

Context Integrale Programmering Stedelijke Herontwikkeling

Waarom deze integrale (her)programmering?

- De financiële middelen voor stedelijke herontwikkeling drogen op. In 2014 wordt de laatste tranche van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) door het Rijk uitgekeerd. Ook het Meerjarenontwikkelingsplan voor ISV 3 loopt in 2014 af. Daarom is het nu noodzakelijk om vanuit scherpe prioriteiten integraal te programmeren.
- Op dit moment zijn er verschillende financiële budgetten voor stedelijke herontwikkeling, er is geen totaaloverzicht.
- De ontwikkelingen op het terrein van stedelijke herontwikkeling en het omgaan met initiatieven vanuit de samenleving vragen om andere spelregels (kaders) waarbinnen de beschikbare financiële middelen besteed kunnen worden.

Inhoud van dit bestuursadvies

1. Het voorstel is om de **verschillende budgetten** die er binnen de Gemeente Utrecht zijn op het gebied van stedelijke herontwikkeling integraal te programmeren.
2. Om dat te kunnen doen en om aan te sluiten bij de actuele ontwikkelingen op het gebied van stedelijke herontwikkeling is een **nieuw bestedingskader** geformuleerd.
3. Op basis van dat nieuwe kader is een **nieuwe programmering** opgesteld waarin ruimte is opgenomen voor nieuwe initiatieven vanuit de samenleving.

Budgetten Stedelijke Herontwikkeling

Op dit moment zijn er meerdere budgetten binnen de Gemeente Utrecht die ingezet worden bij stedelijke (her)ontwikkeling:

Budget	Herkomst middelen	Middelen ontvangen in	Omvang in € per 1 januari 2014
Impulsbudget	Rijk	2006	2.088.668
Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 2 (ISV 2)	Rijk	2005-2009	8.042.105
Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 3 (ISV 3)	Rijk	2010-2014	18.576.497
Dynamisch Stedelijk Masterplan (DSM)	Gemeente	2012-2014	5.465.340
Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS)	BRU	1995-2004	2.013.395
Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) Rentevergoeding	BRU	2014	4.141.450
Totaal			40.327.456

Deze middelen zijn allemaal primair gericht op de **stimulering van binnenstedelijke herontwikkeling**. Naast deze budgetten kent de gemeente Utrecht ook nog twee fondsen die gericht zijn op stimulering van de woningmarkt: het 'Fonds Toevoegen Woonruimte' en het 'Stimuleringsfonds Woningbouw'. Het Stimuleringsfonds Woningbouw is volledig geprogrammeerd. De Raad is hierover via een geheime brief (SO 11.080549) van oktober 2011. De komende periode zullen alle projecten uit het Stimuleringsfonds

Woningbouw opnieuw bekeken worden. Als blijkt dat hier middelen vrij kunnen vallen, zal een voorstel worden gedaan om deze middelen toe te voegen aan de Reserve Stedelijke Herontwikkeling.

Het Fonds Toevoegen Woonruimte is een subsidieregeling bedoeld om de verbouw van niet-woonruimte tot woonruimte te stimuleren. Daarmee wordt leegstand van kantoren, bedrijfspanden e.d. bestreden en wordt tevens woonruimte toegevoegd. Het college van B&W heeft hierover besloten op 16 april 2013. Omdat het bij beide fondsen gaat om subsidieregelingen, zijn deze fondsen niet meegenomen in dit overzicht.

Ook het MeerjarenPerspectief Grondexploitaties (MPG) gericht op binnenstedelijke herontwikkeling. Het MPG gaat uit van opbrengsten van de verschillende grondexploitaties om op die manier de kosten te kunnen dekken. Daar waar de individuele grondexploitaties niet voldoende opbrengen om de kosten te kunnen dekken, kan vanuit de middelen ter stimulering van binnenstedelijke herontwikkeling een bijdrage aan de grondexploitatie worden gedaan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Uit de genoemde budgetten in bovenstaande tabel wordt onder andere herontwikkeling van de openbare ruimte gefinancierd. De gemeente kent nog meerdere programma's die zich bezighouden met de herontwikkeling van de openbare ruimte. Het programma Openbare Ruimte en Groen is daar het duidelijkste voorbeeld van, maar ook vanuit het programma Krachtwijken is in het verleden herontwikkeling van de openbare ruimte gefinancierd. Dit bestuursadvies richt zich op het bundelen van alle budgetten stedelijke herontwikkeling. In het kader van de opdracht van de Raad voor optimalisatie van de Ruimtelijke Keten wordt op dit moment ook gewerkt aan een stedelijke programmering voor de openbare ruimte. Voorstellen daarvoor zullen separaat aan college en raad worden voorgelegd. De samenvoeging van deze budgetten stedelijke herontwikkeling is in lijn met de beoogde verbetering stedelijke programmering.

Waar zijn de budgetten ondergebracht?

Bij de bestedings- en dekkingsvoorstellen bij de Jaarrekening 2013 wordt voorgesteld een Reserve Stedelijke Herontwikkeling in te stellen en hieraan de resterende budgetten ISV3 en DSM toe te voegen. De resterende budgetten Impulsbudget, ISV2 en BLS zijn op dit moment ondergebracht in drie afzonderlijke voorzieningen. De nieuwe middelen van BWS zijn nog niet ontvangen. De middelen voor ISV, Impulsbudget en DSM worden in de programmaverantwoording verantwoord onder de prestatiedoelstelling 2.1.3 (stimulering herontwikkeling en verbetering openbare ruimte bij herontwikkelingslocaties).

In het kader van de integrale herprogrammering is het wenselijk om ook de resterende budgetten Impulsbudget, ISV2, BLS en BWS toe te voegen aan de reserve Stedelijke Herontwikkeling en de volledige verantwoording te laten verlopen via de genoemde prestatiedoelstelling. In de komende periode zal onderzocht worden of dit mogelijk is volgens de BBV voorschriften en indien mogelijk geëffectueerd worden.

Bestaande kaders

De genoemde budgetten in het overzicht worden op dit moment elk met eigen doelstellingen en kaders geprogrammeerd. ISV 2 is in 2010 aan het Rijk verantwoord. Het restant bedrag bleef voor Utrecht beschikbaar. Wel moesten nog een aantal prestaties uit de ISV2 periode in de ISV3 periode behaald worden. Inmiddels is dit nagenoeg gerealiseerd.

Voor het ISV 3 is in 2009 een MeerjarenOntwikkelingsPlan (MOP) opgesteld voor de periode 2010–2014. De Raad heeft dit MOP vastgesteld op 5 november 2009. De doelstellingen uit dit MOP zijn opgenomen bij de beschikking van het Rijk voor de ISV 3 middelen.

Inmiddels heeft het Rijk per brief laten weten dat de gemeente over de ISV–middelen geen verantwoording meer hoeft af te leggen aan het Rijk. De Raad is geïnformeerd over de stand van zaken van het MeerjarenOntwikkelingsPlan met de Monitor ISV 3 die in januari 2013 in de Raad is besproken.

Bij het beschikbaar stellen van budget voor het DSM is uitgegaan van 'noodzakelijke (onrendabele) investeringen voor de strategische verwerving van enkele locaties' en van 'onrendabele investeringen van € 10.000 tot € 25.000 per te ontwikkelen woning'.

Voor het (Oud) BLS is in 2006 vastgelegd dat dit beschikbare vrije geld voor een aantal projecten zal worden ingezet. Vanuit het BRU bestonden geen voorwaarden.

Voor de nieuw te ontvangen rentemiddelen uit het BWS is vastgelegd de middelen te verdelen over de BRU (Bestuur Regio Utrecht) gemeenten onder voorwaarde van een bestedingsdoel 'stimulering woningmarkt'. De besteding van de middelen moet worden gerapporteerd aan BRU.

Een overzicht van de actuele doelstellingen en kaders van deze afzonderlijke budgetten is toegevoegd als bijlage bij dit bestuursadvies.

Nieuw kader

De verschillende kaders die er op dit moment zijn, zorgen ervoor dat er onvoldoende duidelijkheid is over de prioriteiten voor stedelijke herontwikkeling de komende jaren.

De ontwikkelingen op het terrein van stedelijke (her)ontwikkeling en het omgaan met initiatieven vanuit de samenleving vragen om andere spelregels en nieuwe criteria waarbinnen middelen besteed kunnen worden. Ruimtelijke ontwikkeling in Utrecht is nog meer dan voorheen het inspelen op initiatieven uit de samenleving. Als gemeente spelen we hierbij een meer faciliterende, stimulerende rol en geven anderen de ruimte om te realiseren. Dit sluit ook aan bij de motie 'Voor een goed idee is altijd plek'.

Dit voorstel is erop gericht om alle beschikbare middelen voor stedelijke (her)ontwikkeling integraal te programmeren vanuit een eenduidig nieuw kader.

Het nieuwe kader, dat ter vaststelling wordt aangeboden bij dit bestuursadvies, vervangt de eerdere kaders voor de afzonderlijke budgetten. Dit is mogelijk omdat voor de budgetten waar eerder kaders voor zijn opgesteld (ISV–budgetten) geen verantwoordingsplicht meer is naar het Rijk. De Raad kan dus besluiten om een nieuw kader te hanteren voor alle middelen Stedelijke Herontwikkeling. De enige voorwaarde is dat er in de programmering van de middelen voor minimaal € 4,1 miljoen (nieuw te ontvangen rentevergoeding Besluit Woninggebonden Subsidies) een bijdrage wordt geleverd aan stimulering woningmarkt. Dat is in de programmering inzichtelijk gemaakt.

Het nieuwe kader is opgebouwd uit:

1. doelstellingen,
2. bestedingsmogelijkheden en
3. criteria.

De doelstellingen en bestedingsmogelijkheden geven de vereisten aan: een project moet bijdragen aan de doelstellingen en passen binnen de bestedingsmogelijkheden. Deze zijn dusdanig geformuleerd dat er voldoende ruimte is om aan te sluiten bij initiatieven vanuit de samenleving.

Met behulp van de criteria kan vervolgens bepaald worden of een project meer of minder prioriteit krijgt om te honoreren voor een bijdrage. Op die manier wordt de projectenlijst van stedelijke herontwikkeling gevoed vanuit de samenleving en getoetst aan gemeentelijk beleid. De prioriteiten die in het coalitieakkoord 'Utrecht maken we samen' benoemd zijn voor het resterend budget van het Dynamisch Stedelijk Masterplan (inclusief restant ISV middelen) zijn opgenomen als criteria. Voorbeelden hiervan zijn initiatieven voor studenten- en starterswoningen en transformatie van leegstaande gebouwen.

De doelstellingen zijn gebaseerd op de subdoelstelling uit de programmabegroting 'Ruimtelijke kwaliteit van de bestaande stad versterken' (hoofdstuk Stedelijke Ontwikkeling). De middelen uit Impulsbudget, ISV en DSM vallen ook onder deze subdoelstelling.

Verschillen oud en nieuw kader

Het nieuwe kader is vergeleken met de bestaande kaders en doelstellingen voor de afzonderlijke budgetten. De belangrijkste verschillen tussen de actuele kaders en het nieuwe kader zijn:

- Het nieuwe kader is algemener geformuleerd: zo is er niet expliciet opgenomen dat de middelen deels *moeten* worden ingezet voor het programma Utrecht Venieuwt (inmiddels Bouwen aan de Stad) en is ook niet opgenomen dat een deel van het budget besteed *moet* worden aan onrendabele investering voor strategische verwervingen en/of voor onrendabele toppen (DSM). Dit blijft binnen het nieuwe kader nog steeds mogelijk, maar de criteria zullen de prioriteit bepalen.
- In het nieuwe kader is expliciet aandacht voor tijdelijke invulling. Dit past bij de actuele ontwikkelingen op het gebied van stedelijke herontwikkeling zoals aansluiten bij initiatieven vanuit de samenleving.
- In het nieuwe kader is geen aparte doelstelling meer opgenomen over het bevorderen van gezonde leefomgeving (geluid, lucht). Het voorstel is om deze middelen over te hevelen naar de programma's Duurzaamheid en Bereikbaarheid . Zie hiervoor beslispunt 5.

Nieuwe programmering

Op basis van het nieuwe kader is ook een nieuwe integrale programmering opgesteld.

De basis voor deze nieuwe programmering is de meest recente (door de Raad) vastgestelde programmering van de afzonderlijke budgetten. Voor ISV 2 is in juli 2012 de herprogrammering door de Raad vastgesteld, voor ISV 3 is in mei 2014 de herprogrammering door de Raad vastgesteld. Voor het Impulsbudget is uitgegaan van de oorspronkelijk formele aanvraag bij het Rijk in voorjaar 2006. Het DSM en BLS kennen tot op heden geen door de Raad vastgestelde programmering.

De programmering van alle genoemde budgetten is op projectniveau onderzocht om te oordelen of deze projecten inmiddels afgerond zijn, wel of niet door gaan, op korte termijn uitgevoerd kunnen worden en of ze gerealiseerd kunnen worden met minder middelen. De doelstelling van dit onderzoek op projectniveau is om een volledig actuele programmering te krijgen met de meest urgente projecten voor de eerst komende drie jaar.

Bij een aantal projecten uit eerdere programmeringen is daarom het budget naar beneden bijgesteld, een aantal projecten is op grond van dit onderzoek geschrapt uit de programmering om prioriteit te kunnen geven aan urgente projecten op korte termijn.

Op die manier is er ruimte ontstaan om nieuwe knelpunten op te kunnen nemen in de integrale programmering. Voor deze nieuwe knelpunten is allereerst gekeken naar de grondexploitaties binnen het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties. Voor deze grondexploitaties is gekeken of er aanvullende middelen nodig zijn om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Dit is het geval voor de grondexploitatie Hart van De Meern. Een aanvullende bijdrage is opgenomen in de nieuwe programmering. Buiten deze grondexploitatie zijn er op dit moment geen aanvullingen noodzakelijk.

Vervolgens zijn overige knelpunten geïnventariseerd. Alle knelpunten zijn getoetst aan het nieuwe kader en dus gewogen op de afwegingscriteria. De knelpunten die hoog scoren op de genoemde criteria zijn opgenomen in het voorliggende programmeringsvoorstel voor de invulling van de vrije ruimte (in totaal € 6,4 miljoen).

Op 15 mei jl heeft het college naar aanleiding van vragen vanuit de Raad de toezegging gedaan om in ieder geval de knelpunten in de gebieden Kanaleneiland, De Meern Centrum en Winkelcentrum Overvecht aan bod te laten komen bij de integrale herprogrammering. Dit is verwerkt in het voorliggende programmeringsvoorstel.

Overige knelpunten zijn voornamelijk niet opgenomen en zullen bij een eventuele volgende herprogrammering opnieuw beoordeeld worden. Het resultaat van de afweging van de nieuwe knelpunten is te vinden in de bijlage 'Toelichting nieuwe projecten'.

In het nieuwe programmeringsvoorstel dat ter vaststelling wordt aangeboden is aangegeven in welk budget de projecten oorspronkelijk opgenomen waren (bij 'bron'). Over de afzonderlijke budgetten voor die projecten heeft al besluitvorming plaatsgevonden. Op basis daarvan zijn die projecten al in voorbereiding genomen.

Als het een nieuw project betreft in dit programmeringsvoorstel is dat met 'nieuw' in oranje aangegeven. Het totaal aan nieuwe projecten waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, bedraagt € 6,4 miljoen.

Ruimte voor initiatieven

Daarnaast is (conform Motie 2013/M066 'Voor een goed idee is altijd plek') in de nieuwe programmering ook ruimte opgenomen om aan te sluiten bij nieuwe initiatieven. Dit deel van het budget is dus nog niet nader geprogrammeerd (€ 2.500.000).

Voor dit budget gelden de volgende afspraken:

Afwegingen voor nieuwe projecten worden gemaakt op basis van het kader en met behulp van de criteria.

De bevoegdheden voor toekenning van deze middelen zijn als volgt:

Projecten tot € 20.000: bevoegdheid van IRM REO

Projecten van € 20.000 tot € 50.000: bevoegdheid van wethouder Ruimtelijke Ordening

Projecten van € 50.000 en meer: bevoegdheid van college

Dit is gelijk aan de afspraken voor het Leefbaarheidsbudget.

Op die manier kunnen we flexibiliteit in ondersteuning van initiatieven en tegelijkertijd zorgvuldige afweging waarborgen. Een nadere beschrijving van het mogelijk maken van initiatieven is opgenomen in het nieuwe kader.

Vervolgstappen: nieuwe voeding voor de Reserve Stedelijke Herontwikkeling

De komende periode zal onderzocht worden of en hoe het mogelijk is om de middelen voor Stedelijke Herontwikkeling te blijven voeden. Om de stad te kunnen blijven ontwikkelen, blijven er middelen nodig om dit mogelijk te maken. Er zal dus een manier gevonden moeten worden om de Reserve Stedelijke Herontwikkeling doorlopend te voeden.

Rapportage

Jaarlijks zal een rapportage over de inzet van de middelen en indien nodig een herprogrammering aangeboden worden aan de Raad gelijktijdig met het MeerjarenPerspectief Grondexploitaties en de Voorjaarsnota. Bij deze monitor geven we ook aan hoe en met welke afwegingen de projecten zijn geprioriteerd en waar tegenaan gelopen is.