

**College van Gedeputeerde Staten
statenvoorstel**

DATUM	20-09-2016	NUMMER PS	PS2016RGW09
AFDELING	FLO/UFL	COMMISSIE	RGW
STELLER	W. van Poppel/E. Versloot	DOORKIESNUMMER	2591/2156
DOCUMENTNUMMER	819B498A	PORTEFEUILLEHOUDER	Verbeek-Nijhof/Van den Berg

Titel : IGP realisatieplan Gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen

Inhoudsopgave

Ontwerpbesluit pag. 4

Toelichting pag. 5

Bijlage(n): - IGP-realisatieplan Gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen
- Begrotingswijziging

Aan Provinciale Staten,

Inleiding

In het kader van de aanpak Kantorenleegstand en de opgave voor Binnenstedelijke Ontwikkeling zijn wij als provincie nauw betrokken bij de gebiedstransformatie van het gebied Rijnhuizen in Nieuwegein. Dit gebied is een monofunctioneel en verouderd kantorenpark met een grote potentie om op organische wijze te transformeren naar een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en recreëren.

Om de gebiedsontwikkeling in Rijnhuizen tot stand te brengen richt de gemeente Nieuwegein, in co-creatie met eigenaren en initiatiefnemers, het Gebiedsontwikkelingsfonds "Mooi Rijnhuizen" op. Vanuit dit – revolverende-fonds worden gebiedsinvesteringen gedaan die via opbrengsten van nieuwe ontwikkelingen weer terugvloeien in het fonds en zodoende opnieuw ingezet kunnen worden.

Voorgesteld wordt om een provinciale bijdrage te leveren aan dit fonds van € 670.000,- . Aangezien meerdere provinciale beleidsdoelen in dit gebied samen komen (woningbouw, (kantoren-) transformatie, mobiliteit, energie, recreatie), ligt een bijdrage uit het IGP, naast een bijdrage vanuit de Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling (WBO) voor de hand. Voorgesteld wordt om € 335.000,- vanuit het IGP-investeringsbudget te dekken en €335.000 uit WBO. Voor IGP is dit nader uitgewerkt in het bijgevoegde realisatieplan.

Voorgeschiedenis

In het kader van de aanpak Kantorenleegstand en de opgave voor Binnenstedelijke Ontwikkeling zijn wij als provincie nauw betrokken bij de gebiedstransformatie van het gebied Rijnhuizen in Nieuwegein. Onze betrokkenheid loopt zowel via de lijn van het programma Aanpak kantorenleegstand als het programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling. Nieuwegein is één van de 8 kantorengemeenten waar we samen met de gemeentelijke kantorenloods werken aan de kantorenleegstand en één van de 7 Focusgemeenten waar we binnen het programma WBO samenwerken aan de binnenstedelijke opgave.

Essentie / samenvatting

Het gebied Rijnhuizen is één van de grootste en meest kansrijke gebieden voor grootschalige stedelijke gebiedstransformatie in onze provincie; een grote mate van leegstand, een verouderd kantorenbestand, met mogelijkheden voor transformatie en daarnaast voldoende nieuwbouwpotentie (in totaal ruimte voor ca. 1500 woningen), een goede centrale ligging in de stad en mooie groene en blauwe recreatiemogelijkheden. De gemeente heeft echter geen grond en onvoldoende geld om te investeren in de openbare ruimte om de randvoorwaarden te scheppen die transformatie mogelijk maken.

Door middel van voorfinanciering middels een (revolverend) gezamenlijk gebiedsfonds van provincie, gemeente en particuliere initiatiefnemers kan de gebiedsontwikkeling op gang komen. Bij de provincie gaat het om een bijdrage van € 670.000, waarvan € 335.000 uit het Integraal GebiedsontwikkelingsProgramma (IGP-investeringsbudget) en €335.000 uit de Uitvoeringsverordening WBO.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Transformatie van een monofunctioneel en verouderd kantorenpark naar een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en recreëren, met toevoeging van ca. 1500 woningen, deels in getransformeerde panden.

Financiële consequenties

Voor de inzet van IGP budget is een begrotingswijziging vereist om de middelen aan de reserve te onttrekken. Indien u instemt met het voorlegde besluit zal er één gezamenlijke beschikking en uitvoeringsovereenkomst worden opgesteld waarin de bijdrage uit beide budgetten wordt toegekend. Voor de toekenning van budget uit het WBO is de gedeputeerde Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling op basis van de Uitvoeringsverordening WBO gemandateerd.

De (totale) provinciale bijdrage wordt door de gemeente Nieuwegein gestort in een revolverend gebiedsfonds, waar ook gemeente en eigenaren een gelijke bijdrage in storten. De middelen uit het fonds worden revolverend ingezet gedurende 3 investeringsfasen, waarna het (inclusief inflatiecorrectie) terugvloeit naar de provincie. Mocht het fonds onverhoopt en tegen de verwachting in, in de praktijk niet volledig revolverend werken, drukt het deel dat niet teruggevloeid is op reguliere wijze op het IGP en WBO budget, zoals ook bij traditionele subsidies het geval is. Door conservatief om te gaan met het maximale opname vermogen van het gebied, vanaf de start al uit te gaan van co-creatie met eigenaren en initiatiefnemers en een constante –bestuurlijke en ambtelijke- vinger aan de pols, achten wij het risico van het niet-terugvloeien aanvaardbaar.

Bestuurlijke dilemma's / politieke gevoeligheid

Deze toekenning van IGP-budget is anders dan anders, gezien het feit dat de middelen nu revolverend worden ingezet. In plaats van een subsidie waarvoor de gemeente prestatie moet leveren, wordt nu een voorfinanciering gedaan waarvoor de gemeente prestaties levert. Uitgangspunt is dat de middelen op termijn (ca. 10 jaar) terugvloeien naar de provincie en vervolgens opnieuw kunnen worden ingezet op nieuwe projecten. Dit is een andere manier van “subsidiëren”, waarbij per saldo echter het zelfde resultaat beoogd is c.q. behaald wordt maar het geen daadwerkelijke investering vergt. Er kan méér gedaan worden met hetzelfde geld.

Overwogen oplossingsrichtingen en alternatieven

Gezien de grote opgave in dit gebied en onze nauwe betrokkenheid vanuit verschillende beleidsvelden c.q. programma's, is het voor de handliggend om tegemoet te komen aan de investeringsvraag van de gemeente. In een vroeg stadium is ook gekeken naar de mogelijkheden van een traditionele subsidie, maar de nu voorgestelde inzet van middelen is vele malen efficiënter.

Effecten op duurzaamheid

De transformatie van een monofunctioneel, verouderd kantorengedied met een hoog leegstandpercentage naar een vitaal gebied waar wonen, werken en recreëren samen komen en waar dit met name in getransformeerde panden plaatsvindt, is bij uitstek een duurzaam proces is bij uitstek. Leegstaande panden krijgen een nieuwe functie, bestaande recreatiemogelijkheden en natuur worden beter ontsloten en beleefbaar, en de ontsluiting voor langzaam verkeer wordt verbeterd.

Voorgesteld wordt

1. het IGP-realisatieplan (bijlage 1) "Gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen" vast te stellen;
2. uit het IGP-investeringsbudget € 335.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van dit realisatieplan;
3. de begrotingswijziging (bijlage 2) vast te stellen om € 335.000 voor het realisatieplan "Gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen" te onttrekken aan de reserve IGP.

Gedeputeerde Staten,

Voorzitter,

Secretaris,

Ontwerp-besluit

Provinciale Staten van Utrecht;

Op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 20 september 2016 , afdeling FLO, nummer 819B498A ;

Overwegende dat;

- het gebied Rijnhuizen is één van de grootste en meest kansrijke gebieden voor grootschalige stedelijke gebiedstransformatie in onze provincie is;
- het gebied Rijnhuizen momenteel een monofunctionele, verouderde kantorenlocatie is met een grote mate van leegstand;
- deze gebiedstransformatie ruimte biedt voor o.a. de toevoeging van ca. 1500 woningen, het terugdringen (leegstaande) kantoren m² , versterking van groen-blauwe recreatiestructuren en verbetering langzaam verkeer routes;
- de gemeente Nieuwegein zowel via het programma Aanpak kantoren en het programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling een aandachtsgemeente is waarmee op beide fronten zeer nauw wordt samengewerkt;
- in dit gebied een nieuwe manier van financiering van gebiedstransformatie wordt toegepast die ontstaan is in co-creatie tussen gemeente, provincie, eigenaren en initiatiefnemers.

Gelet op;

- het feit dat alle betrokken partijen achter de uitvoering van dit realistische plan en de inzet van een revolverend gebiedsfonds staan;
- alle betrokken partijen bereid zijn bij aanvang een evenredig deel in het gebiedsfonds te storten (zowel eigenaren als gemeente);
- dit een revolverend gebiedsfonds betreft waarbij na afronding van de gebiedstransformatie de verstrekte middelen (inclusief inflatiecorrectie) terugvloeien naar de provincie;

Besluiten:

1. het IGP-realisatieplan (bijlage 1) "Gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen" vast te stellen;
2. uit het IGP-investeringsbudget € 335.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van dit realisatieplan;
3. de begrotingswijziging (bijlage 2) vast te stellen om € 335.000 voor het realisatieplan "Gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen" te onttrekken aan de reserve IGP.

Voorzitter,

Griffier,

Toelichting

1. Wettelijke grondslag

Artikel 158 van de provinciewet

2. Beoogd effect

Transformatie van een monofunctioneel en verouderd kantorenpark naar een aantrekkelijk gebied om te wonen, werken en recreëren, met toevoeging van ca. 1500 woningen, deels in getransformeerde panden.

3. Effecten op duurzaamheid

De transformatie van een monofunctioneel, verouderd kantorengedebied met een hoog leegstandpercentage naar een vitaal gebied waar wonen, werken en recreëren samen komen en waar dit met name in getransformeerde panden plaatsvindt, is bij uitstek een duurzaam proces is bij uitstek. Leegstaande panden krijgen een nieuwe functie, bestaande recreatiemogelijkheden en natuur worden beter ontsloten en beleefbaar, en de ontsluiting voor langzaam verkeer wordt verbeterd.

4. Argumenten

Het gebied Rijnhuizen is één van de grootste en meest kansrijke gebieden voor grootschalige stedelijke gebiedstransformatie in onze provincie; een grote mate van leegstand, een verouderd kantorenbestand, met mogelijkheden voor transformatie en daarnaast voldoende nieuwbouwpotentie (in totaal ruimte voor ca. 1500 woningen), een goede centrale ligging in de stad en mooie groene en blauwe recreatiemogelijkheden. De gemeente heeft echter geen grond en onvoldoende geld om te investeren in de openbare ruimte om de randvoorwaarden te scheppen die transformatie mogelijk maken.

De strategie om via private investeringen het gebied te kunnen transformeren is uitgewerkt in een intensief traject van co-creatie tussen gemeente, provincie en belanghebbenden. Deze houdt in dat eigenaren in het gebied per te ontwikkelen of transformeren m² vastgoed een bedrag afdragen waarmee de noodzakelijk investeringen in het gebied gedaan kunnen worden. Zij richten hiervoor, met hulp van gemeente en provincie, de coöperatie "Club Rijnhuizen" op. De investeringen worden met name gedaan in de verbetering van de infrastructuur langzaam verkeer, verbindingen naar de stad, toegankelijkheid groen-blaue structuren en op termijn opwaardering van de ontsluiting van de provinciale weg.

Deze wijze van financiering van een gebiedsfonds voor (gebieds)transformatie is op dit moment uniek in Nederland. Om de investeringen op gang te brengen, is een zekere mate van voorfinanciering nodig om de patstelling "eerst investeren of eerst transformeren?" bij eigenaren te voorkomen. Eigenaren in Rijnhuizen willen echter wel graag zelf investeren in dit gebied en willen hierin ook zelf verantwoordelijkheid nemen. Een voorfinanciering, gezamenlijk opgepakt door gemeente provincie én eigenaren zelf, past bij de nieuwe manier van gebiedsontwikkeling. Betrokkenheid, verantwoordelijkheid, maar geen grote subsidiestromen.

Deze werkwijze past binnen de nieuwe werkwijze en rol die we in het stedelijk gebied voor ons zien en al in de praktijk wordt gebracht binnen het programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling; intensief samenwerken op basis van maatwerk, uitgaan van de specifieke knelpunten binnen een project danwel gebied, dit samen met ons externe netwerk en partners analyseren, om zo te komen tot een voor dit specifieke gebied optimale oplossing.

Deze manier van financiering van een gebiedstransformatie is uniek in Nederland en om de kracht van deze nieuwe wijze te bewijzen willen wij de voorfinanciering deels op ons nemen. Uiteraard word de opgedane kennis en ervaring breed gedeeld en is een nevendoeel om dit breder uit te rollen binnen de provincie en waar mogelijk

ook andere overheden in het land te inspireren. Bij deze uitrol zal altijd maatwerk voorop blijven staan, elk gebied heeft zijn specifieke kenmerken, knelpunten en oplossingen. Enerzijds zal bij bewezen succes van een dergelijk gebiedsfonds een investering van onze zijde niet meer noodzakelijk zijn, anderzijds is het voorstelbaar dat een ander gebied specifieke knelpunten kent waarbij investeringen wel nog noodzakelijk zijn; dit zal per project worden afgewogen.

5. Kanttekeningen

Deze subsidie betreft in feite een “voorfinanciering” van een revolverend fonds. Doel is dat, nadat alle drie de investeringsfasen doorlopen zijn, de verleende subsidie, inclusief inflatiecorrectie, weer terugvloeit naar de provincie. Indien de gebiedsontwikkeling midden in één van de fasen onverhoopt zou stagneren, komt er mogelijk een kleiner bedrag retour dan er nu verleend is. Door conservatief om te gaan met het maximale opname vermogen van het gebied, vanaf de start al uit te gaan van co-creatie met eigenaren en initiatiefnemers en een constante –bestuurlijke en ambtelijke- vinger aan de pols, achten wij zijn dit risico aanvaardbaar.

6. Financiën

Deze subsidie aanvraag wordt gezamenlijk opgepakt door IGP en WBO. Voor toekenning van WBO-budget is de portefeuillehouder gemandateerd op basis van de Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling; het IGP-budget wordt beschikbaar door middel van dit besluit.

De provinciale bijdrage wordt gestort in een revolverend gebiedsfonds, waar ook gemeente en eigenaren een gelijke bijdrage in storten. De middelen uit het fonds worden revolverend ingezet gedurende 3 investeringsfasen, waarna het (inclusief inflatiecorrectie) terugvloeit naar de provincie.

7. Realisatie

Naast de beschikking waarin de bijdrage wordt toegekend wordt een uitvoeringsovereenkomst met de gemeente Nieuwegein opgesteld, waarin de exacte werking en de uitvoering van de gebiedsontwikkeling worden vastgesteld. Zowel ambtelijk als bestuurlijk wordt de voortgang van de uitvoeringsovereenkomst periodiek gemonitord.

8. Juridisch

Investeringsgelden worden beschikbaar gesteld op basis van de “Uitvoeringsverordening subsidie Integraal GebiedsontwikkelingsProgramma 2016-2019, provincie Utrecht”

9. Europa

Er is niet gebleken dat er Europeesrechtelijke risico's zijn.

10. Communicatie

Op dit moment geen externe communicatie; bij ondertekening van de uitvoeringsovereenkomst door gemeente en provincie wordt een persmoment georganiseerd.

11. Bijlagen

- IGP-realisatieplan Gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen
- Begrotingswijziging

