



Gebiedsontwikkeling “Mooi Rijnhuizen”

IGP-REALISATIEPLAN

Publicatiedatum Publicatiedatum
Status concept
Referentienummer 819AF0EC



Inhoud

| | |
|---|---|
| IGP - Realisatieplan "Gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen"..... | 3 |
| 1. Inleiding..... | 3 |
| 2. Gebiedsfonds Mooi Rijnhuizen..... | 3 |
| 3. Werking Gebiedsfonds Mooi Rijnhuizen..... | 4 |
| 4. Realisatie..... | 4 |
| 5. Toetsing IGP -criteria | 5 |

IGP - Realisatieplan “Gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen”

1. Inleiding

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2012 het Integraal gebiedsontwikkelingsprogramma 2012 - 2019 (hierna IGP) vastgesteld. Het centrale doel van dit programma is een gebundelde inzet en de realisatie van geselecteerde gebiedsontwikkelingsprojecten waarin meerdere grote provinciale beleidsdoelen (zoals woningbouw, kantoren, recreatie, natuur etc.) bij elkaar komen. Voor het daadwerkelijk beschikbaar stellen van IGP-middelen dient een realisatieplan ter besluitvorming te worden voorgelegd aan Provinciale Staten. Dit realisatieplan licht de gebiedsontwikkeling toe en geeft de onderbouwing van de inzet van IGP-investeringsbudget.

2. Gebiedsontwikkelingsfonds Mooi Rijnhuizen

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.

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 kantorenloos werkers aan de kantorenleegstand en één van de 7 Focusgemeenten waar we binnen het programma WBO samenwerken aan de binnenstedelijke opgave.

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. Voor de vulling van dit fonds doet de gemeente een beroep op een bijdrage van de provincie ter grootte van € 670.000,- . Aangezien meerdere provinciale beleidsdoelen in dit gebied samen komen (kantoren) -transformatie, woningbouw, mobiliteit, recreatie) is dit bij uitstek een project voor een bijdrage uit het IGP. Omdat het daarnaast zeer nauw raakt aan de specifieke beleidsdoelen van het programma Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling, wordt de gevraagde bijdrage gezamenlijk opgepakt door beide programma's door een gekoppelde inzet van budgetten. GS zijn voornemens vanuit de Uitvoeringsverordening Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling een bijdrage van € 335.000,- beschikbaar te stellen. Voorgesteld wordt om de resterende € 335.000,- vanuit het IGP-investeringsbudget te dekken.

Afbeelding 1; ligging Rijnhuizen



Het gebied Rijnhuizen is één van de grootste en meest kansrijke gebieden voor grootschalig en succesvolle 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.

In een intensief traject tussen gemeente en provincie is een plan opgesteld waarbij uitgegaan wordt van private investeringen om het gebied te kunnen transformeren. Eigenaren in het gebied dragen per te ontwikkelen of transformeren m² een bedrag af 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-blauwe structuren en op termijn opwaardering van de ontsluiting van de provinciale weg.

Deze wijze van financiering van een gebiedsfonds voor 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 past beter bij de nieuwe manier van gebiedsontwikkeling. Betrokkenheid, verantwoordelijkheid, geen grote subsidiestromen. Een gezamenlijke voorfinanciering vanuit de overheid én de eigenaren zelf is in dit geval een passende manier van stimuleren.

3. Werking Gebiedsfonds Mooi Rijnhuizen

Revolverend Gebiedsontwikkelingsfonds; inzet middelen

Om de transformatie van Rijnhuizen op te starten investeren zowel gemeente als provincie ieder (revolvent) €670.000 (waarvan €335.000,- IGP middelen) in het "Gebiedsontwikkelingsfonds Mooi Rijnhuizen", de eigenaren in het gebied brengen gezamenlijk ook vooraf €670.000 in als voorfinanciering. Het fonds bevat zo in totaal €2.010 mln. Deze middelen worden ingezet volgens een vooraf uitgewerkte investeringsstrategie (zie bijlagen 1 t/m 3) die opgeknipt is in 3 fasen met elk een looptijd van ca. 3 tot 5 jaar en elk voorziet in de realisatie van ca. 400 woningen.

De werking van het fonds is erop gericht dat de gedane investeringen binnen elke individuele fase worden terugverdiend door de afdracht van de eigenaren; per gerealiseerde m² nieuw of getransformeerd vastgoed vindt een afdracht naar het gebiedsfonds plaats. Pas wanneer het gebiedsfonds weer volledig gevuld is, wordt - wanneer zowel gemeente als provincie voldoende vertrouwen hebben in de realisatie- de volgende fase ingegaan. Dit go/no go moment wordt formeel gemarkeerd met een bestuurlijk overleg.

Op deze wijze lopen wij, en de gemeente, hoe dan ook nooit meer risico dan de verleende totale subsidie (IGP en WBO) van €670.000. Wanneer tussentijds blijkt dat de realisatie achter blijft bij de verwachtingen, beschikken wij over de mogelijkheid om te besluiten de volgende fase niet in te gaan en het volledige verstrekte bedrag terug te vorderen. Ook wanneer tijdens de looptijd van een individuele fase het vertrouwen in de realisatie zou verdwijnen, behouden wij, onder voorwaarden, het recht om er tussentijds uit te stappen. In dit geval zal het gebiedsfonds echter niet volledig gevuld zijn en zal er naar rato verlies moeten worden genomen. Echter wederom nooit meer dan de verleende € 670.000 (IGP en WBO). Overigens is de kans op het niet slagen van deze gebiedsontwikkeling klein: Op dit moment hebben zich al voldoende eigenaren gemeld om de eerste fase vliegend van start te laten gaan en de benodigde 375 woningen voor de eerste fase te realiseren, mits de geplande investeringen in de openbare ruimte plaatsvinden. Bovendien dragen de eigenaren van de Club Rijnhuizen zelf ook bij aan de voorfinanciering in het fonds, waardoor er een gedeeld financieel belang is. De voorwaarden en verplichtingen worden nader uitgewerkt in de beschikking en bijbehorende uitvoeringsovereenkomst.

4. Realisatie

Om welke IGP investering gaat het en wat bereiken we ermee?

Het gaat om een provinciale bijdrage uit het IGP budget ter hoogte van €335.000,-, aangevuld met een even grote bijdrage uit het budget Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling, wat de totale provinciale bijdrage op € 670.000,- brengt. De gemeente Nieuwegein stelt een even groot bedrag beschikbaar voor de realisatie van de ontwikkeling, als ook de betrokken initiatiefnemers in het gebied. Alle bijdragen worden gestort in het gebiedsfonds Mooi Rijnhuizen, wat zodoende in totaal € 2.010.000,- bevat. Dit gebiedsfonds wordt revolvent ingezet volgens het investeringschema in bijlage 1.

Zekerheid over uitvoering

Er ligt nu een investeringsstrategie die in co-creatie is opgesteld door gemeente, eigenaren, initiatiefnemers (verenigd in "Club Rijnhuizen") en provincie. Alle betrokkenen onderschrijven de strategie en werkwijze. Naast

de subsidiebeschikking met prestatie indicatoren behorend bij de provinciale bijdrage, wordt bovendien een uitvoeringsovereenkomst gesloten met de gemeente Nieuwegein waarin de werking van het gebiedsfonds tweezijdig wordt bekrachtigd.

Op dit moment, nog voordat het gebiedsfonds officieel van start is gegaan, staan er al voldoende initiatieven in de startblokken om vrijwel de gehele eerste fase te doorlopen. Voor zowel gemeente als initiatiefnemers en eigenaren (verenigd in Club Rhijnhuizen) is het belang van realisatie gezien gedane investeringen en wederzijdse belangen zeer groot.

5. Toetsing IGP -criteria

In het in juli 2012 door PS vastgesteld Integraal GebiedsontwikkelingsProgramma 2012-2019 staan de uitgangspunten en criteria op basis waarvan het IGP budget kan worden ingezet. Hieronder worden die criteria toegepast op de gebiedsontwikkeling Mooi Rijnhuizen.

1. *Er is sprake van een programma-overstijgend doelbereik: meervoudige doelen die geprogrammeerd zijn in meer dan één bestaand provinciaal programma of beleidsveld;*

Het gaat hier om integrale gebiedsontwikkelingen, met provinciale opgaven op het gebied van binnenstedelijke woningbouw, aanpak kantorenleegstand, cultureel erfgoed (kasteel Rijnhuizen en Fort Jutphaas), groen-blauwe structuren en bereikbaarheid (zowel voor langzaam verkeer als per auto). Deze opgaven zijn onderdeel van meerdere provinciale programma's (WBO, Kantorenaanpak, Nieuwe Hollandse Waterlinie) er is daarmee programma-overstijgend.

2. *Inzet van de provincie Utrecht doet er toe: zonder inzet laten we provinciale doelen liggen en/of krijgt het project geen voortgang;*

Om eigenaren te laten investeren in het gebied is een beperkte mate van gezamenlijke voorfinanciering nodig, de gemeente heeft onvoldoende middelen om dit alleen te dragen. Zij kijken naar de provincie als partner in nieuwe gebiedsontwikkeling, ontwikkeling van nieuwe financieringsvormen, aanpak kantoren leegstand en verbetering van de binnenstedelijke kwaliteit. Onze rol in dit gebied is, zowel wat betreft deze financieringsvraag als wat betreft onze betrokkenheid in het gehele proces, essentieel.

3. *Rol en inzet van provincie wordt gedragen door de andere deelnemende partijen en er is commitment over ieders rol en inzet;*

Om de gebiedsontwikkeling op gang te krijgen, is inzet van (revolverend) overheidsgeld bij de start noodzakelijk. De omvang van het benodigde bedrag bij de start van het gebiedsfonds is voor de gemeente Nieuwegein te groot. Bovendien heeft de financiële betrokkenheid van de provincie Utrecht een positief effect op de bereidheid en vertrouwen van private partijen om in het gebied te investeren.

In de uitvoeringsovereenkomst worden de afspraken tussen gemeente en provincie, waardoor het duidelijk is wat van wie wordt verwacht. De private partijen in het gebied, verenigd in de coöperatie "Club Rhijnhuizen", sluiten een overeenkomst met de gemeente over de afdracht aan het gebiedsfonds bij ontwikkeling danwel transformatie.

4. *Er is reëel zicht op uitvoering;*

Met het vullen van het gebiedsfonds door gemeente Nieuwegein en provincie Utrecht kunnen de benodigde investeringen worden gedaan. Partijen in het gebied staan letterlijk te trappelen om van start te gaan; op dit moment hebben zich al voldoende eigenaren gemeld bij de Club Rhijnhuizen om de eerste fase vliegend van start te laten gaan. Nog dit jaar worden de eerste investeringen verwacht.

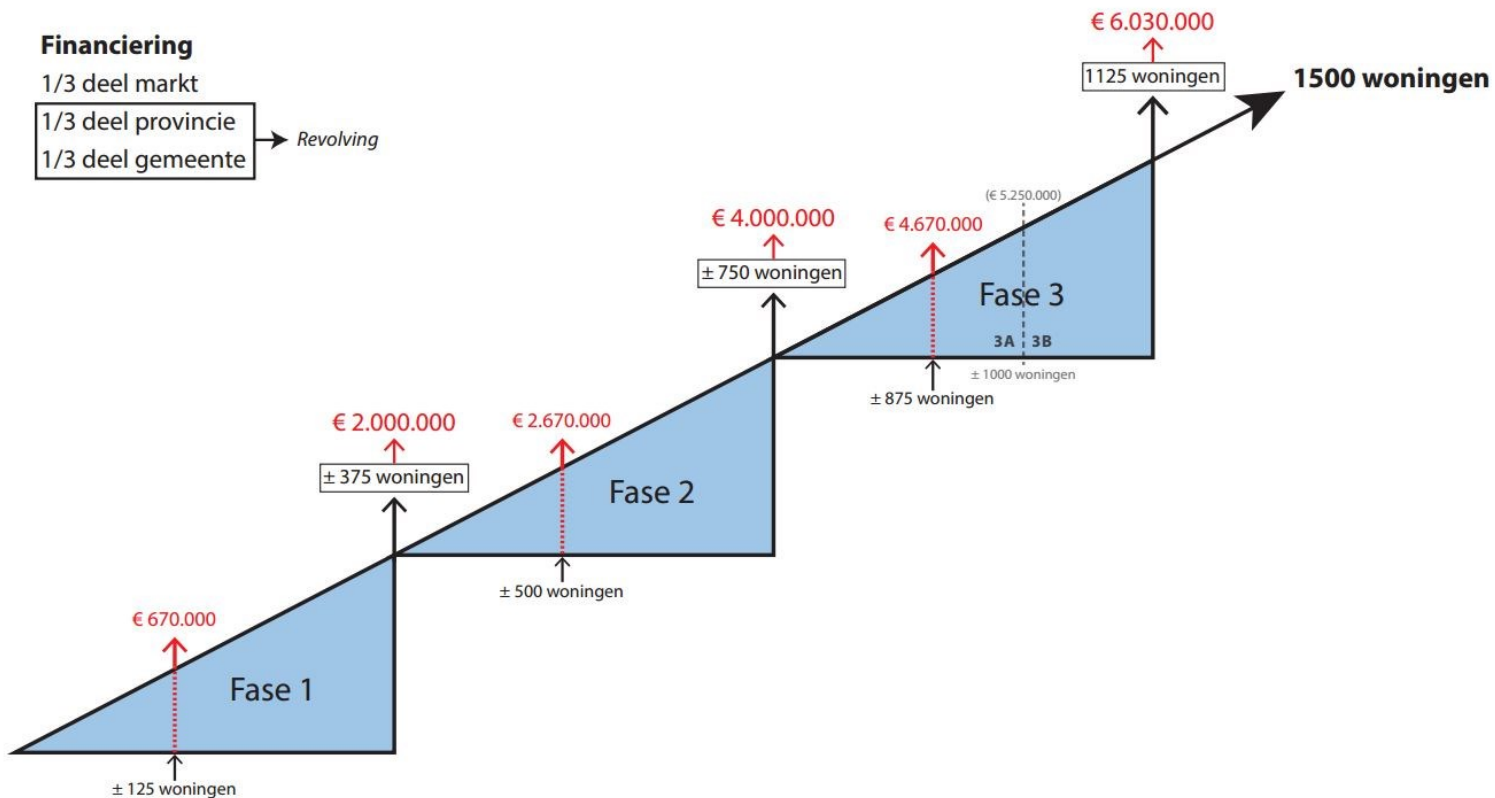
Bijlage; investeringsstrategie; kaart

Fasering Rijnhuizen

Financiering

1/3 deel markt
1/3 deel provincie
1/3 deel gemeente

→ *Revolving*



Bijlage 3 Tabel investeringsstrategie; investeringen naar fasen

| Aanduiding | omschrijving | Totaal | Fase 1 | Fase 2 | Fase 3 |
|------------|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 | Voetspad nieuw (deel 1) | 97.192 | 97.192 | | |
| 2 | Autoweg nieuw (deel 1) | 242.764 | 242.764 | | |
| 3 | Fietspad nieuw (deel 1) | 90.049 | 90.049 | | |
| 4 | Fietspad nieuw (deel 1) | 81.960 | 81.960 | | |
| 5 | Ecozone (deel 1) | 72.600 | 72.600 | | |
| 6 | Planten bomen | 36.652 | 36.652 | | |
| 7 | Duiker voetspad | 2.475 | 2.475 | | |
| 8 | Duiker fietspad | 4.125 | 4.125 | | |
| 9 | Aanpassen fort | 317.391 | 317.391 | | |
| 10 | Autoweg herinrichting | 245.678 | 245.678 | | |
| 11 | Ophaalbrug | 1.832.787 | | 1.832.787 | |
| 12 | Voetspad nieuw (deel 2) | 97.192 | | | 97.192 |
| 13 | Autoweg herinrichting | 101.249 | | | 101.249 |
| 14 | Voetspad herinrichting | 14.850 | | | 14.850 |
| 15 | Autoweg nieuw (deel 1) | 322.661 | | | 322.661 |
| 16 | Planten bomen | 31.020 | | | 31.020 |
| 17 | Kruising | 660.000 | | | 660.000 |
| 18 | Ecozone (deel 2) | 72.600 | | | 72.600 |
| 19 | Fietspad nieuw (deel 2) | 81.960 | | | 81.960 |
| 20 | Autoweg nieuw (deel 2) | 242.764 | | | 242.764 |
| | Subtotaal | 4.647.967 | 1.190.885 | 1.832.787 | 1.624.295 |
| | Planontwikkelingskosten | 650.000 | 400.000 | 250.000 | |
| | Placemaking | 330.000 | 330.000 | | |
| | Financieringslasten (grex) | 300.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| | Totaal | 5.927.967 | 2.020.885 | 2.182.787 | 1.724.295 |