

Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling 2015

Onderdeel wijk 1 t/m 8

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

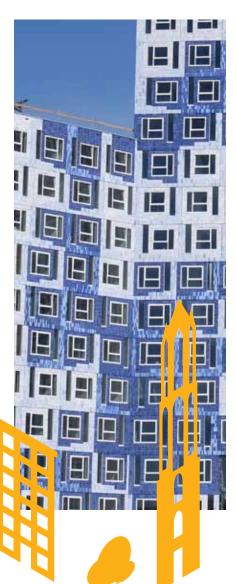
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling









Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

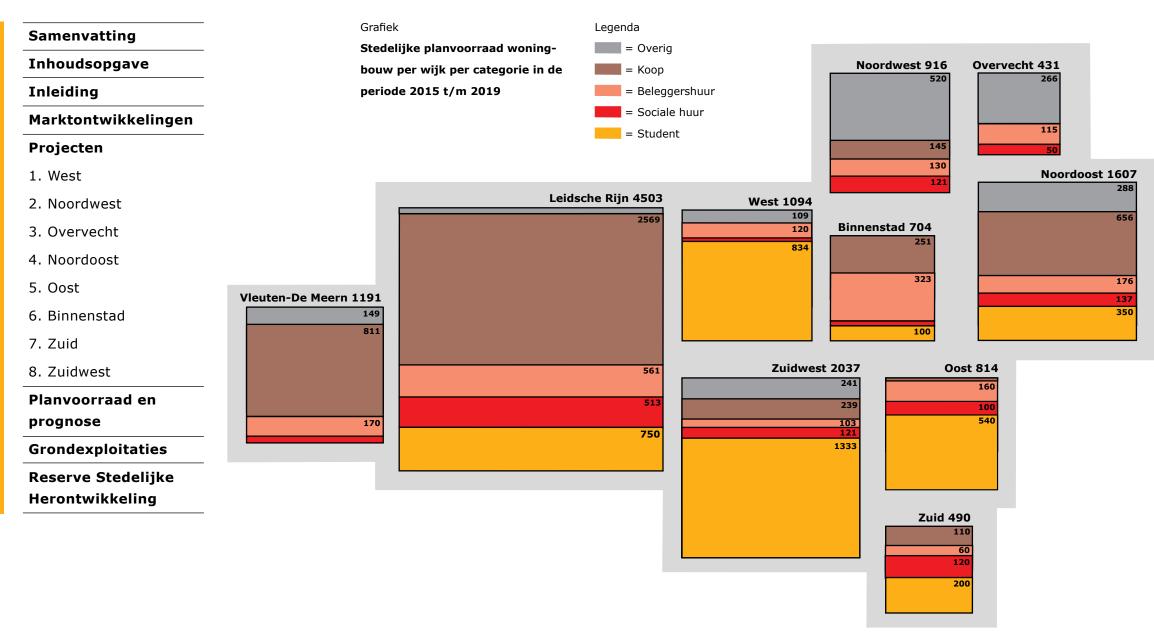
Samenvatting

Dit Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling is een uitbreiding van het bestaande Meerjaren Perspectief Grondexploitaties. In dit Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO) is niet alleen informatie te vinden over de stand van zaken van de verschillende grondexploitatie-projecten en de effecten van de jaarlijkse actualisatie, maar ook over andere ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in de stad. Daarbinnen wordt onderscheid gemaakt in particuliere initiatieven (van bijvoorbeeld een ontwikkelaar, corporatie, eigenaar of groep bewoners) en openbare ruimte projecten. Daarnaast is ook de programmering van de Reserve Stedelijke Herontwikkeling opgenomen in dit MPSO.

Naast het voorliggende MPSO voor wijk 1 tot en met 8 wordt er separaat ook een MPSO voor wijk 9 en 10 (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) en een MPSO voor het Stationsgebied (voorheen bestuursrapportage Stationsgebied) ter besluitvorming aangeboden.

In hoofdstuk 2 worden de stedelijke <u>marktontwikkelingen</u> geschetst. De woningmarkt vertoonde in Utrecht weer tekenen van herstel; prijsstijgingen, een toename van het aantal transacties en een afname van het aantal dagen dat een woning te koop staat. De markt voor commercieel vastgoed is in 2014 echter nog niet geheel hersteld. Met name in de winkelmarkt zijn de effecten van de crisis nu pas echt merkbaar. Ook in de kantorenmarkt en de bedrijfsruimtemarkt werden (huur)prijsdalingen geconstateerd.

In hoofdstuk 3 wordt de stand van zaken van alle projecten per wijk geschetst. Als daarbij de projecten van wijk 9 en 10 en van het Stationsgebied worden opgeteld, vormt dat de stedelijke planvoorraad. De <u>stedelijke planvoorraad voor woningbouw</u> is uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 4. De Utrechtse planvoorraad voor de periode 2015 t/m 2019 bestaat uit circa 13.800 woningen die in die jaren met de bouw starten als alles volgens planning verloopt. De verdeling per jaar toont een grote boeggolf van woningen die in aanbouw gaan in 2015 en 2016. De ervaring leert dat er gedurende het jaar altijd weer nieuwe projecten bij komen waarvan de bouw kan starten over 2 jaar. We verwachten de komende jaren een stijging van het aantal nieuwe projecten dat zal worden toegevoegd aan de planvoorraad voor 2017, 2018 en 2019 (start bouw) omdat er meer projecten in voorbereiding zijn (pre-projecten) dan andere jaren.



Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

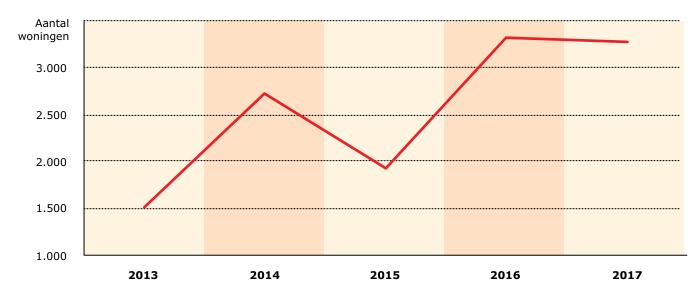
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

Om een prognose af te kunnen geven van hoeveel woningen er de eerste jaren daadwerkelijk de bouw start, zijn risico's geïnventariseerd van de huidige planvoorraad. Allereerst zijn project-specifieke risico's beoordeeld, zoals financiële haalbaarheid, planologisch-juridische riscio's, draag-vlak enzovoort. Vervolgens is stedelijk gekeken naar de verwachte afzetbaarheid van verschillende typen woningen (koop/huur/eengezinswoningen/meergezinswoningen/prijscategorieën). Op basis daarvan komt de *prognose* uit op 8.500 woningen waarvan de bouw start in de periode 2015 t/m 2017. Een onderverdeling naar de jaren laat zien dat in 2015, 2016 en 2017 respectievelijk 1.925, 3.318 en 3.273 woningen met de bouw starten. Ter vergelijking: in 2013 zijn 1.503 woningen met de bouw gestart en in 2014 waren dit er 2.719 in de hele stad.



De stand van zaken van de verschillende projecten is vertaald in een financieel beeld van de grondexploitaties en van de Reserve Stedelijke Herontwikkeling. Op deze twee onderdelen wordt instemming van de raad gevraagd.

Grafiek

Gerealiseerd en geprognotiseerd totaal aantal woningen start bouw 2013 t/m 2017

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

Het financieel beeld van de grondexploitaties zoals dat in hoofdstuk 5 geschetst wordt, is inclusief de 4 grondexploitaties in de wijk Vleuten-De Meern (wijk 10), omdat deze afrekenen naar de Reserve Grondexploitaties die is toegelicht in dit MPSO. De inhoudelijke stand van zaken van deze grondexploitaties in Vleuten-De Meern is opgenomen in het MPSO, onderdeel wijk 9 en 10. Het totale saldo van de 31 binnenstedelijke grondexploitaties bedraagt per 1 januari 2015 € 7,7 miljoen negatief, een verlaging van € 2,2 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De belangrijkste afname van het saldo heeft zich voorgedaan in Centrum Overvecht. In 2014 is voor dit project een nieuwe planopzet gemaakt die geen groot totaalplan meer bevat, maar bij de planuitwerking aangesloten wordt op mogelijkheden die zich voordoen in het gebied. Het voorgestelde programma op de gronden in gemeentelijke eigendom bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw (studenten, beleggershuur, koop). De eerder gedachte uitbreiding met detailhandel wordt in de huidige markt als niet meer haalbaar beoordeeld. Deze nieuwe planopzet heeft tot gevolg dat de grondexploitatie sterk verslechterd is. De belangrijkste positieve mutatie heeft zich voorgedaan bij het project Veemarkt. Meevallende grondopbrengsten, een voordelige aanbesteding van het woonrijp maken en het vrijvallen van budgetten die gereserveerd waren voor de financiële afhandeling van de verplaatsing van de automarkt, zijn hiervoor de belangrijkste redenen. Daarnaast zijn er 8 projecten afgesloten.





Foto links

Kanaleneiland

Foto rechts

Zijdebalen

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

De <u>Reserve Grondexploitatie</u> is de bestemmingsreserve ten behoeve van het opvangen van niet begrote financiële tegenvallers in binnenstedelijke grondexploitatieprojecten en ten behoeve van het afdekken van financiële risico's. De omvang van de reserve grondexploitatie na stortingen onttrekkingen en reserveringen bedraagt per 1 januari 2015 € 6,8 miljoen. De negatieve financiële risico's behorend bij de MPSO projecten 2015 bedragen in totaal € 5,8 miljoen. Het saldo van de reserve Grondexploitatie is van voldoende omvang om de risico's in de lopende grondexploitaties op te vangen. Omdat er voldoende ruimte is in de reserve, hoefden er geen maatregelen getroffen te worden. Na 2020 daalt naar verwachting het saldo van de reserve, waardoor de omvang van de reserve onvoldoende zal zijn om risico's te kunnen opvangen.

Voor alle negatieve grondexploitatie projecten is een voorziening gevormd. Per 1 januari 2015 bedraagt de benodigde omvang van de voorziening € 36,3 miljoen.

In hoofdstuk 6 zijn de <u>bestedingen van de Reserve Stedelijke Herontwikkeling</u> in 2014 beschreven en is aangegeven hoe de voorliggende herprogrammering tot stand is gekomen. Per 1 januari 2014 was er ruim € 36 miljoen te besteden vanuit de middelen Stedelijke Herontwikkeling. In 2014 is bijna € 15 miljoen uitgegeven. De grootste uitgaven zijn gedaan op het terrein van transformaties, o.a. door bijdragen aan de in 2014 geopende grondexploitatie Merwedekanaalzone 4 (Defensieterrein). Daarnaast is op een aantal locaties de openbare ruimte opnieuw ingericht,





Foto links

IKEA

Foto rechts

De Trip

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

aansluitend aan investeringen van corporaties in het kader van Bouwen aan de Stad. In 2014 is gestart met de budgetten 'ruimte om aan te sluiten bij initiatieven' en 'kennisontwikkeling'. Zo dragen we bij aan de ontwikkelingen in de Vlampijpzone, aan de moestuinen in Veemarkt en aan een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling in Merwedekanaalzone.

Het afgelopen jaar is een aantal projecten afgerond. Sommige projecten zijn met minder middelen tot stand gekomen dan oorspronkelijk begroot. Ook is een aantal projecten komen te vervallen, gezien de prioritering op basis van de criteria. In totaal betekent dit dat er ongeveer € 1,9 miljoen beschikbaar is voor *herprogrammering*. Om te kunnen bepalen welke projecten daarvoor in aanmerking komen, zijn knelpunten en wensen geïnventariseerd op het terrein van stedelijke herontwikkeling. Na een beoordeling op basis van criteria die door de raad zijn vastgesteld en afstemming met andere gemeentelijke programma's is een voorstel gedaan voor herprogrammering dat is opgenomen in de bijlage. De Reserve Stedelijke Herontwikkeling maakt het mogelijk om aan te sluiten bij investeringen van derden en is als het ware de 'smeerolie' voor stedelijke ontwikkeling. Maar in dit tempo van investeren is de reserve eind 2017 nagenoeg leeg. Daarom willen we in de tweede helft van 2015 een verkenning uitvoeren waarin we de actualisatie van de Nieuwe Ruimtelijke Strategie willen verbinden aan een financiële strategie. Bij de Voorjaarsnota 2016 rapporteren we over de uitkomsten van deze verkenning en komen we met een concreet financiëel voorstel hoe de ruimtelijke ambities kunnen worden ingepast in het structurele financiële beeld.

Inhoudsopgave

Samenvatting	Samenvatting	02
Inhoudsopgave	- Inhoudsopgave	08
Inleiding	1 Inleiding	11
Marktontwikkelingen	1.1 Wat is het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling?	11
	1.2 Relatie met de Programmabegroting	13
Projecten	1.3 Relatie met de Voorjaarsnota	14
1. West	1.4 Relatie met het weerstandsvermogen gemeente Utrecht	14
2. Noordwest	2 Marktontwikkelingen	15
3. Overvecht	2.1 Inleiding	15
	2.2 Wonen	15
4. Noordoost	2.3 Kantoren	24
5. Oost	2.4 Bedrijfsruimten en bedrijventerreinen	26
6. Binnenstad	2.5 Detailhandel en leisure	27
	2.6 Hotels	29
7. Zuid	3 Stand van zaken projecten	31
8. Zuidwest	_ 3.0 Inleiding	34
Planvoorraad en	3.1 West	44
prognose	3.2 Noordwest	48
Grondexploitaties	3.3 Overvecht	54
Reserve Stedelijke	3.4 Noordoost	66
Herontwikkeling	3.5 Oost	77
nerontwikkeiing	_ 3.6 Binnenstad	83
	3.7 Zuid	92
	3.8 Zuidwest	101
	Vervolg inhoudsopgave volgende pagina	>>

Inhoudsopgave (vervolg)

Samonyattina	4	Planv	oorraad	en prognose	112
Samenvatting			Inleiding		112
Inhoudsopgave	_		-	e planvoorraad woningbouw 2015 t/m 2019	113
Inleiding			_	e prognose woningbouw 2015 t/m 2017	118
Marktontwikkelingen	-	4.4	Prognose	niet-woningbouw 2015 t/m 2017	122
Projecten	5	Finan	cieel be	eld grondexploitaties	123
1. West		5.1	Actueel fi	nancieel beeld	123
2. N		į	5.1.1 A	ctualisatie MPSO 2015	123
2. Noordwest		Ţ	5.1.2 E	ffect actualisatie per programmaonderdeel	125
3. Overvecht		Ţ	5.1.3 H	istorisch verloop saldo MPSO	125
4. Noordoost		5.2 F	Paramete	ers en uitgangspunten	126
F. O		Ī	5.2.1 R	ente	126
5. Oost		į	5.2.2 Ir	ndexering kosten	126
6. Binnenstad		Į	5.2.3 Ir	ndexering opbrengsten	126
7. Zuid		į	5.2.4 Fa	asering woningbouw en bedrijventerreinen	127
0. Zuidwoot		į	5.2.5 G	rondprijzen	127
8. Zuidwest	-	į	5.2.6 P	lankosten	127
Planvoorraad en		Ī	5.2.7 V	AT-kosten	127
prognose		1	5.2.8 R	amingen BRM en WRM	127
Grondexploitaties	-	5.3 F	Risicoana	lyse en beheersmaatregelen	128
Reserve Stedelijke	-	Ţ	5.3.1. S	cenario's en mogelijke beheersmaatregelen	128
Herontwikkeling		Ī	5.3.2 O	ntwikkeling risicoprofiel	130

Inhoudsopgave (vervolg)

Samenvatting	5.4	Reserv	ve grondexploitatie	131
		5.4.1	Overzicht verloop reserve 2015-2019	131
Inhoudsopgave		5.4.2	Af te sluiten positieve projecten	131
Inleiding		5.4.3	Onttrekkingen	132
Marktontwikkelingen			5.4.3.1 Bijdrage aan de Algemene Middelen	133
Projecten			5.4.3.2 Bijdrage producten Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling	133
_			5.4.3.3 Mutaties voorziening negatieve grondexploitaties	134
1. West			5.4.3.4 Mobiliteit	136
2. Noordwest	5.5	Reserv	veringen binnen de reserve grondexploitatie	136
3. Overvecht		5.5.1	Strategische verwervingen	136
		5.5.2	Anticiperende verwervingen	137
4. Noordoost		5.5.3	Sanering De Huppel	138
5. Oost	5.6	6 Wendl	paarheid en weerbaarheid	138
6. Binnenstad	6 Re	serve St	tedelijke Herontwikkeling	140
7. Zuid	6.1	. Wat is	de Reserve Stedelijke Herontwikkeling?	140
0. Zuidwoot	6.2	2 Relation	e met de verantwoording	141
8. Zuidwest	6.3	Beste	dingskader en beleidsregel	141
Planvoorraad en	6.4	Beste	dingen in 2014	142
prognose	6.5	5 Herpro	ogrammering	144
Grondexploitaties	6.6	5 Aanda	ichtspunten voor 2015	145
Reserve Stedelijke	Bijlag	en:		
Herontwikkeling	- Sa	ldo Grono	dexploitaties	

- Gegevens grondexploitaties projecten wijk 1 t/m 8 (vertrouwelijk)
- Herprogrammering Reserve Stedelijke Herontwikkeling (vertrouwelijk)
- Toelichting wijzigingen herprogrammering Reserve Stedelijke Herontwikkeling (vertrouwelijk)

1. Inleiding

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

1.1 Wat is het Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling?

Voor u ligt het eerste Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling (MPSO). In voorgaande jaren ontving u een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) waarin alle grondexploitatieprojecten beschreven werden. In 2014 is in het kader van de Ruimtelijke Keten een stap gezet in de uniformering en werkwijze van de verantwoording van de verschillende grondexploitatieprojecten (Leidsche Rijn, Stationsgebied en Binnenstedelijke Projecten).

Dit jaar gaat de uniformering een stap verder. In dit Meerjaren Perspectief Stedelijke Ontwikkeling leest u niet alleen informatie over de verschillende grondexploitatie-projecten, maar ook over andere ruimtelijke ontwikkelingsprojecten in de stad. We maken daarbinnen een onderscheid in particuliere initiatieven (van bijvoorbeeld een ontwikkelaar, corporatie, eigenaar of groep bewoners) en openbare ruimte projecten. Op hoofdlijnen ontving u die informatie in voorgaande jaren via het uitvoeringsprogramma 'Utrecht stad in ontwikkeling', wellicht ook bekend als het vierkante projectenboek.

Het MPG en het uitvoeringsprogramma zijn nu gecombineerd in dit MPSO, onderdeel wijk 1 tot en met 8. Deze opzet wordt dit jaar ook uitgewerkt in twee andere versies die separaat aangeboden worden: een MPSO voor wijk 9 en 10 (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) en een MPSO voor het Stationsgebied (voorheen de bestuursrapportage Stationsgebied). Naast een combinatie van bestaande rapportages, is dit MPSO ook een uitbreiding van informatie. Op die manier kunt u het MPSO gedurende het jaar ook gebruiken als naslagwerk voor projectinformatie.

Leeswijzer

Het MPSO wijk 1 tot en met 8 geeft zoveel mogelijk het stedelijk beeld. U leest in het volgende hoofdstuk dan ook een stadsbrede analyse op de marktontwikkelingen in het ruimtelijk domein. In hoofdstuk 3 worden en de stand van zaken en de financiële consequenties van de grondexploitatieprojecten en van de grotere particuliere initiatieven en openbare ruimteprojecten beschreven. Per wijk (1 tot en met 8) wordt op een kaart een overzicht gegeven van alle projecten.

1. Inleiding (vervolg)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





Foto links

La Vie

Foto rechts

Oudegracht en Neudeflat

In hoofdstuk 4 wordt de stedelijke planvoorraad van de woningbouwproductie beschreven. Om een stedelijk beeld te kunnen presenteren is ook de informatie van Leidsche Rijn, Vleuten-De Meern en het Stationsgebied betrokken. We geven daarbij ook aan wat op basis van een risico-inschatting van de verschillende projecten onze prognose is voor de 'start bouw' de komende jaren. Hoofdstuk 5 beschrijft de financiële toelichting op de grondexploitaties van de binnenstedelijke projecten. De financiële toelichting van de grondexploitatie Leidsche Rijn en Stationsgebied vindt u in de desbetreffende rapportages. Hoofdstuk 6 geeft de stand van zaken en de noodzakelijke herprogrammeringen rondom de Reserve Stedelijke Herontwikkeling weer (samenvoeging van de oude ISV, BLS, BWS en DSM-middelen).

Het doel van dit MPSO is dat de raad op basis van uitgebreide informatie een afgewogen besluit kan nemen over de actualisaties van de grondexploitaties en de herprogrammering van de Reserve Stedelijke Herontwikkeling. Op deze manier geven we een zo compleet mogelijk beeld van Stedelijke Ontwikkeling in Utrecht. Dat betekent ook dat het een omvangrijk rapport is geworden. Om het u als lezer wat makkelijker te maken, is dit document interactief opgesteld. Via het menu aan de linkerzijde kunt u direct doorklikken naar de informatie of wijk waar naar u op zoek bent.

1. Inleiding (vervolg)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

1.2 Relatie met de Programmabegroting

Het MPSO heeft betrekking op het hoofdstuk 1.2 'Stedelijke Ontwikkeling' uit de programmabegroting. In onderstaand overzicht is aangegeven op welke prestatiedoelstellingen uit de programmabegroting de onderdelen uit dit MPSO (voor wijk 1 tot en met 8) betrekking hebben.

Prestatiedoelstelling programmabegroting	Onderdeel MPSO
P2.1.1 Initiëren, begeleiden en stimuleren van de uitvoering van ruimtelijke plannen met betrekking tot wonen, werken en stedelijke functies.	Hoofdstuk 3: Stand van zaken projecten (particuliere initiatiefnemers en openbare ruimte projecten) Hoofdstuk 4: Planvoorraad en prognose
P 2.1.2 Verkopen of in erfpacht uitgeven van (bouwrijpe) gronden ten behoeve van wonen en werken in de stad.	Hoofdstuk 3: Stand van zaken projecten (grondexploitatieprojecten) Hoofdstuk 4: Planvoorraad en prognose hoofdstuk 5: Financieel beeld grondexploitaties
P2.1.3 Stimulering herontwikkeling en verbetering openbare ruimte bij herontwikkelingslocaties.	Hoofdstuk 6: Reserve Stedelijke Herontwikkeling

In de verantwoording 2014 is op hoofdlijnen aangegeven wat de ontwikkelingen zijn ten aanzien van de verschillende prestatiedoelstellingen. In het MPSO wordt de stand van zaken meer gedetailleerd weergegeven.

Vanuit de reserve grondexploitaties vindt jaarlijks een afdracht plaats aan de algemene middelen. De afdracht is gekoppeld aan diverse taakstellingen.

1.3 Relatie met de Voorjaarsnota

In het kader van de Beleids- en beheersinstrumentarium-cyclus wordt de actualisatie van de grondexploitaties jaarlijks vastgesteld bij de behandeling van de Voorjaarsnota. In dit MPSO zijn de geactualiseerde grondexploitaties 2015 opgenomen. Het MPSO heeft geen positief danwel negatief effect bij de Voorjaarsnota 2015.

Inleiding (vervolg)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

1.4 Relatie met het weerstandsvermogen gemeente Utrecht

De binnenstedelijke grondexploitaties leggen geen beslag op het weerstandsvermogen. Alle risico's zoals uitgewerkt in hoofdstuk 5 zijn voorzien van voldoende mogelijke beheersmaatregelen binnen de grondexploitatie/gebiedsontwikkeling dan wel te dekken vanuit de Reserve Grondexploitatie of de Reserve Stedelijke Herontwikkeling. Hierdoor is er op basis van de huidige stand van zaken geen aanvullende reservering binnen het weerstandsvermogen nodig.





Foto links

Kanaleneiland Centrum

Foto rechts

Jacobsstraat

2. Marktontwikkelingen

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een stedelijk beeld geschetst van de verschillende marktontwikkelingen in het ruimtelijk domein. Het gaat om wonen, kantoren, bedrijfsruimten en bedrijventerreinen, detailhandel en leisure en hotels. In de rapportages van wijk 9 en 10 en in de rapportage van het Stationsgebied wordt specifieker ingezoomd op die locaties.

De geschetste marktontwikkelingen zijn uitgebreider terug te vinden in de 'Vastgoedmonitor'. Deze is voor het onderdeel wonen tot stand gekomen op basis van gemeentelijke gegevens van start bouw en oplevering van de afgelopen jaren (o.a. BAG, Basisadministratie Adressen en Gebouwen). Daarnaast is voor wonen en de overige marktontwikkelingen gebruik gemaakt van extern verkregen informatie van makelaars en adviseurs (DTZ Zadelhoff, LMBS Retail) en andere platforms (NVM, Neprom, CBS, Rabobank, EIB, Vastgoedmarkt, Property.nl enzovoort). Alle beschreven marktrends en –ontwikkelingen zijn gebaseerd op gegevens die per januari 2015 beschikbaar waren. De ontwikkelingen zijn input geweest voor het vaststellen van de door de gemeente te hanteren grondprijzen in 2015, zoals vastgelegd in de 'Grondprijzenbrief'. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de marktontwikkelingen.

In de komende paragrafen wordt per functie eerst een korte marktanalyse op landelijk niveau geschetst en vervolgens ingegaan op de specifieke Utrechtse situatie.

2.2 Wonen

Het negatieve sentiment op de landelijke woningmarkt lijkt gekeerd. In 2014 werd het economisch klimaat beter, het vertrouwen nam toe, de hypotheekrente werd nog lager en er waren fiscale stimuleringsmaatregelen. Het aantal verkochte woningen steeg afgelopen jaar dan ook voor het eerst sinds 2006. Het kadaster registreerde in 2014 ruim 150.000 transacties. Met name in de 2e helft van het jaar trok de woningmarkt echt aan. In het vierde kwartaal van 2014 zijn er door NVM-makelaars bijna 35.000 woningen verkocht. Dat is ruim 30% meer dan in dezelfde periode vorig jaar en bijna een verdubbeling van het aantal verkochte woningen op het dieptepunt van

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

de crisis. Voor 2015 verwacht de NVM een verdere stijging van het aantal transacties met 5 tot 10%. Utrecht blijft, na Amsterdam, de meest aantrekkelijke woongemeente volgens de ranglijst van 50 grote gemeenten op de woonaantrekkelijkheidsindex. De aanwezigheid van de universiteit, de goede bereikbaarheid van banen vanuit de gemeente en de nabijheid van natuurgebieden zorgen voor deze hoge positie op de ranglijst.

De crisis veroorzaakte een dip in de nieuwbouw productiecijfers, maar het herstel is ingezet. Door de aantrekkende markt en doordat een aantal grote projecten is gestart, is het aantal nieuwbouwwoningen waarvan de bouw is gestart enorm gestegen. De koopmarkt trekt aan, al is het herstel nog broos. Op de beleggershuurmarkt lijken stimuleringsmaatregelen te werken, maar zien we ook dat projecten op het laatste moment nog worden omgezet naar beleggershuur. De sociale nieuwbouw heeft relatief nog een hoog aandeel in de productie gehad.

Aantal nieuwbouwwoningen stijgt weer

In onderstaande tabel en grafiek is te zien dat het aantal woningen waarvan de bouw is gestart enorm is toegenomen. Als de onzelfstandige studenteneenheden buiten beschouwing worden gelaten, is in 2014 de bouw gestart van bijna vier keer zoveel woningen dan een jaar eerder (bijna 2.600 in 2014, ten opzichte van een kleine 700 in 2013). De verbetering van de productie is terug te vinden in alle segmenten. Alleen bij de studenteneenheden is voor minder woningen gestart met de bouw.

Jaar	Reguliere woningen			Onzelfstandige studenteneenheden	Totaal inclusief studenten
	Leidsche Rijn	Overige stad	Totaal		
2010	1.319	843	2.162	0	2.162
2011	608	790	1.398	0	1.398
2012	501	375	876	0	876
2013	219	466	685	818	1.503
2014	1.396	1.203	2.599	120	2.719

Tabel
Tabel en grafiek met startbouw
2010 t/m 2014, uitgesplitst naar
deelgebieden en segmenten

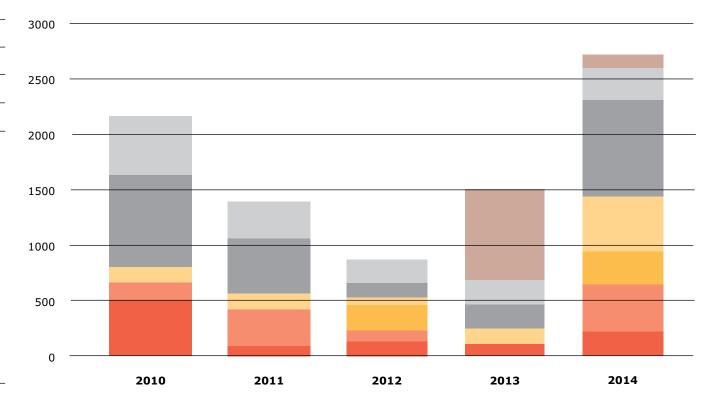


- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

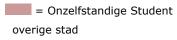


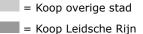
Ter nuancering geldt dat deze cijfers niet 1 op 1 te vertalen zijn naar verkoop- of verhuurcijfers. Van de 2.600 woningen waarmee gestart is, bevinden er zich ruim 1.400 in grootschalige appartementencomplexen zoals Leidsche Rijn Centrum, De Trip en Het Startblok. Deze complexen worden pas verspreid over 2016, 2017 of 2018 opgeleverd en gaan bijvoorbeeld pas volgend jaar of nog later in de verkoop of verhuur. Dit betekent dat de komende jaren goed moet worden gemonitord wanneer deze woningen in de verkoop of verhuur gaan en wat de concurrentie is met nieuwe projecten. De gestarte projecten in 2014 nemen dus een deel van de marktruimte voor de komende jaren in.

Grafiek

Tabel en grafiek met startbouw 2010 t/m 2014, uitgesplitst naar deelgebieden en segmenten

Legenda





Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling In onderstaande tabel zijn de cijfers van de opgeleverde woningen gepresenteerd. Het gaat hier alleen om de zelfstandige woningen. Op basis van de startbouwcijfers is de verwachting dat de cijfers voor de opleveringen de komende jaren ook weer flink gaan stijgen. Wel zal de grote piek van de startbouw in 2014 wat meer afvlakken in de cijfers over de opleveringen doordat de grote projecten een lange bouwtijd hebben en dus later opleveren.



De koopmarkt trekt aan

De woningmarkt lijkt zich in de Randstad, en ook in Utrecht, sneller te herstellen dan in de rest van Nederland. Als we kijken naar vier belangrijke kenmerken van de Utrechtse woningmarkt wordt dit bevestigd: er zijn meer transacties, de looptijd dat een woning te koop staat neemt af, de (mediane) koopsom stijgt weer en ook de prijs per m² gbo stijgt licht.

Grafiek

Oplevering van woningen per jaar

* = voorlopig cijfer

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

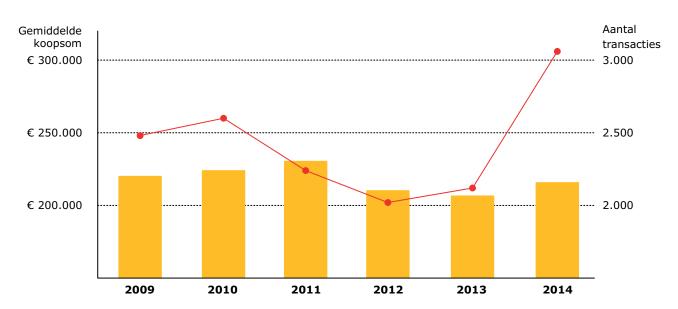
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



De verwachting is dat het aantal transacties nog verder kan toenemen. De toename van het aantal woningverkopen wordt wel afgeremd door de grote groep huishoudens met een hypotheekschuld die hoger is dan de woningwaarde. Maar als de prijzen stijgen, wordt de groep huishoudens met een restschuld na de verkoop van een woning kleiner. De verwachting is echter dat de prijsstijging getemperd wordt door de onderwaardeproblematiek en de krediet beperkende maatregelen zoals de aangescherpte Nibud-normen, de terugkeer van de annuïteitenhypotheek als standaard en de lagere maximale hypotheek (bron: Kwartaalbericht Rabobank).

Ten aanzien van de verschillen tussen de segmenten grondgebonden en appartementen geven makelaars aan dat starters minder geneigd zijn om eerst een appartement te kopen als tussenstap in hun wooncarrière. Als starters toetreden tot de koopmarkt gaan zij eerder voor een woning waar zij langere tijd kunnen wonen.

In de startbouwcijfers van 2014 bevinden zich ruim 1.150 koopwoningen, waarvan ongeveer de helft een appartement is. Het is nog spannend hoe de verkoop hiervan zal verlopen als deze woningen

Grafiek

Aantal transacties op de woningmarkt van de gemeente Utrecht (excl. LR en V-DM) per jaar, 2009 - 2014

Legenda

= gemiddelde koopsom

= aantal transacties

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

2. Marktontwikkelingen (vervolg)

werkelijk te koop worden aangeboden, want door de grootschaligheid van een aantal projecten (o.a. Leidsche Rijn Centrum) wordt een deel pas over een of twee jaar te koop (of te huur) aangeboden. Zij nemen op dat moment een deel van de marktruimte in en verkleinen de ruimte voor het programmeren van nieuwe projecten.

Het aandeel koopwoningen dat in 2014 is gestart is in Leidsche Rijn veel groter dan in de overige delen van de stad. In Leidsche Rijn gaat het om bijna 880 koopwoningen en in de overige stad om ongeveer 290 koopwoningen. In beide stadsdelen gaat het om ongeveer de helft appartementen en de helft grondgebonden koopwoningen. Van de 460 koopappartementen in Leidsche Rijn, starten er in 2014 in Leidsche Rijn Centrum 430.

Beleggershuur, een groot aandeel in de productie

Momenteel bestaat 8% van de woningvoorraad in Utrecht uit vrije sector huurwoningen (10.800 woningen), voornamelijk appartementen. Een relatief gering aanbod, gezien de grote vraag naar dit type woningen. Uitgaande van verschillende scenario's ligt de potentiële vraag de komende 10 jaar tussen de 1.500 en 2.500 woningen per jaar. Rekening houdend met het aanbod en de planvoorraad, betekent dit voor de komende 5 jaar een jaarlijks tekort van circa 250 tot 1.200 woningen. Van belang hierbij is dat de vraag met name betrekking heeft op het middeldure huursegment, d.w.z. het segment net boven de liberalisatiegrens, met huren tussen € 710,- en € 900,- (Stec Groep, september 2014*). Dit is een ontbrekende schakel op de Utrechtse woningmarkt.

Door het aanbod van dit type woningen te vergroten, wordt de druk op de sociale huursector beperkt (minder instroom), worden afgestudeerden voor de stad behouden en worden ouderen bediend die een alternatief zoeken voor hun koopwoning. Ook zijn ontwikkelingen zichtbaar op de 'startersmarkt' die ervoor zorgen dat de vraag naar o.a. middeldure huurwoningen toeneemt. Starters blijken de koop van een appartement in toenemende mate 'over te slaan' (zie vorige paragraaf). In plaats daarvan blijven zij langer huren.

Inzicht in marktpotentie vrijesector huur in Utrecht

^{*} Voetnoot:

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

2. Marktontwikkelingen (vervolg)

In het kader van het Actieplan Middeldure Huur is een aantal stimuleringsmaatregelen uitgevoerd. Zo zijn kansrijke locaties opgenomen in een zogenoemd bidbook, waarmee marktpartijen worden verleid om in Utrecht in dit type woningen te investeren. Ook hanteert de gemeente sinds 2013 een vaste, minimale lage grondprijs voor middeldure vrije sector huurwoningen. Daar tegenover staat dat in de erfpachtvoorwaarden bij uitgifte wordt opgenomen dat de woningen 10 jaar lang in dit segment verhuurd moeten blijven.

De stimuleringsmaatregelen lijken te werken. In 2014 is gestart met de bouw van circa 800 beleggershuurwoningen, ongeveer gelijk verdeeld over Leidsche Rijn en de rest van de stad. Dit is een enorme toename in vergelijking tot voorgaande jaren. Naast de genoemde stimuleringsmaatregelen, kan deze toename deels worden verklaard door effecten van de crisis. Zo zijn bij een aantal projecten de woningen die in de sociale huur gerealiseerd zouden worden, omgezet naar middeldure huur (bijvoorbeeld bij de Veemarkt) en is in een aantal andere situaties een deel koop omgezet naar middeldure huur vanwege te weinig voorverkopen (bijvoorbeeld bij ROC Overvecht, Kanaleneiland Centrum en deel van het Startblok). Er is ook een deel beleggershuurwoningen dat gestart is, maar dat pas later op de markt komt, zoals de ruim 200 beleggershuurwoningen in Leidsche Rijn Centrum.

Over de hele stad bekeken, gaat het bij beleggershuurwoningen bijna altijd om de bouw van appartementen. Beleggers hebben bij dit segment vooral interesse in locaties in de bestaande stad.





Foto links

Kanaleneiland Centrum

Foto rechts

Twogether

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

2. Marktontwikkelingen (vervolg)

Het Stationsgebied is bijvoorbeeld erg populair. Er is op dit moment nog weinig investeringsbereidheid zichtbaar in grondgebonden beleggershuurwoningen < € 900.

Omdat de koopmarkt weer aantrekt, wordt voor de komende jaren een daling voorzien van het aantal beleggershuurwoningen. Naar verwachting zullen ontwikkelaars om financiële redenen dan eerder kiezen voor koopwoningen. Het gaat bij beleggershuur echter wel voornamelijk om appartementen. En juist dit segment lijkt in de koop gevoeliger voor het crisiseffect dan grondgebonden woningen, omdat starters voor een deel de stap van een koopappartement overslaan en meteen een grondgebonden woning willen kopen of blijven huren.

Gunstig voor het aandeel beleggershuurwoningen in de toekomst is dat in de woonvisie is opgenomen dat bij gebrek aan investeringsbereidheid in de sociale huur, eerst wordt gezocht naar vervanging door beleggershuur. Ook leiden verschillende ontwikkelingen tot een blijvende en toenemende behoefte aan woningen in dit segment. Zoals de instroom van jonge huishoudens (i.v.m. studie, aanbod voorzieningen), veranderingen in de samenleving (andere samenlevingsvormen, meer flexibiliteit), en gevolgen van veranderingen in wet- en regelgeving (o.a. 90% regeling, afbouwen aftrek hypotheekrente).

Studentenhuisvesting, meer evenwicht in vraag en aanbod

In 2012 is een Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht (ASU) opgesteld, waarin onder meer de ambitie is opgenomen om 4.000 extra eenheden toe te voegen door middel van nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en door tijdelijke verhuur in te slopen woningen. Mede door de inzet vanuit het ASU is tussen 2010 en 2014 het aantal studentenkamers toegenomen met circa 2.578. De nadruk ligt hierbij op onzelfstandige eenheden. Het kamertekort is mede hierdoor afgenomen. Momenteel kent Utrecht een tekort van 5.700 eenheden. Dat betekent dat 9,5% van de studenten op zoek is naar een kamer en nu nog niet in Utrecht woont. Hiermee heeft Utrecht relatief de hoogste spanning op de kamermarkt van alle studentensteden. Wel is er positieve trend zichtbaar vergeleken met voorgaande jaren. in In 2013 was nog sprake van een tekort van 6.900 eenheden en in 2012 zelfs van 7.900 eenheden.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





Foto links

Johanna Uithof

Foto rechts

Voormalig ziekenhuis Overvecht

Afhankelijk van de gevolgen van het leenstelsel wordt voor de komende jaren een tekort verwacht dat varieert tussen 2.500 en 5.700 studenteneenheden Het tekort van 2.500 gaat uit van een groot effect 5% minder studenten in Utrecht in 2022 én 5% minder studenten dat in 2022 in Utrecht op kamers wil wonen. Het tekort van 5.700 gaat uit van een minimaal effect (Apollo 2014, Kences). Aandacht voor het terugdringen van het tekort aan studentenhuisvesting blijft nodig, maar duidelijk is dat vraag en aanbod meer naar elkaar toe komen. Met het oog op toekomstbestendigheid, wordt bij nieuwe ontwikkelingen dan ook meer gestuurd op flexibele concepten t.b.v. het eventueel huisvesten van andere doelgroepen.

In 2014 zijn 120 onzelfstandige kamers toegevoegd via transformatie van het zusterhuis bij ziekenhuis Overvecht (start bouw + oplevering in 2014). Het aantal studentenwoningen dat in aanbouw genomen is in 2014, is veel minder dan in 2013. Verklaring voor dit verschil is onder meer de start bouw van een groot project in 2013, namelijk Johanna op de Uithof (in totaal komen daar 881 eenheden).

Sociale nieuwbouw toch nog een relatief groot aandeel

In 2012 en 2013 is de productie van sociale huurwoningen bijna stilgevallen, in vergelijking tot voorgaande jaren, maar in 2014 zijn er 630 sociale huurwoningen in aanbouw genomen. In Leidsche Rijn gaat het deels om grondgebonden woningen die al langer in de planning zaten, maar waarvoor

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

recent financiering mogelijk werd voor Portaal. In de overige delen van de stad bestaat het gestarte programma vrijwel geheel uit startersappartementen van Jebber (De Trip en Startblok).

In de woonvisie is opgenomen dat omwille van de differentiatie en leefbaarheid we streven naar een goede mix van verschillende typen en segmenten per wijk. In het coalitieakkoord is vastgelegd dat de programmering van nieuwbouwlocaties wordt afgestemd op de investeringsmogelijkheden van corporaties en marktpartijen. Per project of deelgebied wil de gemeente daarom een streefwaarde voor het aandeel sociale huur als uitgangspunt formuleren. Indien uit onderzoek van de ontwikkelende partij blijkt dat bij Utrechtse corporaties of corporaties van buiten de stad geen investeringsbereidheid of mogelijkheden zijn, kan het programma worden verschoven richting middeldure huur en goedkope koop om de doelgroep van lage en middeninkomens te bedienen. Grondexploitaties worden behoedzaam opgesteld, zodat er ruimte is voor het realiseren van de geconstateerde vraag naar sociale huurwoningen.

2.3 Kantoren

Het negatieve sentiment op de landelijke kantorenmarkt is nog niet voorbij. Het leegstandspercentage blijft onverminderd hoog en is in 2014 zelfs gestegen tot circa 16%. In absolute zin is het aantal vierkante meter leegstaande kantoorruimte wel iets afgenomen (8,3 miljoen m²), maar de voorraad is eveneens verkleind. Dat komt vooral door de vele herbestemmingen en herontwikkelingen van leegstaande kantoren.

Net als landelijk het geval is, zien we ook in Utrecht een toename van de leegstand (tot circa 13,2%*, zijnde circa 331.900 m²), dat is nog iets onder het landelijk gemiddelde van 16%, maar een stijging ten opzichte van eind 2013 toen het leegstands-percentage volgens de Utrechtse Vastgoedmonitor 10,1% bedroeg. Deze verhoging van het leegstands-percentage komt zowel door een toename van het aantal vierkante meters leegstaande kantoren (de teller) als door een lichte daling van de totale voorraad (de noemer), door onder andere herbestemming. In Utrecht is in 2014 de voorraad kantoorruimte afgenomen met circa 82.000 m² door herontwikkeling (ruim

* Voetnoot:

Het leegstandspercentage dat de afdeling onderzoek van de gemeente Utrecht berekent ligt iets hoger dan het door DTZ berekende percentage, omdat de gemeente rekening houdt met meer onttrekkingen/herbestemmingen.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

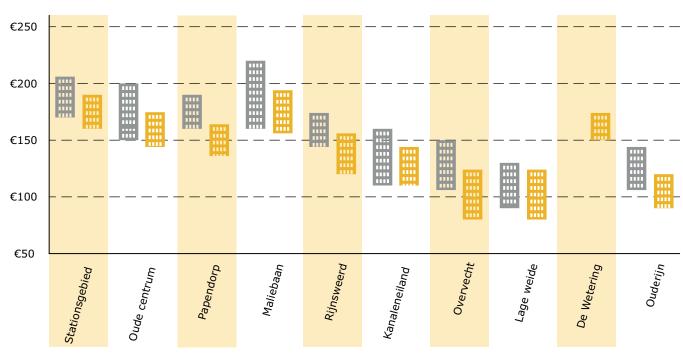
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

500 woningen en kamers) en herbestemming van bestaande kantoren. Er is echter ook circa 57.000 m² aan nieuwbouw kantoorruimte opgeleverd in 2014 (Stationsgebied), waardoor de netto afname van de totale voorraad in 2014 circa 25.000 m² bedraagt.



Grafiek

Bandbreedte huurprijzen kantorenlocaties in Utrecht (in €/m2 per jaar)

Bron: DTZ Zadelhoff, 2014

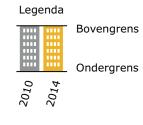






Foto links

Kanaleneiland

Foto rechts

IKEA

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





Foto links

IKEA

Foto rechts

Werkspoorkathedraal

Lichte daling huurprijzen

De afnemende vraag naar kantoorruimte heeft ook in Utrecht geleid tot een lichte daling van de huurprijzen. Deze beginnen vanaf circa € 65 per m² per jaar tot € 195 per m² per jaar voor de beste locaties (gemiddeld € 125 per m² per jaar). Bij de verschillende locaties zijn grote verschillen in huurprijzen waar te nemen. Het Stationsgebied, Maliebaan en het oude centrum blijven populair. Dat is te zien in onderstaande figuur over de bandbreedtes van de huurprijzen. De vooruitzichten voor de huurprijzen in 2015 zijn voor de hele regio stabiel tot licht negatief.

2.4 Bedrijfsruimten en bedrijventerreinen

De dynamiek op de landelijke bedrijfsruimtemarkt neemt toe. Dit wordt vooral veroorzaakt door (buitenlandse) logistieke dienstverleners. De behoefte aan logistieke bedrijfsruimte groeit en de nadruk ligt steeds meer op het zuiden van het land. De exportsector heeft bewezen robuust te zijn. Als de Nederlandse markt verbetert, stijgt ook de vraag naar logistiek vastgoed. Daarom is de ontwikkeling van - en het beleggen in logistieke centra zeer in trek. In 2014 is landelijk 2,7 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Dit is een stijging met 14% ten opzichte van 2013.

De opname van bedrijfsruimte in de regio Utrecht daalde in 2014 met 31% ten opzichte van 2013 en kwam uit op 98.000 m², het laagste niveau in zeven jaar tijd. De opname werd ook nog eens grotendeels bepaald door een grote transactie in Nieuwegein (25.000 m²). Hierdoor groeide ook

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

2. Marktontwikkelingen (vervolg)

het aandeel van de sector transport in de totale opname van 21% naar 39%. Opvallend in de regio Utrecht is dat het aanbod eveneens daalde met 8,3%. Dit lijkt vooral te zijn veroorzaakt door een afname van het aanbod in de grootteklasse 2.500-5.000 m².

De daling van het opnameniveau was in vrijwel alle gemeenten waar te nemen, waaronder ook Utrecht. Binnen Utrecht waren echter wel locaties waar de opname juist steeg: op Lage Weide werd 13.900 m² opgenomen, een stijging van 30% ten opzichte van 2013. En ook op de Cartesiusweg en de Cartesiusdriehoek werden meer opnames geregistreerd dan in 2013. De gemeente Utrecht heeft in 2014 ruim 40.000 m² uitgegeven, waarvan twee grote transacties op bedrijventerrein Haarrijn. We zien steeds meer een verschuiving plaatsvinden van uitgifte van nieuwe kavels naar herontwikkeling van bestaande locaties. Het bestaande vastgoed voldoet niet meer en is veelal niets meer waard. Gevolg is dat de locaties voor puur de grondprijs worden verkocht. Daardoor kunnen herontwikkelingen op bijvoorbeeld Lage Weide plaatsvinden. Deze worden vooral gebruikt voor logistiek vastgoed. Voor nationale distributeurs is dit een interessante locatie. Op de Cartesiusweg vindt herontwikkeling van bestaande panden uit de Werkspoortijd plaats naar creatieve bedrijfsverzamelgebouwen.

2.5 Detailhandel en leisure

In 2014 zijn de consumentenbestedingen aan goederen en diensten landelijk gezien licht gegroeid. Na twee jaar met stevige krimp geven consumenten al vier kwartalen op rij meer uit aan duurzame goederen zoals kleding, schoenen, elektronica en auto's. Op lange termijn blijft echter de verwachting dat de consumptie terugloopt.

Het koopproces is in Nederland fundamenteel aan het veranderen. Allereerst zorgt de vergrijzing voor een ander bestedingspatroon (meer zorg en wellness), daarnaast heeft de economische crisis een dempende werking op de consumentenbestedingen. Maar het meest belangrijkste is de ontwikkeling van het online winkelen. Consumenten oriënteren zich digitaal en doen hun aankopen online. Toch worden de meeste producten nog steeds in fysieke winkels gekocht. Retailers moeten met hun winkelconcept hierop inspelen.

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

2. Marktontwikkelingen (vervolg)

In 2014 zag de helft van de winkelketens zijn huurprijs dalen. Voor het eerst sinds jaren werden die dalingen ook in de grote steden (op A-locaties) geconstateerd. Dit wordt veroorzaakt door de afgenomen vraag (o.a. door de opkomst van het online winkelen) en toegenomen leegstand. Alleen de (top)huren in Amsterdam en Utrecht houden stand.

In tegenstelling tot de winkelbestedingen zijn de ontwikkelingen in de horeca in 2014 positief geweest: de omzet is (alweer 5 kwartalen op rij) fors gestegen. Het vertrouwen onder de horeca-ondernemers is toegenomen en ook voor 2015 wordt verdere omzetgroei en toename van de werkgelegenheid voorzien.

Het leegstandspercentage winkels is in Utrecht licht gestegen van 5,0% naar 5,2% van het winkelvloeroppervlak. Een groot deel van deze toename kan verklaard worden doordat een bouwmarkt zijn huurcontract in winkelcentrum The Wall niet heeft verlengd.

Locatie	2010	2011	2012	2013	2014
Centrum - A1/ A2	-	€ 800 - €1.800	€ 800 - €1.800	€ 800 - €1.700	€ 800 - €1.650
Centrum - B	-	€ 225 - € 800	€ 225 - € 850	€ 225 - € 800	€ 200 - € 750
Nachtegaalstr/B. Reigerstr.	-	€ 225 - € 325	€ 200 - € 275	€ 200 - € 275	€ 200 - € 275
Voorstraat	1	€ 175 - € 300	€ 175 - € 300	€ 175 - € 300	€ 175 - € 300
Biltstraat	ı	€ 125 - € 200	€ 125 - € 200	€ 125 - € 200	€ 125 - € 200
Amsterdamsestraatweg	ı	€ 110 - € 170	€ 100 - € 170	€ 100 - € 170	€ 100 - € 170
GWC Overvecht	€ 350 - € 750	€ 350 - € 700	€ 350 - € 600	€ 350 - € 500	€ 350 - € 500
GWC Kanaleneiland	€ 200 - € 325	€ 200 - € 300	€ 200 - € 300	€ 200 - € 275	€ 200 - € 275
Lunetten	€ 150 - € 225	€ 150 - € 225	€ 150 - € 225	€ 150 - € 225	€ 150 - € 225
Smaragdplein	€ 180 - € 225	€ 180 - € 225	€ 180 - € 225	€ 180 - € 225	€ 175 - € 200
Gagelhof	€ 125 - € 200	€ 125 - € 200	€ 125 - € 200	€ 125 - € 200	€ 125 - € 200
Kanaleneiland (meubelblvd)	-	€ 80 - € 120	€ 80 - € 125	€ 80 - € 130	€ 80 - € 125

Tabel

Ontwikkeling huurprijzen winkels per m^2 v.v.o., periode 2010 –2014

Bron: DTZ Zadelhoff, 2014

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

2. Marktontwikkelingen (vervolg)

Tegen de trend in, is in de rest van Utrecht in 2014 juist een vermindering van de leegstand van winkelpanden waargenomen. Utrecht heeft een relatief gunstige positie doordat de bevolking in de stad en de regio nog steeds groeit. Het perspectief voor Utrecht (centrum) is dus goed, maar er zitten wel veel plannen voor uitbreiding van het winkelaanbod in de pijplijn, zoals Hoog Catharijne, Stationsgebied, wellicht het voormalig Postkantoor op de Neude, herontwikkeling van de Planeet, uitbreiding Bijenkorf enzovoort. Het nieuw te realiseren centrum van Leidsche Rijn zal zich nog een positie moeten verwerven op de winkelmarkt.

Op de A-locaties in het centrum blijft de tophuur hoog, ondanks een lichte daling naar € 1.650 per m² v.v.o. Bij de wijkwinkelcentra (zoals Smaragdplein) wordt een huurprijsdaling waargenomen en ook de stadsdeelcentra, Overvecht en Kanaleneiland, krijgen het moeilijker.

2.6 Hotels

Het aantal hotelkamers in Nederland neemt nog steeds toe. In 2013 waren er in totaal ruim 90.000 kamers: een toename van 5% ten opzichte van 2012 en van 24% ten opzichte van 2007. Een groot deel van deze groei wordt gerealiseerd in Amsterdam. Veel internationale ketens kiezen vanuit strategische overwegingen voor een vestiging in de hoofdstad. Daarnaast zien we dat veel leegstaande kantoren worden herontwikkeld tot hotel, waardoor het aanbod van hotelkamers eveneens toeneemt.

De afgelopen 10 jaar is er in Utrecht een groei geweest in het aantal kamers van circa 3% per jaar. Inmiddels zijn er 1.749 hotelkamers in Utrecht. In 2014 zijn er 2 hotels bijgekomen: Mother Goose en Star Lodge Hotels, met in totaal 111 kamers. De groei in de andere grote steden (Amsterdam, Den Haag en Rotterdam) was echter nog groter en ook in absolute zin is het aantal kamers in Utrecht nog relatief beperkt.

Het aantal overnachtingen in Utrecht is toegenomen, maar vooral in de toeristische markt is nog een verbetering mogelijk. De provincie Utrecht en de stad Utrecht zijn aantrekkelijk voor dagtochten.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





Foto links

Ubica panden Ganzenmarkt

Foto rechts

Terras bij Ubicapanden

Het marktaandeel in de overnachtingen is echter relatief laag. Dit is onder meer te verklaren door de centrale ligging (bezoekers kunnen in één dag op en neer). Het marktaandeel is het afgelopen jaar wel gestegen.

In 2014 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de actuele marktruimte van de Utrechtse hotelmarkt. Hieruit komt naar voren dat er tot 2024 ruimte is voor een groei met circa 840 hotelkamers, uitgaande van een groeiprognose van 4,5% meer overnachtingen per jaar. Dit wordt gekoppeld aan de verwachte landelijk aantrekkende economische groei, het verwachte positieve effect van de Tour de France 2015 op herhalingsbezoek, de groeiende positieve aandacht van internationale toeristische media voor Utrecht en de gunstige prognose voor een groeiend aantal buitenlandse verblijfstoeristen in Nederland in de komende jaren. Dit wordt ook onderbouwd door de verwachte groei van de bevolking (Leidsche Rijn) en het toerisme en de hiermee samenhangende toename van voorzieningen en bedrijvigheid. De Utrechtse hoteliers (verenigd in Host) onderschrijft deze groeiruimte in Utrecht. Als locatie voor nieuwe hotelontwikkelingen gaat de voorkeur uit naar het Stationsgebied en het Centrum.

3 Stand van zaken projecten

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Openbare ruimte

3.0 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de stand van zaken belicht van de projecten in de wijken 1 t/m 8. Dat zijn de wijken West, Noordwest, Overvecht, Noordoost, Oost, Binnenstad, Zuid en Zuidwest.

Bij iedere wijk zijn op een kaart de locaties van de verschillende projecten te zien. Daarop is ook te zien of het gaat om een gemeentelijk grondexploitatie project, een particulier initiatief of dat het een project in de openbare ruimte betreft.

Bij de grondexploitatieprojecten worden de financiële ontwikkelingen per wijk op hoofdlijnen nader toegelicht. Voor alle projecten in dit MPSO geldt dat als er sprake is van uitbreiding van de openbare ruimte (areaalmutatie) ook het beheer hiervan financieel gedekt is.

Bij iedere wijk staat een tabel met projectgegevens per project. In deze tabel staat door wie het project ontwikkeld wordt, wat voor type project het betreft, hoeveel woningen er gerealiseerd of gerenoveerd worden, of er voorzieningen in het project opgenomen zijn en wat de planning van het project is. In deze planning is geen rekening gehouden met risico's. De aangegeven datum van start bouw, is de datum die gehaald kan worden als alles volgens plan verloopt. Natuurlijk kent ieder project risico's en is er ook een aantal stedelijke risico's te benoemen. Dit komt aan de orde in hoofdstuk 4.





Foto links

Veemarkt

Foto rechts

Veemarkt

3 Stand van zaken projecten (vervolg)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

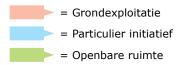
Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

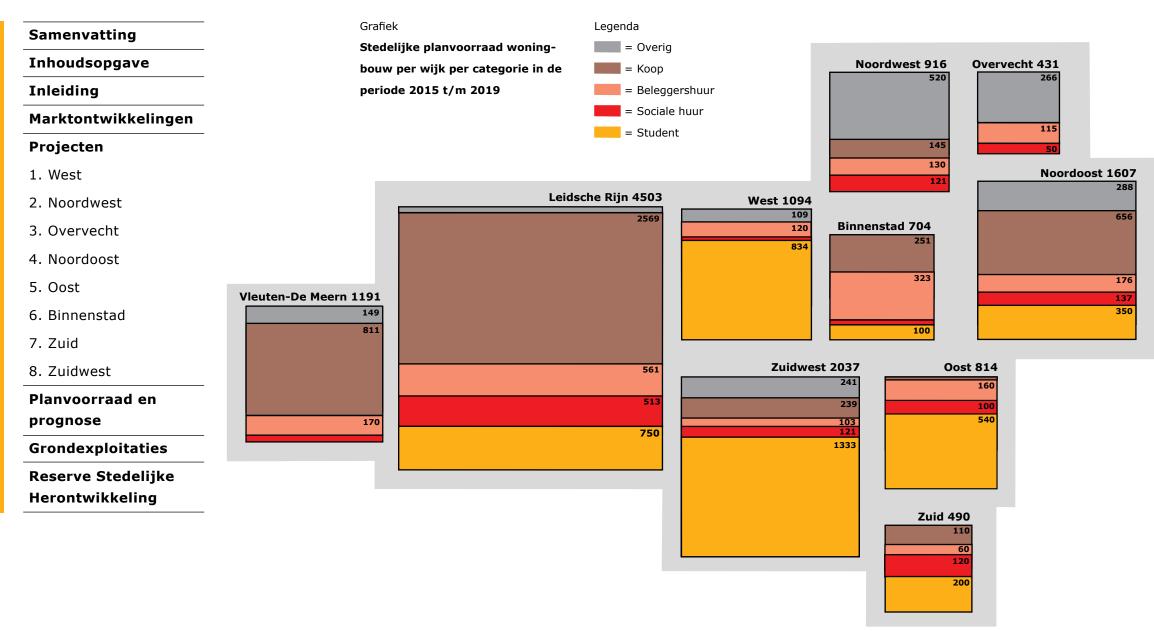
Door de samenvoeging van het MPG en het uitvoeringsprogramma, bleek dat voor een aantal projecten wisselende namen werden gehanteerd. Een bekend voorbeeld is wellicht 'Veemarkt' dat in het MPG van 2014 nog 'Voordorp Zuid' werd genoemd. Bij dit MPSO is voor deze projecten een nieuwe naam gekozen die vanaf nu overal wordt gehanteerd. In het voorbeeld is gekozen voor 'Veemarkt'.

Voor een aantal projecten is een toelichting opgenomen in tekst. Dat geldt voor alle grondexploitatieprojecten en voor de grotere particuliere initiatieven en openbare ruimte projecten. De projectvoortgang wordt beschreven en bij de grondexploitatieprojecten ook de betreffende actualisatie. Daarbij wordt ingegaan op de belangrijkste verschillen en risico's (positieve en negatieve) ten opzichte van vorig jaar. De tabellen geven per project inzicht in de ontwikkeling van het verwachte financieel resultaat in contante waarde (CW) vanaf 1/1/2015 en de stand van vorig jaar op 1 januari 2014. De contante waarde van 2014 is geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2015. Ook is per project aangegeven tot welke ontwikkelfase en tot welk ontwikkelingsprogramma het behoort. De programma's die worden onderscheiden zijn: Stedelijke Ontwikkeling (SO), Bouwen aan de Stad (BAS), Masterplan Voortgezet Onderwijs (MVO), Integraal Accommodatie Beleid (IAB) en Programma Bereikbaarheid.

Tenslotte is per wijk een overzicht in beeld opgenomen van de aantallen te realiseren woningen naar woningbouwcategorie in de periode 2015 t/m 2019. De aantallen woningen zijn gebaseerd op de planvoorraad (dus zonder rekening te houden met de projectspecifieke of afzetrisico's). De categorieën woningen die onderscheiden worden zijn koopwoningen, beleggershuurwoningen, sociale huurwoningen, studentenwoningen en woningen die gezien hun planfase nog niet in een categorie in te delen zijn. De peildatum van de gegevens is 1 februari 2015.



3 Stand van zaken projecten (vervolg)



3 Stand van zaken projecten: wijk West (Kaart)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

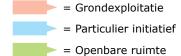
Projecten

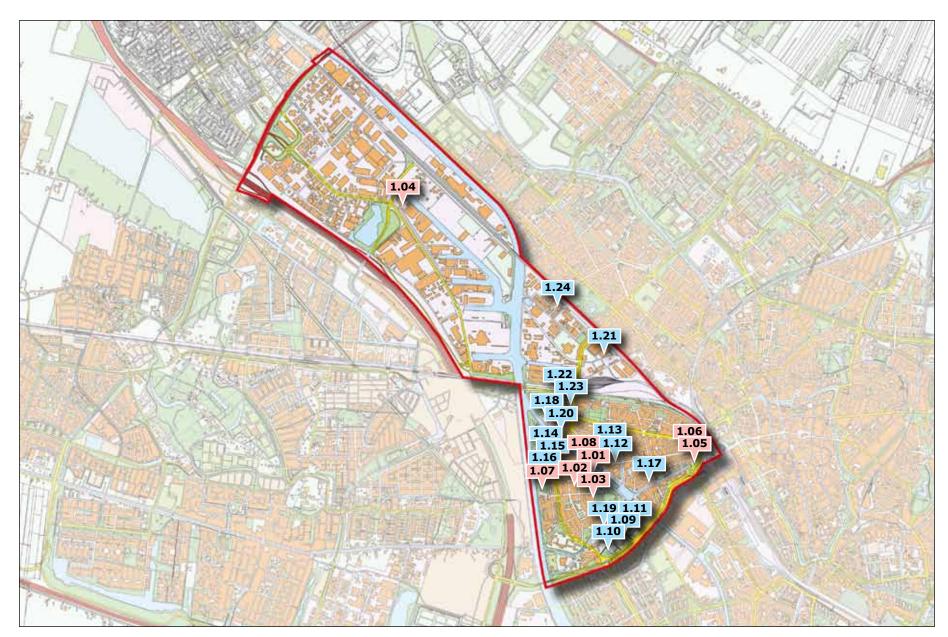
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





3 Stand van zaken projecten: wijk West (Tabel)

Samenvatting		/We	/e _k	/ <u>&</u>		ţ;	/ å	§ /s	/bu
Inhoudsopgave		Projectnaam	Initiatiefnemer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving	Type Project		Aantal Woninger	Voorzieningen St.	Start ople.
Inleiding		\delta_{Q_{Q}}^{A}	r/ont _v		77		nta/ N	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	art u,
Marktontwikkelingen			$n_{\Theta n_{\mathbf{e}}}$	Proje		/	\\\		/55
Projecten			iatief						
1. West			Init						
2. Noordwest	1.01	Cereol (Meysters Buiten) fase 2.1	Blauwhoed /	Herontwikkeling van voormalig	Nieuwbouw	55	-	2013	2015
3. Overvecht			Heijmans	fabrieksterrein Cereol tot woningbouw en voorzieningen					
4. Noordoost	1.02	Cereol (Meysters Buiten) fase 2.2	Blauwhoed /	Herontwikkeling van voormalig fabrieks-	Nieuwbouw	29	x	2013	2015
5. Oost			Heijmans	terrein Cereol tot woningbouw en voorzieningen					
6. Binnenstad	1.03	Cereol (Meysters Buiten) fase 2.3	Blauwhoed / Heijmans	Herontwikkeling van voormalig fabrieks- terrein Cereol tot woningbouw en	Nieuwbouw	16	-	2013	2015
7. Zuid			rieginans	voorzieningen					
8. Zuidwest	1.04	Isotopenweg	Gemeente	Uitgifte bedrijfskavel (gedacht wordt aan ontkoppelpunt vrachtwagens)	Nieuwbouw	0	-	onzeker	onzeker
Planvoorraad en	1.05	Kop van Lombok blok 2	Bouwfonds	Nieuwbouw van een appartementengebouw	Nieuwbouw	93	x	2015	2015
prognose	1.06	Kop van Lombok Moskee	Moskee bestuur	Nieuwbouw van een moskee	Nieuwbouw	0	x	gestart	2014
Grondexploitaties	1.07	Victor Hugoplantsoen	Gemeente	Uitgifte van 14 bouwkavels voor woning- bouw, schoolkavel en inrichting plangebied	Nieuwbouw	14	-	2018	2019
Reserve Stedelijke	1.08	Wim Sonneveldschool	Konincks H./ Bebouw OM	Nieuwbouw van een 12 eengezins- woningen en uitbreiding detailhandel	Nieuwbouw	14	x	2013	2015
Herontwikkeling	1.09	Gebouw 1, Ravellaan 96	STW (Stichting Tijdelijk Wonen)	Verbouwing kantoorpand tot 250 studentenwoningen en bijpassende functies	Nieuwbouw	250	x	2015	2015
	1.10	Gebouw 2, Rachmaninoffplantsoen 61	Van Hooijdonk	Transformatie kantoorpand naar 75 appartementen	Nieuwbouw	75	-	onzeker	onzeker
= Grondexploitatie	1.11	Gebouw 3, Ravellaan 1	De Waal	Nieuwbouw van woningen	Nieuwbouw	n.t.b.	-	2017	2017

= Particulier initiatief
= Openbare ruimte

Vervolg tabel: zie volgende pagina >>

3 Stand van zaken projecten: wijk West (Tabel vervolg)

|--|

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

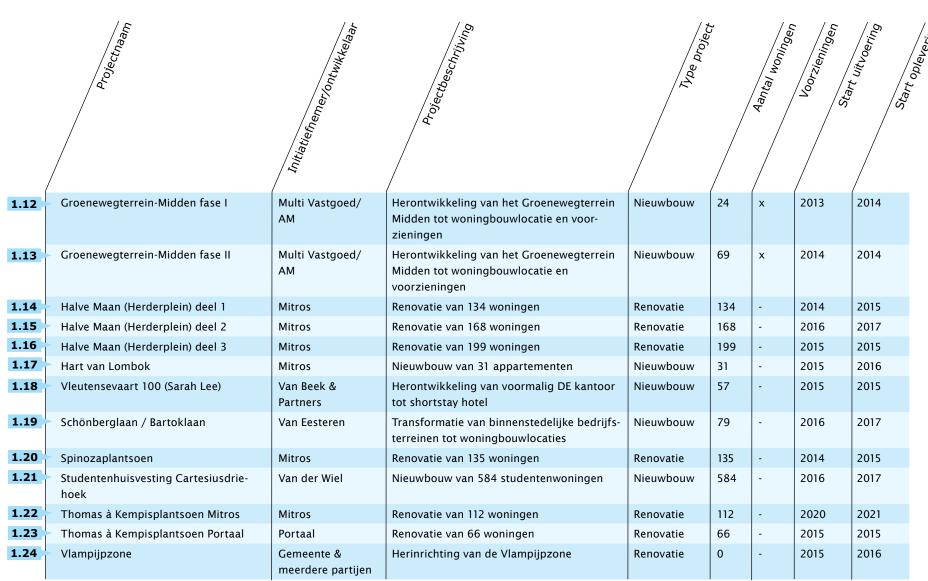
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





3 Stand van zaken projecten: wijk West

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



3.1 West

Grondexploitatieprojecten Wijk West

In wijk West zijn zes binnenstedelijke grondexploitatieprojecten: Cereol, Groenewegterrein Zuid, Isotopenweg, Kop van Lombok, Wim Sonneveldschool en Victor Hugoplantsoen.

Projectnummer	Projectnaam	Projecttype	Fase*	MPG 2014 (NCW, pp 1-1-2015)	MPSO 2015 (NCW, pp 1-1-2015)
5130	Victor Hugoplantsoen	M&M	2	118.018	124.368
5180	Isotopenweg	SO	1	153.524	153.173
5240	Cereol (Meysters Buiten)	so	3	642.500	667.745
5260	Kop van Lombok	so	3	2.198.344	2.277.535
5290	Groenewegterrein Zuid	SO	4	-789.646	-785.549
5300	Wim Sonneveldschool	MVO	3	889.462	883.458
Totaal				3.212.201	3.320.730

Tabel

Overzicht van de grondexploitatieprojecten in wijk West

Cereol (Meyster's Buiten)

Projectvoortgang

Fase 1 van de woningen en De Fabriek is inmiddels opgeleverd en volop in gebruik. De bouw van de woningen fase twee vordert gestaag. Oplevering wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2015.





Foto links

Groeneweg Midden

Foto rechts

Buenos Aires

^{*} Betekenis fase nummers: 1 = onderzoek, 2 = voorbereiding, 3 = uitvoering, 4 = af te sluiten

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

= Grondexploitatie

= Particulier initiatief = Openbare ruimte

De appartementen in de laatste woontoren zijn momenteel in de verkoop. In 2015 wordt ook de inrichting van de buitenruimte rond de woningen en De Fabriek afgerond. De woningen E. Meijsterlaan 2 en 2a zijn in 2014 verkocht en geleverd aan een particulier; deze woningen worden nu gerestaureerd.

Voor de kantoorvilla en de sluiswachterswoning moet nog een passende invulling worden gevonden. Beide gebouwen zijn verkocht aan de VOF Meyster's Buiten, maar nog niet geleverd. De gemeente is eigenaar van de graanelevator aan het kanaal, ook hiervoor moet nog een passende invulling worden gevonden. Tenslotte is ook de inrichting van de kade nog een aandachtspunt (eigendom Rijkswaterstaat).

Actualisatie

Financieel is er sprake van een kleine verbetering van het saldo, omdat de woningen E. Meijsterlaan 2/2a bij de verkoop iets meer hebben opgebracht dan geraamd in de grondexploitatie.

Groeneweg Zuid

Projectvoortgang

De ontwikkeling Groeneweg Zuid omvat in totaal 92 woningen die inmiddels zijn opgeleverd. De overdracht van de openbare gronden binnen het plangebied aan de gemeente moet nog plaatsvinden en wordt momenteel notarieel voorbereid.

Actualisatie

Als gevolg van de afsluiting van een oude verplichting en de effecten van rente en indexering verbetert het grondexploitatiesaldo met een minimaal positief verschil van € 4.098 ten opzichte van vorig jaar.

Isotopenweg

Projectvoortgang

De eerder geplande ontwikkeling van een transferium op deze locatie is van de baan. De naam van

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

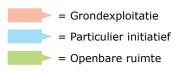
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



het project is daarom dit jaar gewijzigd in Isotopenweg. De locatie ligt op een goed ontsloten plaats bij het water, het spoor en de snelweg. De locatie is hierdoor geschikt voor logistieke functies. Op dit moment wordt onderzocht of de locatie tot ontwikkeling kan worden gebracht als ontkoppelpunt voor vrachtwagens in combinatie met aanvullende voorzieningen voor vrachtwagenchauffeurs. Ook de ontwikkeling van een deel van het plangebied voor railoverslag behoort tot de mogelijkheden.

Actualisatie

Het grondexploitatieproject Isotopenweg bevindt zich in de initiatieffase. Omdat er nog nauwelijks kosten zijn gemaakt, zijn er dit jaar geen verschillen te verklaren. Per saldo leidt een verschuiving in de fasering op grondexploitatiesaldo met € 350. tot een minimaal negatief verschil.



Kop van Lombok

Projectvoortgang

Momenteel worden de woonrijpwerkzaamheden voor fase 1 afgerond. Voor fase twee lopen onderhandelingen tussen Bouwfonds en een belegger. De belegger wil aanpassingen aan het vergunde bouwplan en heeft een nieuw plan ontwikkeld. De woningen zijn kleiner en het aantal woningen is gestegen. Alle wijzigingen passen binnen het geldende bestemmingsplan.

Actualisatie

Mogelijke fluctuaties in de kosten/opbrengsten kunnen in deze fase nog beïnvloed worden door de precieze kosten woonrijpmaken. Naar verwachting zullen de ramingen hierbij niet overschreden worden.



Victor Hugoplantsoen

Projectvoortgang

Op 31 oktober 2013 heeft de raad de grondexploitatie Victor Hugoplantsoen vastgesteld. De grondexploitatie vormt het financiële kader voor alle werkzaamheden en kosten rond de inrichting van het plangebied, de uitgifte van 14 bouwkavels ten behoeve van woningbouw

exploitaties waarvan de kosten en risico's buiten de grondexploitatie liggen.

3 Stand van zaken projecten: wijk West (vervolg)

en de uitgifte van een schoolkavel. Parallel zijn de plannen voor de bouw de Fietsbrug Oog in Al

en de bouw een nieuwe school met voorzieningen uitgewerkt. Deze bouwplannen hebben aparte

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

de nieuwe school klaar is, kan de sloop van de bestaande schoolgebouwen worden afgerond en kan de bouw van de fietsbrug met aanlandingen starten. Na realisatie van de brug kan de woningbouwlocatie tot ontwikkeling worden gebracht.

Voorwaarde voor de ontwikkeling van de brug is de bouw van het nieuwe schoolgebouw. Als

De sloop van een deel van de bestaande bebouwing is inmiddels gestart. De aanbesteding van de bouw van de nieuwe school, de fietsbrug en de reconstructie van het openbaar gebied rond het Victor Hugoplantsoen zijn in volle gang. Verwacht wordt dat deze werken op korte termijn kunnen worden gegund ten behoeve van de uitvoering. Medio 2015 starten ook de voorbereidingen voor de tender van de woningbouwontwikkeling.

Actualisatie

Het grondexploitatieproject bevindt zich op dit moment nog in de voorbereidende fase. De uitgaven passen binnen de eerder vastgestelde financiële kaders. Een aanpassing van de BTW-toerekening systematiek leidt in de raming tot kleine aanpassingen aan zowel de kosten- als de opbrengstenkant. Op basis van de inschrijvingen voor de sloop wordt een aanbestedingsvoordeel verwacht. Dit is echter mede afhankelijk van de noodzaak van een asbest- en een bodemsanering.

Wim Sonneveldschool

Projectvoortgang

De bouw van de woningen en de supermarkt is in een vergevorderd stadium. Aansluitend kan worden gestart met de woonrijpwerkzaamheden.

= Grondexploitatie = Particulier initiatief

= Particulier initiati

= Openbare ruimte

Actualisatie

De geraamde plankosten zijn overschreden als gevolg van extra onderhandelingen met de ontwikkelaar over de grondprijs.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

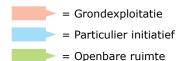






Foto links

Werkspoorkathedraal

Foto rechts

Wim Sonneveldschool

Particuliere initiatieven wijk West



Gebouw 1, Ravellaan 96

Projectvoortgang

Het voormalige gemeentekantoor is via een tender op de markt gebracht. Momenteel worden verbouwingswerkzaamheden uitgevoerd en wordt het pand verbouwd tot studentenwoningen met in de plint bijpassende functies. Ook de buitenruimte wordt onder handen genomen. Dit kan omdat voor de nieuwe functie minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Gebouw 2, Rachmaninoffplanstoen 61

Projectvoortgang

Het gebouw is eigendom van Modulus. Deze partij heeft een overeenkomst met een exploitant die het gebouw wil transformeren tot huurwoningen. De exploitant werkt aan het financieel en ruimtelijk haalbaar maken van het transformatieplan.



Gebouw 3, Ravellaan 1

Projectvoortgang

De eigenaar van het pand is ook in het bezit van de aangrenzende percelen. Hij studeert op een gefaseerd sloop-nieuwbouwplan waarbij woningen de hoofdfunctie vormen.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



Hart van Lombok

Projectvoortgang

De bouwenvelop voor de herontwikkeling is klaar voor bestuurlijke besluitvorming. Mitros is inmiddels gestart met de sloop van de leegstaande panden. Na het doorlopen van de planologische procedure zal Mitros starten met de bouw van 31 sociale huurwoningen.

Vleutensevaart 100

Projectvoortgang

De bouwenvelop voor de herontwikkeling van het voormalige DE kantoor tot shortstay hotel is afgerond en klaar voor bestuurlijke besluitvorming. Op het perceel naast het hotel wil de ontwikkelaar nog 25 appartementen realiseren. Na bestuurlijke vaststelling van de bouwenvelop starten de planologische procedures voor beide ontwikkelingen.

Studentenhuisvesting Cartesiusdriehoek

Projectvoortgang

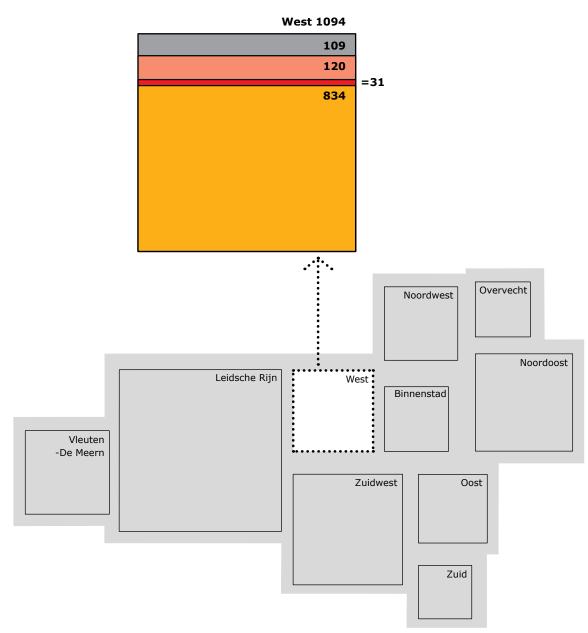
Voor het realiseren van circa 550 studenteneenheden zijn in 2014 de ruimtelijke kaders bestuurlijk vastgesteld. De ontwikkelaar dient de bouwaanvraag in zodra hij overeenstemming heeft met de exploitant en de belegger.

Vlampijpzone

Projectvoortgang

Inmiddels is de planvorming voor het herinrichten van de Vlampijpzone afgerond. Een partij is geselecteerd om zich in dit gebied te vestigen. Het betreft een plan voor werkunits in het groen (Het Hof van Cartesius). Verder wordt nu gewerkt aan een langzaamverkeersroute door het gebied en het verfraaien van de entree bij het station Zuilen. Voor deze ingreep worden zowel middelen van het Economisch Investeringsfonds als de Reserve Stedelijke Herontwikkeling ingezet.





Grafiek

Aantallen te realiseren woningen naar woningbouwcategorie in de periode 2015 t/m 2019 voor de wijk West.

Legenda

= Overig

= Koop

= Beleggershuur = Sociale huur

= Student

3 Stand van zaken projecten: wijk Noordwest (Kaart)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

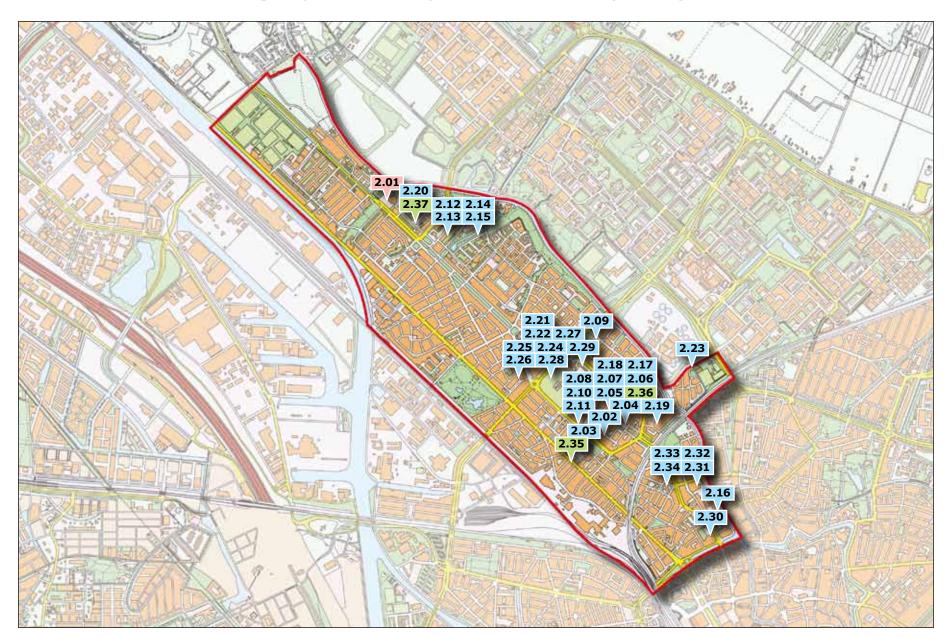
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





= Particulier initiatief= Openbare ruimte

Vervolg tabel: zie volgende pagina >>

3 Stand van zaken projecten: wijk Noordwest (Tabel)

		and van Laken pro	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	Tight Hoor attrest (ia					
Samenvatting		Project _n aam	Initiatieshemer/ontwikkelaar	Projectbeschrifung	/ :	<i>الون</i>	Aantal wonings	Voorzieningen St.	Start of
Inhoudsopgave		$je_{Ct_{\eta}}$	Wikke	Schrij	Npe Proi	,	Wonir	zienir	Start Ultvoerii
Inleiding			1,70nt	/ v	12/2		Intal	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	eart L
Marktontwikkelingen			$\eta_{\Theta m_{\Theta}}$	\display \di		/	/ ﴿ }	, \	
Projecten			iatief						
1. West			Init						
2. Noordwest	2.01	Heukelomlob	Synchroon	Nieuwbouw van circa 100 eengezins- woningen en appartementen	Nieuwbouw	100	-	2016	2017
3. Overvecht	2.02	Boerhaaveplein (51-58)	Mitros	Renovatie van 8 woningen	Renovatie	8	-	onzeker	onzeker
4. Noordoost	2.03	Bomenbuurt: Amandelstraat	Mitros	Renovatie van woningen	Renovatie	0	-	gestart	2015
5. Oost	2.04	Bomenbuurt: Elsstraat	Mitros	Renovatie van 22 woningen	Renovatie	22	-	gestart	2015
3. Oost	2.05	Bomenbuurt: Ondiep eo	Mitros	Renovatie van 65 woningen	Renovatie	65	-	gestart	2015
6. Binnenstad	2.06	Bomenbuurt: Vijgeboomstraat 10-22 eo	Mitros	Renovatie van 13 woningen	Renovatie	13	-	2015	2015
7. Zuid	2.07	Bomenbuurt: Vijgeboomstraat 2-8 eo	Mitros	Renovatie van 12 woningen	Renovatie	12	-	2015	2015
8. Zuidwest	2.08	Fruitbuurt Noord, Deelgebied 1 (Ondiep/Morelstraat)	Mitros	Sloop en nieuwbouw van 80 woningen	Nieuwbouw	80	-	2015	2016
Planvoorraad en	2.09	Fruitbuurt Noord, Deelgebied 2 (Kloosterln, Framboosstr, Wijnbesstr)	Mitros	Renovatie van 91 woningen	Renovatie	182	-	2014	2015
Grondexploitaties	2.10	Fruitbuurt Noord, Deelgebied 3A (Aardbei-, Framboos- & Tomaatstraat)	Mitros	Sloop en nieuwbouw van 56 woningen	Nieuwbouw	56	-	2016	2017
Reserve Stedelijke	2.11	Fruitbuurt Noord, Deelgebied 3B (Aardbei-, Framboos- & Tomaatstraat)	Mitros	Sloop en nieuwbouw van 61 woningen	Nieuwbouw	61	-	2017	2017
Herontwikkeling	2.12	Huis te Zuylenlaan (1e fase)	Mitros	Nieuwbouw van 42 eengezinswoningen	Nieuwbouw	8	-	2014	2015
	2.13	Huis te Zuylenlaan (2e fase)	Mitros	Nieuwbouw van 42 eengezinswoningen	Nieuwbouw	12	-	2014	2015
	2.14	Huis te Zuylenlaan (3e fase)	Mitros	Nieuwbouw van 42 eengezinswoningen	Nieuwbouw	9	-	2015	2016
	2.15	Huis te Zuylenlaan (4e fase)	Mitros	Nieuwbouw van 42 eengezinswoningen	Nieuwbouw	13	-	2015	2016
= Grondexploitatie	2.16	Kaatstraat 1	ELF Provinciën	Herontwikkeling kantoorpand tot	Nieuwbouw	80	х	2015	2015

appartementenblok

	3 36	and van Zaken pro	ojecten: v	wijk noordwest (Tai	Jei vei v	olg,)		
Samenvatting		Project/naam	Initiatiefnemer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving	Type Broje	<i>t</i>	Aantal Woninger	Voorzieningen Staat	Starton
Inhoudsopgave		'ject _n	wikke	schrij	Pe Drc		Wonit	Zienir,	
Inleiding			Loon (sctbe.			Intal	200/2	Start Col
Marktontwikkelingen			$\rho_{\Theta_{\mathcal{H}}}$	A A A A A A A A A A A A A A A A A A A		/	/ v /	, \sqrt{\sq}\sqrt{\sqrt{\sqrt{\sqrt{\sqrt{\sqrt{\sqrt{\sqrt{\sqrt{\sqrt{\sq}}\sqrt{\sq}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}}	/ 53
Projecten			iatief						
1. West			Init						
2. Noordwest	2.17	LVC fase 1: Anton Geesinkstraat (kluswoningen)	Mitros	Realisatie van 7 kluswoningen	Nieuwbouw	7	-	2016	2016
3. Overvecht	2.18	LVC fase 2+4: Laan van Chartroise	Mitros	Nieuwbouw van 77 woningen	Nieuwbouw	77	-	onzeker	onzeker
4. Noordoost	2.19	LVC fase 3: Omloop	Mitros	Nieuwbouw van 33 woningen	Nieuwbouw	33	-	onzeker	onzeker
5. Oost	2.20	Queeckhovenplein	Mitros	Sloop en nieuwbouw van 115 woningen	Nieuwbouw	115	-	2015	2016
	2.21	Rode Driehoek: Kenaustraat eo	Mitros	Renovatie van 73 woningen	Renovatie	73	-	2016	2017
6. Binnenstad	2.22	Rode Driehoek: Kenaustraat eo (Mmv)	Mitros	Renovatie van 3 woningen	Renovatie	3	-	2016	2017
7. Zuid	2.23	Rode Driehoek: Loevenhoutsedijk 14 t/m 28	Mitros	Renovatie van 8 woningen	Renovatie	8	-	2015	2016
8. Zuidwest	2.24	Rode Driehoek: Marnixlaan 122 t/m 226	Mitros	Renovatie van 47 woningen	Renovatie	47	-	2015	2015
Planvoorraad en prognose	2.25	Rode Driehoek: Marnixlaan 122 t/m 226 (Mmv)	Mitros	Renovatie van 2 woningen	Renovatie	2	-	2015	2015
Grondexploitaties	2.26	Rode Driehoek: V Egmondkade	Mitros	Renovatie van 66 woningen	Renovatie	66	-	2015	2016
Reserve Stedelijke	2.27	Rode Driehoek: Van Hoornekade 2 t/m 106	Mitros	Renovatie van 50 woningen	Renovatie	50	-	2015	2015
Herontwikkeling	2.28	Rode Driehoek: Vd Doesstraat eo	Mitros	Renovatie van 106 woningen	Renovatie	106	-	2016	2016
	2.29	Rode Driehoek: Vd Doesstraat eo (Mmv)	Mitros	Renovatie van 1 woning	Renovatie	1	-	2016	2016
	2.30	TIO Oude Noord 2	TIO	Uitbreiding van de TIO Hogeschool	Nieuwbouw	0	x	2015	2015
= Grondexploitatie = Particulier initiatief	2.31	Zijdebalen (Jongeneelterrein) fase 1	Hurks - Van Wijnen	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 500 woningen	Nieuwbouw	109	-	2015	2016

= Particulier initiatief = Openbare ruimte

Vervolg tabel: zie volgende pagina >>

Samenvattin	g
-------------	---

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

1. West

2. Noordwest

3. Overvecht

4. Noordoost

5. Oost

6. Binnenstad

7. Zuid

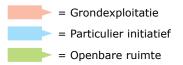
8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

/	Projecthal	Initiatiefiemer ontwikkelaar	Projectbeschrijving	Type project	7	Aantal Woninger	Voorzieningen Staar	Start oplevering
2.32	Zijdebalen (Jongeneelterrein) fase 2	Hurks - Van Wijnen	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 500 woningen	Nieuwbouw	125	-	2015	2016
2.33	Zijdebalen (Jongeneelterrein) fase 3	Hurks - Van Wijnen	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 500 woningen	Nieuwbouw	121	-	2016	2017
2.34	Zijdebalen (Jongeneelterrein) fase 4	Hurks - Van Wijnen	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 500 woningen	Nieuwbouw	120	x	2017	2018
2.35	Amsterdamsestraatweg	Gemeente	Inrichten openbare ruimte Amsterdamsestraatweg	Openbare ruimte	0	-	2015	2016
2.36	Bomenbuurt: Openbare Ruimte	Gemeente	Inrichten openbare ruimte Bomenbuurt	Openbare ruimte	0	-	2015	2015
2.37	Queeckhovenplein openbare ruimte	Gemeente	Inrichting openbare ruimte Queeckhovenplein	Openbare ruimte	0	-	2017	2017



3 Stand van zaken projecten: wijk Noordwest

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

= Grondexploitatie = Particulier initiatief = Openbare ruimte

3.2 Noordwest

Grondexploitatieprojecten wijk Noordwest

In wijk NoordWest is nog één grondexploitatieproject, Heukelomlob

Projectnummer	Projectnaam	Projecttype	Fase*	MPG 2014 (NCW, pp 1-1-2015)	MPSO 2015 (NCW, pp 1-1-2015)
5310	Heukelomlob	SO	3	-308.759	-297.572
Totaal				-308.759	-297.527

^{*} Betekenis fase nummers: 1 = onderzoek, 2 = voorbereiding, 3 = uitvoering, 4 = af te sluiten

Heukelomlob

Projectvoortgang

De beoogd ontwikkelaar van de Vechtlocatie wil 26 eengezinswoningen, 30 appartementen en 3 starterswoningen ontwikkelen. Dit programma wijkt af van het programma dat mogelijk is op grond van het bestemmingsplan (86 appartementen en 14 eengezinswoningen). Er ligt een Voorlopig Ontwerp. De omgevingsvergunning wordt naar verwachting ingediend in het tweede of derde kwartaal van 2015. De allonge wordt uiterlijk 1 juli 2015 ondertekend. Doordat de ontwikkelaar vertraging heeft opgelopen bij het vinden van een belegger voor de appartementen, is de planning vooruit geschoven.

Actualisatie

Het saldo van de grondexploitatie is nauwelijks gewijzigd. De werkzaamheden in de openbare ruimte passen binnen de beschikbare budgetten. De saldoverslechtering die ontstaat doordat de uitgifte van de Vechtlocatie vertraging oploopt is gecompenseerd door overtollig budget aan de kostenkant te schrappen.

Tabel

Overzicht van de grondexploitatieprojecten in wijk Noordwest

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





= Openbare ruimte

Particuliere initiatieven wijk Noordwest

Fruitbuurt Noord

Projectvoortgang

Voor de Fruitbuurt Noord, deelgebied 1 en 3, is een bouwenvelop door het college vastgesteld. Het gaat om sloop/nieuwbouw van twee deelgebieden. Deelgebied 1 bestaat uit 71 woningen die gesloopt worden en waarvoor 80 woningen worden teruggebouwd in de vrije sector huur. Deelgebied 3 bestaat uit 102 woningen die gesloopt worden. Hiervoor komen 118 woningen terug, waarvan 84 woningen onder het sociale programma vallen (huur en koop). Aansluitend aan de sloop/nieuwbouw wordt de openbare ruimte aangepakt. Hiervoor is een reservering gemaakt.

Kaatstraat 1

Projectvoortgang

Eigenaar Van Kerckebosch heeft aangegeven leegstand te vrezen voor het pand aan de Kaatstraat 1 door het vertrek van de gemeente in oktober 2014. Voor de herontwikkeling van Kaatstraat 1 is een startdocument vastgesteld en is een intentieovereenkomst getekend met de eigenaar Van Kerckebosch/Elf Provinciën. De beoogde functies waren hotel en gedeeltelijk appartementen met een levendige plint. In het derde kwartaal van 2014 heeft de eigenaar/initiatiefnemer aangegeven niet door te willen gaan met het hotel en het pand te willen herontwikkelen naar





Foto links

Zijdebalen

Foto rechts

Zijdebalen

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

= Grondexploitatie



= Openbare ruimte

een woonblok. Het gaat om een programma met ongeveer 80 woningen, met parkeren op eigen terrein. Op de koppen van het gebouw is horeca beoogd.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijzigingsprocedure nodig. De verwachting is dat deze in het tweede kwartaal 2015 kan worden gestart.

Queeckhovenplein

Projectvoortgang

De 194 woningen voldoen niet meer aan de huidige eisen en worden door eigenaar Mitros gesloopt. Voor de meeste oorspronkelijke bewoners is nieuwe woonruimte gevonden. Tot de sloop in 2015 worden de woningen tijdelijk verhuurd aan studenten. De voorgestelde ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan.

In 2014 is een stedenbouwkundig plan opgesteld en heeft de gemeente met Mitros gesprekken gevoerd over de verkoop van grond, de aanpak, de herinrichting van de openbare ruimte en de samenwerking. Dit heeft geresulteerd in een concept samenwerkingsovereenkomst (SOK). De intentie van Mitros en haar partners is om in 2015 te starten met de uitvoering. In het voorjaar van 2015 wordt het stedenbouwkundig plan ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Wanneer alles volgens planning verloopt, is eind 2015 het gebied bouwrijp gemaakt en kan begonnen worden met de bouw van de woningen.

De gemeente stelt budget beschikbaar voor de nieuwe inrichting van de openbare ruimte aan de randen van het plangebied. Deze middelen zijn afkomstig uit de Reserve Stedelijke Ontwikkeling. Daarnaast is het college bereid om extra bij te dragen aan dit project, om een hoger inrichtingsniveau voor de openbare ruimte te kunnen realiseren. Voorwaarde is wel dat in 2016 de woningen zijn opgeleverd, zodat de openbare ruimte in hetzelfde jaar kan worden ingericht.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

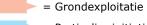
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Particulier initiatief

= Openbare ruimte

—

TIO Oudenoord 2

Projectvoortgang

Er ligt een concept-startdocument en een getekende intentieovereenkomst om de uitbreiding van TIO Hogeschool te realiseren. Afgelopen zomer 2014 heeft de eigenaar besloten een andere architect in de arm te nemen. In het najaar 2014 heeft de eigenaar een nieuwe architect geselecteerd, SVP uit Amersfoort. Na de opdrachtformulering begin dit jaar zijn ze sinds half februari aan de slag en hebben hun eerste schetsen gereed. De planning is daardoor opgeschoven met een jaar.



Zijdebalen (Jongeneelterrein)

Projectvoortgang

In april 2014 heeft de combinatie Hurks en Van Wijnen (HVW) het project Zijdebalen overgenomen. Zij realiseren, binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van het bestemmingsplan een nieuwbouw-programma. HVW heeft ervoor gekozen om aan de centrumkant van Zijdebalen, de Kaatstraat, te beginnen. HVW heeft de anterieure overeenkomst overgenomen, met als aanvulling een allonge, die in mei 2014 is getekend.

In december 2014 hebben Hurks en Van Wijnen een omgevingsvergunning ingediend voor twee van





Foto links

Zijdebalen

Foto rechts

Zijdebalen

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

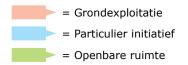
de in totaal vier woonblokken. Inmiddels is de omgevingsvergunning door de gemeente Utrecht verleend. De ontwikkelaar wil de eerste paal slaan in het tweede kwartaal van 2015. De oplevering van blok 1 en 2 wordt eind 2016 verwacht.

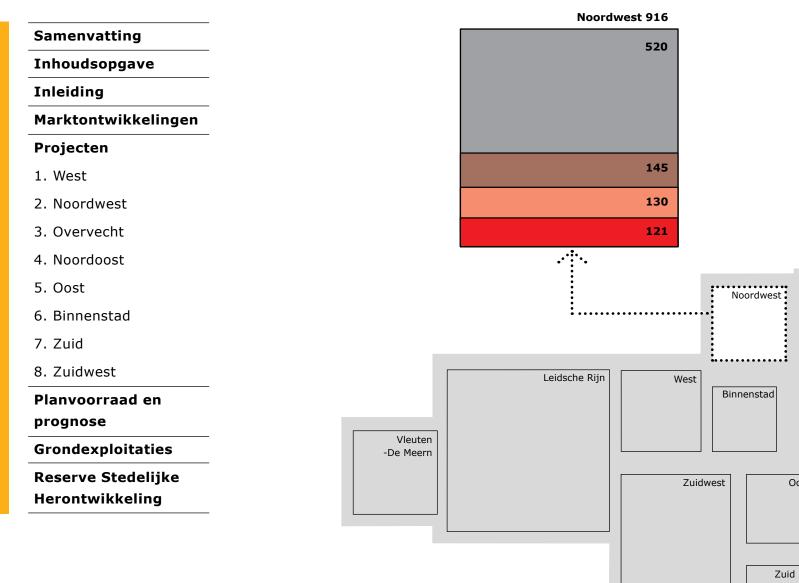
Het gaat bij deze twee woonblokken om 235 woningen. Onder elk van de woonblokken komt een ondergrondse parkeergarage voor de bewoners. Het woningbouwprogramma sluit goed aan bij de woonbehoefte in Utrecht. Omdat in Zijdebalen veel woningen worden gerealiseerd, streven zowel gemeente als ontwikkelaar naar een hoge kwaliteit van de openbare ruimte rondom en binnenin de bouwblokken. Hierover zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt. Voor zover de Westerstroom onder de Zijdebalenstraat doorloopt, wordt deze weer blootgelegd en beleefbaar gemaakt. In de andere twee nieuwe straten komt een brede groenstrook met bomen.

Aansluitend aan de start van blok 1 en 2, vermoedelijk in het derde kwartaal van 2015, start HVW met de ontwikkeling van blok 3 en 4.

2e Daalsedijk

Gezien de recente bestuurlijke besluitvorming over de visie 2e Daalsedijk is dit project, waar naar verwachting ongeveer 1.200 woningen worden gerealiseerd, nog niet opgenomen in dit MPSO. Het zal worden toegevoegd in het MPSO van 2016.





Grafiek

Aantallen te realiseren woningen naar woningbouwcategorie in de periode 2015 t/m 2019 voor de wijk Noordwest.

Legenda

Overvecht

Oost

Noordoost

= Overig

= Koop

= Beleggershuur

= Sociale huur

= Student

3 Stand van zaken projecten: wijk Overvecht (Kaart)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

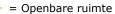
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

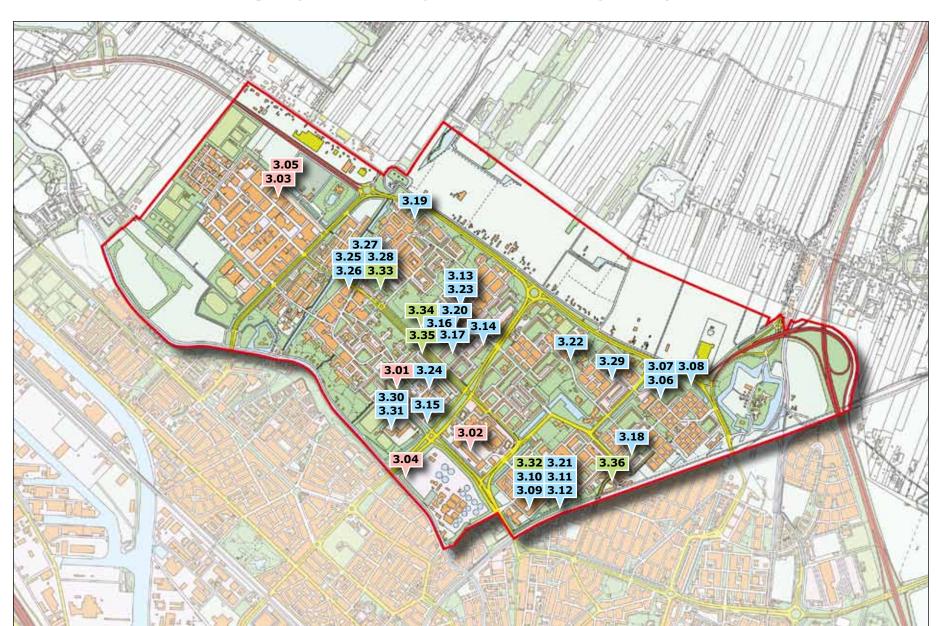
Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling







= Openbare ruimte

Vervolg tabel: zie volgende pagina >>

3 Stand van zaken projecten: wijk Overvecht (Tabel)

Samenvatting		$\sqrt{e^{\mu}}$, elaa,	/www.	9.0	<i>3</i>	, no		ering
Inhoudsopgave		Projectnaam	WIKK	sch_{i}	Type project		Wonji	Zieni,	/iitvo
Inleiding		/d	/2/2m	$\left\langle t_{ij}^{AB} \right\rangle$			Aantal Woninger	Voorzieningen	Start Uitvoering
Marktontwikkelingen			Initiatiefnemer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving			~~ /	/ / %	/ 6
Projecten			'atie'						
L. West			Init						
2. Noordwest	3.01	Camposdreef	Gemeente	Herontwikkeling voormalige schoollocatie tot woningbouw	Nieuwbouw	8	-	onzeker	onzeker
3. Overvecht	3.02	Centrum Overvecht	Gemeente	Nieuwbouw van circa 1050 woningen	Nieuwbouw	1050	x	onzeker	onzeker
1. Noordoost	5.02			en aanpak en verbetering van het grootwinkelcentrum Overvecht					
5. Oost	3.03	Floridadreef	Gemeente	Uitgifte van een kavel	Nieuwbouw	1	-	2015	2016
5. Binnenstad	3.04	Het Nieuwe Zandpad	Gemeente	Realisatie nieuwe locatie voor raamprostitutie	Nieuwbouw	0	-	2016	2017
7. Zuid	3.05	Uitbreiding Bedrijventerrein Overvecht	Gemeente	Uitgifte bedrijfskavels	Nieuwbouw	0	-	onzeker	onzeker
3. Zuidwest	3.06	ACA: Apollodreef 2 t/m 196	Mitros	Renovatie van 98 woningen	Renovatie	98	-	2017	2017
	3.07	ACA: Atlasdreef 1-289	Mitros	Renovatie van 145 woningen	Renovatie	145	-	2018	2018
Planvoorraad en	3.08	ACA: Centaurusdreef 2 t/m 238	Mitros	Renovatie van 119 woningen	Renovatie	119	-	2018	2018
prognose	3.09	Camera Obscuradreef nieuwbouw	Mitros	Sloop en nieuwbouw van circa 70 woningen	Nieuwbouw	70	-	onzeker	onzeker
Grondexploitaties	3.10	Camera Obscuradreef renovatie pilot 1	Mitros	Renovatie van 8 woningen (pilot)	Renovatie	8	-	2015	2015
Reserve Stedelijke	3.11	Camera Obscuradreef renovatie pilot 2	Mitros	Renovatie van 40 woningen (pilot)	Renovatie	40	-	2016	2016
Herontwikkeling	3.12	Camera Obscuradreef renovatie vervolg	Mitros	Renovatie van 160 woningen	Renovatie	160	-	2017	2018
	3.13	Ibisdreef	Portaal	Renovatie van 236 woningen	Renovatie	236	-	2018	2019
	3.14	lvoordreef	Bo-ex	Sloop en nieuwbouw van 165 appartementen	Nieuwbouw	165	-	2017	2019
= Grondexploitatie = Particulier initiatief	3.15	Kaap Hoorndreef 52-64	ReShape Properties BV	Transformatie kantoorgebouw naar 55 appartementen	Nieuwbouw	55	-	2015	2015

(Zusterhuis)

Vervolg tabel: zie volgende pagina >>

= Particulier initiatief= Openbare ruimte

3 Stand van zaken projecten: wijk Overvecht (Tabel vervolg)

			-,			0.9)			
Samenvatting		Projectnaam	Initiatiefnemer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving	N/De Droi.	<i>-</i> 25 ₀ 0	Aantal Woning	Voorzieningen	Start uitvoering
Inhoudsopgave		$ec{v}ect_{oldsymbol{\eta}}$	Wikke	Schrij	Dug or		Wonir	zienir.	Start ultvoerin
Inleiding			ront		17/1		intal		tart (
Marktontwikkelingen			$n_{\Theta m_{\Theta}}$	70,00		/	/ v /		7 /5
Projecten			'iatier						
1. West			Initi						
2. Noordwest	3.16	Kasaidreef/Gambiadreef	Portaal	Renovatie van 110 woningen	Renovatie	110	-	2018	2019
3. Overvecht	3.17	Kwango-, Zebra- en Gambiadreef fase	Bo-ex	Renovatie van 348 woningen	Renovatie	348	-	2014	2014
4. Noordoost		(buitenzijde woningen)		-					
5. Oost	3.18	Maria van Hongarijedreef (3e fase)	Mitros	Sloop en nieuwbouw van de laatste 35 woningen	Nieuwbouw	35	-	2014	2015
6. Binnenstad	3.19	MFA Gagel Noord (Beiroet en Pagode)	Gemeente	Nieuwbouw van een MFA	Nieuwbouw	0	x	2016	2017
	3.20	MFA Ibisdreef (Ghana en Grote Trek)	Gemeente	Nieuwbouw van een MFA	Nieuwbouw	0	x	2015	2016
7. Zuid	3.21	MFA Teun de Jager (Winterboei en Teun de Jager)	Gemeente	Nieuwbouw van een MFA	Nieuwbouw	0	x	2015	2016
8. Zuidwest	3.22	Neckardreef, 2 scholen	schoolbestuur	Samenvoeging van twee scholen	Nieuwbouw	0	x	2014	2015
Planvoorraad en	3.23	Nigerdreef	Portaal	Renovatie van 174 woningen	Renovatie	174	-	2018	2019
prognose	3.24	ROC locatie Amazonedreef	V.d. Ven	Nieuwbouw van 103 woonunits en	Nieuwbouw	103	х	2014	2015
Grondexploitaties				commerciële ruimte					
Reserve Stedelijke	3.25	Thema: Ankaradreef	Portaal	Renovatie van 174 woningen	Renovatie	174	-	2014	2014
-	3.26	Thema: St Eustatiusdreef 2 t/m 240	Mitros	Renovatie van 120 woningen	Renovatie	120	-	2019	2020
Herontwikkeling	3.27	Thema: St. Maartendreef 2 t/m 160	Mitros	Renovatie van 80 woningen	Renovatie	80	-	2019	2020
	3.28	Thema: Tigrisdreef 10 t/m 240	Mitros	Renovatie van 116 woningen	Renovatie	116	-	2019	2020
	3.29	Wezerdreef	schoolbestuur	Sloop en nieuwbouw schoolgebouw Wezerdreef	Nieuwbouw	0	X	2015	2015
= Grondexploitatie	3.30	Ziekenhuis Overvecht fase 1	Timpaan	Sloop en nieuwbouw van	Nieuwbouw	50	-	2015	2015

50 eengezinswoningen

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

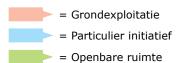
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

/	Projectniaam	Initiatiefnemer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving	NPe Project		Aantal Woninger	Voorzieningen Stass	Start ople.
3.31	Ziekenhuis Overvecht, overige fasen	Timpaan	Sloop en nieuwbouw van circa 160 woningen	Nieuwbouw	160	-	2017	2018
3.32	Camera Obscuradreef Openbare Ruimte	Gemeente	Inrichting openbare ruimte Camera Obscuradreef	Openbare ruimte	0	-	2018	2018
3.33	Herinrichting Openbare Ruimte Thema-dreven	Gemeente	Herinrichting van de openbare ruimte bij de THEMA-flats	Openbare ruimte	0	-	2014	2015
3.34	Ibisdreef Openbare Ruimte	Gemeente	Inrichten openbare ruimte Ibisdreef	Openbare ruimte	0	-	2017	2017
3.35	Kwango-, Zebra- en Gambiadreef: Openbare Ruimte	Gemeente	Inrichten openbare ruimte Kwango-, Zebra- en Gambiadreef	Openbare ruimte	0	-	2014	2014
3.36	Stationsgebied Overvecht	Gemeente	Inrichten openbare ruimte Stationsgebied Overvecht	Openbare ruimte	0	x	2015	2015



3 Stand van zaken projecten: wijk Overvecht

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

= Grondexploitatie = Particulier initiatief = Openbare ruimte

3.3 Overvecht

Grondexploitatieprojecten wijk Overvecht

In de wijk Overvecht zijn vijf binnenstedelijke grondexploitatieprojecten: Centrum Overvecht, Camposdreef, Het Nieuwe Zandpad, Uitbreiding bedrijventerrein Overvecht en Floridadreef.

Projectnummer	Projectnaam	Projecttype	Fase*	MPG 2014 (NCW, pp 1-1-2015)	MPSO 2015 (NCW, pp 1-1-2015)
5020	Centrum Overvecht	so	2	-5.372.917	-9.080.029
5040	Camposdreef	so	2	-241.235	-192.813
5270	Uitbreiding bedrijventerrein Overvecht	SO	3	3.009.899	3.018.453
5280	Floridadreef	SO	1	302.954	264.803
5380	Het nieuwe Zandpad	so	2		2.865
Totaal				-2.301.298	-5.986.721

Tabel
Overzicht va

Overzicht van de grondexploitatieprojecten in wijk Overvecht

Centrum Overvecht

Projectvoortgang

Begin 2014 is de samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelaar Synchroon ontbonden. Hiermee is de weg juridisch vrij om zonder verplichtingen aan derden een doorstart met het project te maken. In mei 2014 is met de belanghebbenden in het gebied een herstart gemaakt, onder meer door gewenste maatregelen voor de openbare ruimte te inventariseren. In de tweede helft van 2014 zijn de aanpassingen aan de openbare ruimte bij de nieuw geopende vestiging van Emmaus uitgevoerd en is een nieuwe uitgang vanaf het grote parkeerterrein naar de Brailledreef mogelijk gemaakt. De voetpaden over het grote parkeerterrein zijn verbeterd en de koppen van de parkeervakken aan de zuidzijde zijn aangepast.

Met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren is overlegd over hun plannen voor het bestaande winkelcentrum. Afspraak is dat een startnotitie wordt voorbereid over de aanpak en verbetering

^{*} Betekenis fase nummers: 1 = onderzoek, 2 = voorbereiding, 3 = uitvoering, 4 = af te sluiten

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

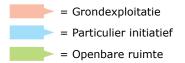
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



van het grootwinkelcentrum Overvecht. Voor de herontwikkeling van de NPD-strook (vroeger Van Gend&Loos) en het Spectrum zijn ruimtelijke en functionele randvoorwaarden opgesteld. De gemeente is eigenaar van deze terreinen en opstallen en wil de herontwikkeling van het hele Centrumgebied stimuleren door hier zo snel mogelijk te starten met woningbouw. Er wordt een voorstel uitgewerkt dat uitgaat van studentenhuisvesting en appartementen in zowel de koop- als beleggershuurcategorie. Bestuurlijke besluitvorming hierover zal in 2015 plaatsvinden.

Actualisatie

De oorspronkelijke grondexploitatie Centrum Kwadrant Overvecht had betrekking op de herontwikkeling van het gehele Centrumgebied rond het winkelcentrum Overvecht.

Omdat de gewijzigde planopzet geen groot totaalplan meer bevat, maar bij de planuitwerking meer aangesloten wordt op mogelijkheden die zich voordoen in het gebied, is de grondexploitatie berekening aangepast.

De herontwikkeling richt zich in de nieuwe planopzet op het gemeentelijk bezit (de NPD-strook en het voormalige kantoor van het Spectrum) dat voor de oorspronkelijke ontwikkeling is aangekocht. Het voorgestelde programma bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw (studenten, beleggershuur, koop). De eerder gedachte uitbreiding met detailhandel wordt in de huidige markt als niet meer haalbaar beoordeeld. Dit heeft tot gevolg dat de grondexploitatie sterk verslechterd.

De kansen die door herontwikkeling van andere delen ontstaan, zijn nog niet financieel te vertalen.

Camposdreef

Projectvoortgang

In 2012 werd de locatie door de geselecteerde ontwikkelaar teruggegeven aan de gemeente, omdat hij niet tot een financieel haalbaar plan kon komen. De gemeente wil de voormalige schoollocatie opnieuw op de markt brengen voor herontwikkeling, mogelijk voor beleggershuurwoningen. De locatie is opgenomen als mogelijke locatie voor beleggershuurwoningen in het bidbook dat op de vastgoedbeurs in München (oktober 2014) is gepresenteerd. In 2015 wordt de haalbaarheid en de wenselijkheid hiervan onderzocht.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

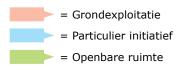






Foto links

Scholen Overvecht

Foto rechts

Scholen Overvecht

Actualisatie

Sinds 2012 waren de meeste nog te maken kosten en opbrengsten uit de grondexploitatie verwijderd. Alleen de reeds gemaakte kosten en een kleine post voor het afronden van het project waren over. Nu de ontwikkeling opnieuw wordt opgepakt, zijn nieuwe kosten- en opbrengstenramingen opgenomen.

Floridadreef

Projectvoortgang

De gemeente is in gesprek met een ondernemer die interesse in de hele kavel heeft. Om tot daadwerkelijke uitgifte te komen zal de grondbank, die momenteel deze kavel in bruikleen heeft, een andere locatie voor de opslag van haar grond moeten vinden. Dit lijkt te gaan lukken.

Actualisatie

Nadat het uitgiftecontract is getekend kan het resultaat in de grondexploitatie worden verantwoord. Dat is nu nog niet het geval.

Het Nieuwe Zandpad

Projectvoortgang

Op 10 april op 2014 is de locatiestudie het Nieuwe Zandpad vastgesteld met als conclusie dat er

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

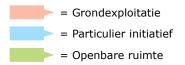
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



een nieuwe locatie voor de prostitutie wordt ontwikkeld haaks op het Zandpad tussen de Riool Water Zuiveringsinstallatie (RWZI) en het tankstation aan de Einsteindreef.Deze locatie is uitgewerkt in een voorlopig schetsontwerp en er zijn voorbereidingen gestart voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Er zijn diverse gesprekken gevoerd met omwonenden en belanghebbenden. Ook is er een start gemaakt met het opstellen van een beheergroep.

Medio 2014 heeft aanbesteding plaats gevonden om een investeerder voor de nieuwe locatie te vinden. Dit heeft niet tot een gunning geleid. Samen met de marktpartijen is vervolgens gekeken op welke manier de nieuwe locatie wel door een marktpartij ontwikkeld kan worden.

Actualisatie

Medio 2014 is er ten behoeve van dit project een grondexploitatie vastgesteld.

Uitbreiding Bedrijventerrein Overvecht

Projectvoortgang

Als gevolg van de economische crisis is het ontwikkelaar Van Bekkum Projecten b.v. niet gelukt om afnemers te vinden voor de nog te ontwikkelen bedrijvenunits aan de Floridadreef. In augustus 2014 hebben gemeente en ontwikkelaar uiteindelijk een overeenkomst voor het ontbinden van de uitgifte gesloten. De kavel is nu weer beschikbaar voor andere marktpartijen.

Actualisatie

De uitgangspunten in de grondexploitatie zijn niet veranderd.

Particuliere initiatieven wijk Overvecht



Camera Obscuradreef

Projectvoortgang

Mitros heeft de planvorming voor de flats aan de Camera Obscuradreef e.o. in 2014 weer opgepakt. Daarbij wordt een experiment voorbereid om een aantal bestaande flats te renoveren en om te bouwen tot energiezuinige (nul op de meter) woningen. Hiertoe wordt in 2015 in één trappenhuis

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

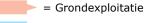
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Particulier initiatief



een experiment uitgevoerd dat gedurende een langere periode gemonitord gaat worden. Er wordt gestudeerd op de samenhang in het gebied tussen renovatie en sloop/nieuwbouw.

Maria van Hongarijedreef

Projectvoortgang

Het grootste deel van de nieuwbouwwoningen en de openbare ruimte is in 2014 opgeleverd. Ook is gestart met de bouw van de laatste 35 koopwoningen.



Beiroetdreef

Projectvoortgang

De locatie is gekozen als nieuwe locatie voor de Johannesschool (KSU), nu aan de Pagodedreef gevestigd, en de Openbare Basisschool Overvecht aan de Beiroetdreef (SPOU). Ze blijven wel los van elkaar functioneren en apart herkenbaar. De gymzaal voor beide scholen komt aan de Pagodedreef. De Bouwenvelop Kindercluster Beiroetdreef is in concept gereed. In 2015 vindt de planuitwerking van de scholen plaats en wordt het bestemmingsplan voor het bouwplan in procedure gebracht.





Foto links

Maria van Hongarijedreef

Foto rechts

Maria van Hongarijedreef

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

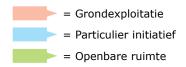
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



ROC locatie Amazonedreef

Projectvoortgang

Nadat het project geruime tijd stil heeft gelegen is in 2014 het project overgedragen aan een nieuwe eigenaar. Deze is voortvarend gestart met de bouw van de 105 woonunits en commerciële ruimte. De oplevering staat gepland voor de eerste helft van 2015.

Ziekenł

Ziekenhuis Overvecht

Projectvoortgang

In 2014 heeft de planuitwerking voor fase 1 van het project plaats gevonden. De voorstellen voor de 56 eengezinswoningen zijn besproken met Welstand. Er is een anterieure overeenkomst met Timpaan gesloten en er heeft besluitvorming over het bestemmingsplan plaats gevonden. De zusterflat van het voormalige ziekenhuis is in 2014 tijdelijk verhuurd aan studenten in afwachting van de daadwerkelijke sloop en herontwikkeling.

Openbare ruimte projecten wijk Overvecht

Herinrichting Openbare Ruimte Thema-dreven

Projectvoortgang

Begin 2014 zijn de plannen met de bewoners besproken. De groenzone moet weer beter toegankelijk worden met aandacht voor ecologie.

In de tweede helft van 2014 is het schetsontwerp uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp. In november 2014 heeft het college ingestemd met het Voorlopig Ontwerp. Na uitwerking tot een Definitief Ontwerp vindt in 2015 de aanbesteding plaats. Vooruitlopend hierop is al wel een voetbalveld aangelegd.

Openbare ruimte bij de ACA flats

Projectvoortgang

In de eerste helft van 2014 zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd in de openbare ruimte rondom de flats aan de Apollo-, Centaurus- en Atlasdreef. Het vergroenen van een deel van het voormalige

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

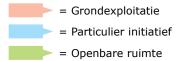
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



rolcontainerpad door de binnentuin is in september uitgevoerd. Met de onthulling van de nieuwe tekeningen op het trafohuisje is het project feestelijk overgedragen aan de bewoners.

Openbare ruimte bij de Kwango/Zebra/Gambiadreef

Projectvoortgang

De buitenruimte van de door BO-EX gerenoveerde flats is opnieuw ingericht. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat er achteruitgangen gemaakt zijn, waar de herinrichting van de buitenruimte op aangesloten is. Ook is het groen en de verlichting verbeterd.



Wijkring

Projectvoortgang

De herinrichting van de Oranjerivierdreef, Zambesidreef, Nijldreef, Tigrisdreef en Kasaidreef moet leiden tot een verbetering van de verkeersveiligheid en verfraaiing van de openbare ruimte. Begin 2014 is hiervoor het bestek gemaakt en heeft de aanbesteding plaats gevonden. De uitvoering is medio 2014 gestart. Begin 2015 wordt het project afgerond.

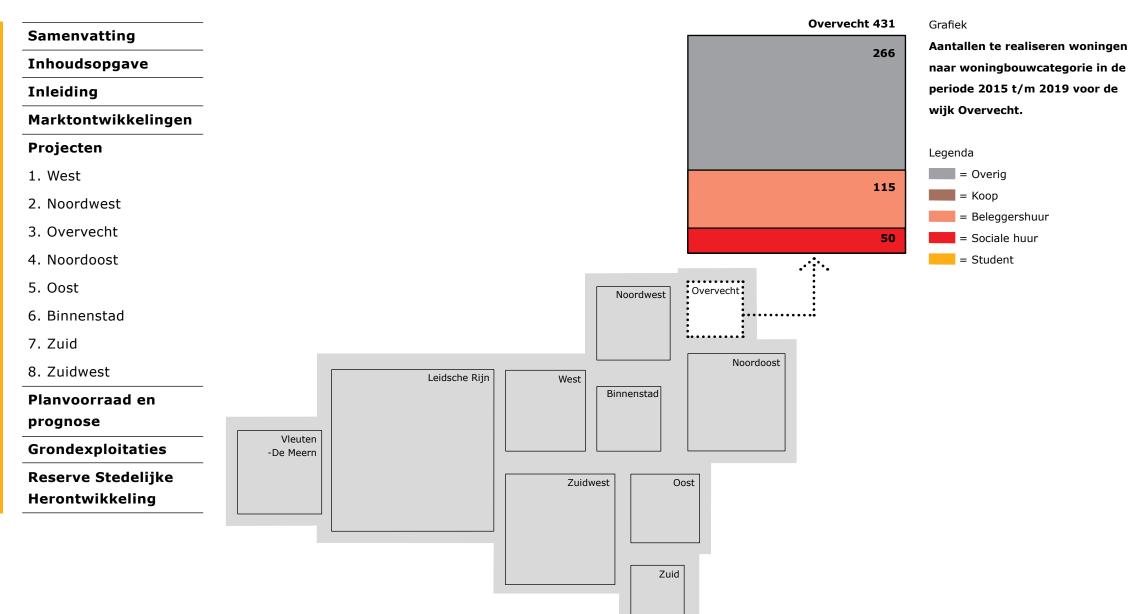


Stationsgebied

Projectvoortgang

Het station is de entree van de wijk en het visitekaartje; hier hoort een stedelijk verblijfsgebied bij. De opgave van het project Stationsgebied Overvecht is het verbeteren van de verblijfskwaliteit en een eenduidige en herkenbare uitstraling van het gebied, het verbeteren van de bereikbaarheid van het station voor langzaam verkeer en het versterken van de eenheid van de openbare ruimte zodat er meer samenhang is tussen de bestaande voorzieningen. Ook moet een passende oplossing gevonden worden voor de parkeerproblematiek van CNV.

Het Functioneel Ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte is klaar. Het kan nu uitgewerkt worden tot Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en bestek. Hierna kan de aanbesteding starten. De start uitvoering is gepland voor eind 2015.



3 Stand van zaken projecten: wijk Noordoost (Kaart)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

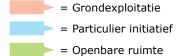
Projecten

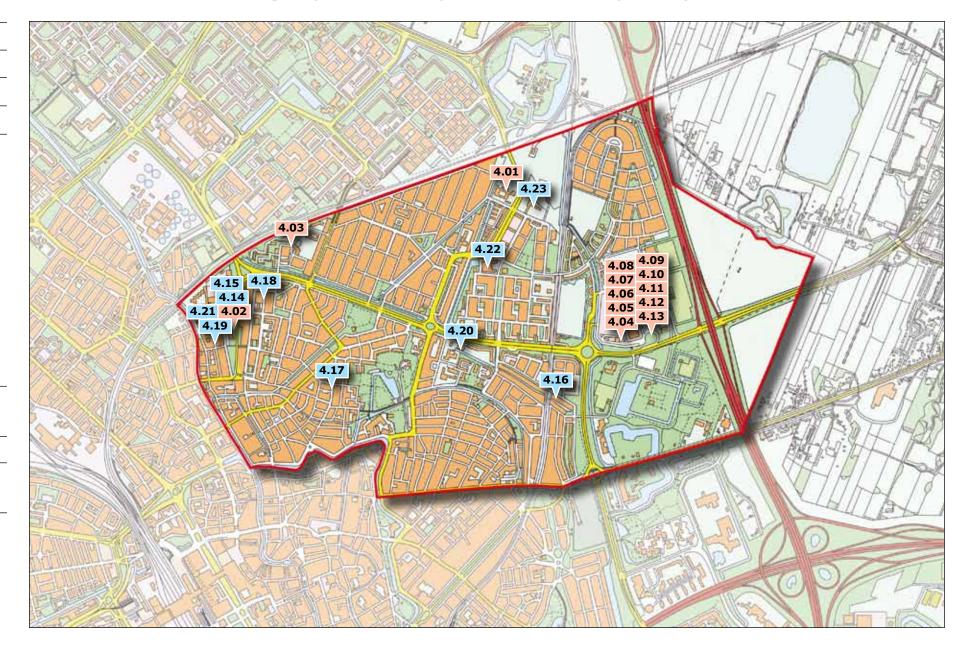
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





= Openbare ruimte

Vervolg tabel: zie volgende pagina >>

3 Stand van zaken projecten: wijk Noordoost (Tabel)

5 Stand van Zaken projecten wijk Noordoost (laber)											
Samenvatting		Project/naam	Initiatiefnemer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving	IVAR DIOS	<i>\frac{t}{\frac{y}{y}}</i>	Aantal Wonings	Voorzieningen	Start Liftvoering		
Inhoudsopgave		$v_{ect_{\eta}}$	Wikke	schrij	Po Dr.	,	Wonit	zienir	/it/06		
Inleiding			ir/ont	$\sqrt{c_{G}}$			anta/		Start uitvoer		
Marktontwikkelingen			$v_{hem_{\epsilon}}$	\\ \delta_{QQ_{i}}^{Q} \]		/	/ 🏲 /				
Projecten			$t^{iati_{m{e}m{j}}}$								
1. West			Imi								
2. Noordwest	4.01	Gerrit Rietveld College	Vorm	Nieuwbouw van 78 woningen op voormalige schoollocatie	Nieuwbouw	78	x	2016	2016		
3. Overvecht	4.02	Schermerhornstraat	Plané	Nieuwbouw van 18 appartementen en	Nieuwbouw	42	-	2016	2017		
4. Noordoost	4.03	Van Lieflandlaan	Onbekend	24 studio's voor begeleid wonen Nieuwbouw van 38 woningen	Nieuwbouw	38		2016	2017		
5. Oost6. Binnenstad	4.04	Veemarkt Bo-Ex veld J + K	Bo-Ex	Nieuwbouw van 38 woningen Nieuwbouw van een woonwijk met circa 630 woningen	Nieuwbouw	8	-	2014	2017		
7. Zuid	4.05	Veemarkt veld J + K overig	Divers	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 630 woningen	Nieuwbouw	70	-	2014	2015		
8. Zuidwest	4.06	Veemarkt bouwvelden G / H	Divers	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 630 woningen	Nieuwbouw	157	-	2014	2015		
Planvoorraad en prognose	4.07	Veemarkt bouwvelden X, Y, D, F, L	Divers	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 630 woningen	Nieuwbouw	309	x	2015	2016		
Grondexploitaties	4.08	Veemarkt bouwveld E - vrije kavels fase 1	Divers	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 630 woningen	Nieuwbouw	7	x	2015	2015		
Reserve Stedelijke	4.09	Veemarkt bouwveld E - vrije kavels fase 2	Divers	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 630 woningen	Nieuwbouw	7	x	2016	2016		
Herontwikkeling	4.10	Veemarkt bouwveld E - vrije kavels fase 3	Divers	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 630 woningen	Nieuwbouw	7	х	2017	2017		
	4.11	Veemarkt bouwveld E - vrije kavels fase 4	Divers	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 630 woningen	Nieuwbouw	7	x	2018	2018		
= Grondexploitatie = Particulier initiatief	4.12	Veemarkt bouwvelden A, B	Divers	Nieuwbouw van een woonwijk met circa 630 woningen	Nieuwbouw	58	x	2016	2017		

Sam	env	attii	ng
-----	-----	-------	----

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

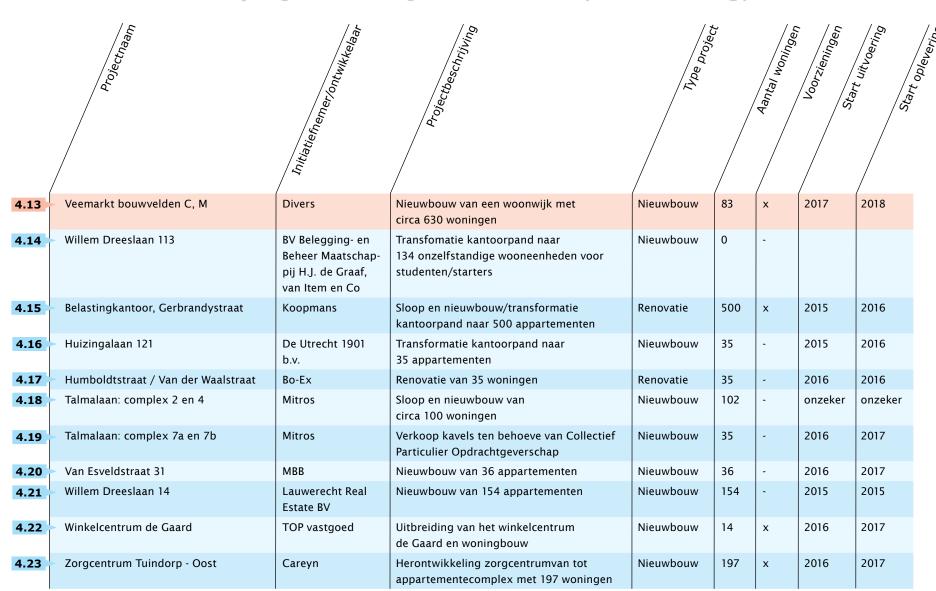
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





3 Stand van zaken projecten: wijk Noordoost

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

= Grondexploitatie = Particulier initiatief = Openbare ruimte

3.4 Noordoost

In wijk Noordoost zijn vier binnenstedelijke grondexploitatieprojecten: Gerrit Rietveld College, Van Lieflandlaan, Schermerhornstraat en Veemarkt.

Projectnummer	Projectnaam	Projecttype	Fase*	MPG 2014 (NCW, pp 1-1-2015)	MPSO 2015 (NCW, pp 1-1-2015)
				рр 1-1-2013)	pp 1-1-2013)
5070	Veemarkt	SO	3	181.087	2.400.509
5080	Van Lieflandlaan	SO	2	54.862	60.242
5100	Gerrit Rietveld College	SO	3	3.735.930	3.733.979
5110	Schermerhornstraat	SO	2	154.703	160.578
Totaal				4.126.582	6.355.308

Tabel

Overzicht van de grondexploitatieprojecten in wijk Noordoost

Gerrit Rietveld College

Projectvoortgang

In 2014 is het nieuwe schoolgebouw met een vertraging van een half jaar opgeleverd. De openbare ruimte rond het schoolgebouw is ingericht. Als gevolg van de crisis in de woningbouw en de heroriëntatie op kerntaken, heeft Mitros in overleg met de gemeente Utrecht besloten af te zien van de ontwikkeling van de woningbouw. Vervolgens is de ontwikkeling aanbesteed en aan VORM gegund. Met VORM is een uitgifteovereenkomst voor de gronden getekend. Ook is aan het einde van het jaar gestart met de aanbesteding van de sloop van het oude schoolgebouw.

In maart 2015 wordt met de sloop van het oude schoolgebouw gestart. De sloop duurt ongeveer 5 maanden. Daarna wordt het terrein bouwrijp gemaakt voor de start van de woningbouw in januari 2016. VORM is verantwoordelijk voor de verdere uitwerking van de woningbouwplannen, uiteraard in overleg met de gemeente en met huidige en toekomstige bewoners. Deze partijen zullen ook betrokken worden bij het opstellen van het definitief ontwerp voor de openbare ruimte.

Actualisatie

Met de actualisatie van de grondexploitatie heeft een verschuiving in de kostenbudgetten plaatsgevonden. Omdat de langere doorlooptijd van het project meer ambtelijke inzet vraagt,

^{*} Betekenis fase nummers: 1 = onderzoek, 2 = voorbereiding, 3 = uitvoering, 4 = af te sluiten

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Particulier initiatief

= Openbare ruimte

zijn de plan- en VAT-kosten van het project verhoogd. Deze kostenverhoging wordt gecompenseerd met de verlaging van de kostenramingen voor de sloop en overige kosten. Een gunstige aanbesteding van de sloopwerken wordt verwacht.

Schermerhornstraat

Projectvoortgang

Het project Schermerhornstraat maakt onderdeel uit van fase 2 van het Masterplan Talmalaan. Voor de locatie Schermerhornstraat – Oudlaan is in 2014 met Plané Vastgoedontwikkeling een uitgifteovereenkomst gesloten voor de bouw van 18 starterskoopappartementen en 24 studio's voor begeleid wonen door Stichting Amerpoort. In 2015 wordt hiervoor de bestemmingsplanprocedure gevolgd. Eind 2015 of begin 2016 kan gestart worden met de bouw.

Gezien de ruimtelijke samenhang met de herontwikkelingen van de complexen 7a en 7b van Mitros, is ervoor gekozen de grondexploitatie Schermerhornstraat hiermee uit te breiden. Het gaat om uitgifte van een stuk gemeentegrond ten behoeve van het CPO project van Mitros, de werkzaamheden die hiervoor in het kader van het bouwrijp maken moeten worden verricht en om de realisatie van een aaneengesloten groengebied tussen het Mitros-deel en het Plané-deel: het Pocketparc.





Foto links

Veemarkt

Foto rechts

Veemarkt

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Particulier initiatief

= Openbare ruimte

Actualisatie

Door de uitbreiding van de grondexploitatie met het Mitros-deel en het pocketparc zijn zowel de kosten als de opbrengsten meer dan verdubbeld. Het saldo is echter nagenoeg gelijk gebleven.



Van Lieflandlaan

Projectvoortgang

Nu de markt weer aantrekt, gaat de gemeente opnieuw marktpartijen benaderen om conform de in 2007 vastgestelde Nota van Uitgangspunten en rekening houdend met de grondexploitatie een woningbouwplan te ontwikkelen. Dat gebeurt via een openbare tender. De voorbereidingen voor deze tender lopen en de verwachting is dat in de 2e helft van 2015 een ontwikkelaar kan worden geselecteerd. In 2016 kan dan de bestemmingsplanprocedure doorlopen worden en het gebied vervolgens bouwrijp worden gemaakt. De verwachting is dat rond 2017 gestart kan worden met de woningbouw.

Actualisatie

In de huidige opzet is de grondopbrengst kaderstellend en ongewijzigd ten opzichte van 2014. Aan de kostenkant is veel aandacht besteed aan het actualiseren van de ramingen. Er is een raming opgesteld door een extern civieltechnisch bureau. Daarnaast is de planschaderaming opnieuw tegen het licht gehouden. De huidige inzichten maken het mogelijk dit geraamde budget naar beneden bij te stellen en in te zetten voor extra plankosten en extra uitvoeringskosten. Aangezien de woning-ontwikkeling nog moet worden aanbesteed en de exacte invulling van dit plan dus nog niet bekend is, zijn de kosten bewust conservatief geraamd. De verwachting is dat in het uiteindelijke plan eerder minder dan meer openbaar gebied ontwikkeld zal worden. Gedurende het jaar 2016 zal duidelijk worden in hoeverre de volledige ramingen nodig zijn voor o.a. de inrichting van het openbaar gebied. Het saldo van de grondexploitatie is ongewijzigd ten opzichte van het MPG 2014.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Openbare ruimte



Veemarkt

Projectvoortgang

In Veemarkt heeft in 2014 de eerste particuliere opdrachtgever zijn woning betrokken. Ook zijn er ruim 200 woningen in aanbouw genomen. Eind 2015 zal Veemarkt dus al voor 1/3 bewoond zijn. Uit de belangstelling van de kopers is duidelijk te merken dat de markt is aangetrokken. In 2015 komen ook de eerste huurwoningen op de markt, zowel enkele sociale huurwoningen van Bo-Ex, als beleggingenhuurwoningen van Bouwinvest. In 2015 zal het aantal in aanbouw te nemen woningen naar verwachting volop doorzetten. Veemarkt is vooral bekend vanwege diverse vormen van mede-opdrachtgeverschap, waardoor bewoners veel invloed hebben op de verschijningsvorm en indeling van de woningen. In 2015 zal ook duidelijk worden of enkele CPO-projecten, na een lange aanloop, ook daadwerkelijk gaan bouwen. De eerste gedeeltes van de openbare ruimte worden momenteel in definitieve vorm aangelegd.

Actualisatie

Het saldo van de grondexploitatie is het afgelopen jaar verbeterd. Meevallende grondopbrengsten, een voordelige aanbesteding van het woonrijpmaken en het vrijvallen van budgetten die gereserveerd waren voor de financiële afhandeling van de verplaatsing van de automarkt, zijn hiervoor de belangrijkste redenen. De gronduitgifte is conform planning verlopen, en voor de komende jaren wordt zelfs een kleine versnelling verwacht ten opzichte van de planning van vorig jaar.





Foto links

Veemarkt

Foto rechts

Veemarkt

3 Stand van zaken projecten: wijk Noordoost (vervolg)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



Particuliere initiatieven wijk Noordoost

Belastingkantoor, Gerbrandystraat

Projectvoortgang

Voor de Gerbrandystraat is in november 2013 het stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) vastgesteld. Volgens het SPvE zijn zowel transformatie van het bestaande kantoorpand van voorheen de belastingdienst als sloop/nieuwbouw mogelijk. In beide gevallen is als nieuwe functie wonen beoogd.

In 2014 heeft het Rijk, eigenaar van het kantoorpand, een aanbestedingsprocedure gehouden, waarbij het SPvE in de tenderdocumenten als randvoorwaarde is opgenomen. De aanbesteding is gewonnen door ontwikkelaar Koopmans. Koopmans is met de gemeente Utrecht in overleg gegaan over de invulling van plan. In eerste instantie op basis van een transformatieplan, maar inmiddels ligt er een sloop/-nieuwbouwplan ter toetsing voor.

Sinds februari 2015 werkt de ontwikkelaar aan een verdere uitwerking en verbetering van het bouwplan dat in tegenstelling tot eerdere plannen, op hoofdlijnen binnen het SPvE lijkt te passen. Bij een definitief akkoord, wordt een anterieure overeenkomst afgesloten en kunnen later dit jaar de planologisch juridische procedures (wijziging bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning) starten (incl. bijbehorende inspraakmogelijkheden). Als er geen knelpunten optreden, kan de bouw in 2016 starten.

Talmalaan: complex 7a en 7b

Projectvoortgang

Voor het gebied Verenigingstraat-Schermerhornstraat (Mitros complexen 7a en 7b) is in 2014 met Mitros een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Mitros zal hier de woningen slopen en de kavels verkopen ten behoeve van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) ontwikkelingen. Voor de gehele locatie is ook het bestemmingsplan vastgesteld. In 2015 worden de woningen van complex 7a gesloopt en wordt het terrein bouwrijp gemaakt.

Eind 2015 of begin 2016 wordt met de bouw van de woningen gestart. De kavels op de locatie 7b worden voorjaar 2015 in de verkoop gebracht.

3 Stand van zaken projecten: wijk Noordoost (vervolg)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

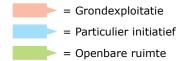
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



Van Esveldstraat 31

Projectvoortgang

Aan de Van Esveldstraat worden maximaal 46 appartementen gerealiseerd. Wooneenheden kunnen straks eventueel gekoppeld worden (bijvoorbeeld van 50 naar 100 m2 GBO), waardoor het kan zijn dat er uiteindelijk minder dan 46 appartementen binnen het gebouw gerealiseerd worden. Het nieuwe bestemmingsplan is inmiddels door de gemeenteraad vastgesteld. Er loopt echter een beroepszaak bij de Raad van State. KPN huurt het huidige gebouw nog tot en met 2017. De verkoop van de woningen start daarvoor, zodat meteen met bouwen kan worden begonnen als KPN het huidige gebouw heeft verlaten.

Winkelcentrum De Gaard

Projectvoortgang

De Gaard is een verouderd winkelcentrum uit de 60-jaren. Eigenaar van het winkelcentrum is Nevo Vastgoed. Ontwikkelaar is TOP Vastgoed.

Boven het winkelcentrum bevinden zich twee woningblokken met 45 beleggershuurwoningen.

Het winkelcentrum is klein en sluit niet meer aan bij de winkelbehoefte in de wijk Noordoost.

De uitbreiding omvat 3600 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) detailhandel, 1200 m2 bvo voorzieningen en 14 nieuwe huurwoningen. Met de uitbreiding van De Gaard krijgt de wijk Noordoost een winkelcentrum en een voorzieningenniveau dat past bij de grootte van de wijk. Aan het winkelcentrum wordt een fraai plein toegevoegd, dat een ontmoetingsfunctie voor de buurt krijgt. Bewoners kunnen straks in hun eigen wijk goed boodschappen doen.

Tijdens de gehele fase van planvorming heeft overleg in de klankbordgroep De Gaard plaats gevonden (met vertegenwoordigers van winkeliers, bewonersorganisaties en de Wijkraad). In juni 2014 zijn de plannen aan de wijk voor consultatie voorgelegd.

Het College van B&W heeft op 27 januari 2015 ingestemd met het SPvE voor de uitbreiding van het winkelcentrum De Gaard en met de uitgifteovereenkomst. In maart of april wordt besluitvorming door de gemeenteraad verwacht, waarna de plannen tot een definitief ontwerp kunnen worden uitgewerkt en de bestemmingsplanwijziging en toetsing van het definitieve inrichtingsplan volgt.

3 Stand van zaken projecten: wijk Noordoost (vervolg)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

Met de uitvoering kan dan in 2017 worden gestart.

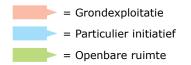
Voor het project is geen grondexploitatie geopend. De inkomsten uit de gronduitgifte worden via een turnkey-overeenkomst met de ontwikkelaar verrekend. De ontwikkelaar is hierbij verantwoordelijk voor de herinrichting van het openbaar gebied. Gemeentelijke plankosten zijn in deze verrekening meegenomen.

Zorgcentrum Tuindorp - Oost

Projectvoortgang

Zorginstelling Careyn wil het zorgcentrum in Tuindorp bestaande uit 128 appartementen Oost slopen en het terrein herontwikkelen tot een woonlocatie. De planontwikkeling sluit aan bij de herinrichting van de Groene Kop.

In januari 2014 is een intentieovereenkomst gesloten om te onderzoeken of de herontwikkeling haalbaar is. Deze fase wordt in maart 2015 afgesloten en gaat uit van ca. 197 appartementen, waarvan een apart gebouw met 35 wooneenheden voor zware zorg. Volgens planning wordt vanaf april gestart met het opstellen van een SPVE en een anterieure overeenkomst waarin de kaders voor de herontwikkeling vastgelegd worden. Daarna wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De herontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. De vroegste start bouw is gepland eind 2016. Na oplevering van de eerste woonblokken kunnen bewoners van het zorgcentrum verhuizen en wordt het oude gebouw gesloopt. Daarna wordt het restant programma gebouwd en de openbare ruimte ingericht en aangesloten op de Groene Kop.



= Openbare ruimte

3 Stand van zaken projecten: wijk Noordoost (vervolg)

Grafiek

Legenda

wijk Noordoost.

= Overig

= Koop

= Beleggershuur

= Sociale huur

= Student

Aantallen te realiseren woningen naar woningbouwcategorie in de

periode 2015 t/m 2019 voor de

Samenvatting Overvecht Noordwest Inhoudsopgave Inleiding Marktontwikkelingen Noordoost: Leidsche Rijn West **Projecten** Binnenstad 1. West 2. Noordwest Vleuten -De Meern 3. Overvecht Zuidwest Oost 4. Noordoost 5. Oost 6. Binnenstad Zuid 7. Zuid 8. Zuidwest Noordoost 1607 Planvoorraad en 288 prognose **Grondexploitaties** 656 Reserve Stedelijke Herontwikkeling 176 137 = Grondexploitatie 350 = Particulier initiatief

3 Stand van zaken projecten: wijk Oost (Kaart)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

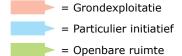
Projecten

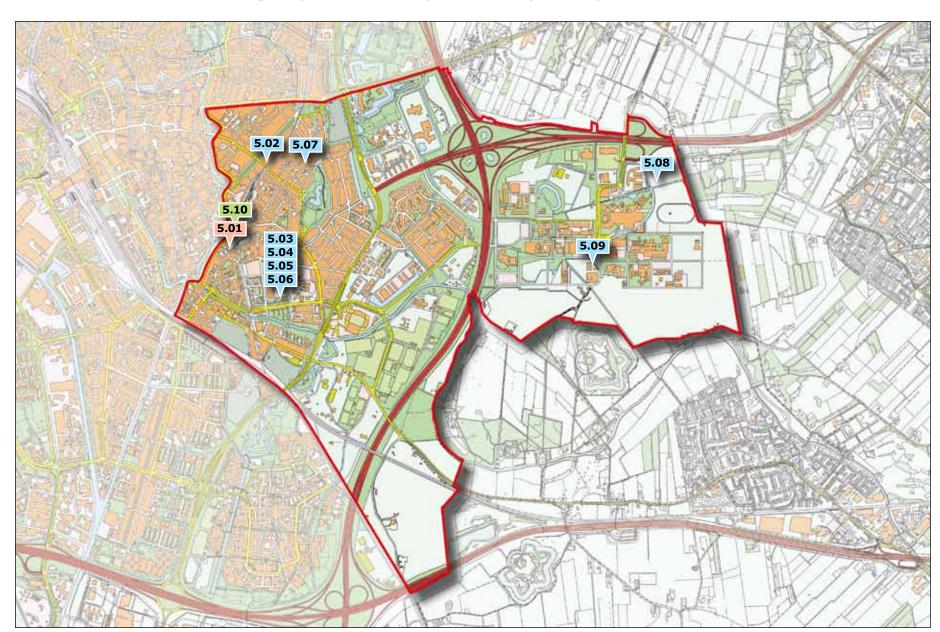
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





3 Stand van zaken projecten: wijk Oost (Tabel)

Samenvatting		/www.	/e _{\rho}	\\ \(\geta_i \)	/3	<i>.</i> ,	/86	/e/ /e/	/guir
Inhoudsopgave		Project naam	Initiatiefnemer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving	Type project	•	Aantal woninger	Voorzieningen	Start opleve
Inleiding			ronti	sctbes (1/2/		Intal 1	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	Start Opley
Marktontwikkelingen			$\hat{n}_{\Theta m_{\Theta}}$	/d / 0/6/			, <u>4</u>	/ \	/55
Projecten			'atiet						
1. West			Inii						
2. Noordwest	5.01	Hiëronymuserf	Gemeente	Nieuwbouw van 10 eengezinswoningen	Nieuwbouw	10	-	2017	2018
3. Overvecht	5.02	Burg. Reigerstraat	Miene en	Nieuwbouw van 4 appartementen	Nieuwbouw	4	x	2015	2016
4. Noordoost	5 00	Communa KDNI to musing (Forely man	Boonzaaijer	Ni anakana an kana afama aka KON aakana	Nil a consideration	120		2016	2017
5. Oost	5.03	Campus KPN terrein (Fockema Andreaelaan) fase 1 (deel Jebber)	Jebber / SSH	Nieuwbouw en transformatie KPN-gebouw- en tot circa 800 studentenwoningen	Nieuwbouw	130	X	2016	2017
6. Binnenstad	5.04	Campus KPN terrein (Fockema Andreaelaan) fase 1 (deel SSH)	Jebber / SSH	Nieuwbouw en transformatie KPN-gebouw- en tot circa 800 studentenwoningen	Nieuwbouw	270	x	2016	2017
7. Zuid	5.05	Campus KPN terrein (Fockema Andreaelaan) fase 2 (deel Jebber)	Jebber / SSH	Nieuwbouw en transformatie KPN-gebouw- en tot circa 800 studentenwoningen	Nieuwbouw	130	х	2018	2019
8. Zuidwest Planvoorraad en	5.06	Campus KPN terrein (Fockema Andreaelaan) fase 2 (deel SSH)	Jebber / SSH	Nieuwbouw en transformatie KPN-gebouw- en tot circa 800 studentenwoningen	Nieuwbouw	270	x	2018	2019
prognose	5.07	Leger des Heils/Oudwijkerveldstraat	Leger des Heils	Herbouw van dak- en thuislozenvoorziening	Nieuwbouw	0	x	onzeker	onzeker
Grondexploitaties	5.08	Prinses Maxima Centrum	PMC voor kinderoncologie	Bouw Prinses Maxima Centrum voor kinderoncologie.	Nieuwbouw	0	x	2016	2017
Reserve Stedelijke	5.09	Uithof, studentenwoningen Johanna	SSH	Nieuwbouw van 655 studentenwoningen	Nieuwbouw	655	-	2013	2015
Herontwikkeling	5.10	Oosterspoorbaan fietspad en inrichting	Gemeente	Herontwikkeling van de Oosterspoorbaan	Openbare	0	-	2016	2016



3 Stand van zaken projecten: wijk Oost

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Openbare ruimte

3.5 Oost

Grondexploitatieprojecten wijk Oost

In wijk Oost is er één grondexploitatieproject te weten: Hiëronymuserf

Projectnummer Projectnaam		Projecttype	Fase*	MPG 2014 (NCW, pp 1-1-2015)	MPSO 2015 (NCW, pp 1-1-2015)
5250	Hiëronymuserf	SO	1	-2.149.250	-2.025.790
Totaal				-2.149.250	-2.025.790

^{*} Betekenis fase nummers: 1 = onderzoek, 2 = voorbereiding, 3 = uitvoering, 4 = af te sluiten

Tabel

Overzicht van de grondexploitatieprojecten in wijk Oost

Hië

Hiëronymuserf

Projectvoortgang

Er wordt gewerkt aan een nieuwe aanbesteding, waarin omwonenden een adviserende rol hebben. De aanbesteding start naar verwachting in de zomer van 2015. Dit jaar wordt bovendien gezocht naar kopers voor bestaande panden en worden de tuinen aangeboden aan de aangrenzende eigenaren.

Uitgangspunt is dat het hele plangebied particulier eigendom wordt. Daardoor worden geen kosten gemaakt in het openbaar gebied. De planopzet heeft ervoor gezorgd dat de kostenraming sterk naar beneden is bijgesteld. Anderzijds is de grondopbrengst naar beneden bijgesteld, omdat een ontwikkelaar alle kosten moet maken voor een mogelijke sanering, bouwrijp maken en inrichting





Foto links

Hiëronymuserf

Foto rechts

Hiëronymuserf

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

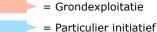
Projecten

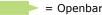
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





= Openbare ruimte

buitenruimte. Alle opbrengsten zijn gedurende 2014 getaxeerd. De uitgangspunten van de taxatie zijn overgenomen in de grondexploitatie.

Particuliere initiatieven wijk Oost



Campus KPN terrein (Fockema Andreaelaan)

Projectvoortgang

Het bestemmingsplan is door de raad vastgesteld en bevindt zich in een procedure bij de Raad van State. Eigenaar SSH bereidt zich voor op een eerste bouwfase, die volgens planning in 2016 van start gaat.

Prinses Maxima Centrum

Projectvoortgang

Het bestemmingsplan is eind januari 2015 ter inzage gelegd; dit is gecoördineerd met de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het komende jaar zal het bestemmingsplan worden vastgesteld en de vergunning worden afgegeven, afhankelijk van inspraakreacties en zienswijzen.





Foto links

KPN-gebouw

Foto rechts

KPN-gebouw

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Openbare ruimte

Openbare ruimte projecten wijk Oost

Oosterspoorbaan

Projectvoortgang

Het spoorgedeelte tussen het Spoorwegmuseum en het spoor naar Arnhem is buiten gebruik in verband met de aanleg van de tram naar de Uithof en overgenomen door de gemeente. Op 13 januari vond de officiële grondoverdracht plaats tussen ProRail en de gemeente. Het startdocument voor de Oosterspoorbaan is in het college vastgesteld op 24 maart.

Er is een proces van co-creatie ingezet met bewoners, zowel voor de korte als voor de langere termijn. Op korte termijn dient een fietspad aangelegd te worden als onderdeel van de doorfietsroutes. De afgelopen maanden zijn 2 varianten uitgewerkt voor het fietspad, deze zijn vervolgens met behulp van flyers en sociale media voorgelegd aan een grote groep bewoners. Tegen de 500 mensen hebben een keuze gemaakt, en gekozen voor de variant asymmetrisch/natuurlijk. Dit wordt nu verder uitgewerkt in een IPVE/FO en vervolgens voorgelegd aan het college. De planning is dat voor het einde van het jaar opdracht verleend moet worden, en begin volgend jaar de aanleg gestart kan worden. ProRail zal dit jaar het spoor verwijderen en het gebied saneren. Voor de langere termijn is een initiatieven proces opgestart, aansluitend op het proces dat de bewoners afgelopen jaar zelf al georganiseerd hadden. Bewoners worden uitgenodigd om in co-creatie initiatieven te gaan realiseren, zoals een moestuin e.d. Er zijn inmiddels verschillende bewonersavonden georganiseerd.



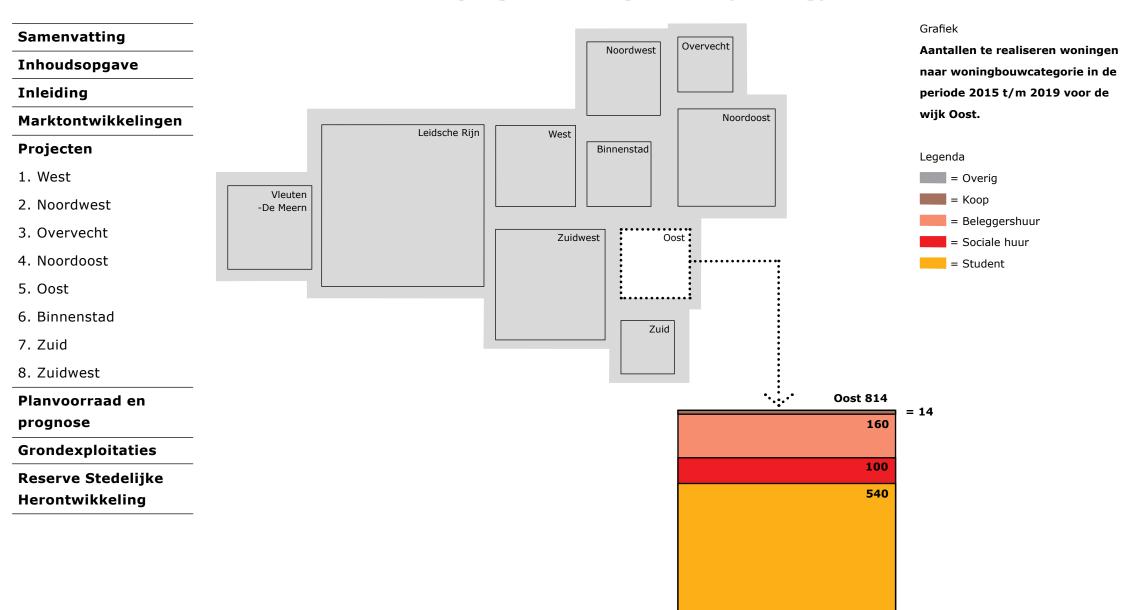


Foto links

Oosterspoorbaan

Foto rechts

Oosterspoorbaan



Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

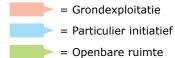
Projecten

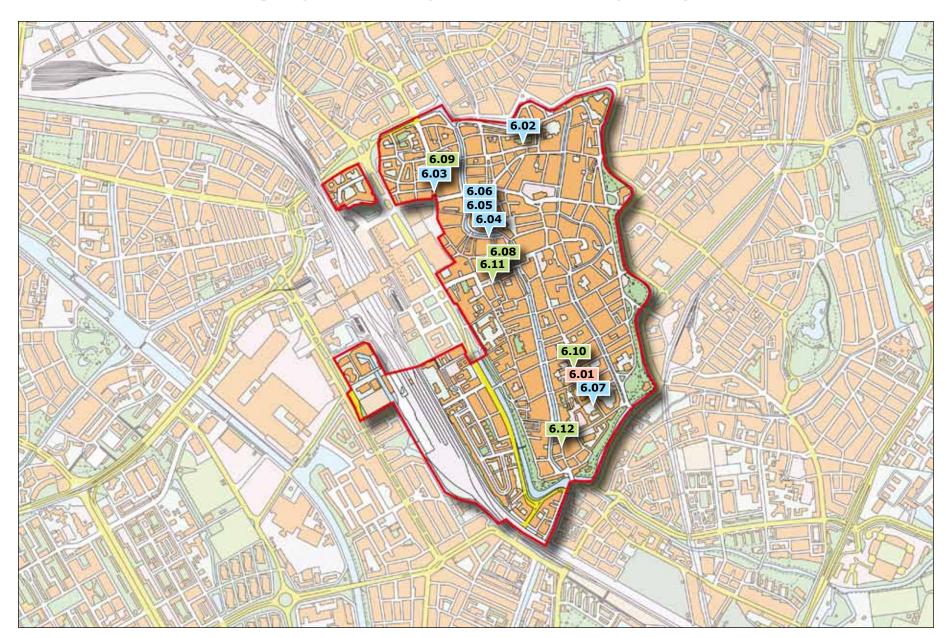
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





Samenvatting	
Inhoudsopgave	
Inleiding	
Marktontwikkelinge	en
Projecten	
1. West	
2. Noordwest	
3. Overvecht	
4. Noordoost	
5. Oost	
6. Binnenstad	
7. Zuid	
8. Zuidwest	
Planvoorraad en	
prognose	
Grondexploitaties	

= Grondexploitatie= Particulier initiatief= Openbare ruimte

/	Projectinaam	Initiatiefiamer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving	No project		Aantal woninger	Voorzieningen Staz	Start oo,
6.01	Vrouwjuttenstraat Zuidzijde	Altrecht	Nieuwbouw van een appartementencom- plex met commerciële plint en herontwik- keling van nabijgelegen binnenterrein	Nieuwbouw	0	x	onzeker	onzeker
6.02	Begijnehof 8-30 EO / Breedstr. / Boek- hoven Bosch	Mitros	Renovatie van 32 woningen	Renovatie	32	-	2013	2014
6.03	Bijenkorf/La Vie	Bijenkorf/La Vie	Uitbreiding van detailhandel	Nieuwbouw	0	x	2013	2014
6.04	Camera Studio herontwikkeling	Ivy Group	Herontwikkeling bioscoop naar woning- bouw	Renovatie	0	-	2015	2016
6.05	Neudeflat	Gemeente	Transformatie huidige flat tot woningbouw en horeca	Renovatie	88	x	2015	2015
6.06	Postkantoor	ASR	Transformatie van het huidige postkantoor	Renovatie	0	х	2015	2016
6.07	WA Huis, Lange Nieuwstraat-Vrouwjut- tenstraat fase 1 Woudagebouw	Altrecht	Nieuwbouw van 58 appartementen	Nieuwbouw	58	-	2015	2016
6.08	ORP; Zadelstraat	Gemeente	Herinrichting openbare ruimte	Openbare ruimte	0	-	2015	2015
6.09	ORP: Jacobsstraat	Gemeente	Herinrichting openbare ruimte	Openbare ruimte	0	-	2014	2015
6.10	ORP: Lange Nieuwstraat	Gemeente	Herinrichting openbare ruimte	Openbare ruimte	0	-	onzeker	onzeker
6.11	ORP: Mariaplaats	Gemeente	Herinrichting openbare ruimte	Openbare ruimte	0	-	2014	2015
6.12	ORP: Twijnstraat	Gemeente	Herinrichting openbare ruimte	Openbare ruimte	0	-	2015	2015

3 Stand van zaken projecten: wijk Binnenstad

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

= Grondexploitatie = Particulier initiatief = Openbare ruimte

3.6 Binnenstad

Grondexploitatieprojecten wijk Binnenstad

In wijk Binnenstad is één binnenstedelijk grondexploitatieproject: Vrouwjuttenstraat Zuidzijde.

Projectnummer	Projectnaam	Projecttype	Fase*	MPG 2014 (NCW,	MPSO 2015 (NCW,
				pp 1-1-2015)	pp 1-1-2015)
5010	Vrouwjuttenstraat Zuidzijde	so	3	19.968	19.974
Totaal				19.968	19.974

^{*} Betekenis fase nummers: 1 = onderzoek, 2 = voorbereiding, 3 = uitvoering, 4 = af te sluiten

Tabel

Overzicht van de grondexploitatieprojecten in wijk Binnenstad

Vrouwjuttenstraat Zuidzijde

Projectvoortgang

Het project Vrouwjuttenstraat Zuidzijde betreft de bouw van het appartementencomplex met commerciële plint op de hoek Vrouwjuttenstraat en de herontwikkeling van het nabijgelegen binnenterrein met gemeentelijke gronden. Het appartementencomplex is inmiddels gerealiseerd. De afronding van het grondexploitatie project betreft de uitgifte van gemeentelijke gronden die op dit moment in gebruik zijn als tuin. Het is mogelijk hier circa 12 woningen te realiseren. De uitgifte is afhankelijk van de herontwikkeling van het naastgelegen Altrecht-complex door ontwikkelaar VORM.

In de grondexploitatie Vrouwjuttenstraat Zuidzijde werd tot en met vorig jaar rekening gehouden met twee scenario's. In het eerste scenario werd grond uitgegeven ten behoeve van de herontwikkeling van het naastgelegen Altrecht-complex. Een tweede scenario ging uit van de uitgifte van de grond als snippergroen voor omwonenden.

De ontwikkelaar VORM heeft inmiddels aangegeven niet langer geïnteresseerd te zijn in de aankoop van de gemeentelijke gronden. De gemeente gaat nader onderzoeken of de tuintjes aan omwonenden kunnen worden uitgegeven en laat daarvoor de tuintjes taxeren.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

= Grondexploitatie

= Particulier initiatief

= Openbare ruimte

Actualisatie

In het kader van actualisatie voor het MPSO 2015 is de raming van de opbrengsten aangepast op basis van uitgifte van tuintjes aan omwonenden. Hierbij is in de grondexploitatie uitgegaan van de uitgifte van grond op basis van de in de grondprijzenbrief vastgestelde waarde van snippergroen. Deze waarde geldt als ondergrens voor een toekomstige uitgifte. Definitieve waarden worden, zoals gebruikelijk in de binnenstad, op basis van een taxatie vastgesteld. Rekening houdend met aangepaste grondopbrengsten is de raming van de uitvoeringskosten bijgesteld waarbij aansluiting is gezocht bij het eerder vastgestelde grondexploitatiesaldo (MPG 2014).

Daarnaast wordt in de grondexploitatie op dit moment nog rekening gehouden met een opbrengst op basis van een grondruilregeling uit 1993. Onduidelijk is of deze opbrengsten nog steeds kunnen worden gerealiseerd. In 2015 wordt dit onderdeel van het grondexploitatieproject nader uitgezocht.

Particuliere initiatieven wijk Binnenstad



WA huis

Projectvoortgang

Er is een startdocument vastgesteld in oktober 2013. Dat is voor de totale ontwikkeling. Het project wordt gefaseerd uitgevoerd; als eerste het Woudagebouw (Altrecht-complex) aan de Lange Nieuwstraat, daarna de rest van het project. Met de ontwikkelaar VORM BV is nu een afspraak gemaakt voor een startbijeenkomst voor fase 2 van het project.

Afgelopen jaar is een inspraakavond geweest over de plannen voor het Woudagebouw. Naar aanleiding daarvan zijn de plannen voor het Woudagebouw aangepast. Het komende jaar verwachten we vergunningverlening voor het Woudagebouw. Er kan medewerking verleend worden met een projectbesluit. Voor fase 2 wordt een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

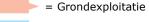
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Particulier initiatief



= Openbare ruimte



Bijenkorf/La Vie

Projectvoortgang

In juli 2014 is het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld en is een omgevingsvergunning afgegeven. Hiertegen is beroep ingesteld. In november 2014 is bij de voorlopige voorziening de schorsing van het besluit niet opgeheven, waardoor de bouw niet kon worden voortgezet. In februari 2015 is de schorsing opgeheven, de bouw is nu voortgezet. De uitspraak in de bodemprocedure wordt begin april 2015 verwacht.



Camera Studio herontwikkeling

Projectvoortgang

Het startdocument hiervoor is vastgesteld in 2011. Het project bestaat uit 2 locaties, namelijk aan de Oudegracht en aan de Vinkenburgstraat. Het parkeerterrein wordt bebouwd met daghoreca op de begane grond en woningen daarboven. De ontwikkeling aan de Oudegracht betreft winkels en wonen. Belangrijkste bespreekpunt met de ontwikkelaar was inpassing in het monumentale pand. Er zijn diverse architecten betrokken geweest bij de herontwikkeling. Fase 1 aan de Oudegracht zijde wordt gerealiseerd met een projectbesluit. Voor het deel aan de Vinkenburgstraat wordt na het gereedkomen van fase 1, een bouwenvelop opgesteld.





Foto links

Bijenkorf/La Vie

Foto rechts

Neudeflat

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

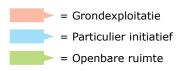
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



Kruisvaertkwartier, EKP

Projectvoortgang

In 2006 is een startdocument vastgesteld. NS heeft eind 2014 een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar ASR voor herontwikkeling van het terrein naar woningbouw. Komend jaar wordt een stedenbouwkundig programma van eisen gemaakt en wordt ook de klankbordgroep opnieuw betrokken.

Neudeflat

Projectvoortgang

De vergunning voor wonen op verdieping 2 – 16 is afgegeven. De aanvraag voor horeca wordt nog voorbereid door de ontwikkelaar.

Openbare ruimte projecten wijk Binnenstad

-

Openbare Ruimte Project (ORP)

Voor alle deelprojecten van het ORP zijn startdocumenten vastgesteld, behalve voor de Lange Nieuwstraat. Voor de plannen die nu in uitvoering zijn, is een definitief ontwerp vastgesteld. Begin 2015 is ter afronding van de herinrichting van de Domstraat en Korte Jansstraat een boom geplant en een parkeermeter weggehaald. Op het Domplein aan de Noordzijde is een opschoonactie geweest, zodat weer een relatie is gelegd tussen Dom Under onder het plein en Dom Under onder het UCK pand aan Domplein 2. In overleg met alle stakeholders zijn de fietsklemmen anders gegroepeerd, zodat een betere looproute is ontstaan. Om het Domplein zelf aan te pakken, zijn nu geen middelen beschikbaar. Wel voor de routes richting het Domplein, namelijk de Zadelstraat, de Domstraat en de Korte Nieuwstraat. Het streven is de Korte Nieuwstraat in 2015 uit te voeren.



ORP: St. Jacobsstraat

Projectvoortgang

De herinrichting is begin 2015 gestart. Oplevering verwacht eind 2015.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Openbare ruimte



ORP: Lange Nieuwstraat

Projectvoortgang

Er wordt met stakeholders (bewoners, ondernemers en musea) overlegd over de plannen voor verdere herinrichting.



ORP: Mariaplaats

Projectvoortgang

De herinrichting is begin 2015 gestart. Het eerste deel wordt opgeleverd voor de start van de Tour de France. Het tweede deel wordt in het najaar opgeleverd. Het bestemmingsplan voor de Sociëteit aan de Mariaplaats heeft in 2014 ter inzage gelegen en ligt nu ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.



ORP: Twijnstraat

Projectvoortgang

In de Twijnstraat vindt een opruimactie plaats van verschillende obstakels en een herschikking van onder andere fietsklemmen. De uitvoering van het inrichtingsprogramma van eisen wordt na de zomer gestart. Er is een initiatief van het Centraal Museum binnengekomen om de openbare ruimte op het Nicolaas Kerkhof aan te passen.





Foto links

Jacobsstraat

Foto rechts

Jacobsstraat

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

Projectvoortgang

De plannen voor het herinrichting zijn in een inspraakavond besproken met de buurt. De start van de uitvoering is voorzien na de zomer.

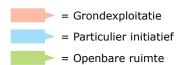
P

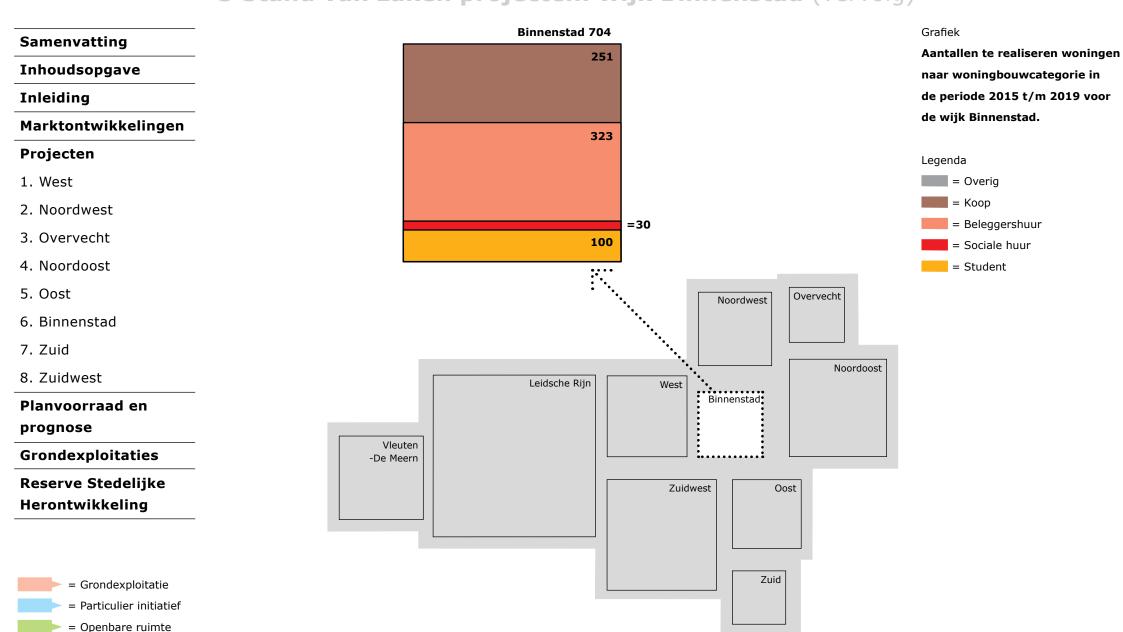
Postkantoor

ORP: Zadelstraat

Projectvoortgang

Er is afgelopen jaar een vergunning verleend voor de tijdelijke invulling van het Postkantoor als expositieruimte, met de mogelijkheid voor het houden van bijeenkomsten. Afhankelijk van het definitieve planvoorstel van de eigenaar zal het startdocument worden afgerond.





3 Stand van zaken projecten: wijk Zuid (Kaart)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

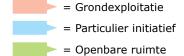
Projecten

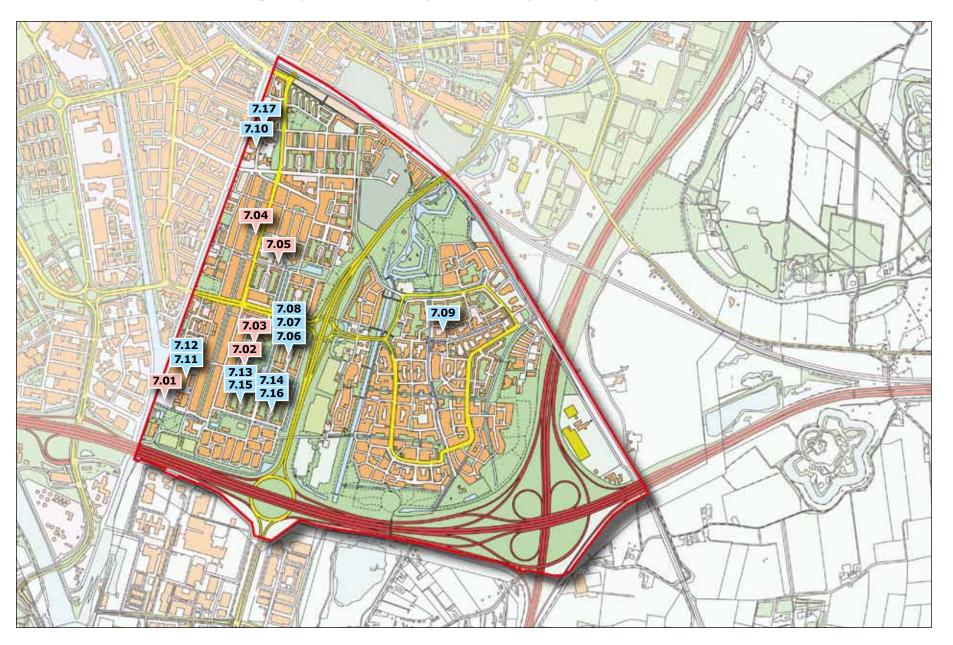
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





Samenvatting		/ _{Pa}	/s/gar	/wing) Self	2 055	790	79en	guing
Inhoudsopgave		Project naam	WIKK	schrij	Type project		Wonit	zienii,	
Inleiding			Initiatiefnemer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving	12/2		Aantal Woninger	Voorzieningen	Start Oct.
Marktontwikkelingen			$n_{\Theta m}$	Proj.			~~ /		/ 5
Projecten			'iatie _l						
1. West			Inji						
2. Noordwest	7.01	Befu-terrein	Gemeente	Herontwikkeling van het Befu-terrein	Nieuwbouw	0	x	2017	2018
3. Overvecht4. Noordoost	7.02	Duurstedelaan: herontwikkeling Ariëns- school	Gemeente	Hergebruik deel Ariënsschool voor 8 woningen	Nieuwbouw	8	-	onzeker	onzeker
5. Oost	7.03	Duurstedelaan: nieuwbouw woning- bouw	AM wonen & Part Opd	Nieuwbouw van 14 eengezinswoningen	Nieuwbouw	14	-	2015	2015
6. Binnenstad	7.04	Opaalweg/Amethistweg	Syntrus/SSH/ Gemeente	Nieuwbouw woontoren met 200 studenteenheden	Nieuwbouw	200	-	2017	2018
7. Zuid	7.05	Rijnhuizenlaan	initiatiefnemers GHC/ Gemeente	Bouw van een wijkgezondheidscentrum	Nieuwbouw	0	-	2017	2018
8. Zuidwest	7.06	Oudegeinlaan nieuwbouwdeel fase 1	Portaal	Sloop en nieuwbouw van 196 woningen	Nieuwbouw	100	-	2016	2017
Planvoorraad en	7.07	Oudegeinlaan nieuwbouwdeel fase 2	Portaal	Sloop en nieuwbouw van 196 woningen	Nieuwbouw	96	-	2018	2019
prognose	7.08	Oudegeinlaan renovatie	Portaal	Renovatie 17 woningen	Renovatie	17	-	2015	2015
Grondexploitaties	7.09	Zwarte Woud	Gemeente	Uitgifte kavel op het bedrijventerrein Zwarte Woud	Nieuwbouw	0	-	onzeker	onzeker
Reserve Stedelijke	7.10	Pastoe (cultuurfabriek)	nnb	Transformatie fabriekscomplex tot cultuur- fabriek	Nieuwbouw	0	х	onzeker	onzeker
Herontwikkeling	7.11	Prozeeterrein Oude Fabriekshal	Lithos	Realisatie 60 appartementen in monumentale fabrieksgedeelte	Nieuwbouw	60	x	2016	2017
	7.12	Prozeeterrein paviljoen	Lithos	Bouw van paviljoen met woonbestemming	Nieuwbouw	20	x	2016	2016
= Grondexploitatie	7.13	Rijnesteinhof/ Tjepmahof Hoograven fase 1	Во-Ех	Renovatie van 97 woningen	Renovatie	97	-	2015	2015

= Grondexploitatie
= Particulier initiatief
= Openbare ruimte

Vervolg tabel: zie volgende pagina >>

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

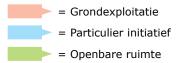
- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

	Projectnaam	Initiatiefnemer/ontwirkelaar	Projectbeschrijving	NPe Droject		Aantal Woninger	Voorzieningen Staa	Start Only	~ Mevering
7.14	Rijnesteinhof/ Tjepmahof Hoograven fase 2	Bo-Ex	Renovatie van 97 woningen	Renovatie	97	-	2015	2016	
7.15	Rijnesteinhof/ Tjepmahof Hoograven fase 3	Bo-Ex	Renovatie van 97 woningen	Renovatie	97	-	2016	2016	
7.16	Rijnesteinhof/ Tjepmahof Hoograven fase 4	Bo-Ex	Renovatie van 97 woningen	Renovatie	97	-	2017	2017	
7.17	Rotsoord, De Trip	Jebber	Nieuwbouw van appartementengebouw met 250 woningen	Nieuwbouw	250	x	2014	2016	



3 Stand van zaken projecten: wijk Zuid

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



3.7 Zuid

Grondexploitatieprojecten wijk Zuid

In de wijk Zuid zijn vier binnenstedelijke grondexploitatieprojecten: Befu-terrein, Duurstedelaan, Opaalweg/ Amethistweg en Rijnhuizenlaan. De projecten Duurstedelaan en Opaalweg/ Amethistweg vallen onder het WijkOntwikkelingsPlan (WOP) Hoograven.

Projectnummer	Projectnaam	Projecttype	Fase*	MPG 2014 (NCW, pp 1-1-2015)	MPSO 2015 (NCW, pp 1-1-2015)
5090	Duurstedelaan	IAB	4	295.239	226.547
1234	Rijnhuizenlaan	SO	1	-66.305	-82.972
1260	BEFU-terrein	so	1	-2.518.939	-2.498.098
1208	Opaalweg/Amethistweg	IAB	3	-75.193	-77.707
Totaal				-2.365.198	-2.432.230

^{*} Betekenis fase nummers: 1 = onderzoek, 2 = voorbereiding, 3 = uitvoering, 4 = af te sluiten

Befu-terrein

Projectvoortgang

Het voornemen is om de plannen voor het Befu-terrein in 2015 geheel te herzien. Dit nieuwe plan moet nog worden uitgewerkt en zal in de loop van 2015 aan de raad worden voorgelegd. Het onderzoek richt zich op (studenten-)woningbouw in combinatie met een accommodatie voor roeivereniging Viking. Dit onderzoek is nog niet ver genoeg om het plan Befu-terrein in het kader van dit MPSO te herzien.

Momenteel worden de randvoorwaarden opgesteld voor een aanbesteding van het Befu-terrein. Enerzijds heeft dit te maken met de wettelijke geluids- en fijnstofzoneringen rondom de A12 (wat kun je hier bouwen en voor welke doelgroep), anderzijds met de besluitvorming rondom de inpassing van een nieuwe roeiloods voor roeivereniging Viking op een deel van het Befu-terrein. Dit heeft te maken met de vraag of Viking, eventueel met hulp van de gemeente, de financiën rond kan krijgen voor de realisering van een nieuwe roeiloods op een deel van het Befu-terrein. De uitvoeringswerkzaamheden zijn stilgelegd, totdat er duidelijkheid is over het nieuwe plan.

Tabel

Overzicht van de grondexploitatieprojecten in wijk Zuid

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Openbare ruimte

Actualisatie

De begroting van vorig jaar (op basis van het oude plan, dat uitgaat van kleinschalige bedrijven) is gehandhaafd. In de begroting zitten geen noemenswaardige wijzigingen, behalve renteverlies op de grond. Zodra er duidelijkheid is over het nieuwe plan wordt de begroting aangepast en ter besluitvorming voorgelegd.

Duurstedelaan

Projectvoortgang

Er wordt besluitvorming voorbereid over de ontwikkeling van dit terrein, nu duidelijk is dat een ontwikkeling in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) hier niet van de grond komt.

Actualisatie

De kosten van het langer in beheer houden (anti-kraak) zijn hoger, omdat het gebouw/perceel langer in bezit van de gemeente blijft dan voorzien.



Opaalweg/Amethistweg

Projectvoortgang

De voortgangsnotitie Opaalweg is door het college vastgesteld. Hierin staat dat het perceel





Foto links

Prozee en BEFU-terrein

Foto rechts

Prozee (Neerlandia)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

ontwikkeld kan worden voor de huisvesting van 200 studenten in een woontoren in 10 lagen. Groencompensatie maakt een belangrijk deel uit van de planontwikkeling, omdat de locatie in de Hoofdgroenstructuur ligt. Ondertussen is het participatietraject gestart, waarin omwonenden is gevraagd actief mee te denken over de manier waarop groencompensatie kan plaatsvinden.

Actualisatie

De beperkte stijging van de plankosten wordt min of meer gecompenseerd doordat het vernieuwde plan hogere opbrengsten kent. Het saldo van de grondexploitatie muteert daardoor nauwelijks.

Rijnhuizenlaan

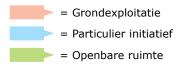
Projectvoortgang

De Stuurgroep Nieuwbouw Gezondheidscentrum Nieuw Plettenburgh heeft in december 2014 een ontwikkelingsplan voor het realiseren van "gezondheidscentrum Nieuw Plettenburgh" opgesteld voor de locatie aan de Rijnhuizenlaan. Zij gaat ervan uit dat in juni 2016 een aanvraag voor omgevingsvergunning ingediend wordt. Het perceel grond wordt voor de Stuurgroep gereserveerd middels een nog te sluiten reserveringsovereenkomst. Om tot verkoop van het perceel over te kunnen gaan, moet het ontwerp passen binnen het vigerende bestemmingsplan.

Naar verwachting start de bouw begin 2017. Het terrein wordt in de loop van 2016 verder bouwrijp gemaakt.

Actualisatie

De verwachte uitgiftedatum is een jaar doorgeschoven. Dit zorgt voor een beperkte verslechtering van de grondexploitatie.



Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

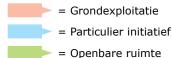
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



Particuliere initiatieven wijk Zuid



Oudegeinlaan

Projectvoortgang

Naar aanleiding van de uitkomsten van de draagvlakmeting onder bewoners van de eerste fase van het project, is door Portaal in overleg met de gemeente besloten de eerste fase te slopen en nieuwbouw in de sociale huur terug te bouwen. De bewoners die terug willen komen in de nieuwbouw, worden hierbij financieel op weg geholpen door Portaal en mogen meedenken over hoe de nieuwbouw er uit komt te zien.

Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van de nieuwbouw is om binnen het vigerende bestemmingsplan te blijven, zodat snel gestart kan worden.



Pastoe (cultuurfabriek)

Projectvoortgang

De eigenaren van Cultuurfabriek Pastoe hebben besloten de cultuurfabriek gefaseerd te realiseren. Dit houdt in dat elke keer als zij een nieuwe huurder hebben voor het gebouw, die past binnen het idee van de cultuurfabriek, ze een deel van het gebouw renoveren/restaureren/tot ontwikkeling brengen. Op die manier hebben de eigenaren zicht op dekking van hun investering door verhuur van dat deel van het gebouw.

Prozeeterrein

Projectvoortgang

De nieuwbouw van het project is nu geheel opgeleverd. Omdat het programma voor het monumentale fabrieksgedeelte is gewijzigd, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Dit kan met een binnenplanse procedure, maar vereist wel een nieuwe procedure hogere grenswaarde geluid. Zodra deze procedure doorlopen is, kan de bouw starten.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling





Foto links

Rotsoord De Watertoren

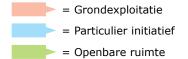
Foto rechts

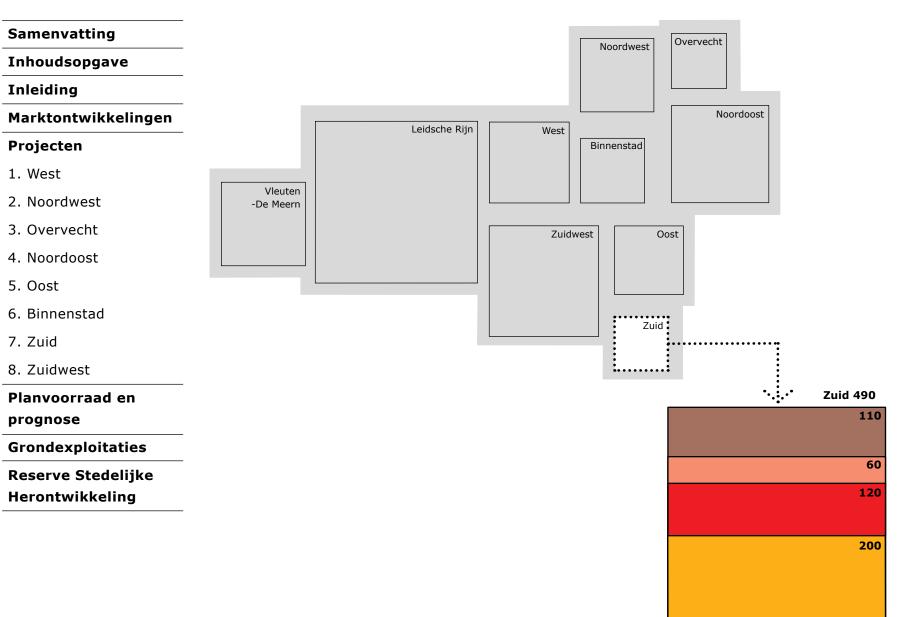
Rotsoord De Trip



Projectvoortgang

Momenteel is project De Trip in aanbouw. De oplevering van een eerste fase valt in de loop van 2016 te verwachten.





Grafiek

Aantallen te realiseren woningen naar woningbouwcategorie in de periode 2015 t/m 2019 voor de wijk Zuid



3 Stand van zaken projecten: wijk Zuidwest (Kaart)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

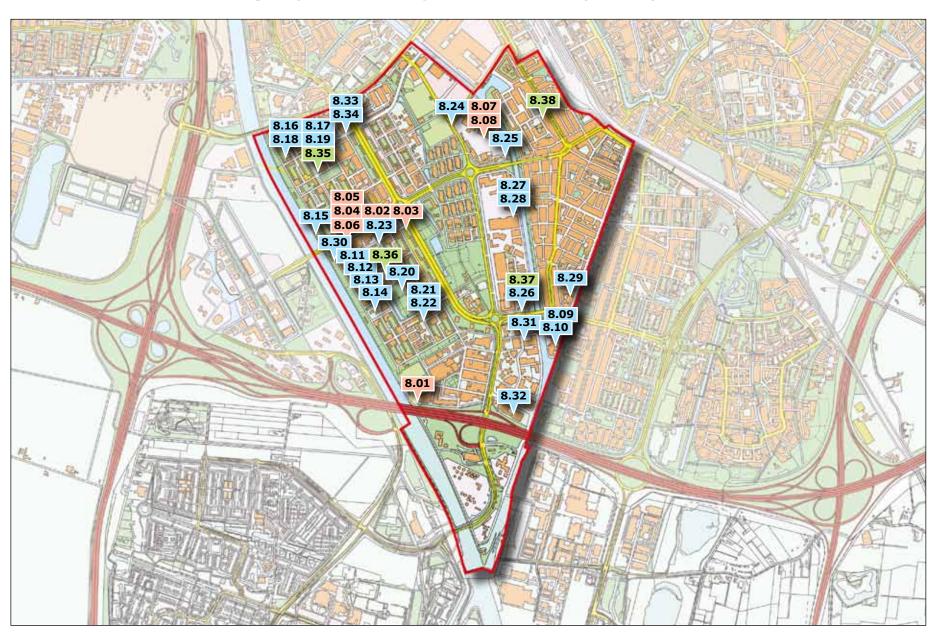
Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling







3 Stand van zaken projecten: wijk Zuidwest (Tabel)

	3 50	and van zaken pr	ojectem i	vijk Zalavest (labe	')				
Samenvatting		Projectnaam	Initiatiefnemer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving	/.0	<i>t</i> ;	Aantal Woninger	Voorzieningen	art uitvoering St.
Inhoudsopgave		$ec{vect_n}$	WIKK	schrij	Type Project		Wonir	Zienir	/#\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\
Inleiding		/d	ir/on	$\sqrt{g_{C}t_{D}}$	12/2		anta/	2002	
Marktontwikkelingen			hem e	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\			۲ /		\
Projecten			tiatie						
1. West			/1/4						
2. Noordwest	8.01	IKEA	Gemeente	Laatste fase van de ontsluitingsweg IKEA nadat renovatie Galecopperbrug is afgerond	Nieuwbouw	0	-	gestart	2016
 Overvecht Noordoost 	8.02	Kanaleneiland Centrum dg 3, fase 2: wijkvoorzieningen + woningbouw	Mitros	Nieuwbouw van 86 woningen en wijk- voorzieningen	Nieuwbouw	86	x	2014	2015
5. Oost	8.03	Kanaleneiland Centrum dg 3, fase 3: woningbouw	Mitros	Nieuwbouw van 111 woningen	Nieuwbouw	111	-	2014	2015
6. Binnenstad	8.04	Kanaleneiland Centrum dg 4 en 5, nieuwbouw (fase 4a)	GEM KE	Nieuwbouw van 30 woningen en renovatie van circa 100 woningen	Nieuwbouw	134	-	2015	2015
7. Zuid	8.05	Kanaleneiland Centrum dg 4 en 5, nieuwbouw (fase 5a/4b)	GEM KE	Nieuwbouw van 60 woningen	Nieuwbouw	60	-	2016	2016
8. Zuidwest Planvoorraad en	8.06	Kanaleneiland Centrum dg 4 en 5, nieuwbouw/renovatie (fase 5b)	GEM KE	Nieuwbouw van 60 woningen en renovatie van circa 100 woningen	Nieuwbouw	164	-	2015	2015
prognose	8.07	Merwedekanaalzone 4: Defensieterrein, fase 1	Bouwfonds	Nieuwbouw van circa 600 woningen	Nieuwbouw	345	-	2017	2018
Grondexploitaties	8.08	Merwedekanaalzone 4: Defensieterrein, overige fasen	Bouwfonds	Nieuwbouw van circa 600 woningen	Nieuwbouw	252	-	2020	2021
Reserve Stedelijke Herontwikkeling	8.09	Jutfaseweg 205	MidNed project- ontwikkeling B.V	Herontwikkeling van een school en fabriek tot appartementcomplex	Nieuwbouw	31	-	2015	2016
	8.10	Jutfaseweg 223	De Goede Holding	Transformatie voormalige sauna tot appartementen	Nieuwbouw	46	-	2015	2016
	8.11	Kanaleneiland Zuid: Columbuslaan	Portaal	Renovatie van 48 woningen	Renovatie	48	-	2014	2015
- Grandovnloitatio									

Portaal

Renovatie van 48 woningen

Renovatie

2014

2015

= Grondexploitatie
= Particulier initiatief
= Openbare ruimte

Vervolg tabel: zie volgende pagina >>

Kanaleneiland Zuid: Magelhaenlaan

8.12

201520152016

2015

2017

2016

20152016201520162016

20172015

2017

2017

2017

Renovatie

48

onzeker

		,						
Samenvatting		wee,	Jeg i	/ouin		.	96,	Jen Jen
Inhoudsopgave		Projecthaem	Wikke	schrij	Type Project		Wonir	Zienir
Inleiding			Intiatiefnemer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving			Aantal Woningen	Voorzieningen St.
Marktontwikkelingen			hen h	A Poj.			₹ /	
Projecten			'atie,					
1. West			Inii					
2. Noordwest	8.13	Kanaleneiland Zuid: Marco Pololaan	Portaal	Renovatie van 48 woningen	Renovatie	48	-	2014
3. Overvecht	8.14	Kanaleneiland Zuid: Stanleylaan	Portaal	Renovatie van 48 woningen	Renovatie	48	-	2014
4. Noordoost	8.15	Kanaleneiland Centrum dg 4 en 5, renovatie (fase 5a/4b)	GEM KE	Renovatie van circa 330 woningen	Renovatie	330	-	2016
5. Oost	8.16	KE Noord Noord (Pearsonlaan e.o.) fase 1 (blok 4&5)	Mitros	Renovatie van 96 woningen	Renovatie	96	-	gestart
6. Binnenstad	8.17	KE Noord Noord (Pearsonlaan e.o.) vervolg (blok 1,2,3,8)	Mitros	Renovatie van 197 woningen	Renovatie	197	-	onzeker
7. Zuid	8.18	KE Noord Noord (Pearsonlaan e.o.) vervolg (blok 6)	Mitros	Renovatie van 60 woningen	Renovatie	60	-	2017
8. Zuidwest Planvoorraad en	8.19	KE Noord Noord (Pearsonlaan e.o.) vervolg (blok 7)	Mitros	Renovatie van 60 woningen	Renovatie	60	-	2016
prognose	8.20	KE Zuid: Scholencluster	DMO	Nieuwbouw van scholencluster	Nieuwbouw	0	x	2014
Grondexploitaties	8.21	KE Zuid: Stanley Zuid	Bo-Ex	Renovatie van 48 woningen	Renovatie	48	-	2016
	8.22	KE Zuid: Stanleylaan Midden fase 2	Bo-Ex	Renovatie van 48 woningen	Renovatie	48	-	2014
Reserve Stedelijke	8.23	KE: ROC locatie (Amerikalaan 109)	Mitros	Nieuwbouw van studentenwoningen	Nieuwbouw	214	x	2015
Herontwikkeling	8.24	MWKZ 4: Jongerius complex (kantoor- pand)	Stg. Jongerius	Renovatie van een kantoorpand	Renovatie	0	х	2015
	8.25	MWKZ 4: Kanaalweg 59 overig	Mapron	Nieuwbouw van 160 appartementen	Nieuwbouw	160	x	2016
	8.26	MWKZ 5: Het Startblok	Bouwfonds	Nieuwbouw van 257 appartementen	Nieuwbouw	257	-	2014
= Grondexploitatie	8.27	Nansenlaan 1 t/m 103	Mitros	Renovatie van 48 woningen	Renovatie	48	-	2017

Mitros

Renovatie van 48 woningen

= Grondexploitatie
= Particulier initiatief
= Openbare ruimte

Vervolg tabel: zie volgende pagina >>

Nansenlaan 2-104

8.28

Samenvatting
Inhoudsopgave
Inleiding
Marktontwikkelingen
Projecten

1. West

2. Noordwest

3. Overvecht

4. Noordoost

5. Oost

6. Binnenstad

7. Zuid

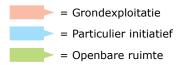
8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

/	Projectinaam	Initiatiefnemer/ontwikkelaar	Projectbeschrijving	Tybe project		Aantal woninger	Voorzieningen	Start Oplevering
8.29	Reitdiepstraat (2e fase)	Bo-Ex	Sloop en nieuwbouw van 105 woningen	Nieuwbouw	105	-	2016	2017
8.30	Rooseveltlaan 565 t/m 679	Mitros	Renovatie van 58 woningen	Renovatie	58	-	2017	2017
8.31	Vliegend Hertlaan 1	City Pads	Nieuwbouw van 260 studentenwoningen	Nieuwbouw	260	x	2015	2016
8.32	Winthontlaan 4-6	Onis vastgoed	Nieuwbouw van hotel en voorzieningen	Nieuwbouw	0	x	2014	2015
8.33	Ziekenhuis Oudenrijn; St. Antonius fase 1	Ontw.comb. Oudenrijn	Nieuwbouw van circa 750 woningen	Nieuwbouw	37	-	2014	2016
8.34	Ziekenhuis Oudenrijn; St. Antonius overige fasen	Ontw.comb. Oudenrijn	Nieuwbouw van circa 750 woningen	Nieuwbouw	726	x	2016	2017
8.35	KE Noord Noord openbare ruimte rond blok 4, 5, 6	Gemeente	Inrichting openbare ruimte	Openbare ruimte	0	-	2015	2015
8.36	KE Zuid: Aanpak stempels (3 pleinen)	Gemeente	Inrichting openbare ruimte	Openbare ruimte	0	-	2015	2016
8.37	MWKZ 5: openbare ruimte Startblok + Max	Gemeente	Inrichting openbare ruimte bij Max en Startblok	Openbare ruimte	0	-	2015	2016
8.38	Ringpark Dichterswijk	Coproductie initiatiefnemers en gemeente	Inrichten openbare ruimte Dichterswijk	Openbare ruimte	0	-	2015	2016



3 Stand van zaken projecten: wijk Zuidwest

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

= Grondexploitatie = Particulier initiatief = Openbare ruimte

3.8 ZuidWest

Grondexploitatieprojecten wijk Zuidwest

In wijk Zuidwest zijn vijf binnenstedelijke grondexploitatieprojecten: Dichterswijk West, Kanaleneiland Centrum, GVU terrein Europalaan, IKEA en Merwedekanaalzone 4: Defensieterrein.

Projectnummer	Projectnaam	Projecttype	Fase*	MPG 2014 (NCW, pp 1-1-2015)	MPSO 2015 (NCW, pp 1-1-2015)
5150	Dichterswijk West (Parkhaven)	SO	3	2.743.419	2.762.731
5210	IKEA	so	3	-162.348	-159.633
5220	Kanaleneiland Centrum	UV	3	-3.757.890	-3.758.272
5230	GVU-terrein Europalaan	so	4	-2.587.262	-2.514.762
5390	Merwedekanaalzone 4: Defensieterrein	SO	1		68.231
Totaal				-3.764.081	-3.601.705

Tabel

Overzicht van de grondexploitatieprojecten in wijk Zuidwest

Dichterswijk West (Parkhaven)

Projectvoortgang

Dit project is inhoudelijk afgerond, de financiële afronding komt in 2015. In 2014 is de laatste woningbouw gerealiseerd en is het Heycopplantsoen opgeleverd. Aanvankelijk was in dit project ook de afronding van terrein van Royco en Bo-rent opgenomen. Het lukt niet om deze bedrijven nu te verplaatsen. In de toekomst zal dit mogelijk alsnog worden gerealiseerd. Er is in het gebied nu nog een terrein dat leeg is, en niet bebouwd kan worden vanwege de milieuzonering van het bedrijf van Royco en Bo-rent.

Actualisatie

De grondexploitatie heeft zich positief ontwikkeld. Eerder zijn al middelen overgeheveld naar de algemene reserve.

^{*} Betekenis fase nummers: 1 = onderzoek, 2 = voorbereiding, 3 = uitvoering, 4 = af te sluiten

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

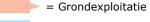
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Particulier initiatief





► IKEA

Projectvoortgang

De officiële opening van de uitbreiding van IKEA vond op 28 januari 2015 plaats. De winkeluitbreiding is daarmee inhoudelijk afgerond. De eerste en tweede fase van de weg zijn aangelegd. De derde en laatste fase kan pas worden aangelegd als de renovatie van de Galecopperbrug door Rijkswaterstaat is afgerond. Dit is naar verwachting eind 2015. De aanleg van de 3e fase vindt plaats in de eerste helft van 2016.

Actualisatie

De financiële afronding komt later dit jaar. IKEA heeft nog een claim bij de gemeente neergelegd, vanwege onder andere discussie over een bodemverontreinigingspluim.



Kanaleneiland Centrum

Projectvoortgang

In 2014 is het nieuwe ROC opgeleverd in deelgebied 3. Momenteel wordt de uitvoering van de twee resterende delen van deelgebied 3 uitgevoerd. Dat betreft woningbouw en wijkvoorzieningen uitgevoerd in turn-key door ontwikkelaar Heijmans. Daarnaast wordt in deelgebied 3, door Era bouw in opdracht van Mitros, een appartementencomplex gerealiseerd.





Foto links

IKEA

Foto rechts

IKEA

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

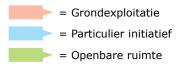
De plannen voor de 1e fase van de deelgebieden 4 en 5 worden voorbereid. Dit gaat over renovatie van flats aan de Rooseveltlaan, Auriollaan en Trumanlaan en kluswoningen aan de Bernadottelaan. Ook gaat het om nieuwbouw aan de Churchilllaan. Voor deelgebied 6 (groot winkelcentrum Kanaleneiland) zijn er plannen voor verbetering en vernieuwing van het winkelcentrum zelf.

De gemeente heeft in haar rol van GEM (Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij)-partij de eerste fase van de kluswoningen op zich genomen. Binnen dit deelproject neemt de gemeente een 10-tal kluswoningen af van de GEM om deze door te verkopen aan een PO-groep van particulieren. De exploitatie voor de doorverkoop van de kluswoningen is voor de gemeentelijke grondexploitatie kostenneutraal en is per 1-1-2015 voor het eerst in de grondexploitatie Centrum Kanaleneiland opgenomen.

Actualisatie

Voor het project Centrumgebied Kanaleneiland is de GEM Kanaleneiland CV opgericht. De gemeente participeert hierin voor een vierde deel. Ten behoeve van de invulling van de aandeelhoudersrol in de GEM heeft de gemeente de grondexploitatie Kanaleneiland Centrum. De ontwikkeling van het bouwprogramma zit bij de GEM en ligt buiten de werking van de gemeentelijke grondexploitatie Kanaleneiland Centrum.

Vanuit de gemeentelijke grondexploitatie worden geen werken uitgevoerd. De exploitatie dient als kostenplaats voor gemeentelijke plankosten in haar rol als aandeelhouder binnen de GEM, het doorzetten van subsidiestromen en voorfinanciering van verwervingen.



Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

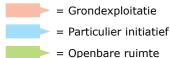
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



Merwedekanaalzone 4 (Defensieterrein)

Projectvoortgang

In 2014 besloot de raad tot aankoop van het Defensieterrein en het vaststellen van de bijbehorende grondexploitatie. Op dit moment vinden gesprekken plaats met de beoogd ontwikkelaar over de invulling van een bouwclaim. Parallel hieraan wordt door de gemeente gewerkt aan de uitwerking van de kaders voor uitgifte van de locatie en de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Actualisatie

Voor de recent vastgestelde exploitatie zijn nog geen bijzonderheden te melden.

GV

GVU terrein Europalaan

Projectvoortgang

Ten behoeve van de realisatie van nieuw kantoorgebouw voor het Gemeentelijk Vervoersbedrijf Utrecht (GVU) is in 2004 bij raadsbesluit de grondexploitatie GVU terrein Europalaan vastgesteld. Bij de verzelfstandiging van het vervoersbedrijf is de geplande kantoorontwikkeling, die onder andere voor het GVU bedoeld was, afgeblazen. Het parkeerdek ten behoeve van het GVU is wel gerealiseerd. Bij de herijking van het stedelijke kantoorprogramma in 2010 is het kantoorprogramma op deze locatie komen te vervallen. Sindsdien wordt binnen de grondexploitatie geen rekening meer gehouden met opbrengsten uit een kantoorontwikkeling.

Actualisatie

Een intern gemeentelijke verrekening van een bijdrage vanuit de grondexploitatie ten behoeve van extra kosten van de parkeeroplossing en een tijdelijke gevel van het kantoorpand heeft nog niet plaatsgevonden. Na besluitvorming (in de loop van 2015) over deze interne verrekening kan de grondexploitatie formeel worden afgesloten.

3 Stand van zaken projecten: wijk Zuidwest (vervolg)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

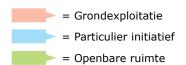
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



Particuliere initiatieven wijk Zuidwest

MWKZ 4/Kanaalweg 59

Projectvoortgang

Het bestemmingsplan wordt afgerond en wordt dit voorjaar ter inzage gelegd. De bouwaanvraag voor het eerste bouwblok zal gecoördineerd meegaan met het bestemmingsplan.

MWKZ 5

Projectvoortgang

Twogether (voorheen: Startblok) wordt momenteel gebouwd; het gaat om starterswoningen, beleggershuurwoningen en koopwoningen. De openbare ruimte rondom Max en Twogether zal aansluitend worden (her)ingericht. Daarnaast wordt in het samenwerkingsverband MeerMerwede gewerkt aan de verdere transformatie van het gebied. Daarbij zijn bijna alle eigenaren in het gebied betrokken.



Winthontlaan 4-6

Projectvoortgang

In 2014 is de bouw van het hotel en voorzieningen gestart.



Ziekenhuis Oudenrijn

Projectvoortgang

De bestemmingsplanprocedure is in 2014 afgerond. De bouw van de woningen in de 1e fase start in de loop van 2015. De planvoorbereiding voor de 2e fase is gaande.

Openbare ruimte projecten wijk Zuidwest



KE Noord Noord

Projectvoortgang

In 2014 is het beheersplan voor Kanaleneiland Noord Noord uitgevoerd. In 2014 is gestart met de voorbereiding van herinrichting van de Pearsonlaan, tussen de flats in die straat. Uitvoering daar-

3 Stand van zaken projecten: wijk Zuidwest (vervolg)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

van vindt aansluitend op de renovatie van de flats plaats; dit zal in 2016 zijn.

Er wordt gekeken of een deel van de beschikbare middelen ingezet kan worden voor de ruimte tussen de flats aan de Spaaklaan.



KE Zuid

Projectvoortgang

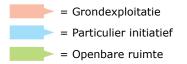
In aansluiting op de flatrenovaties van Mitros en Bo-Ex aan de Magelhaenlaan Noord en Zuid en de Stanleylaan Midden, worden de binnenpleinen in deze straten heringericht. Het plein aan de Stanleylaan Noord is in 2014 al opgeleverd. Portaal werkt aan de renovatie van de woningen aan de Columbuslaan.



Ringpark Dichterswijk

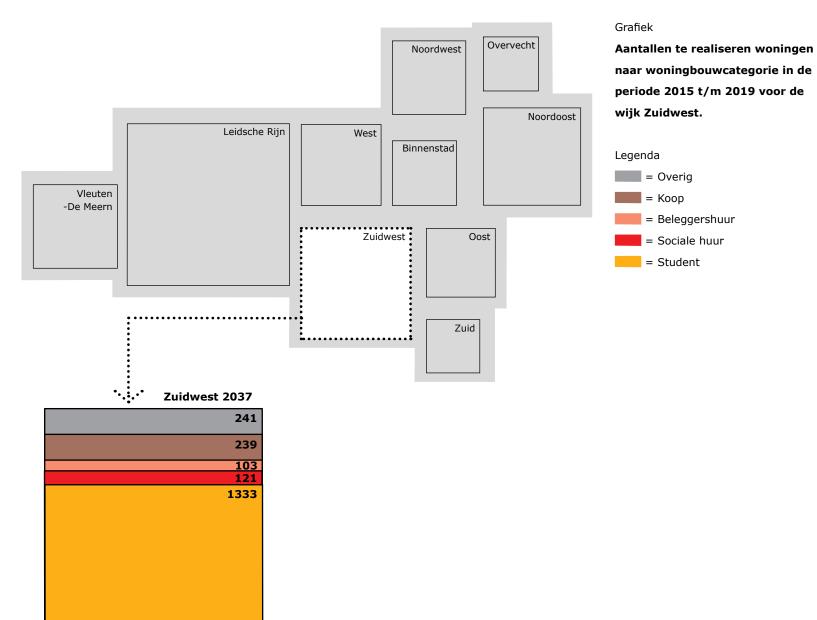
Projectvoortgang

Het startdocument is begin 2015 vastgesteld. In co-creatie met de initiatiefnemers wordt dit plan verder uitgewerkt.



3 Stand van zaken projecten: wijk Zuidwest (vervolg)

Samenvatting Inhoudsopgave Inleiding Marktontwikkelingen **Projecten** 1. West 2. Noordwest 3. Overvecht 4. Noordoost 5. Oost 6. Binnenstad 7. Zuid 8. Zuidwest Planvoorraad en prognose **Grondexploitaties** Reserve Stedelijke Herontwikkeling



= Koop

= Beleggershuur

= Sociale huur

= Student

4. Planvoorraad en prognose

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

4.1 Inleiding

In het tweede hoofdstuk is ingegaan op de vraagkant van de woningmarkt, kantorenmarkt, bedrijfsruimten en bedrijventerreinen, detailhandel en leisure en hotels.

In dit hoofdstuk wordt de aanbodkant van deze ruimtelijke domeinen belicht. Het aanbod betreft de projecten uit de wijken 1 t/m 8 zoals in hoofdstuk 3 beschreven.

Dit hoofdstuk start met de stedelijke woningbouwproductie. Daarin zijn naast de projecten uit de wijken 1 t/m 8, ook de projecten in wijk 9 en wijk 10 en van de Projectorganisatie Stationsgebied opgenomen. Op die manier wordt een stadsbreed beeld geschetst van de planvoorraad voor woningbouw in Utrecht.

Het overzicht van de planvoorraad heeft betrekking op de jaren 2015 t/m 2019. Deze projecten zijn relatief hard en er zijn al woningbouwaantallen, woningbouwcategorieën en planningen aan te koppelen. De planningen volgen het Utrechts Planproces (UPP).

In dit overzicht zijn alle projecten opgenomen waarvoor door de gemeente de planvorming is gestart op basis van een bestuurlijk besluit. Bij het maken van deze rapportage is een inschatting gemaakt van welke projecten op peildatum 1 mei 2015 naar verwachting over een vastgesteld startdocument beschikken.

Leeswijzer

Eerst wordt de opbouw van de stedelijke planvoorraad aan woningen geschetst, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hoeveel woningen hebben we op dit moment in de plannen zitten en wat voor soort woningen betreft dat?

Na het overzicht van de planvoorraad volgt een prognose van de te bouwen woningen, ook op stedelijk niveau, in de jaren 2015, 2016 en 2017. In deze prognose zijn te verwachten risico's nadrukkelijker meegewogen, zoals financiële haalbaarheid en afzetbaarheid van de woningen. De afzetbaarheid van woningen is gebaseerd op de marktanalyse uit hoofdstuk 2. Het hoofdstuk sluit af met een prognose van de projecten voor niet-woningbouw.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

4.2 Stedelijke planvoorraad woningbouw 2015 t/m 2019

De Utrechtse planvoorraad voor de periode 2015 t/m 2019 bestaat uit circa 13.800 woningen die in die jaren met de bouw starten. De verdeling per jaar toont een grote boeggolf van woningen die in aanbouw gaan in 2015 en 2016, respectievelijk circa 3.750 in 2015 en 4.800 woningen in 2016. De planvoorraad voor de resterende jaren slinkt vervolgens fors tot rond de 1.100 woningen in 2019. De ervaring leert dat er gedurende het jaar altijd weer nieuwe projecten bij komen waarvan de bouw kan starten over 2 jaar. We verwachten de komende jaren een stijging van het aantal nieuwe projecten dat zal worden toegevoegd aan de planvoorraad voor 2017, 2018 en 2019 (start bouw). Dit is nader toegelicht aan het einde van paragraaf 4.3. Bovendien wordt verwacht dat een deel van de projecten die geprognotiseerd staan voor 2016 door zullen schuiven naar 2017 gezien het grote aantal projecten in 2016 in verhouding tot de andere jaren.

Ongeveer een derde van de planvoorraad (4.500 woningen) maakt onderdeel uit van plannen in de wijk Leidsche Rijn (wijk 9). In het overige deel van de stad nemen de wijk Zuidwest (ruim 2.000) en de wijk Noordoost (ruim 1.600) het grootste deel voor hun rekening. Het kleinste deel van de planvoorraad in de periode 2015 t/m 2019 wordt in de wijk Overvecht gebouwd.

Uitgaande van deze planvoorraad komt het aantal opleveringen in deze periode op ongeveer 14.000 woningen waarvan bijna 4.000 in de wijk Leidsche Rijn (wijk 9).

Een nadere analyse van de planvoorraad 2015 t/m 2019 laat zien dat deze voor bijna 30 procent (circa 4.100) bestaat uit zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen. Zo bestaan de plannen voor 2015 en 2016 al uit bijna 3.300 in aanbouw te nemen studentenwoningen. Voor de resterende jaren t/m 2019 staan nog ruim 800 extra studentenwoningen gepland*.

Een deel van het aanbod aan studentenwoningen bestaat uit tijdelijke projecten (10 tot 15 jaar). Het gaat daarbij om circa 1000 eenheden (Het project Overtuin in Leidsche Rijn en eenheden in het voormalige kantoorpand van de gemeente Utrecht aan de Ravellaan 96).

* Voetnoot:

Het aantal studentenwoningen is in de planvoorraad van dit MPSO (4.100 studentenwoningen) lager dan het aantal genoemde geplande toevoegingen in de commissiebrief over de voortgang van het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht van 4 maart 2015 (5.100 studentenwoningen). Dit heeft te maken met het moment van opstellen van beide documenten en de inschatting van dat moment. Voor twee projecten is in afwijking van de verwachting ten tijde van de commissiebrief nog geen startdocument door B&W vastgesteld. Het gaat om de Vendex Praxis locatie en de ROC locatie. Amerikalaan 109."



Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

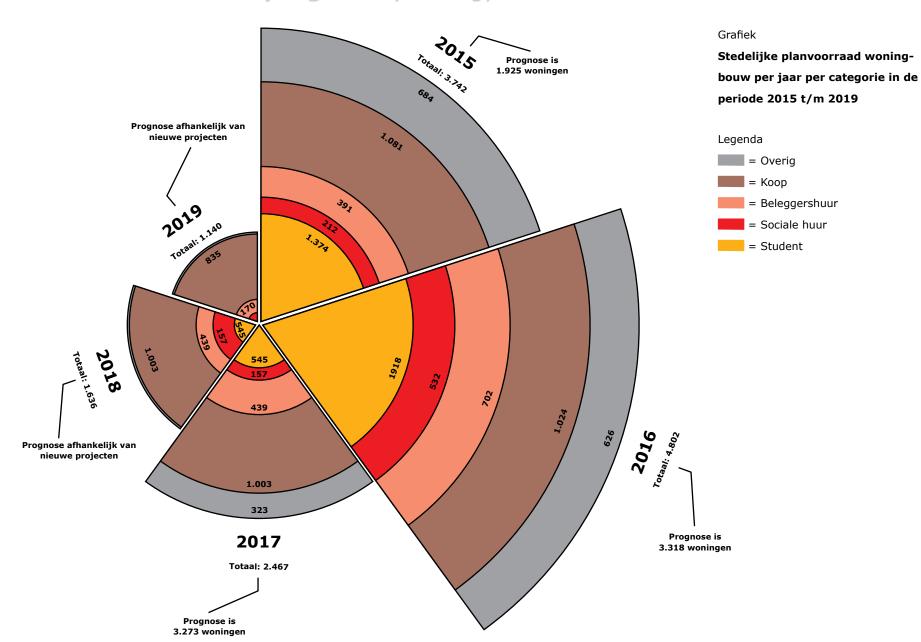
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

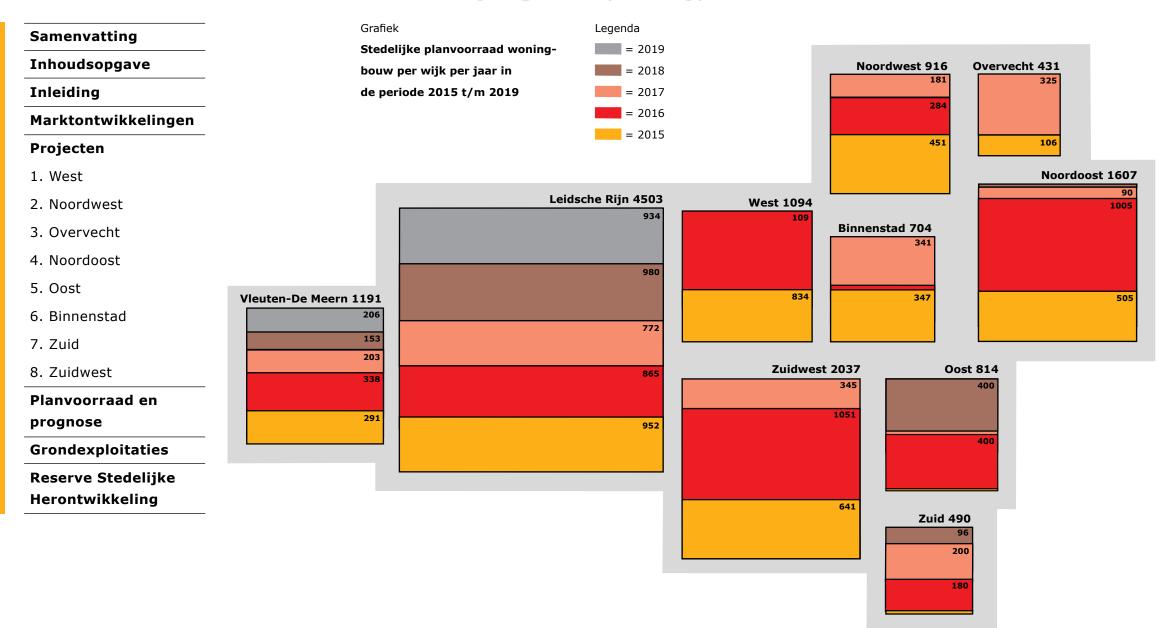
Grondexploitaties

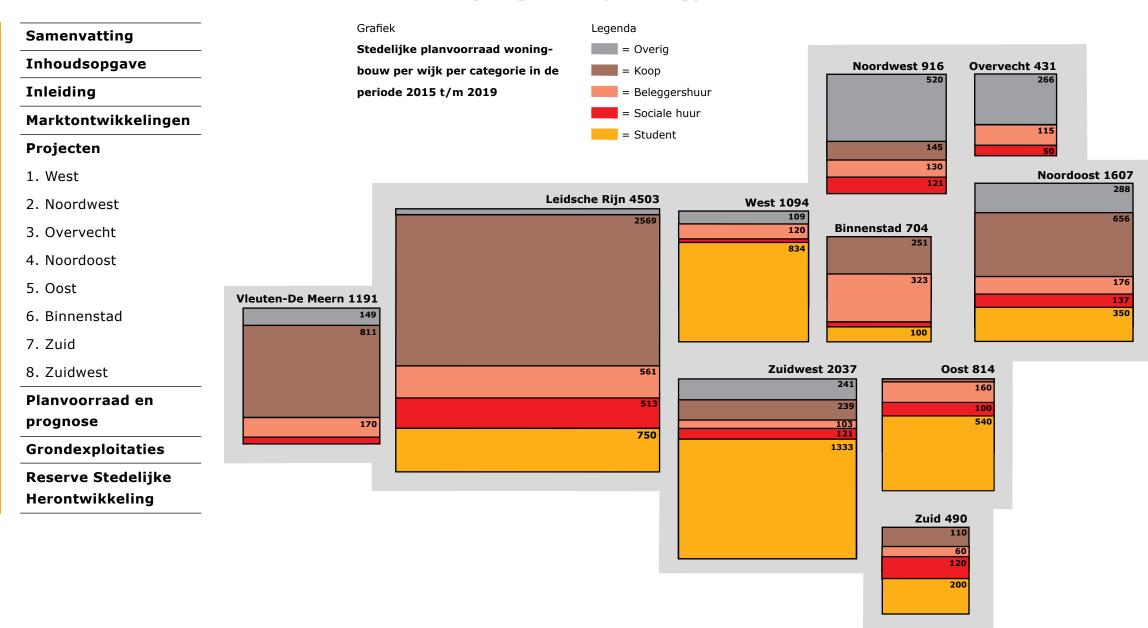
Reserve Stedelijke Herontwikkeling

Het overgrote deel van nieuw te bouwen studentenwoningen, wordt buiten de wijk Leidsche Rijn gebouwd. Met name in de wijk Zuidwest wordt veel studentenhuisvesting gerealiseerd, ruim 1.300 woningen, gevolgd door de wijk West met ruim 800 woningen. De overige huurwoningen bestaan voor 1.300 uit sociale huurwoningen en ruim 1.900 woningen in de beleggershuur. Van de woningen in de beleggershuur vallen 1.500 in de middeldure prijscategorie waar sterk behoefte aan is in Utrecht. Deze categorie woningen is met name te vinden in de wijk Leidsche Rijn en in de wijk Binnenstad.

Het aandeel koopwoningen in de planvoorraad 2015 t/m 2019 vormt met een kleine 4.800 woningen ongeveer een derde van het totaal. Dit is exclusief (collectief) particulier opdrachtgeverschap, in de periode 2015 t/m 2019 betreffen dit naar verwachting 250 woningen. De koopwoningen zijn gelijkmatig verdeeld over de jaren met ruim 1.000 woningen per jaar t/m 2017 en ruim 800 woningen in 2018 en 2019. Doordat de planvoorraad in de jaren na 2016 fors slinkt, wordt het aandeel koopwoningen fors hoger tot zelfs bijna 75 procent in 2019. Meer dan 60 procent van de planvoorraad koopwoningen betreft eengezinswoningen.

Wanneer we in de wijken 1 t/m 8 kijken naar de verhouding tussen op te leveren woningen uit grondexploitatieprojecten en op te leveren woningen uit particuliere initiatieven, dan valt op dat er in 2018 en 2019 geen woningen zijn uit grondexploitatieprojecten waarvan de bouw start. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat in de praktijk de start bouw van woningen in een project vaak gefaseerd plaatsvindt zoals bijvoorbeeld op het Defensieterrein in de Merwedekanaalzone in de wijk Zuidwest. In de cijfers is het eerste moment start bouw (in dit voorbeeld het jaar 2017) genomen voor alle woningen. In de jaren 2015, 2016 en 2017 is het aantal woningen dat gebouwd wordt in grondexploitatieprojecten respectievelijk 23%, 13% en 33%.





Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

4.3 Stedelijke prognose woningbouw 2015 t/m 2017

Zoals in de inleiding is beschreven is de planvoorraad aan nieuw te bouwen woningen vertaald in een prognose. Hoe verder in de toekomst, hoe onzekerder de prognose. De prognose richt zich daarom op de eerstkomende jaren: 2015 t/m 2017.

Bij het opstellen van de prognose zijn in eerste instantie de projectspecifieke risico's beoordeeld, zoals financiële haalbaarheid, planologisch-juridische riscio's, draagvlak enzovoort. Vervolgens is stedelijk gekeken naar de verwachte afzetbaarheid van verschillende typen woningen (koop/huur/eengezinswoningen/meergezinswoningen/prijscategorieën). Dit is gebeurd op basis van de uitgevoerde marktanalyse en de 'startbouw'-resultaten van 2014. Dit betekent dat woningcategorieën uit moeilijker afzetbare segmenten zoals koopappartementen in de prognose zijn omgezet naar categorieën waar meer vraag naar is zoals (middeldure) beleggershuurappartementen. We hebben immers (zie hoofdstuk 2) gezien dat dit het afgelopen jaar meerdere malen is gebeurd. Daarnaast is ook het aandeel koopwoningen in de prognose verlaagd ten opzichte van de planvoorraad.

Samenvatting Inhoudsopgave Inleiding

Marktontwikkelingen

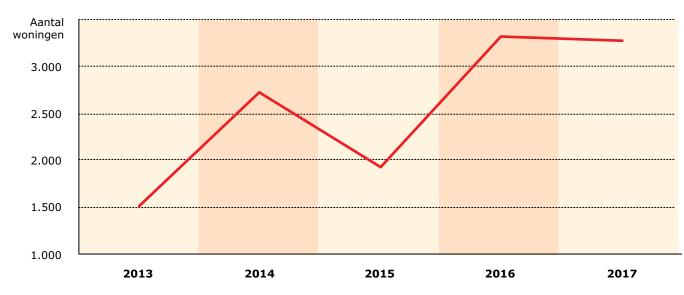
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



Grafiek

Gerealiseerd en geprognotiseerd totaal aantal woningen start bouw 2013 t/m 2017

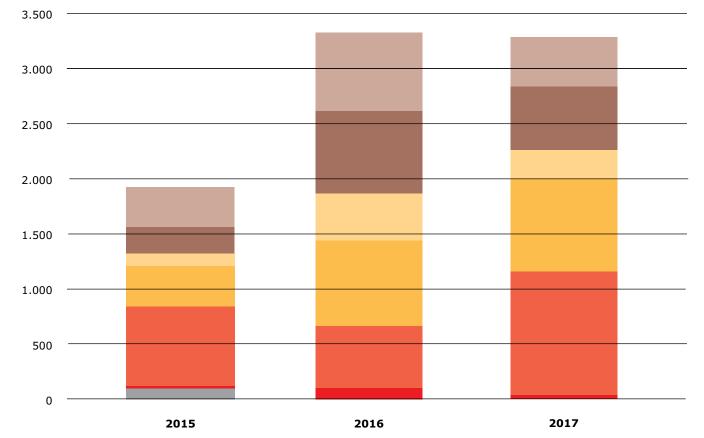
De prognose komt uit op circa 8.500 woningen waarvan de bouw start in de periode 2015 t/m 2017. Een onderverdeling naar de jaren laat zien dat in 2015, 2016 en 2017 respectievelijk 1.925, 3.318 en 3.273 woningen zijn waarvan de bouw start. Ter vergelijking: in 2013 zijn 1.503 woningen met de bouw gestart en in 2014 waren dit er 2.719 in de hele stad. De verklaring voor het hoge aandeel in 2014 ligt voor een belangrijk deel in de start bouw van een aantal grootschalige appartementencomplexen waaronder in Leidsche Rijn Centrum. Daarnaast is een aantal projecten in Leidsche Rijn, dat gepland stond voor 2015 door aantrekking van de markt, al in 2014 gestart met de bouw.

De onderverdeling van de nieuw te bouwen woningen voor de jaren 2015 tot en met 2017 naar categorie laat de volgende verdeling zien: Het aantal geprognotiseerde studentenwoningen (zelfstandig en onzelfstandig) bestaat voor deze drie jaar uit een kleine 3.100 woningen. Deze categorie woningen kent een zekere afzetmarkt door het bestaande tekort aan studentenhuisvesting in Utrecht. Zoals geschetst in hoofdstuk 2, ligt het tekort aan studentenwoningen in de gemeente Utrecht de komende jaren naar verwachting tussen de 2.500 en 5.700 eenheden. Dit is afhankelijk van de gevolgen van het leenstelsel. De scenario's gaan uit van een minimum tekort van



Reserve Stedelijke

Herontwikkeling



Grafiek

Legenda

Prognose totaal aantal startbouw

= studentenwoning zelfstandig

= studentenwoning onzelfstandig

per jaar per hoofdcategorie

= sociale huur totaal

= koop totaal

= (C)PO kavels

= nog in te delen

= beleggershuur totaal

2.500 eenheden en hebben als bovengrens een gelijkblijvend tekort van 5.700 studenteneenheden. Daarnaast zal het aantal aan studenten verhuurde eenheden in te slopen huurwoningen afnemen de komende jaren. Bij het uitblijven van nieuwe verhuur in tijdelijke eenheden, neemt dit aantal in 2015 naar verwachting af tot 2.217 eenheden (van 2.820 eenheden in 2014). Deze ontwikkeling is nog niet meegerekend in het tekort tussen 2.500 en 5.700 eenheden. Vraag en aanbod komen dichter bij elkaar, maar ook met het toevoegen van ongeveer 3.100 nieuwe eenheden, is het tekort dus nog niet ingelopen. Voor huurwoningen is de prognose dat er in de jaren 2015 t/m 2017 circa 800 sociale huurwoningen worden gebouwd en 2.000 beleggershuurwoningen.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

Zoals aangegeven is de verwachting, gezien de grote vraag naar dit segment, dat een deel van de woningen in de planvoorraad (sociale huur, koopwoningen) wordt omgezet naar (middeldure) beleggershuurwoningen. Dit komt aan de ene kant door het gebrek aan investeringsmogelijkheden in het sociale huur segment. Daar wordt gezocht naar vervanging van sociale huurwoningen door beleggershuurwoningen (zoals bij Veemarkt is gebeurd). Aan de andere kant komt het door veranderingen in de markt waardoor bijvoorbeeld starters voor een deel de stap van een koopappartement overslaan en langer blijven huren.

Het aanbod van koopwoningen in 2015, 2016 en 2017 bedraagt samen naar verwachting 2.400 woningen. Dit aantal bestaat uit ruim 1.000 koopappartementen en een kleine 1.400 grondgebonden woningen in de koopsector. Daarnaast zijn enkele projecten gepland waar men tussen de 100 en 150 koopwoningen kan bouwen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Deze worden met name gerealiseerd in de wijken Noordoost, Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn. De verwachting is dat het aantal projecten waar aan gewerkt wordt de komende jaren toeneemt. Begin 2015 zijn - naast de lopende projecten waarvoor reeds een startdocument is vastgesteld door het college - ook de pre-projecten geïnventariseerd. Op dit moment zijn er stadsbreed 95 pre-projecten die binnen het MPSO opgepakt kunnen gaan worden als de integrale quickscan





Foto links

Gasthuismolenbrug

Foto rechts

Oosterspoorbaan

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

van deze projecten leidt tot een startdocument dat door het college wordt vastgesteld. Voor ongeveer de helft van deze projecten wordt op dit moment gewerkt aan een startdocument. Ter vergelijking: in april 2013 werd aan 21 startdocumenten gewerkt, in april 2014 aan 27 startdocumenten. Wat betreft het type pre-projecten is een verschuiving zichtbaar naar meer projecten voortkomend uit particuliere initiatieven (13 startdocumenten in 2013, 23 startdocumenten voor particuliere initiatieven in 2014). De projecten waar op dit moment wordt gewerkt aan een startdocument, betreffen zelfs vrijwel uitsluitend particuliere initiatieven. We zien een verbreding in het type particulier initiatiefnemer. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 6.4.

4.4 Prognose niet-woningbouw 2015 t/m 2017

Een groot deel van de informatie over de ruimtelijke projecten zonder woningbouw is terug te vinden in de rapportages van wijk 9 en 10 en het Stationsgebied. Dit zijn de gebieden waar met name de nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden op de kantoor-, detailhandel-, bedrijfsruimteen hotelmarkt.

De niet-woningbouwprojecten waar aan gewerkt wordt in de verschillende wijken zijn divers van aard. Het betreft onder meer scholen, gezondheidscentra, winkelcentra, sportvoorzieningen, zorginstellingen, culturele instellingen en multifunctionele accommodaties.

Zo wordt er de komende jaren gewerkt aan het Prinses Maxima Centrum voor kinderoncologie in Oost, in Overvecht aan meerdere multifunctionele accommodaties, scholen en het Nieuwe Zandpad, en wordt er gewerkt aan het gezondheidscentrum in Vleuten en het winkelcentrum in De Meern.

5. Financieel beeld grondexploitaties

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt het financiële beeld geschetst van alle 31 binnenstedelijke grondexploitaties. Hierin wordt ook het financiële beeld van de 4 grondexploitaties in de wijk Vleuten-De Meern (wijk 10) meegenomen, omdat deze afrekenen naar de hier beschreven Reserve Grondexploitaties. De inhoudelijke stand van zaken van deze grondexploitaties in Vleuten-De Meern is opgenomen in het MPSO, onderdeel wijk 9 en 10. Een overzicht van het saldo van alle 31 binnenstedelijke grondexploitaties (inclusief wijk 10) is te vinden in bijlage 1.

Het totale saldo van de 31 binnenstedelijke grondexploitaties bedraagt per 1-1-2015 € 7,7 miljoen negatief, een verlaging van € 2,2 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De belangrijkste afname van het saldo heeft zich voorgedaan in Centrum Overvecht. De belangrijkste positieve mutatie heeft zich voorgedaan bij het project Veemarkt. Daarnaast zijn er 8 projecten afgesloten.

Op hoofdlijnen worden mutaties 2014 toegelicht in paragraaf 5.1, de gehanteerde uitgangspunten worden uitgewerkt in paragraaf 5.2.

5.1 Actueel financieel beeld

5.1.1 Actualisatie MPSO 2015

De aansluiting tussen het saldo van het MPSO 2015 en MPG 2014 is als volgt:

De aansluiting tussen saldo MPG 2015 en MPG 2014	bedrag in €
Saldo MPG 2014 (prijspeil 2014)	€ -5,0 miljoen
Saldo MPG 2014 (prijspeil 2015)	€ -5,2 miljoen
Effect afgesloten projecten	€ -1,0 miljoen
Begin saldo MPG 2014	€ -6,2 miljoen
Toevoeging nieuwe projecten	€ 0,1 miljoen
Saldo mutaties/ optimalisatie taakstelling projecten	€ -1,6 miljoen
Saldo MPG 2015	€-7,7 miljoen

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

In 2014 zijn de volgende projecten afgesloten:

- Orinocodreef
- Bruisdreef
- Menno van Coehoorn/Stieltjesstraat
- Zwarte Woud
- Hart van Hoograven
- Ledig Erf
- Talmalaan
- Hoogstraat

De projecten Orinocodreef en Bruisdreef zijn afgerekend met het Masterplan Voortgezet Onderwijs (MVO), conform het raadsbesluit. De overige projecten met een negatief saldo zijn afgerekend met de voorziening Negatieve Grondexploitaties en de saldi van positieve projecten zijn vrijgevallen ten behoeve van de Reserve Grondexploitatie. Dit heeft per saldo een negatief effect van € 1,0 miljoen.

Er zijn dit jaar twee nieuwe projecten toegevoegd aan het MPSO, namelijk Het Nieuwe Zandpad met een neutraal saldo en Merwedekanaalzone 4: Defensieterrein met een positief saldo van $\$ 0,1 miljoen.

De saldomutaties/optimalisaties in de diverse lopende projecten leveren een negatief saldo op van € 1,6 miljoen. De afname van het saldo wordt met name veroorzaakt door het project Centrum Overvecht. Deze wordt echter deels opgevangen door een grote positieve mutatie bij het project Veemarkt.

Bovenstaande ontwikkelingen leiden tot een MPSO saldo 2015 van € 7,7 miljoen negatief. Een specificatie van alle lopende en nieuwe projecten is opgenomen in hoofdstuk 3 van dit MPSO.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

5.1.2 Effect actualisatie per programmaonderdeel

Binnen het MPSO zijn projecten opgenomen die bijdragen aan de programma's Stedelijke Ontwikkeling (SO), Bouwen aan de Stad (BAS), Masterplan Voortgezet Onderwijs (MVO), Integraal Accommodatie Beleid (IAB) en Milieu & Mobiliteit (M&M). De onderverdeling naar programma's geeft het volgende beeld:

Onderverdeling naar programma's	2014 (prijspeil 2015)	2015	Mutatie
Saldo SO projecten	€ -3.730.092	€ -4.615.642	€ -885.550
Saldo BAS projecten	€ -3.757.890	€ -3.758.272	€ -382
Saldo MVO projecten	€ 889.462	€ 883.458	€ -6.004
Saldo IAB projecten	€ 295.239	€ 226.547	€ -68.692
Saldo M&M projecten	€ 118.018	€ 124.368	€ 6.350

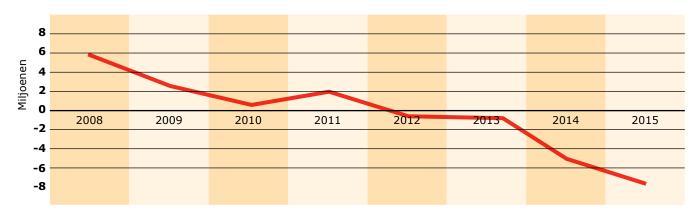
Tabel

Onderverdeling naar programma's

De bedragen onder 2014 zijn gecorrigeerd voor afgesloten projecten.

5.1.3 Historisch verloop saldo MPSO

De omvang van het saldo van de grondexploitaties binnen het MPSO wordt mede bepaald door het aantal grondexploitaties binnen het MPSO en het moment waarop de projecten geopend worden (en daarmee toegevoegd aan het MPSO) en afgesloten worden (en daarmee afgerekend worden



Grafiek

Verloop saldo MPSO REO

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

met de voorziening Negatieve grondexploitaties of toegevoegd worden aan de Reserve grondexploitaties).

5.2 Parameters en uitgangspunten

Het nog te realiseren deel van de binnenstedelijke grondexploitaties wordt doorgerekend op basis van een veelheid aan aannames. De belangrijkste kosten- en opbrengstenparameters en de hierbij gehanteerde uitgangspunten worden in deze paragraaf op hoofdlijn toegelicht. De mogelijke beweging rondom deze parameters zijn vertrekpunt voor de risicoanalyse zoals in paragraaf 5.3 beschreven.

5.2.1 Rente

De grondexploitatie wordt doorgerekend met 4% rente. Dit percentage is in 2012 gemeentebreed vastgesteld. Over het saldo onderhanden werk per 1 januari betaalt de grondexploitatie jaarlijks 4% rente. Voor 2015 is dat 4% van in totaal € 23,9 miljoen.

Op basis van de huidige samenstelling van de leningenportefeuille van de gemeente Utrecht is het op basis van een inschatting van Treasury zeer waarschijnlijk dat het rentepercentage tot minimaal 2018 gehandhaafd kan worden op 4%.

5.2.2 Indexering kosten

Standaard is een jaarlijkse indexatie van de kosten met 2%. Dit percentage is bij de actualisatie 2015 niet gewijzigd.

5.2.3 Indexering opbrengsten

Standaard is een indexatie van de opbrengsten conform de contractvoorwaarden. Daar waar geen contractpositie aanwezig is, worden de nog te realiseren opbrengsten jaarlijks met 1% geïndexeerd. Vanwege het nog voorzichtige herstel van de markt, is er bij de huidige actualisatie voor gekozen om voor deze opbrengsten geen opbrengstenstijging te rekenen over het jaar 2015.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Bladzijde 127

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

5.2.4 Fasering woningbouw en bedrijventerreinen

Voor zowel de programmering van de woningbouw als van de bedrijventerreinen geldt, dat op basis van marktontwikkelingen de programmering binnenstedelijke grondexploitaties stedelijk wordt afgestemd. Na stedelijke afstemming wordt de fasering opgenomen in de betreffende grondexploitatie. Herijking van de programmering is een jaarlijks stedelijk proces dat voorafgaand aan de actualisatie van de grondexploitatie wordt uitgevoerd.

5.2.5 Grondprijzen

In de grondexploitatie wordt de grondprijs volgend uit een contractpositie opgenomen. Daar waar (nog) geen contractpositie aanwezig is, wordt de bandbreedte van de (concept) grondprijzenbrief 2015 aangehouden.

5.2.6 Plankosten

Per deelproject is een plankostenraming aanwezig waarin per projectfase de plankosten zijn begroot. Plankosten zijn voor alle onderdelen van de binnenstedelijke grondexploitaties tot einde werk begroot.

5.2.7 VAT-kosten

Tot de voorliggende actualisatie is een raming voor VAT aangehouden van 12% van nog te realiseren BRM & WRM budget. Dit percentage is ongewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren.

5.2.8 Ramingen BRM en WRM

In de grondexploitaties worden de budgetten voor BRM en WRM conform contractpositie of aanbestedingsresultaat opgenomen. Daar waar (nog) geen contractpositie aanwezig is, wordt een realistische raming opgenomen die mede gebaseerd is op de meest recente aanbestedingsresultaten van vergelijkbare grondexploitatieprojecten.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

5.3 Risicoanalyse en beheersmaatregelen

De binnenstedelijke grondexploitatieprojecten worden doorgerekend op basis van een veelheid aan aannames. Bij de actualisatie zijn de meest waarschijnlijke en realistische aannames verwerkt tot voorliggende grondexploitaties. De mogelijke beweging rondom deze aannames zijn vertrekpunt voor de scenario's die in deze paragraaf zijn opgenomen.

5.3.1 Scenario's en mogelijke beheersmaatregelen

De belangrijkste scenario's, inclusief eventuele mogelijke beheersmaatregelen ultimo 2015, worden hieronder kort beschreven en waar mogelijk voorzien van denkrichtingen van beheersing. Effecten van bestuurlijke besluitvorming zijn hierin niet opgenomen. Voor alle scenario's geldt dat het mogelijke ontwikkelingen zijn. Er is nu geen aanleiding om te veronderstellen dat de scenario's zich daadwerkelijk voordoen.

Scenario aanpassing grondprijzenbeleid

Korte toelichting bij gekozen scenario:

Bij dit scenario is als uitgangspunt gekozen dat de grondprijzen in de periode 2015 t/m 2018 gemiddeld 5% lager uitkomen dan nu opgenomen in grondexploitatie.

Effect:

Lagere opbrengst van circa € 4,1 miljoen in de periode 2015 t/m 2018.

Beheersing:

Dit effect kan binnen de reserve grondexploitaties opgevangen worden.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 klein.

Scenario renteverhoging 2018 van 4 naar 5%

Korte toelichting:

Uitgangspunt hierbij is een verhoging van rekenrente gemeente Utrecht van 4 naar 5 % vanaf 2018.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

Effect:

De grondexploitatie verslechtert door renteverhoging vanaf 2018 met circa € 1,9 miljoen.

Beheersing:

Bij een aantrekkende economie in combinatie met stijgende rente zal een stijgende omzet naar verwachting het negatieve rente-effect opvangen.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 Klein.

Scenario kostenverhogingen

Korte toelichting:

Op basis van een gevoeligheidsanalyse per project zijn de risico's op kostenstijgingen voor de binnenstedelijke projecten geïnventariseerd en in totaal ingeschat op circa € 0,6 miljoen. Het betreft mogelijke kostenstijgingen voor extra plankosten als gevolg van verlenging van looptijd van projecten of het herdefiniëren van de kaders, kostenstijgingen binnen VAT-budgetten als gevolg van strengere eisen bouw- & woningtoezicht, hogere rentelasten bij projecten met een combinatie van langere looptijd en een negatieve boekwaarde.

Effect:

Het totaal aan grondexploitatieprojecten verslechtert door diverse kleinere kostenstijgingen binnen diverse projecten met circa \in 0,6 miljoen.

Beheersing:

Binnen de reserve grondexploitaties is een reservering opgenomen ter dekking van mogelijke negatieve effecten van dit scenario.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 Klein.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

Scenario vertraging

Korte toelichting:

Als uitgangspunt is hierbij gekozen voor het opschuiven van de totale omzet met 1 jaar.

Effect:

Het totaal aan grondexploitatieprojecten verslechtert met circa € 3,3 miljoen.

Beheersing:

Binnen de reserve grondexploitaties is een reservering opgenomen ter dekking van mogelijke negatieve effecten van dit scenario.

Mate van waarschijnlijkheid conform Nota Weerstandsvermogen: categorie 2 Klein.

5.3.2 Ontwikkeling risicoprofiel

De ontwikkeling van het risicoprofiel laat ten opzichte van het MPG 2014 een daling zien. Het totale risicoprofiel voor het MPSO 2015 is ingeschat op \in 5,8 miljoen negatief. Dit totale risicoprofiel bestaat uit generieke en projectspecifieke risico's. De hierboven beschreven generieke scenario's leveren een risicoprofiel op van \in 3,4 miljoen negatief. Dit risicoprofiel is gedaald doordat de risico's inzake de grondprijzen verkleind zijn, onder andere door de licht herstellende marktsituatie.

De projectspecifieke risico's bestaan uit negatieve risico's. Er zijn geen positieve risico's opgenomen, waardoor het projectspecifieke risicoprofiel op $\in 2,4$ miljoen negatief uitkomt.

In de tabel hieronder zijn de risico's onderverdeeld.

	Omschrijving risico	bedrag in €
1	Grondprijs	-1.200.000
2	Stagnering projecten	-800.000
3	Kostenoverschrijdingen	-400.000
4	Positieve risico's	0
	Totale risico	-2.400.000

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

5.4 Reserve grondexploitatie

5.4.1 Overzicht verloop reserve 2015 t/m 2019

Op basis van de huidige bekende inzichten is het verloop van de reserve grondexploitatie voor de periode 2015 t/m 2019 als volgt weer te geven (alle bedragen $x \in 1,0$ miljoen):

Verloop reserve	2015	2016	2017	2018	2019
Stand per 1 januari	10,2	11,0	15,5	16,4	12,8
Stortingen afgesloten positieve projecten	6,3	10,0	4,6	0	0
Onttrekkingen	-5,5	-5,5	-3,7	-3,6	-3,4
Saldo na stortingen en onttrekkingen	11,0	15,5	16,4	12,8	9,4
Reserveringen	-4,2	-4,2	-4,2	-4,2	-4,2
Saldo na reserveringen	6,8	11,3	12,2	8,6	5,2
Risicoprofiel	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8	-5,8
Ruimte reserve grondexploitatie	1,0	5,5	6,4	2,8	-0,6

Tabel
Overzicht verloop reserve
2015 t/m 2019

Het saldo van de reserve Grondexploitatie is van voldoende omvang om de risico's in de lopende grondexploitaties op te vangen. Omdat er voldoende ruimte is in de reserve, hoefden er geen maatregelen getroffen te worden. Na 2020 daalt naar verwachting het saldo van de reserve, waardoor de omvang van de reserve onvoldoende zal zijn om risico's te kunnen opvangen. Daarom willen we in de tweede helft van 2015 een verkenning uitvoeren waarin we de actualisatie van de Nieuwe Ruimtelijke Strategie willen verbinden aan een financiële strategie. Bij de Voorjaarsnota 2016 rapporteren we over de uitkomsten van deze verkenning en komen we met een concreet financieel voorstel hoe de ruimtelijke ambities kunnen worden ingepast in het structurele financiële beeld. Omdat er voldoende ruimte is in de reserve, hoefden er geen maatregelen getroffen te worden.

5.4.2 Af te sluiten positieve projecten

Saldi van positieve grondexploitatieprojecten die zijn afgesloten worden in het jaar van afsluiten toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Op basis van huidige planning zijn dit voor de jaren 2015 t/m 2018 per jaar de volgende projecten:

Samenvatting	
Inhoudsopgave	
Inleiding	

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

Overzicht af te sluiten grondexploitatieprojecten per jaar				
2015:	2016:	2017:	2018:	
Dichterswijk West	Cereol	Schermerhornstraat		
Bedrijventerrein Overvecht	Kop van Lombok	Gerrit Rietveld College		
Floridadreef	Vrouwjuttenstraat	Isotopenweg		
	Gemeentewerf Vleuten			
	Oudenrijn West			
	Duurstedelaan			

5.4.3 Onttrekkingen

De jaarlijkse onttrekkingen bestaan uit onttrekkingen voor Mobiliteit, de Algemene Middelen, bijdragen aan producten Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling en mutaties binnen de voorziening voor negatieve grondexploitaties. Elk jaar wordt opnieuw bekeken of en in hoeverre de jaarlijkse onttrekkingen gehandhaafd kunnen blijven. Bij de actualisatie is gebleken dat de reserve tot 2019 van voldoende omvang is om de exploitatie effecten, de risico's en de jaarlijkse onttrekkingen te kunnen dragen. Vanaf 2019 zal dit naar verwachting niet meer kunnen.

De onttrekking 2015 bedraagt in totaal € 5,5 miljoen en is als volgt te specificeren:

Onttrekking 2015	bedrag in €
Bijdrage aan de Algemene Middelen	2.126.000
Bijdragen producten Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling	832.000
Jaarlijkse onttrekking	2.958.000
Incidenteel:	
Dotatie voorziening negatieve grondexploitatieprojecten	1.209.000
Mobiliteit (tot en met 2016)	1.361.000
Incidenteel 2015	2.570.000

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

5.4.3.1 Bijdrage aan de Algemene Middelen

De diverse taakstellingen hebben in het algemeen betrekking op verlaging van plankosten en verschillende efficiencymaatregelen, waarover in het verleden besluiten zijn genomen. De optelsom van deze taakstellingen van € 2,1 miljoen wordt jaarlijks ten laste van de reserve grondexploitaties gebracht.

5.4.3.2. Bijdrage producten Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

De jaarlijkse reservering is als volgt opgebouwd:

Jaarlijkse reservering producten REO	bedrag in €
Promotie en acquisitie	80.000
Bestemmingsplankosten	295.000
Financiering Gebiedsmanagers REO	457.000
Totaal	832.000

Promotie en acquisitie

Er wordt een actief promotie- en acquisitiebeleid gevoerd richting het bedrijfsleven. Jaarlijks wordt onder meer meegedaan aan de Expo Real en de Provada. De kosten voor promotie en acquisitie worden geraamd op € 80.000 jaarlijks. Er is afstemming met de afdeling Economische Zaken van Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling.

Bestemmingsplankosten

In de commissie ROW d.d. 1 juli 1999 is besloten een scheiding aan te brengen tussen beheer- en ontwikkelingsplannen. Er is sprake van een beheerplan wanneer het plan in hoofdzaak gericht is op het actualiseren en vastleggen van het gemeentelijk planologisch gebied. Een ontwikkelingsplan is altijd toe te wijzen aan een specifieke bouwactiviteit en/of aanleg van (grootschalige) infrastructuur. Ontwikkelingsplannen worden betaald door de opdrachtgever. Bestemmingsplankosten in het kader van grondexploitaties worden niet ten laste van de individuele exploitaties gebracht, maar in totaliteit geadministreerd. Er wordt uitgegaan van een jaarlijks bedrag van € 295.000.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

Financiering Gebiedsmanagers REO

Doelstelling van het product is financiering van de inzet van gebiedsmanagers bij het voorbereiden van evenwichtige en afgestemde voorstellen voor locatieontwikkelingen, binnen de bestaande beleidsmatige en financiële kaders. Zowel bij wijkgericht werken als bij stedelijke projecten wordt vooral aandacht besteed aan de integratie van de planvorming, de onderlinge afstemming tussen de plannen en het opbrengstgenererend vermogen van de plannen. Er is inbreng in de Wijkvisies en de Wijkactieprogrammas.

5.4.3.3 Mutaties 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."

Voorzieningen negatieve grondexploitaties	Bedrag in €
Stand voorziening per 31-12-2013	35.975.922
Saldo afgesloten projecten	-3.595.621
Stand voorziening na afgesloten projecten	32.380.301
Totaal bedrag van 13 grondexploitaties met verwacht negatief financieel resultaat MPSO	37.464.077
+ Verwacht resultaat project van Lieflandlaan naar project Eijkmanlaan	60.242
+ Voorziening reeds ingezet in project Kern Vleuten	1.100.000
Benodigde voorziening op basis van MPSO per 31-12-2014	36.303.835
Tekort voorziening op basis van MPSO per 31-12-2014	-3.923.534

Bij vaststelling door de raad van een grondexploitatie met een negatief saldo wordt de voorziening met eenzelfde bedrag verhoogd. Deze verhoging wordt uit de reserve grondexploitatie gefinancierd. Bij het afsluiten van de grondexploitatie vindt verrekening met de voorziening plaats.

Het meerjarig verloop van de voorziening is hieronder in een tabel weergegeven.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

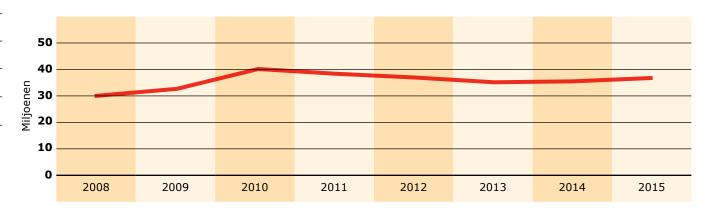
Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling



Per 1 januari 2015 is een aanvullend bedrag van circa € 3,9 miljoen nodig voor de voorziening negatieve grondexploitaties. Met het vaststellen van dit MPSO worden de volgende projecten

- Menno van Coehoorn/Stieltjesstraat

afgesloten die ten laste komen van de voorziening:

- Ledig Erf
- Hoogstraat

De gereserveerde middelen voor deze projecten vallen vrij na afrekening van de gerealiseerde kosten. De vrijval als gevolg van het afsluiten van de bovenstaande projecten heeft een klein positief effect op de benodigde voorziening. Doordat de grondexploitatie Centrum Overvecht verslechtert, is het echter noodzakelijk om de voorziening aan te vullen. Conform de voorschriften uit de BBV is dit gebeurd in de jaarrekening van 2014.

Conform de notitie Grondexploitatie van de Commissie BBV (februari 2012) is bij de Jaarrekening 2014 het onderhanden werk op de verliesgevende projecten, waarvan per balansdatum de lasten hoger zijn dan de baten, als waardecorrectie verantwoord onder de post voorraden. Hierdoor is in de Jaarrekening 2014 een bedrag van € 24,1 miljoen opgenomen als voorziening onder de voorraden en een bedrag van € 12,2 miljoen als risicovoorziening.

Grafiek

Verloop voorziening negatieve grondexploitaties

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

5.4.3.4 Mobiliteit

De Investeringsplanning 2003 meldt over de investeringsband Bereikbaarheid-auto: "In het licht van de uitbreiding van de stad (Leidsche Rijn) en groeiende mobiliteit is dit programma gericht op goede verbindingen tussen nieuwe en bestaande stad, handhaving van de bereikbaarheid en verbeteren van de doorstroming van het autoverkeer." Het programma bestaat uit de aanleg van nieuwe infrastructuur, aanpassingen in de huidige infrastructuur en parkeervoorzieningen. De dekking komt uit de Investeringsplanning, het resultaat op de grondexploitatie Leidsche Rijn, de BOR-gelden en het resultaat op de grondexploitaties "Bestaande Stad". Uit laatstgenoemde bron is voor de jaren 2005 tot en met 2016 een bedrag van € 1,361 miljoen jaarlijks voorzien; in totaal € 16,336 miljoen.

5.5 Reserveringen binnen de reserve grondexploitatie

Binnen de reserve grondexploitatie is een aantal bedragen gereserveerd voor specifieke activiteiten en projecten. Het betreft reserveringen voor strategische verwervingen, anticiperende verwervingen en sanering De Huppel.

Voor 2015 bedraagt het totaal aan reserveringen € 4,2 miljoen. Deze is als volgt te specificeren:

Reserveringen voor 2015	bedrag in €
Strategische verwervingen	3.000.000
Anticiperende verwervingen - Sanering De Huppel	1.200.000
Totaal	4.200.000

5.5.1 Strategische verwervingen

Het belangrijkste kenmerk van strategische verwervingen is dat zij vooruitlopend op elke vorm van planvorming plaatsvindt. Bij de Nota Grondbeleid gemeente Utrecht 2011 is besloten om binnen de reserve grondexploitatie een voorziening in te stellen ter dekking van de risico's bij strategische grondaankopen. De bandbreedte is op een maximaal negatief risico van € 3,0 miljoen gesteld. Daarnaast kunnen aankopen afzonderlijk ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

De totale strategische portefeuille wordt één maal per vier jaar door externe deskundigen getaxeerd ter onderbouwing van het risicoprofiel. Ter uitvoering van deze regel zijn in 2014 de activa binnen het risicoprofiel door externe taxateurs gewaardeerd op de directe opbrengstwaarde. Daar de waarden van de getaxeerde activa lager zijn dan de huidige boekwaarden is in de Voorjaarsnota 2014 een besluit opgenomen ter dekking van de herwaardering tot een bedrag van € 4,3 miljoen.

Op 31 december 2014 was de waarde van de activa € 19.975 miljoen.

5.5.2 Anticiperende verwervingen

Anticiperende verwervingen vinden plaats indien er wel sprake is van planvorming, maar er voor het plan nog geen grondexploitatie is vastgesteld. Het ruimtelijke kader kan bestaan uit de door de raad vastgestelde Structuurvisie of een uitwerking daarvan door middel van een gebiedsvisie, bijvoorbeeld visie Merwedekanaalzone. De verwerving moet bijdragen aan het mogelijk maken van de uitwerking van de door de raad vastgestelde visie. Voor anticiperende verwervingen is geen risicovoorziening vastgesteld. Indien anticiperende aankopen zich voordoen, zullen deze apart voor besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Op 25 september 2014 heeft de raad een besluit genomen tot aankoop van het Defensieterrein en het vaststellen van de grondexploitatie Merwedekanaalzone 4 (Defensieterrein). Vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitatie heeft de gemeente een aantal percelen met gebouwen aangekocht. Na vaststelling van de grondexploitatie zijn deze hierin ingebracht. Dit betreft de laatste anticiperende verwervingen die de gemeente in bezit had.

Op 31 december 2014 was de waarde van de anticiperende verwervingen nihil. Hiermee is uitvoering gegeven aan het faciliterend grondbeleid.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

5.5.3 Sanering De Huppel

In het directieberaad van mei 1999 is besloten de geraamde kosten van de sanering van de woonwagenlocatie Huppeldijk, ten laste te brengen van het resultaat op de grondexploitatie Leidsche Rijn. Hierbij is ook afgesproken dat zowel Leidsche Rijn als Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling 50% van de kosten voor hun rekening nemen. Deze eenmalige bijdrage aan de sanering moet nog verrekend worden.

5.6 Wendbaarheid en weerbaarheid

De paragraaf 'Financiële weerbaarheid en wendbaarheid' is een nieuwe toevoeging aan de programmabegroting. Het doel van deze paragraaf is om aan te geven op welke punten de gemeente mogelijkheden kan benutten om de financiële weerbaarheid en wendbaarheid te versterken.

Voor grondexploitaties geldt als maatstaf de omvang van het onderhanden werk als absoluut bedrag ten opzichte van de totale gemeentelijke lasten (vóór reserves). En dat zowel per grondexploitatie als voor het geheel van de grondexploitaties.

Per grondexploitatie is de maatstaf als volgt:

Per grondexploitatie: onderhanden werk voor een periode langer dan 3 jaar:

- > 10% van gemeentelijke begroting Kwetsbaar
- > 5% van gemeentelijke begroting Bewaken
- < 5% van gemeentelijke begroting In orde

De maatstaf voor Binnenstedelijke grondexploitaties komt de komende jaren uit onder de 5% en is daarmee op niveau van In orde uitgekomen. De verhouding de komende 3 jaar is volgens de huidige prognose als volgt:

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling De verwachting is dat het saldo onderhanden werk in de komende jaren verder zal afnemen. Als rekening gehouden wordt met de voorziening voor negatieve grondexploitatie is er sprake van een positief saldo onderhanden werk.

Grafiek

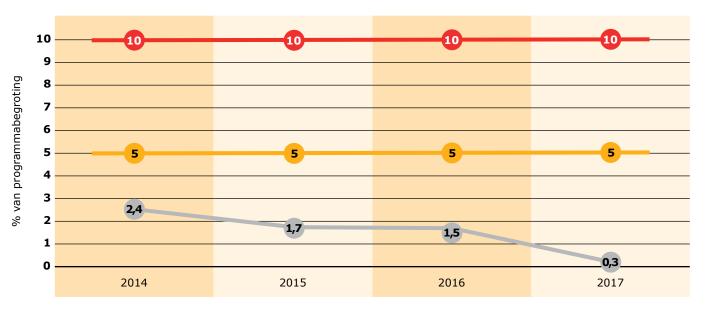
Legenda:

Onderhanden werk in % van de

programmabegroting.

= kwetsbaar= bewaken

= MPSO wijk 1-8



6. Reserve stedelijke herontwikkeling

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

6.1 Wat is de Reserve Stedelijke Herontwikkeling?

Op 17 juli 2014 heeft de raad de Integrale Programmering Stedelijke Herontwikkeling vastgesteld. Met dat besluit zijn de afzonderlijke budgetten voor stedelijke ontwikkelingen (ISV 2 en 3, Impulsbudget, BLS, BWS en DSM) samengevoegd. Er is een nieuw bestedingskader voor de verdeling van de middelen en een geactualiseerde programmering vastgesteld.

De Reserve Stedelijke Herontwikkeling is bedoeld voor een noodzakelijke bijdrage aan een beperkt aantal binnenstedelijke grondexploitaties, maar vooral om aan te sluiten bij initiatieven van anderen. Het gaat vaak om initiatieven die bijdragen aan het realiseren van gemeentelijke ambities op het terrein van stedelijke herontwikkeling die niet of onvoldoende vanzelf door de markt worden opgepakt. Als gemeente sluiten wij dan aan bij de investering van derden.

De middelen maken in de meeste gevallen investeringen in de openbare ruimte mogelijk. In andere gevallen kan het bijvoorbeeld gaan om het financieren van een stimuleringsbijdrage of kennisontwikkeling. In het 'Bestedingskader Middelen Stedelijke Herontwikkeling' zijn de doelstellingen, bestedingsmogelijkheden en criteria voor programmering vastgelegd.

Ook vanuit het Meerjaren Groen Programma en het Economisch Investeringsfonds wordt bijgedragen aan stedelijke herontwikkeling. Hierover wordt de raad apart geïnformeerd.





Foto links

Kloostertuin

Foto rechts

Merwedekanaalzone 4 (Defensieterrein)

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

6.2 Relatie met de verantwoording

Bij de verantwoording 2013 zijn, door middel van een dekkings- en bestedingsvoorstel, de restant middelen van ISV 3 en DSM samengevoegd in de Reserve Stedelijke Herontwikkeling. In oktober 2014 is een beschikking van het BRU ontvangen voor een bedrag van € 4.141.450 in het kader van BLS/BWS. De ontvangst van de middelen is verantwoord in het boekjaar 2014. Deze middelen zijn in januari 2015 daadwerkelijk ontvangen en waren al betrokken bij de integrale programmering in het raadsbesluit van juli 2014. Voorgesteld wordt dus deze middelen ook toe te voegen aan de Reserve.

Bij de verantwoording 2014 wordt daarom met een dekkings- en bestedingsvoorstel voorgesteld om de BLS/BWS middelen toe te voegen aan de reserve Stedelijke Herontwikkeling. De voorzieningen met de resterende ISV 2, Impulsbudget en BLS middelen zijn in 2014 vrijgevallen. Ook bij deze overige budgetten wordt voorgesteld ze over te hevelen naar de Reserve.

6.3 Bestedingskader en beleidsregel

In 2014 hebben we voor het eerst gewerkt met het 'Bestedingskader middelen Stedelijke Herontwikkeling'. We hebben gemerkt dat de criteria vooralsnog voldoende handvat bieden om te bepalen of aanvragen kunnen worden gehonoreerd.

In een vertrouwelijke bijlage is aangegeven hoe de verschillende criteria gehanteerd zijn bij nieuwe programmeringen.

Bij een aantal aanvragen zijn middelen in de vorm van een opdracht toegekend. Om middelen ook in de vorm van subsidie te kunnen toekennen wordt op dit moment gewerkt aan een beleidsregel 'Stedelijke herontwikkeling: ruimte voor initiatief'. Verwacht wordt dat deze beleidsregel voor de zomer ter besluitvorming aan B&W kan worden voorgelegd.

Om daadwerkelijk 'ruimte voor initiatief' te bieden, worden bepalingen in de beleidsregel zo ruim mogelijk geformuleerd. Bij het opstellen van de beleidsregel wordt gebruik gemaakt van de ervaringen die intussen worden opgedaan bij het opstellen van de beleidsregel voor het Initiatievenfonds en voor de kwaliteitsimpuls onderwijs.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

6.4 Bestedingen in 2014

Per 1 januari 2014 was er ruim € 36 miljoen te besteden vanuit de middelen Stedelijke Herontwikkeling. In 2014 is bijna € 15 miljoen uitgegeven. Dat betekent dat er per 1 januari 2015 nog ruim € 21 miljoen beschikbaar is.

De € 15 miljoen is als volgt verdeeld over de verschillende onderdelen van de programmering:

Onderdeel programmering	besteding in 2014 in €
Bouwen aan de Stad: Aansluitend aan projecten van corporaties, openbare ruimteprojecten met name in de aandachtsgebieden Kanaleneiland, Overvecht, Ondiep en Zuilen	4.412.532
Transformatieprojecten: Aansluitend aan ontwikkelingen van derden om bestaande bedrijven of winkelterreinen uit te breiden of te transformeren (inclusief Ruimte voor initiatief en Kennistontwikkeling)	8.168.740
Programmamanagement	172.786
BSSB (Beleidsregel Subsidieverstrekking Stimulering Bedrijven)	5.969
Totaal	14.795.827

Voor de raad is een onderverdeling naar concrete projecten ook te vinden in de vertrouwelijke bijlage 'Herprogrammering Stedelijke Herontwikkeling 2015'.

Voor Bouwen aan de Stad is in Overvecht de openbare ruimte rondom de Maria van Hongarijedreef, Apollo, Centaurus en Atlasdreef ingericht en is het Spoorzoompark verbeterd. Daarnaast zijn aanpassingen gedaan aan de wijkring en is een start gemaakt met de openbare ruimte bij de THEMA-flats. In Ondiep is de Kloostertuin overgenomen van Mitros, ingericht en feestelijk geopend. In Kanaleneiland is een aantal vastgestelde bijdragen aan gebouwd parkeren betaald aan corporaties en is de herinrichting van pleinen in Kanaleneiland Zuid uitgevoerd. Tot slot zijn werkzaamheden voor het Masterplan Talmalaan (bodemsanering, openbare ruimte en opvang hemelwater) opgestart. De stand van zaken van deze projecten is na te lezen in hoofdstuk 3.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

Als het gaat om transformaties wordt de besteding voor het grootste gedeelte verklaard uit bijdragen aan twee grondexploitatieprojecten: Merwedekanaalzone 4/Defensieterrein en Hart van De Meern. Ook een aantal verkeersmaatregelen rondom IKEA drukken op dit budget.

Ruimte voor initiatieven

In 2014 zijn we gestart met het budget 'aansluiten bij nieuwe initiatieven'. Dit is ingegeven door innovatie, een veranderende en verdergaande manier van samenwerken met bewoners en ondernemers, het zoeken naar een andere faciliterende rol van de overheid en Utrecht maken we samen, het motto van het coalitieakkoord. Voor het aansluiten bij initiatieven uit de samenleving op het terrein van stedelijk herontwikkeling en voor kennisontwikkeling is in de reserve (binnen het onderdeel Transformaties) € 2,5 resp. € 0,5 miljoen euro beschikbaar gesteld. Samen met 'nieuwe' initiatiefnemers zijn we op een aantal locaties in de stad bezig om vorm en inhoud te geven aan innovatie van gebiedsontwikkeling. Voorbeelden zijn Merwedekanaalzone 5, het Werkspoor-/ Cartesiusgebied/Tweede Daalsedijk en Oosterspoorbaan. Rollen en verantwoordelijkheden van verschillende betrokken partijen en financieringsvormen die voorheen vaak vanzelfsprekend waren, staan nu ter discussie. In het kader van organisatieontwikkeling/Utrecht maken we samen, werken we zowel binnen de gemeentelijke organisatie, binnen de stad Utrecht als landelijk samen met mensen en organisaties die hiermee bezig zijn.

Direct na het vaststellen door de raad (juli 2014) hebben we de Utrechtse Ruimtemakers geïnformeerd over 'Ruimte voor initiatief'. Dat heeft geleid tot een aantal aanvragen die intussen zijn gehonoreerd. Zo dragen we bij aan de ontwikkelingen in de Vlampijpzone, aan de moestuinen in Veemarkt, aan een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling in de Merwedekanaalzone, aan een plan voor de openbare ruimte in het Werkspoorgebied. In alle gevallen is er ook sprake van samenwerking met verschillende partijen en van andere financieringsbronnen naast de gemeentelijke bijdrage. Om kennisontwikkeling en verbreding van netwerken te stimuleren hebben we bijgedragen aan een gezamenlijke bustour voor ambtenaren en initiatiefnemers naar Arnhem, het Utrechtse vastgoeddiner en de conferentie Cooperate. Ook doen we mee aan een van de experimenten van Platform31, knelpunten in de Doe-democratie. De kosten van deze activiteiten

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

zijn nog niet volledig afgerekend naar de Reserve Stedelijke Herontwikkeling. Dit gebeurt in 2015. In 2015 willen we meer bekendheid geven aan de financiële mogelijkheden van dit onderdeel van de Reserve Stedelijk herontwikkeling. Door aan te sluiten bij eigen investeringen van initiatiefnemers, willen we stedelijke herontwikkeling stimuleren.

De grootste besteding bij de overige ruimtelijke ontwikkelingsprojecten is de aanleg van de fietsbrug over de Noordelijke Randweg Utrecht. Opvallend is dat in 2014 weinig bestedingen hebben plaats gevonden vanuit de BSSB regeling. De toepassingsgebieden voor de BSSB zijn voor een belangrijk deel de winkelgebieden in Utrecht. In de komende jaren zal een begin worden gemaakt (naar verwachting) met de renovatie/herstructurering van een aantal winkelgebieden. Het betreft op korte termijn het Mereveldplein in De Meern en Winkelcentrum De Gaard en op iets langere termijn Winkelcentrum Overvecht en Winkelcentrum Kanaleneiland. Als de ondernemers door de (ver)bouwactiviteiten en andere werkzaamheden overlast ondervinden doordat de klanten bijvoorbeeld minder makkelijk in de winkels kunnen komen, kunnen die ondernemers een beroep doen op de BSSB regeling om in aanmerking te komen voor een vergoeding bij inkomstenderving/ omzetdaling.

6.5 Herprogrammering

In 2014 is een aantal projecten afgerond. Sommige projecten zijn met minder middelen tot stand gekomen dan oorspronkelijk begroot. Ook is een aantal projecten komen te vervallen, gezien de prioritering op basis van de criteria. In totaal betekent dit dat er ongeveer € 1,9 miljoen beschikbaar is voor herprogrammering.

Om te kunnen bepalen welke projecten daarvoor in aanmerking komen, zijn knelpunten en wensen geïnventariseerd op het terrein van stedelijke herontwikkeling. Deze zijn vervolgens beoordeeld op basis van de criteria uit het bestedingskader dat door de raad is vastgesteld en afgestemd met het Meerjaren Groen Programma, beheer- en onderhoudsprogramma's en het Programma Bereikbaarheid. Op basis daarvan is een beperkt aantal projecten opgenomen in de nieuwe programmering.

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling

De nieuwe programmering en de wijzigingen ten opzichte van de bestaande programmering (inclusief afweging op basis van de criteria) zijn voor de raad toegevoegd als vertrouwelijke bijlagen.

6.6 Aandachtspunten voor 2015

Sinds 1 januari 2015 komen er geen nieuwe middelen meer vanuit Rijk (zoals ISV), Provincie of BRU op het terrein van stedelijke herontwikkeling. Stedelijke herontwikkeling is echter een continu proces. We constateren ook dat gemeentelijke ambities soms groter kunnen zijn dan vanuit de markt wordt opgepakt of gedragen kan worden. Interventies via publieke financiering kunnen dan soms noodzakelijk zijn. Zo is bijvoorbeeld de transformatie van bedrijventerreinen of leegstaande kantoorgebouwen een ambitie van het college die in veel gevallen niet volledig door de markt gedragen zal worden. Naast specifieke ambities, zijn er ook specifieke locaties in de stad die gezien de ruimtelijke kwaliteit vragen om stedelijke herontwikkeling, maar die niet door de markt worden opgepakt. Denk hier bijvoorbeeld aan de verbetering van de openbare ruimte in wijken als Kanaleneiland, Overvecht en Zuilen. Met een (stimulerings)bijdrage van de gemeente, kunnen initiatieven van allerlei investerende partijen en bewoners mogelijk gemaakt worden. Nieuwe wensen op het terrein van stedelijke herontwikkeling dienen zich dan ook aan. Zoals hierboven aangegeven is het mogelijk om voor € 1,9 miljoen nieuwe projecten te programmeren. De Reserve Stedelijke Herontwikkeling maakt het mogelijk om voor deze projecten aan te sluiten bij investeringen van derden en is als het ware de 'smeerolie' voor stedelijke ontwikkeling. Maar in





Foto links

Station Overvecht

Foto rechts

Maria van Hongarijedreef

Samenvatting

Inhoudsopgave

Inleiding

Marktontwikkelingen

Projecten

- 1. West
- 2. Noordwest
- 3. Overvecht
- 4. Noordoost
- 5. Oost
- 6. Binnenstad
- 7. Zuid
- 8. Zuidwest

Planvoorraad en prognose

Grondexploitaties

Reserve Stedelijke Herontwikkeling dit tempo van investeren is de reserve eind 2017 nagenoeg leeg. Daardoor kan de komende jaren nauwelijks nog worden aangesloten bij nieuwe initiatieven of ontwikkelingen. Mede in het licht van de hierboven geschetste ontwikkelingen hebben wij de Ruimtelijke Strategie vernieuwd en gericht op de veranderende marktomstandigheden, het Coalitieakkoord en een meer facilitair gerichte overheid. In 2015 zullen we de Nieuwe Ruimtelijke Strategie Utrecht verder doorvertalen in onze ruimtelijke programma's. In de tweede helft van 2015 willen we een verkenning uitvoeren waarin we de actualisatie van de Nieuwe Ruimtelijke Strategie willen verbinden aan een financiële strategie; een koppeling van inhoud aan financiële mogelijkheden. Bij de Voorjaarsnota 2016 rapporteren we over de uitkomsten van deze verkenning en komen we met een concreet financieel voorstel hoe de ruimtelijke ambities kunnen worden ingepast in het structurele financiële beeld.