties zijn:

[Toegankelijke bushaltes](#). Binnen dit project wordt gewerkt de aan het verbeteren van de toegankelijkheid van bushaltes samen met vervoerders, OV-autoriteit (provincie Utrecht) en SOLGU Stedelijk Overleg Gehandicapten Utrecht). De bijdrage (0,5 mln euro) betreft een provinciale subsidie.

[Fietsrekken bushaltes tranche 3](#). Binnen dit project worden de parkeergelegenheden bij bushaltes verbeterd. Na het succes van tranche 1 en tranche 2 (nog in uitvoering) is besloten om tranche 3 te starten. De bijdrage (0,249 mln euro) betreft een provinciale subsidie.

[Fietsparkeren Zuilen, Lunetten, Overvecht, Vaartsche Rijn en Vleuten](#). Op diverse locaties in de stad onderzoeken we hoe we de parkeervoorzieningen kunnen verbeteren. Het gaat hierbij om zowel oplossingen boven het maaiveld als onder het maaiveld. Deze projecten worden gezamenlijk met de provincie Utrecht en Prorail opgepakt. De bijdrage (0,26 mln euro) betreft een provinciale subsidie.

[Elektrisch Vervoer](#). Binnen het project Elektrisch Vervoer zijn afspraken gemaakt met de andere G4 steden om binnen diverse deelprojecten een bijdrage te leveren op de (beleids)inzet die vanuit de gemeente Utrecht plaatsvindt. De totale bijdrage van de andere G4 gemeenten bedraagt 0,09 mln euro.

[Leges Milieuheffingen](#). Voor voertuigen die niet aan de toelatingseisen van de milieuzone voldoen wordt in sommige gevallen een ontheffing verleend. Hiervoor worden leges in rekening gebracht. De totale bijdrage in 2023 t/m 2026 wordt geraamd op 0,2 mln euro.

[Uitvoeringskosten Klimaatakkoord](#). Vanuit het rijk zijn in de meicirculaire 2022 middelen ontvangen voor de uitvoeringskosten van het Klimaatakkoord die deels worden ingezet worden voor apparaatskosten voor het versterken van de laadinfrastructuur, dit betreft 0,103 mln euro.

[Uitvoeringskosten Klimaatakkoord \(CDOKE\)](#). Vanuit de tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid (CDOKE) zijn middelen beschikbaar gesteld voor de apparaatskosten die gemaakt worden voor het implementeren laadinfrastructuur. Dit betreft 1,055 mln euro voor de jaren 2023 t/m 2025.

Technische mutaties

Uitvoeringskosten Klimaatakkoord Deelmobiliteit Vanuit de tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid (CDOKE) middelen beschikbaar gesteld voor de apparaatskosten die gemaakt worden voor deelmobiliteit. Dit betreft 0,767 mln euro voor de jaren 2023 t/m 2025.

Zero Emissie (ZE) Zones (CDOKE). Vanuit de tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid (CDOKE) zijn er middelen beschikbaar gesteld voor de apparaatskosten die gemaakt worden voor het implementeren van een Zero-Emissie Zone.

Slimme kruisingen. In opdracht van de provincie voeren we diverse werkzaamheden uit op het gebied van intelligente Verkeersreginstallaties en glasvezelverbindingen. De kosten (0,951 mln euro) worden volledig vergoed door de provincie.

Buurthubs. Voor het realiseren van enkele buurthubs en mobiliteitshubs op het gebied van deelmobiliteit is er een subsidie van 0,300 mln euro toegekend.

Maas Pilot. Bij de Maas pilot (Mobility as a Service) is er met behulp van een applicatie gewerkt aan het verbeteren van het aanbod van vraag gestuurde mobiliteitsdiensten en reismogelijkheden voor bewoners, werknemers, scholieren en recreatief verkeer. Dit project is in 2022 formeel afgerond en in 2023 ontvangen we de financiële bijdrage van de Provincie Utrecht (0,290 mln euro).

DIT4TRAM. Voor het Europese subsidieproject DIT4Tram wordt een subsidie toegekend van 0,087 mln euro. Het doel van het project is het ontwikkelen, implementeren en testen van een generiek systeem (o.a. machine learning) toepasbaar op het niveau van verkeersmanagement, mobiliteitsmanagement, en deelmobiliteit die op alle stedelijke schaalniveaus kunnen worden ingezet.

Proof of Concept. Voor het verder toepassen van het Dynamisch Verkeersmanagementsysteem in Utrecht Zuid ontvangen we van de Provincie 0,078 mln euro.

Schaalsprong Fiets. Binnen het budget voor de schaalessprong fiets is per saldo 0,39 mln euro subsidie in mindering gebracht in verband met de volgende projecten:

- De inrichting van de Mereveldseweg wordt volledig door Stadsbedrijven uitgevoerd. De toegekende Provinciale subsidie van 0,49 mln euro komt daarmee te vervallen binnen de schaalessprong fiets middelen.
- Fietsdeals gemeente Utrecht; dit project bevordert het pakken van de fiets door het aanbieden van een goedkope fiets (inclusief een jaar de mogelijkheid tot reparatie) aan U-pas houders. De provincie Utrecht draagt hieraan 0,1 mln euro bij.



Verloop van de reserve Bereikbaarheid (financieel beeld komende 10 jaar) Bedragen x € 1.000,-

| Jaren | Beginstand reserve | Jaarlijkse toevoegingen | Jaarlijkse onttrekkingen | Inpassing knelpunten en wensen MPB 2023 | Eindstand reserve |
|-------|--------------------|-------------------------|--------------------------|---|-------------------|
| 2023 | 23.401 | 28.826 | 18.723 | 3.635 | 29.868 |
| 2024 | 29.868 | 31.470 | 29.823 | 5.455 | 26.061 |
| 2025 | 26.061 | 30.422 | 29.891 | 4.645 | 21.946 |
| 2026 | 21.946 | 28.011 | 36.079 | 680 | 13.199 |
| 2027 | 13.199 | 32.805 | 33.409 | 479 | 12.565 |
| 2028 | 12.565 | 39.953 | 49.540 | 29 | 1.949 |
| 2029 | 1.949 | 37.980 | 37.489 | 29 | 2.411 |
| 2030 | 2.411 | 38.143 | 34.640 | 29 | 5.885 |
| 2031 | 5.885 | 34.340 | 25.290 | 28 | 14.907 |
| 2032 | 14.907 | 33.202 | 21.954 | 28 | 26.127 |
| 2033 | 26.127 | 33.202 | 21.706 | 28 | 37.595 |

In bovenstaande tabel is de ontwikkeling van de reserve Bereikbaarheid voor de komende 10 jaar opgenomen. De jaarlijkse toevoeging betreft de budgetten die beschikbaar zijn vanuit de gemeentelijke begroting voor investeringen binnen het programma bereikbaarheid. De jaarlijkse onttrekking betreft de netto verwachte uitgaven (van alleen de gemeentelijke budgetten) op basis van de uitvoeringsplanning van projecten voor komende jaren inclusief de herprogrammering 2022. In bovenstaande tabel zijn verwerkt:

- De bijstellingen voorjaarsnota 2023 ten opzichte van de begroting 2023 namelijk de bijdrage van 5 mln euro uit het MPB (zie pagina [16](#)) en de structurele bijstelling op het investeringsbudget van het programma Bereikbaarheid van 0,85 mln vanaf 2024 ten behoeve van het brede financiële beeld en de structurele korting op de middelen schaa sprong fiets ten behoeve van het investeringspakket (pagina [19](#)). Daarnaast zijn alle mutaties zoals in dit hoofdstuk toegelicht verwerkt.

De laagste stand van de reserve komt uit op ongeveer 2 miljoen euro in 2028 en dit geeft gedurende het jaar nog ruimte om knelpunten op te kunnen vangen.

5.7 Actualisatie Parkeexploitatie

In de gemeente Utrecht is gekozen voor groei binnen de bestaande stad, met de ambitie om de groeiende stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar te houden voor iedereen. Een goed georganiseerde stedelijke mobiliteit is een belangrijke voorwaarde om deze ambities waar te maken. Het parkeerbeleid voor fietsen en auto's is als onderdeel van het mobiliteitsbeleid, een belangrijk instrument dat we kunnen inzetten om de stad leefbaar en bereikbaar te

houden. Dit doen we o.a. door de parkeerdruk te reguleren, alternatieven voor straatparkeren te bieden en voldoende ruimte te geven aan fietsparkeren.

De parkeexploitatie is meerjarig geactualiseerd. In de actualisatie is de uitrol van stadsbreed betaald parkeren, het jaarlijks opheffen van parkeerplekken, de ambities voor fietsparkeren en besluitvorming van deze voorjaarsnota verwerkt.

| Meerjarenraming parkeexploitatie | Realisatie 2022 | Begroot 2023 | Begroot 2024 | Begroot 2025 | Begroot 2026 | Begroot 2027 |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bedragen x € 1.000,- | | | | | | |
| Baten | | | | | | |
| Uitvoeren maatregelen autoparkeren | 51.972 | 61.558 | 68.836 | 74.010 | 78.658 | 82.632 |
| Uitvoeren maatregelen fietsparkeren | 1.409 | 1.386 | 1.386 | 1.386 | 1.386 | 1.386 |
| Totaal Baten | 53.382 | 62.944 | 70.222 | 75.396 | 80.044 | 84.018 |
| Lasten | | | | | | |
| Uitvoeren maatregelen autoparkeren | 21.198 | 22.708 | 26.822 | 29.947 | 32.333 | 33.614 |
| Uitvoeren maatregelen fietsparkeren | 10.394 | 9.663 | 10.734 | 11.328 | 12.048 | 12.043 |
| Totaal lasten | 31.592 | 32.372 | 37.555 | 41.274 | 44.381 | 45.657 |
| Saldo baten en lasten | 21.790 | 30.573 | 32.667 | 34.122 | 35.663 | 38.362 |
| Mutatie reserves | | | | | | |
| Toevoeging reserves | 0 | 969 | | | | |
| Onttrekking reserves | 0 | 293 | 26 | 240 | 0 | 0 |
| Sado na mutatie reserves | 21.790 | 29.897 | 32.693 | 34.362 | 35.663 | 38.362 |

Beschrijving context, aandachtspunten en risico's

Voor zowel fietsparkeren als autoparkeren hebben we forse ambities en opgaves.

Voor fietsparkeren zien we de volgende ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de exploitatie:

- Met de NS hebben we afspraken gemaakt over de exploitatie van de stationsstallingen Utrecht CS tot eind 2023. Vanwege deze onzekerheid werken we met NS, rijk en provincie aan een tijdelijke oplossing voor de exploitatie in het overbruggingsjaar 2024. Er is nog veel onzekerheid over de structurele bijdrage aan de exploitatie van de stationsstallingen Utrecht CS via NS ofwel het Rijk vanaf 2025. We verwachten eind 2023 duidelijkheid vanuit de nieuwe vervoersconcessie die het Rijk aan NS gunt voor de periode 2025-2035. We nemen in deze gesprekken ook de geplande nieuwe stalling onder het Jaarbeurspleingebouw mee.
- Er lopen verschillende onderzoeken naar nieuwe stallingen bij stations, in de binnenstad en nieuwe stadsdelen. De kosten voor de exploitatie nemen daardoor de komende jaren toe. We onderzoeken in 2023 op welke wijze we deze stallingen kosteneffectief kunnen beheren op de langere termijn. Voorbeelden hiervan zijn de bezoekersstallingen die gerealiseerd worden in Leidsche Rijn Centrum en de fietsenstalling in de mobiliteitshub XL en P+R Westraven.
- We starten in 2023 klein met een onderzoek naar uitbreiden van fietsparkeren in vooroorlogse wijken in Rivierenwijk vanwege de combinatie die daar te maken is met andere projecten. We doen dat vanuit het bestaande budget voor fietsenrekken.
- De kosten van de exploitatie van de fietsenstallingen en het fietsdepot stijgen waarschijnlijk verder door een toename van het minimumloon en kostenstijgingen als gevolg van de inflatie.
- Vanwege toenemende druk op de openbare ruimte door geparkeerde fietsen neemt het beroep op fietshandhaving toe.

Voor autoparkeren zien we de volgende ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de exploitatie:

- De Mobiliteitshub XL zal de parkeerbehoefte van diverse gebiedsontwikkelingen faciliteren, waaronder het 'parkeren op afstand' voor bewoners Jaarbeurskwartier en Merwedekanaalzone. De aanbesteding voor een voorlopig ontwerp start in de zomer van dit jaar. De start bouw is voorzien in 2024.
- P+R Westraven zal worden omgevormd naar een ringhub zodat de voorziening ook geschikt is voor bewoners die hun auto op afstand parkeren. In 2023 wordt een PvE voor de voorziening opgeleverd. Daarbij worden de ervaringen meegenomen uit de proef parkeren op afstand voor bewoners van Rivierenwijk. Deze proef start 1 mei as en zal tot medio 2024 duren.
- We zien een toename van elektrische voertuigen in zowel de openbare ruimte als in de gemeentelijke parkeergarages. Om in 2030 te kunnen voldoen aan de laadbehoefte van bewoners, bezoekers en deelauto's, en laden van voertuigen zo veel mogelijk buiten de openbare ruimte gebeurt, starten we dit jaar met de uitbreiding van de laadpunten in onze parkeergarages.



Actueel beeld stadsbreed invoeren betaald parkeren

De implementatie van de nieuwe aanpak invoeren betaald parkeren in de hele stad start naar verwachting in 2024. In de uitwerking verdelen we de stad in drie prioriteitsblokken die elkaar opvolgen in de tijd (zie afbeelding). We hebben een afwegingskader gemaakt, waarmee we binnen de prioriteitsblokken de volgorde voor invoeren van betaald parkeren bepalen.

De nieuwe aanpak gaat uit van invoering gedurende een periode van 10 - 12 jaar, waarbij jaarlijks voor 10.000 adressen betaald parkeren wordt ingevoerd. Voorafgaand aan de start van ieder blok leggen we een voorstel voor prioritering van gebieden binnen dat blok voor aan de raad. Het college actualiseert deze planning ieder jaar.

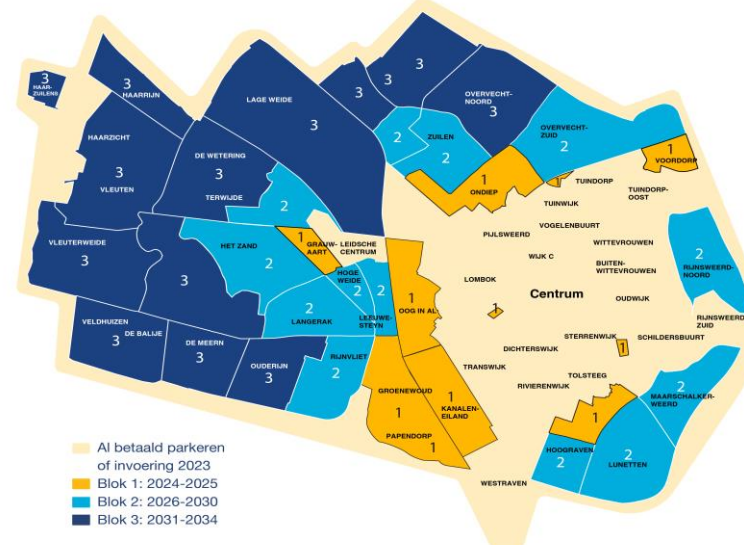
Tegemoetkoming lage inkomens

Betaald parkeren in de hele stad komt de leefbaarheid en bereikbaarheid van Utrecht nu en in de toekomst ten goede. Voor inwoners met een laag inkomen kost deze verandering een aanzienlijk deel van hun inkomen. Zoals is toegezegd en conform het coalitieakkoord volgen we dan ook de wens om inwoners met lage inkomens te compenseren voor de toegenomen parkeerkosten. Binnen de parkeerexploitatie is daarvoor 0,704 miljoen euro gereserveerd. Bij de begroting 2024 volgt de uitwerking op welke wijze dit wordt gerealiseerd.

Parkeerinkomsten

Als gevolg van de uitbreiding betaald parkeren en tariefsverhoging nemen zowel de parkeerbatens als de -lasten de komende jaren toe. In het coalitieakkoord is afgesproken dat de extra parkeerinkomsten die voortvloeien uit tariefsverhoging en uit uitbreiding van het gebied met betaald parkeren, bestemd zijn voor ruimtelijke investeringen. In [paragraaf 5.1](#) is dit verder toegelicht.

Afbeelding: invoering betaald parkeren, per blok



Opheffen parkeerplekken

We hebben de ambitie om jaarlijks circa 0,75% van de bestaande parkeerplekken op straat om te vormen naar ruimte voor ontmoeten, lopen, verblijven, fietsen en vergroening. In de binnenstad gaat het jaarlijks om 50 plekken.

In de aanpak van het opheffen van parkeerplaatsen hanteren we 3 sporen:

1. Voorstellen van bewoners, in te dienen via het loket, in 2023 operationeel.
2. Het opstellen van integrale buurtplannen voor prioritaire wijken. Dit zijn concrete voorstellen voor vergroenen, fietsparkeren, deelmobiliteit en andere verbeteringen die zorgen voor een levendige en aantrekkelijke openbare ruimte door het opheffen van parkeerplaatsen en ontwerpen maken vanuit het groen tenzij-principe.

3. Extra vergroenen en opheffen parkeerplaatsen bij integrale herinrichtings- en onderhoudsprojecten. Dit doen we door inventariseren en verzilveren van kansen bij recent gestarte en nog te starten projecten, zoals Route om de Noord, Koningsweg, Gageldijk.

De op te heffen parkeerplekken zijn naar rato verdeeld over de verschillende parkeerzones. In de binnenstad gaat het om jaarlijks 50 plekken. In de meerjarenraming uitbreiden betaald parkeren is rekening gehouden met de inkomstenderving en deze is vanaf 2024 verwerkt in de parkeereexploitatie. Voor inrichting van de vrijgekomen ruimte is geen dekking beschikbaar binnen de parkeereexploitatie.

| Opheffen parkeerplekken | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Totaal aantal parkeerplaatsen in Utrecht | 149.060 | 149.060 | 147.934 | 146.816 | 145.706 |
| Reductie t.o.v. voorafgaand jaar | | | | | |
| reductie in zone A1 | | 50 | 50 | 50 | 50 |
| reductie in zone A2 | | 87 | 87 | 86 | 85 |
| reductie in zone B1 | | 165 | 164 | 163 | 161 |
| reductie gratis parkeerplaatsen | | 824 | 817 | 811 | 805 |
| Totaal op te heffen parkeerplaatsen | | 1.126 | 1.118 | 1.110 | 1.101 |

| Beschikbare middelen | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| MPR 2022 (binnenstad) | 105 | 175 | 175 | 175 | 175 |
| Coalitieakkoord 2022-2026 | | 366 | 732 | 1.096 | 1.458 |
| Totaal (bedragen x € 1.000) | 105 | 541 | 907 | 1.271 | 1.633 |

Toelichting mutaties parkeerexploitatie

Mutaties autoparkeren

- Sinds 1 januari 2023 geldt de vrijstelling van parkeerbelasting niet meer op feestdagen. Dit leidt tot hogere parkeerbaten.
- Door verdere optimalisatie van de inzet van scanauto's worden er meer controles uitgevoerd. Per saldo leidt dit tot meer inkomsten.
- Binnen de parkeerexploitatie is ruimte gecreëerd om inwoners met een laag inkomen tegemoet te komen in de toegenomen parkeerkosten (0,704 miljoen euro). Hiervan is 0,2 miljoen euro gevonden doordat het budget dat beschikbaar was voor maatregelen ter stimulering van het verplaatsen van auto's van straat naar garage, de afgelopen jaren is onderbenut.
- De arbeidskrachte zorgt ervoor dat het naar verwachting de komende jaren zeer moeilijk is om personeel aan te trekken en te behouden (zoals we ook afgelopen jaar hebben gezien). In het bijzonder doet zich dit voor bij de functies van toezichthouders en handhavers. Om het personeel te kunnen behouden en de uitstroom te beperken is een arbeidsmarkttoelage noodzakelijk.
- Een aantal camera's in de parkeergarages heeft het einde van de levensduur bereikt en software is niet meer compatibel bij updates. Hierdoor is er grote kans op uitval en relatieve dure ad-hoc vervangingen. Vervanging in één keer zorgt ervoor dat alle camerasystemen voor een aantal jaar weer up-to-date zijn.

Mutaties fietsparkeren

- De fietsenstalling Moreelsepark is gesloten omdat het huurcontract door de verhuurder is beëindigd. We hebben op deze locatie in de huidige situatie voldoende stallingsruimte voor reizigers en bezoekers. We zijn nog in gesprek met de verhuurder over de realisatie van fietsenstallingen in winkelcentrum Hoog Catharijne.
- Ten behoeve van de fietshandhaving is met UW een nieuw contract afgesloten, in het vernieuwde contract is de toename van het minimumloon en kostenstijging als gevolg van de inflatie verwerkt.

| Mutaties parkeerexploitatie | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|------------|----------|----------|----------|----------|
| Bedragen x € 1.000,- | | | | | |
| Autoparkeren | 594 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parkeren op feestdagen (hogere baten) | 500 | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Naheffingen (hogere baten) | 400 | 400 | 400 | 400 | 400 |
| Maatregelen t.b.v. vergunninghouders (lagere lasten) | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| Tegemoetkoming parkeerkosten lage inkomens | - | -704 | -704 | -704 | -704 |
| Functieschaal BOA's | -396 | -396 | -396 | -396 | -396 |
| Vervanging camera's in parkeergarages | -110 | | | | |
| Fietsparkeren | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sluiting fietsenstalling Moreelsepark | 178 | 178 | 178 | 178 | 178 |
| Inzet fietshandhaving UW | -178 | -178 | -178 | -178 | -178 |
| Totaal | 594 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Besteding | 594 | | | | |
| Storting parkeerreserve | 594 | | | | |
| Saldo baten en lasten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Ontwikkeling van de parkeerreserve en onderhoudsvoorziening

Parkeerreserve

De parkeerreserve is ingesteld om schommelingen in parkeerbaten en of -lasten tussen de jaren te egaliseren. De reserve heeft een plafond van maximaal 15% van de parkeerbaten. Op dit moment heeft de reserve een omvang van circa 7% t.o.v. de begrote parkeerbaten in 2023.

- Stortingen; In 2023 storten we per saldo 0,969 miljoen euro in de parkeerreserve. Dit bestaat uit het netto parkeerresultaat over het boekjaar 2022 en besluitvorming MPR 2022, het overige deel is het surplus parkeerinkomsten 2023.
- Onttrekkingen; De aanloopverliezen parkeergarage Croeselaan zijn nog gebaseerd op onderzoek voor de coronaperiode. Een onzekerheid die nog meespeelt bij het garageparkeren is het (structurele) effect van de coronacrisis op toekomstig woon-werkverkeer.

Onderhoudsvoorziening

De onderhoudsvoorziening is ingesteld om de schommelingen van het meerjarig groot onderhoud aan parkeergarages, transferia en stallingsvoorzieningen op te kunnen vangen. Bij het parkeervastgoed zien we een trend van stijgende kosten en oplopende onderhoudskosten. Hoge inflatie en hoge ambities ten aanzien van veiligheid en duurzaamheid spelen hierbij een grote rol.

| Verloopoverzicht parkeerreserve | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bedragen x € 1.000,- | | | | | |
| Stand per 1 januari | 4.362 | 5.038 | 5.012 | 4.772 | 4.772 |
| Stortingen | | | | | |
| ▪ Resultaat jaarrekening 2022 | 255 | | | | |
| ▪ MPR 2022 | 120 | | | | |
| ▪ Actualisatie 2023 | 594 | | | | |
| Onttrekkingen | | | | | |
| ▪ Aanloopverlies parkeergarage Croeselaan | -293 | -26 | -240 | - | - |
| Stand per 31 december | 5.038 | 5.012 | 4.772 | 4.772 | 4.772 |

| Verloopoverzicht onderhoudsvoorziening | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|--|--------------|------------|------------|------------|------------|
| Bedragen x € 1.000,- | | | | | |
| Stand per 1 januari | 1.259 | 903 | 668 | 477 | 282 |
| Onttrekkingen | | | | | |
| ▪ Mutatie voorziening (MJOP) | -356 | -236 | -191 | -196 | -171 |
| Stand per 31 december | 903 | 668 | 477 | 282 | 111 |



Gemeente Utrecht

**Bekijk alle
ruimtelijke
projecten
op de kaart**

www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl

