

Methodiek en financiële stromen voor ontwikkeling Poort van Woerden

Op weg naar één integrale ontwikkeling

Inhoudsopgave

1) Programma- én projectsturing

- Van drie projecten naar één gebiedsontwikkeling
- Poort van Woerden: grote opgave met forse effecten
- Op zoek naar de juiste balans: programmasturing als hulpmiddel

2) Financiële systematiek

- Ontwikkelstrategieën en instrumentarium
- Financiële stromen
- Beslismomenten/ rol raad

3) Lobby en rijkssubsidies

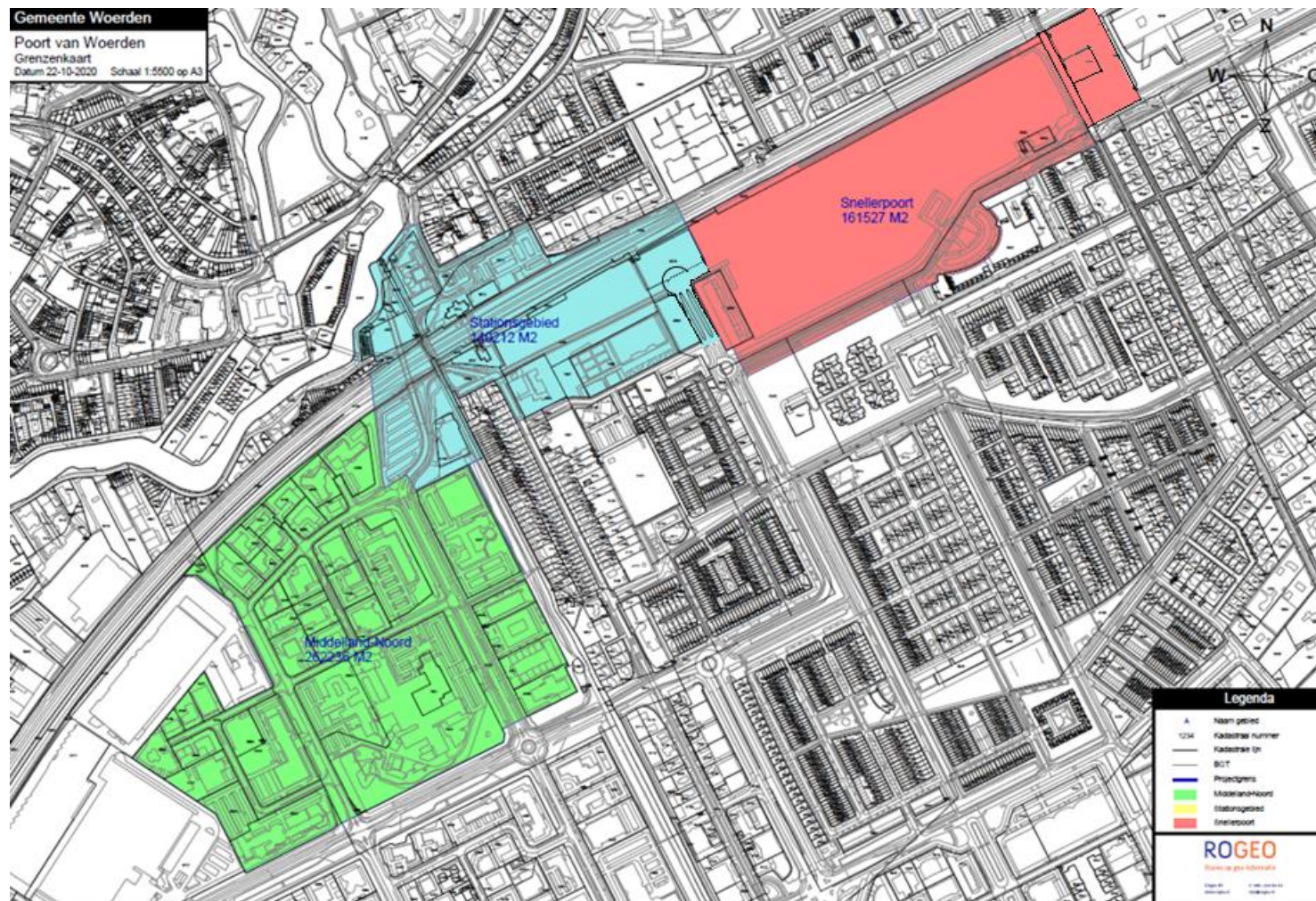
- Verkregen subsidies
- U Ned: Knooppuntenprogramma

4) Uitwerking visie Stationsgebied

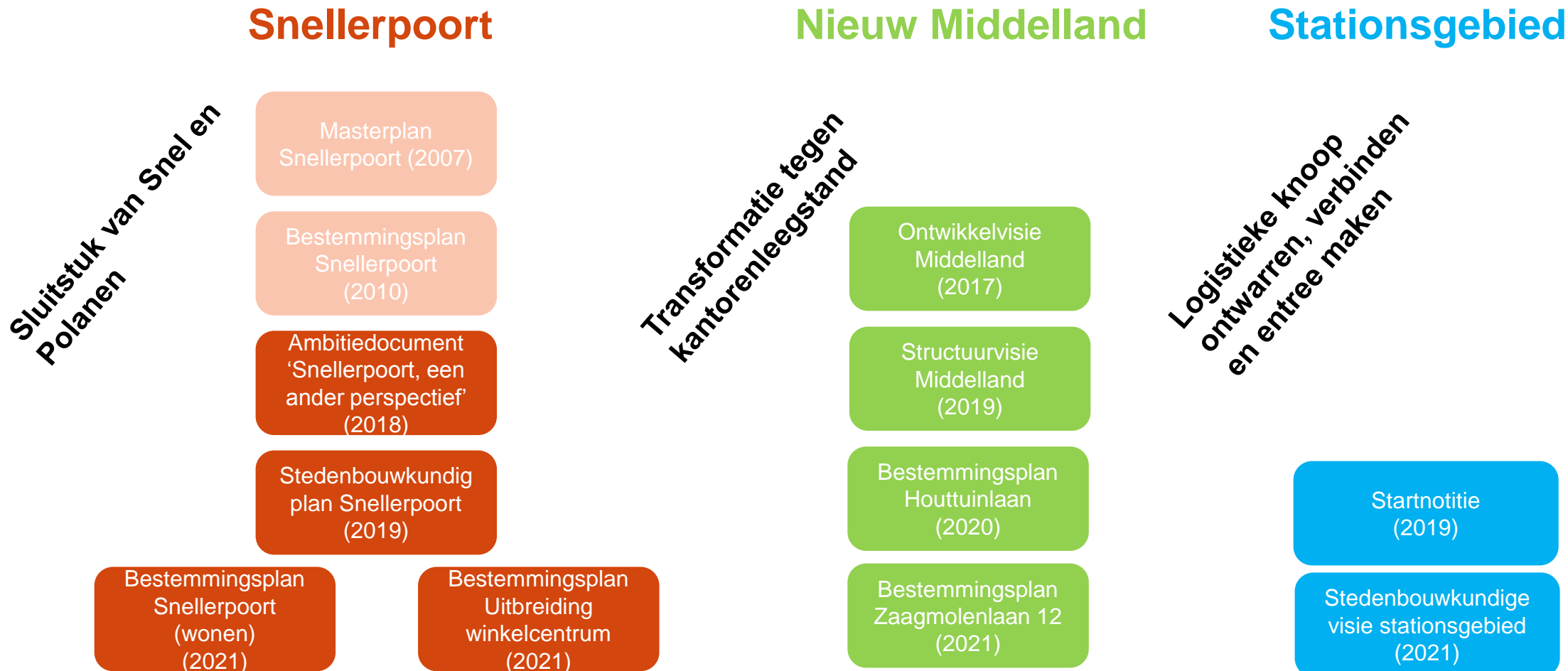
Poort van Woerden

Van drie projecten naar één gebiedsontwikkeling:

1. Nieuw Middelland
2. Stationsomgeving
3. Snellerpoort



Projecten met een eigen ontwikkelpad



Integrale benadering is noodzakelijk

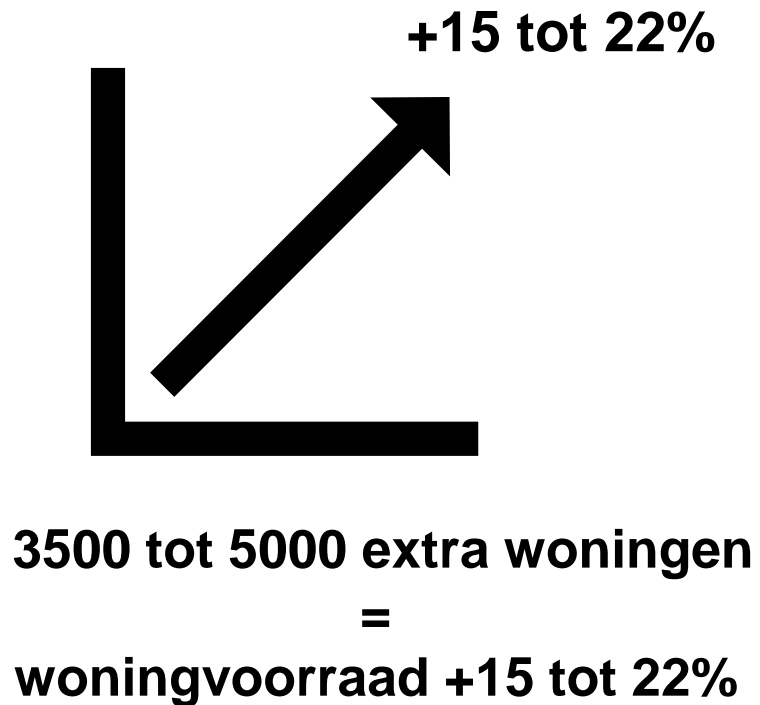
- Ontwikkelingen in deelgebieden hebben effecten op elkaar
- Projectgrenzen bestaan in de realiteit niet
- Rijkssubsidies zijn geënt op integrale ontwikkeling (sturing op woningbouw-aantallen)



Poort van Woerden: grote opgave met forse effecten

Op weg naar één integrale ontwikkeling

Poort van Woerden integraal bekeken

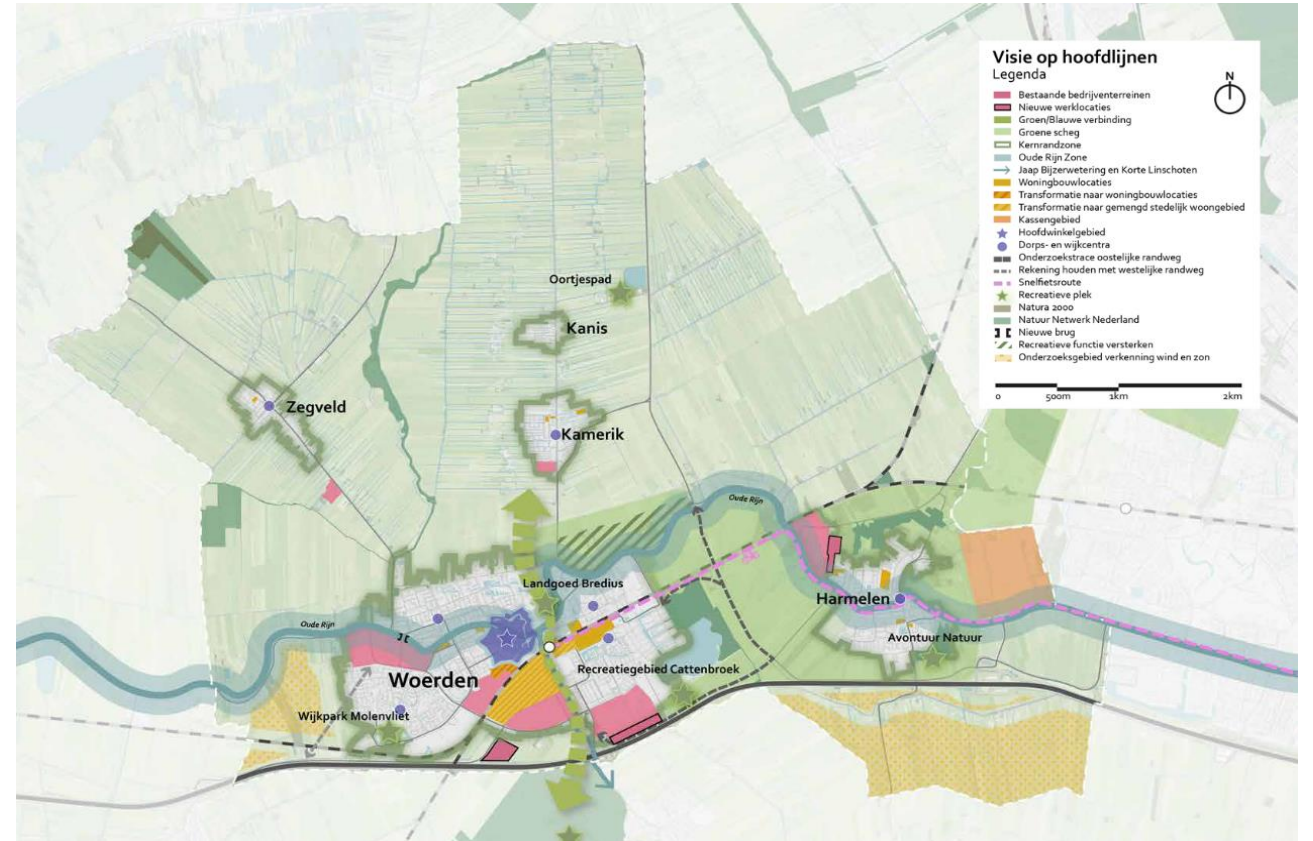
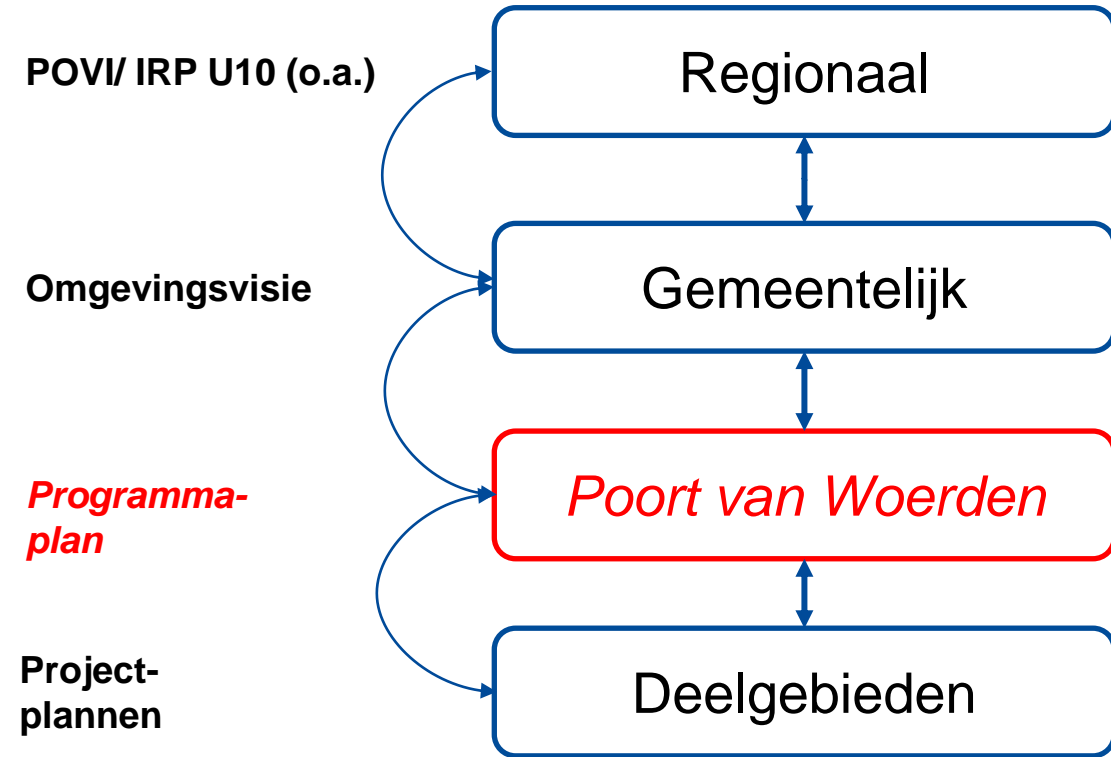


Schaalsprong heeft effect op:

- Lokale woningmarkt;
- Mobiliteit;
- Voorzieningenniveau;
- Werken/ economie;
- Groen en recreatie;
- Rol als centrumgemeente;
- Etc.

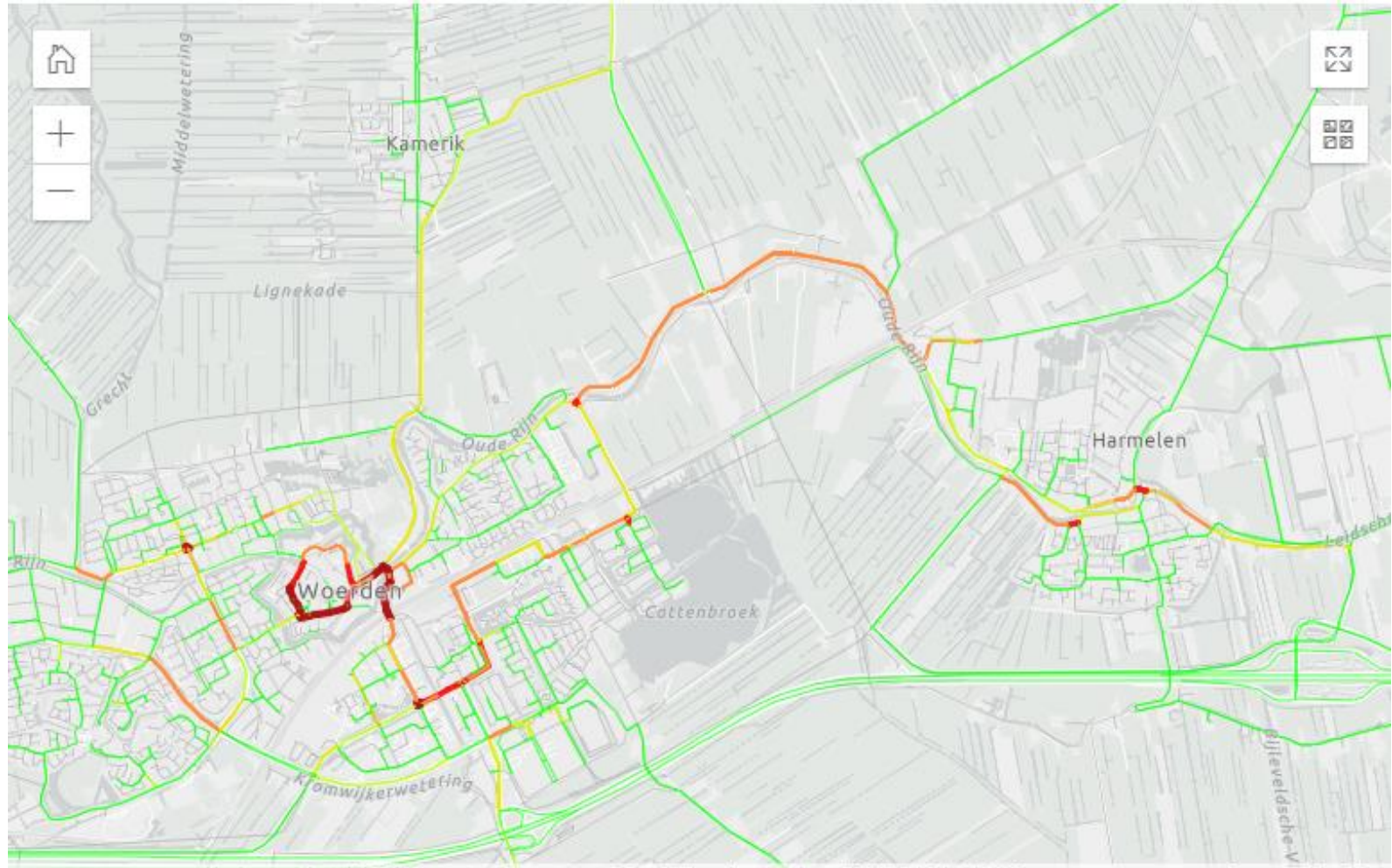


Effecten op verschillende schaalniveaus



Omgevingsvisie Woerden

Mobiliteit als voorbeeld: bron HWS-rapport



Schaalsprong vraagt om integrale antwoorden

Wat betekent de gebiedsontwikkeling Poort van Woerden voor de stad?

- Integrale omgang met mobiliteit?
- Gewenste voorzieningenniveau (complementair a/d binnenstad)?
- Betekenis en invulling groene scheg (Poort naar Groene Hart)?
- Functie station in relatie tot rol als centrumgemeente?
- Aansluiting Nieuw-Middelland en Binnenstad?
- Omgang met maatschappelijk opgaven (o.a. vluchtelingenopvang)?
- Aansluiting woningbouwbehoefte op gebiedsontwikkeling (juiste woning op de juiste plek)

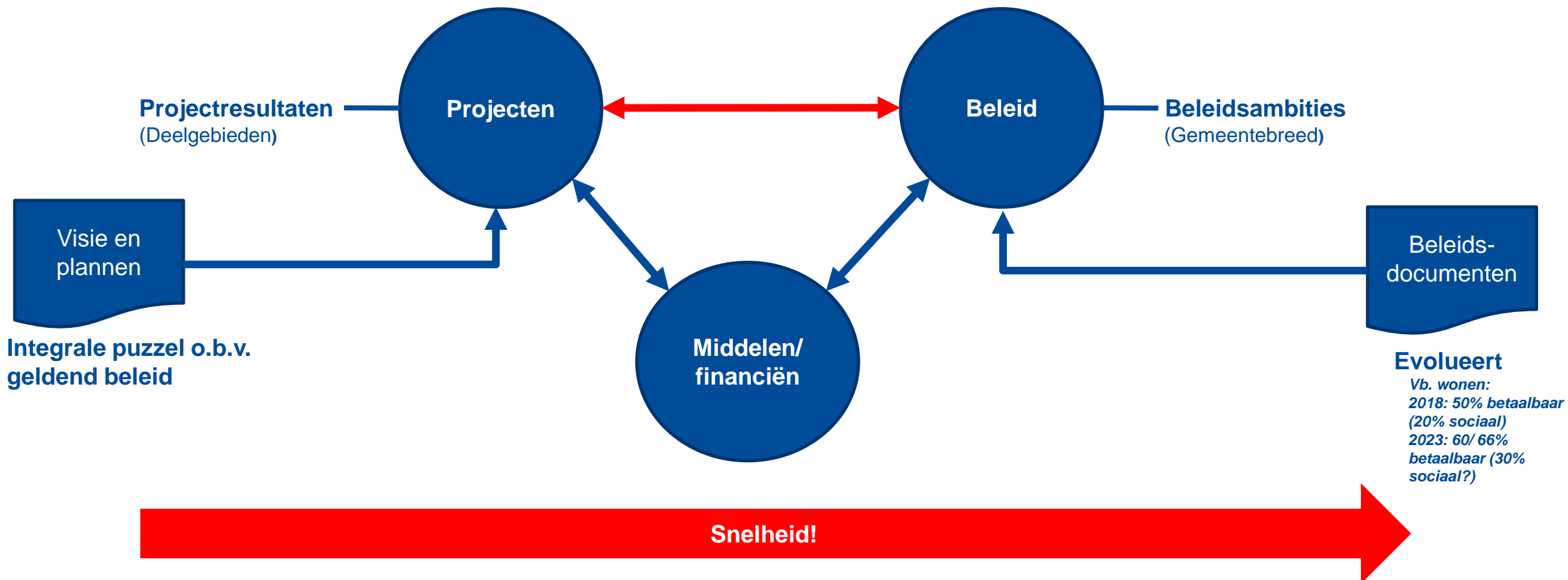
Schaalsprong vraagt om integrale antwoorden

- Stikstofdepositie: Wat betekent de gewijzigde regelgeving voor de ontwikkelingen?
- Netcongestie: Welk effect heeft aangekondigde netcongestie op de mogelijkheden/fasering van plannen?

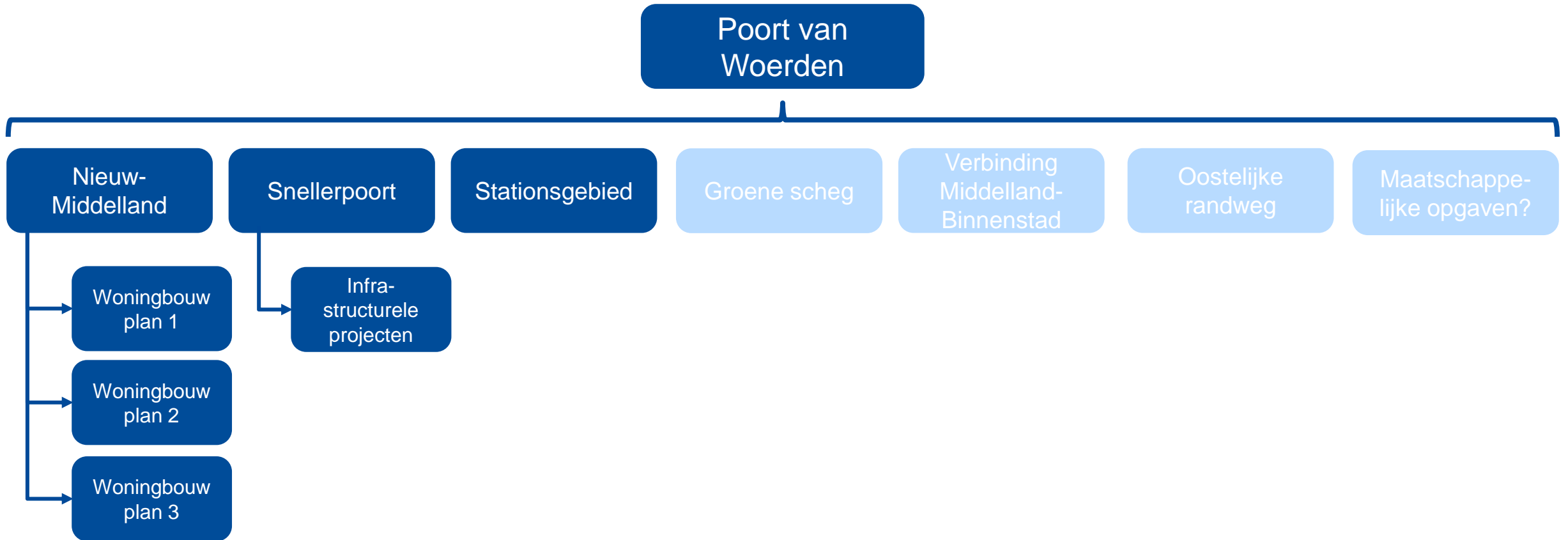
Programmasturing als hulpmiddel

Op weg naar één integrale ontwikkeling

Huidig sturingsmechanisme



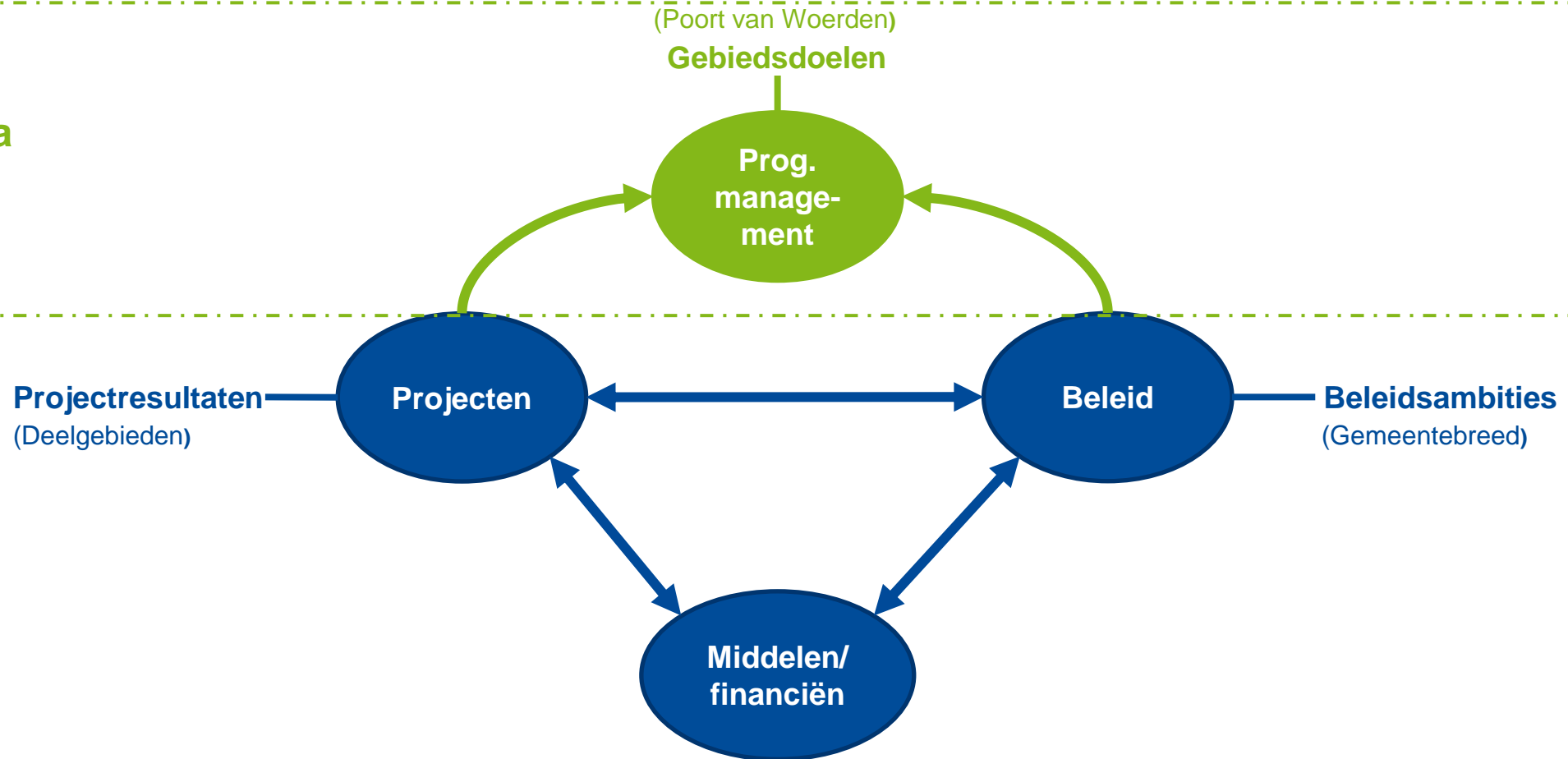
Poort van Woerden: een veelheid aan projecten



“Redeneren vanuit gebiedsdoelen”

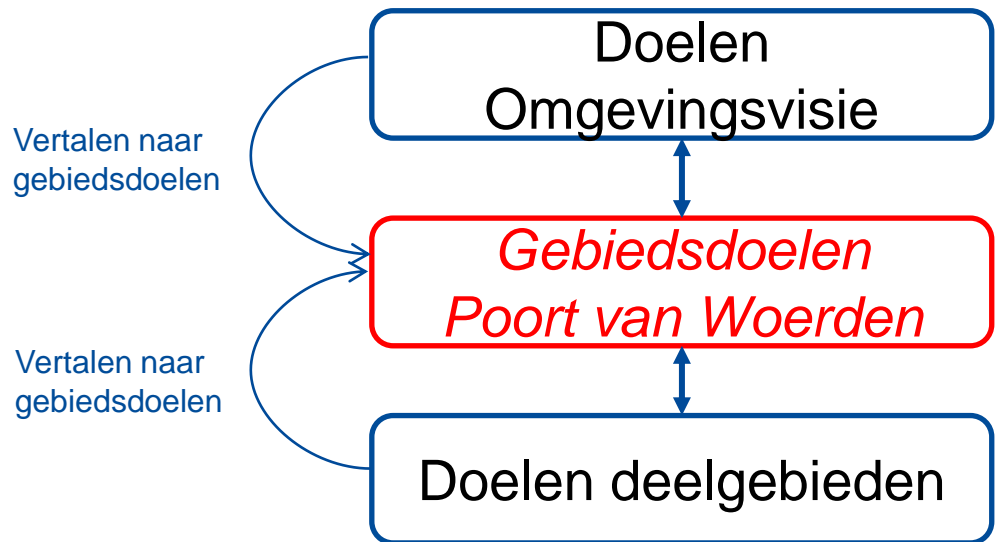
Op zoek naar een goede balans

Programma
sturing



Snelheid!

Gebiedsdoelen: Bestaande kennis gebruiken

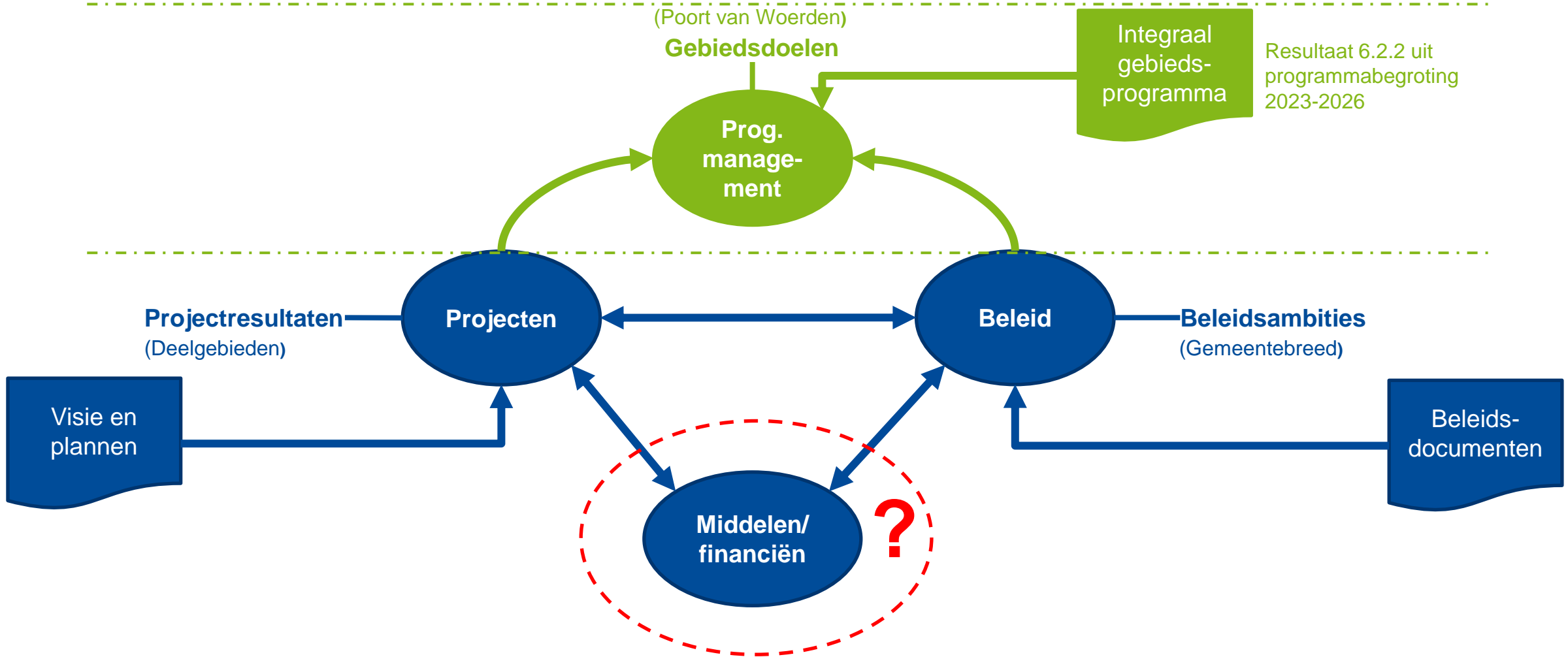


Langzaam verkeer stimuleren
Tweeverdieners
Flexibele woonvormen
Station bereikbaar met auto
Complementair aan de binnenstad
Jaap Bijzervetering zichtbaar en beleefbaar

Kleinschalige buurtfuncties
Aantrekkelijk verblijfsgebied
Vitale doorstromers
Zorghotel/ werkhotel
Poort naar het Groene Hart
Starters en 'singles'
Woerdense maat en schaal
Gemengd stedelijk woongebied
Voetgangers en fietsers prioriteit

Noord en Zuid verbonden

Op zoek naar een goede balans



Financiële systematiek

Op weg naar één integrale ontwikkeling

Drie verschillende ontwikkelmethodes

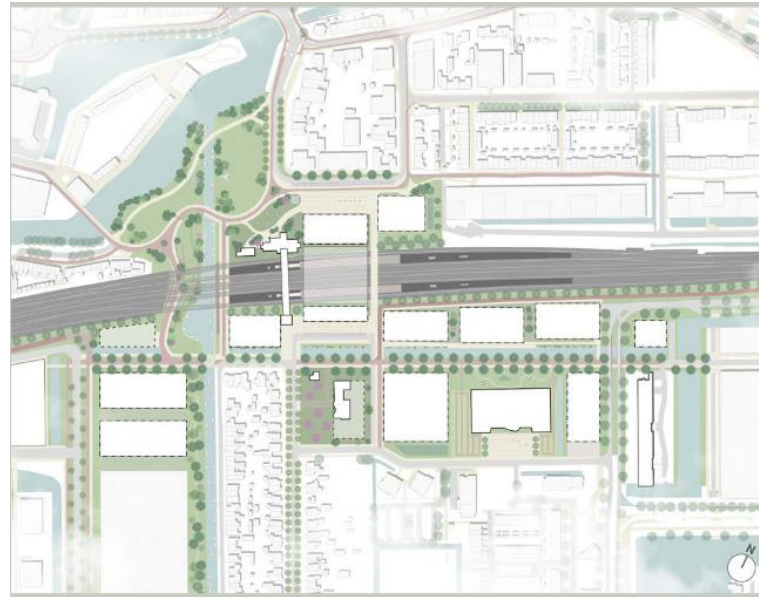
Nieuw Middelland



Initiatieven zijn leidend in de volgorde van de ontwikkeling, tijdelijke initiatieven kunnen ondersteunen door placemaking.

**Organisch – Kostenverhaal
via gebiedsfonds**

Stationsgebied



**Planmatig – Grondverkoop en
kostenverhaal**

Snellerpoort



Planmatig - Grondverkoop

Instrumenten gebiedsontwikkeling PvW

- Grondexploitaties: Snel en Polanen (w.o. Snellerpoort – Cattenbroek) en Stationsgebied;
 - Snellerpoort (onderdeel van Snel en Polanen reeds langjarig bestaand via MPG)
 - Stationsgebied (voor gemeentelijke grondposities nog vast te stellen grondexploitatie) afgelopen jaren via krediet ten laste van ARG
- Kostenverhaal: anterieure overeenkomsten met Gebiedsfonds Middelland;
 - Gemeentelijke kosten verbonden aan ruimtelijke plannen in rekening brengen
 - Kan via privaatrechtelijk en publiekrechtelijk spoor
 - Privaatrechtelijke spoor, via anterieure overeenkomst, is gebruikelijk en voorkeur
- Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)
 - Afdekking risico's van grondexploitaties

Instrumenten gebiedsontwikkeling PvW

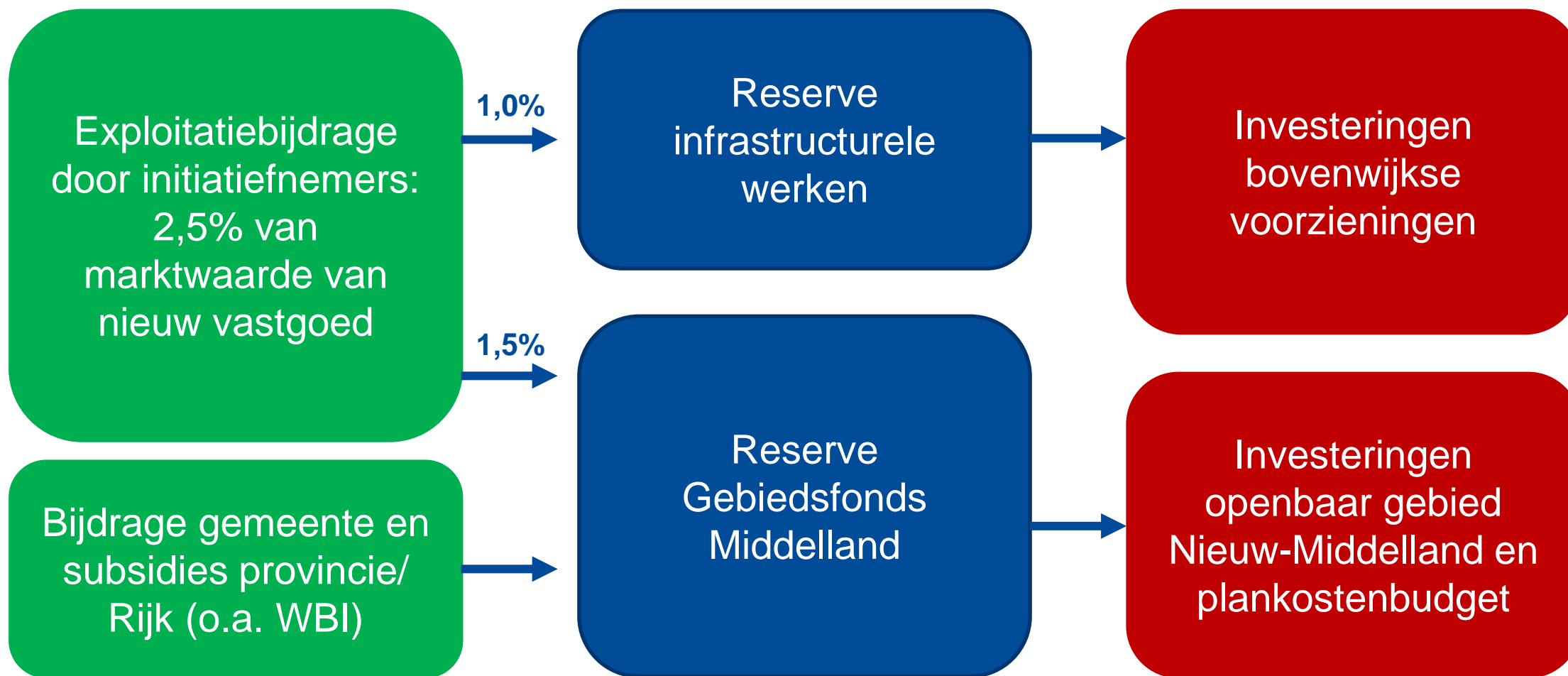
- Reserve gebiedsfonds Middelland
 - Gebiedsfonds voor een afgebakend gebied;
 - Bekostigen maatregelen in openbaar gebied noodzakelijk voor inrichting van een gebied;
 - Reserve gebiedsfonds is geen grondexploitatie;
 - Gebiedsfonds wordt stapsgewijs gevuld met exploitatiebijdragen van initiatiefnemers;
 - Nota Reserve Gebiedsfonds Middelland bevat financiële spelregels (Raadsbesluit).
- Subsidie en bijdrages: o.a. van Rijk en provincie (vb. WBI).

Instrumentarium: Reserve infrastructuurele werken

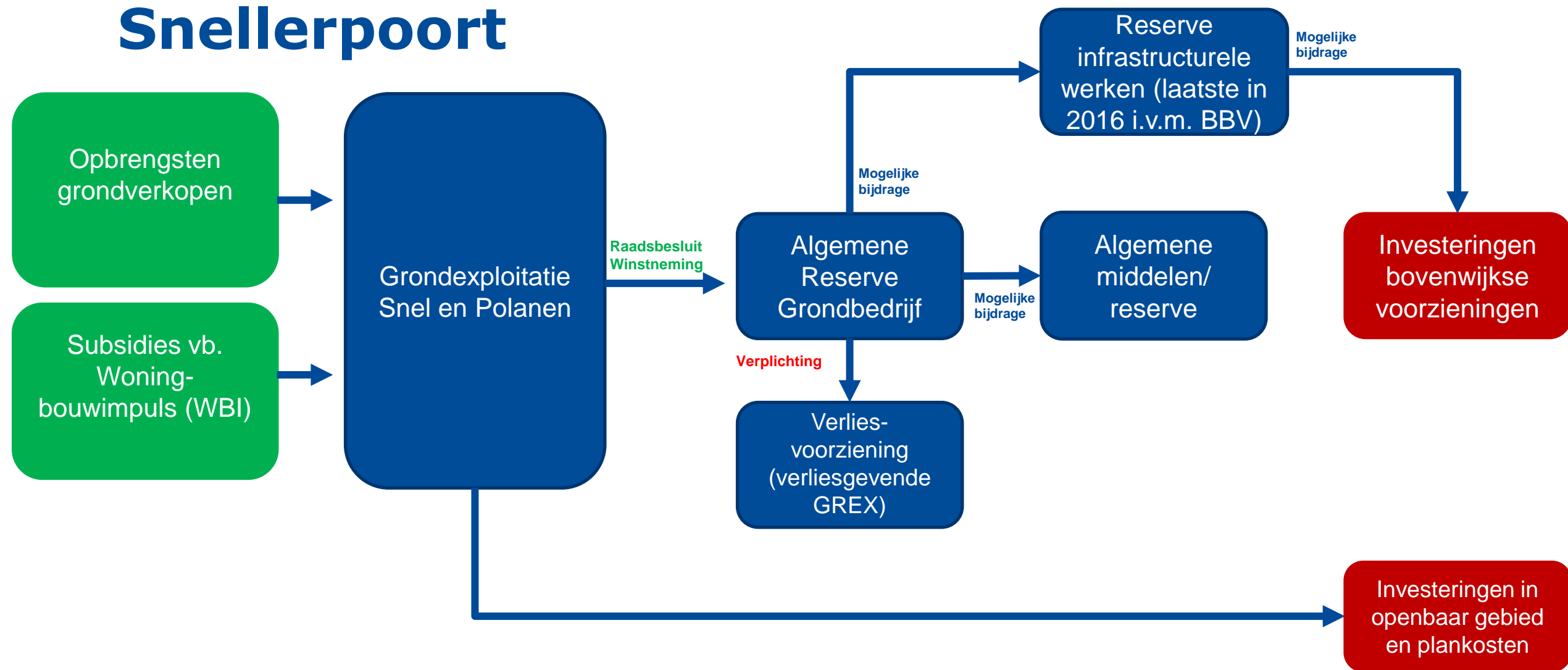
- Omgevingsvisie vormt input voor bovenwijkse investeringen
- GREX en anterieure overeenkomsten (kostenverhaal)
kostendragers voor reserve;
- Subsidies kunnen (indirect) een bijdrage leveren als kostendragers.

Financiële stromen schematisch weergegeven

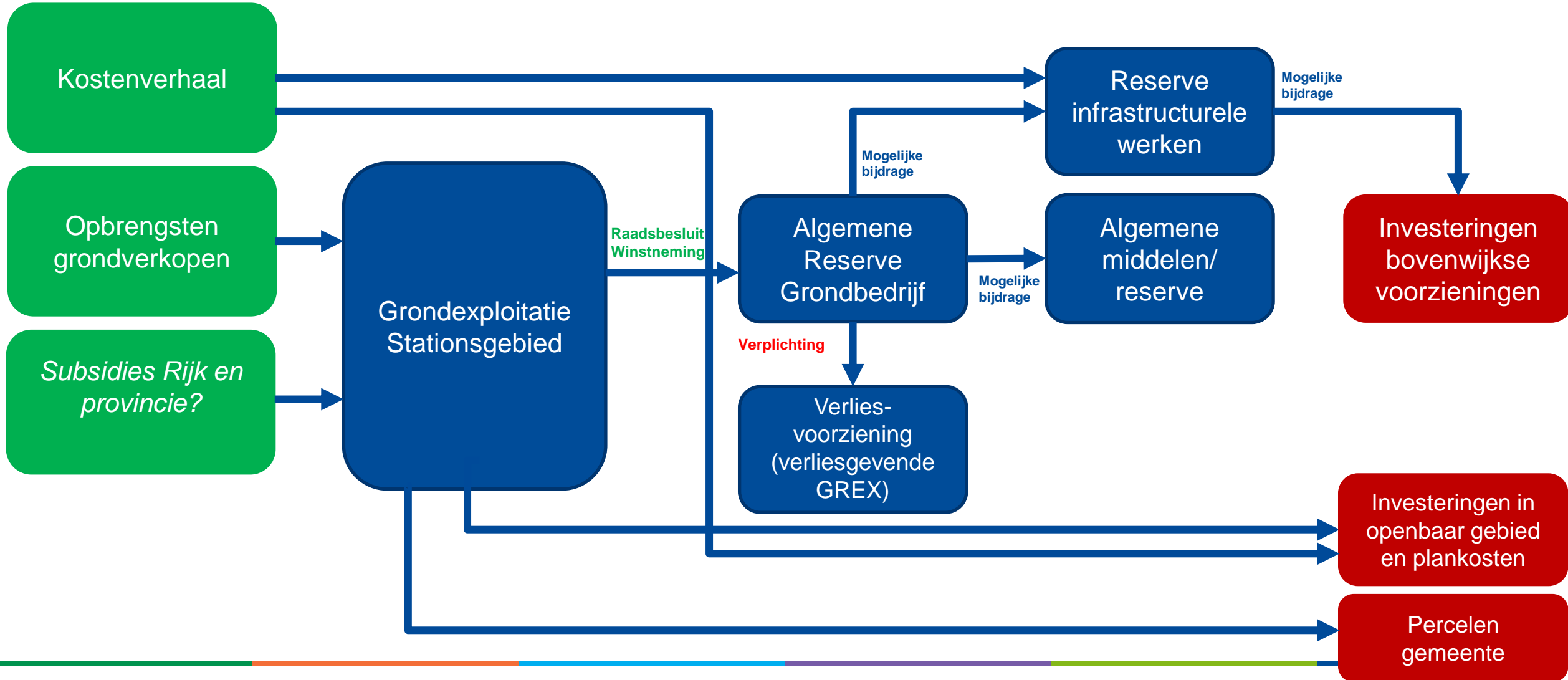
Nieuw-Middelland



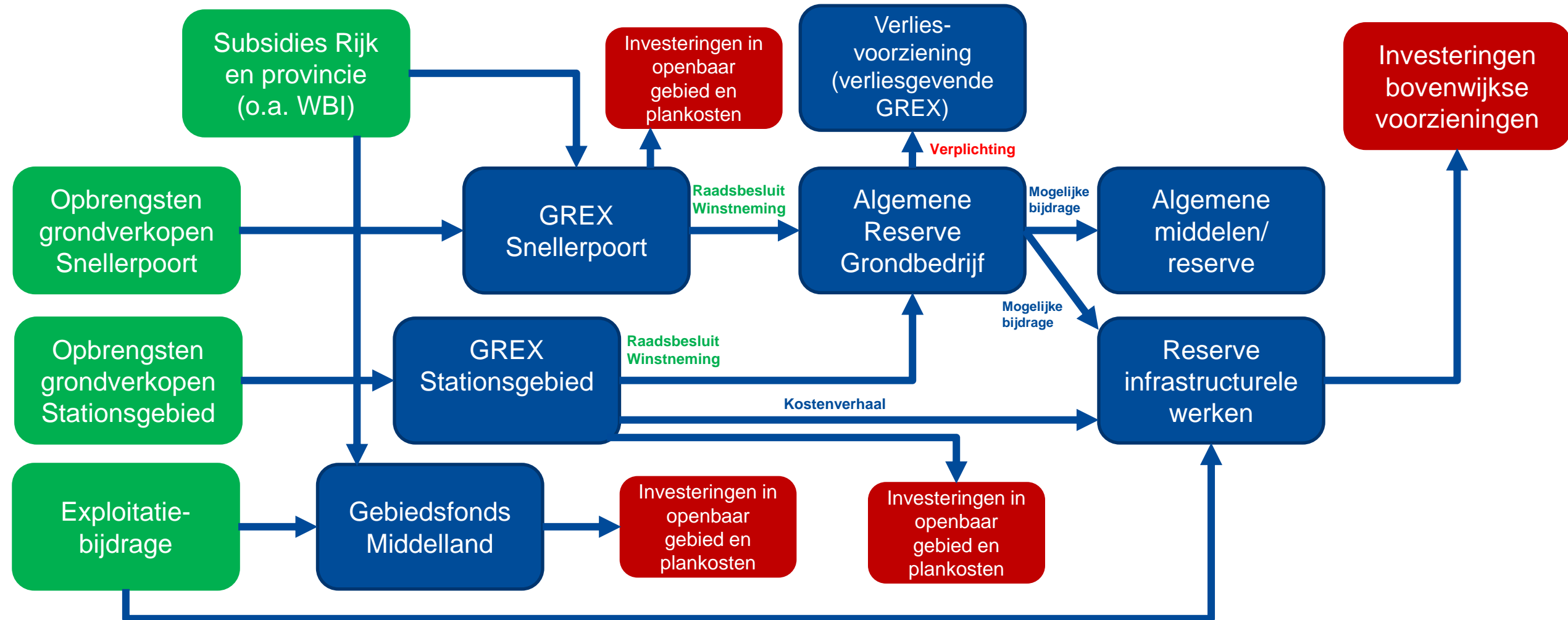
Snellerpoort



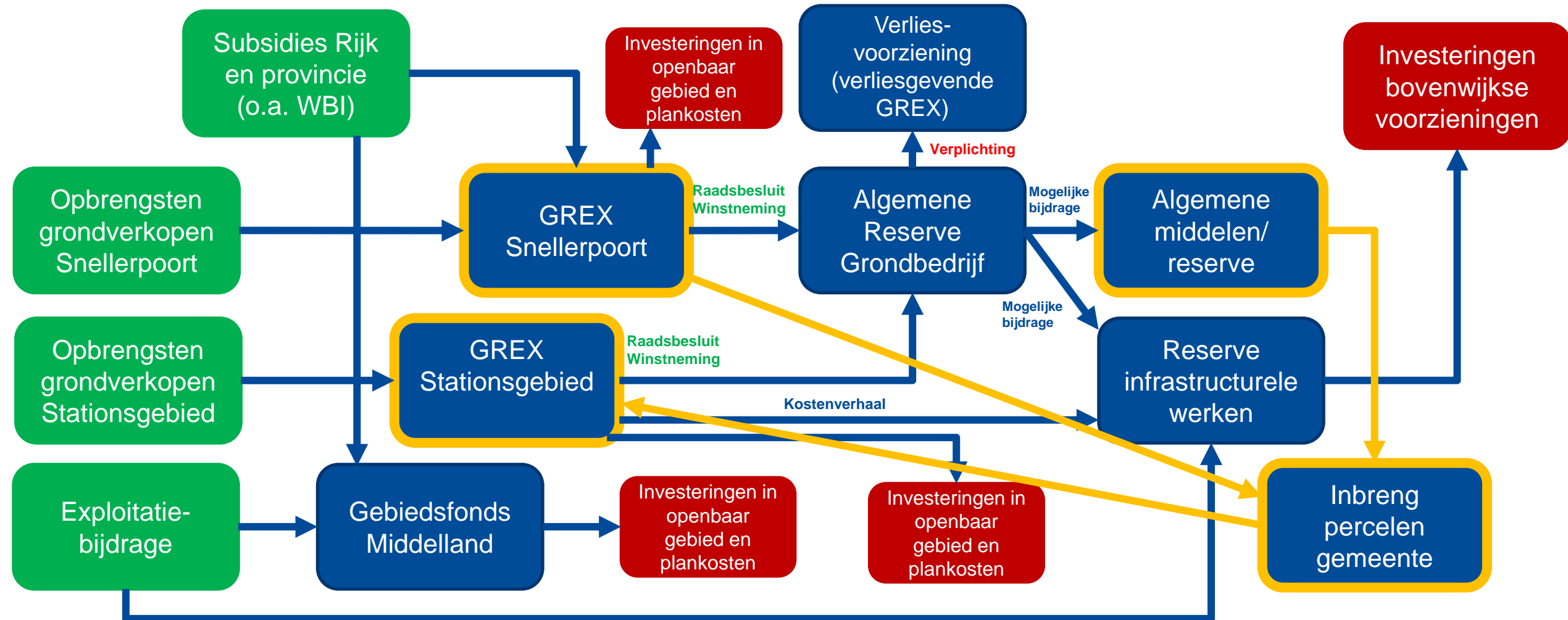
Stationsgebied



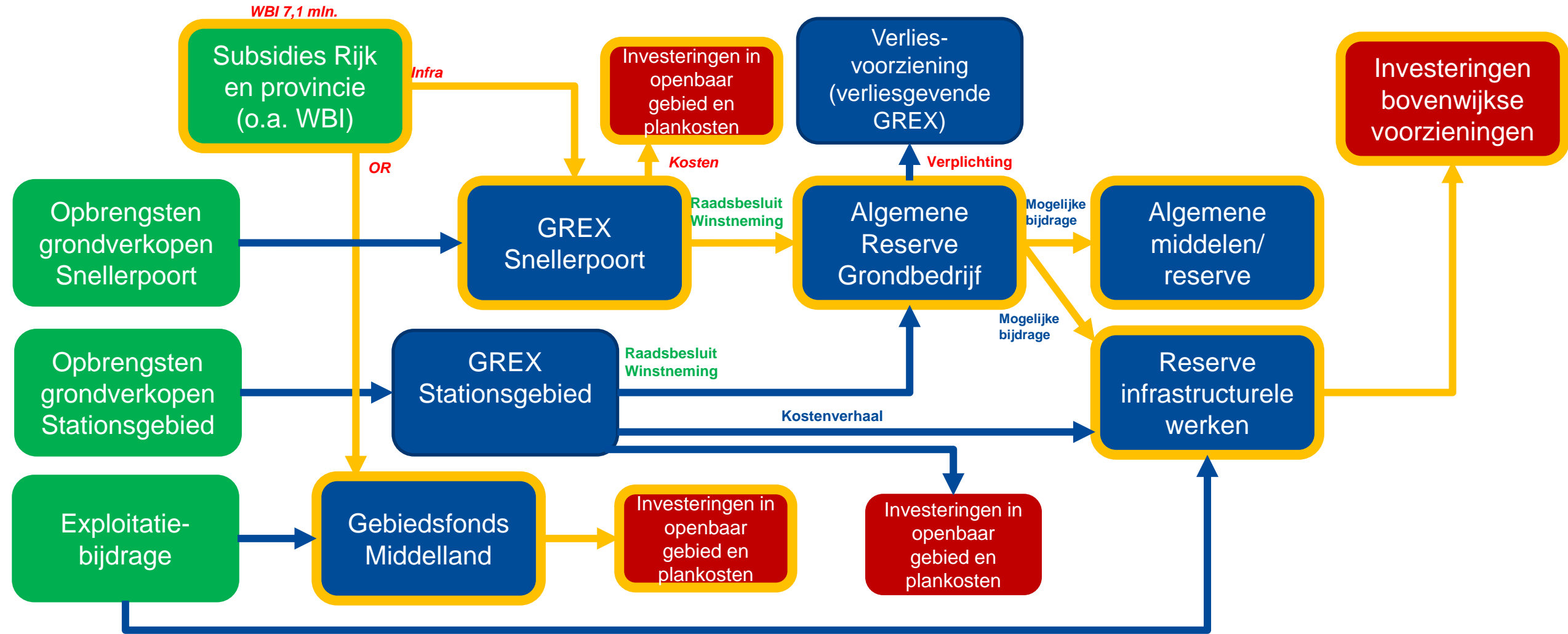
Totaaloverzicht financiële stromen



Totaaloverzicht financiële stromen



Totaaloverzicht financiële stromen



Drie ontwikkelmethodes - drie financiële systemen

Waarom drie financiële systemen?

- 1) Deelgebieden kennen een eigen geschiedenis (van oudsher ontstaan) en eigen dynamiek (organische ontwikkeling Middelland);
- 2) Om snelheid in ontwikkeling te behouden niet alles omzetten naar één systeem;

Integrale benadering vraagt om integraal (financieel) denken

- Gebiedsontwikkeling van de Poort van Woerden is belangrijk voor gemeente Woerden;
- Een grote gebiedsontwikkeling vergt (veel) financiële middelen;
- College en raad hebben op meerdere momenten keuzes in omgang met financiële stromen – keuzes zijn vanuit bestaande systematiek verbonden aan ontwikkelingen per deelgebied.

Wees bewust van de gewenste integrale ontwikkeling van de Poort van Woerden bij financiële keuzes per deelgebied.

Lobby en subsidies

Subsidies

Belangrijke al ontvangen subsidies:

- Provinciale subsidies (Versnelling woningbouw, Flexpool);
- Woningbouwimpuls (WBI).

Waarschijnlijk te ontvangen subsidie:

- Programmaliijn 'Aanpak 2030' (BOL-gelden)



Miljoenen voor woningbouw in Amersfoort en Woerden

Grote geldstromen via BOL/BO MIRT-cyclus



BOL: Bestuurlijk Overleg Leefomgeving

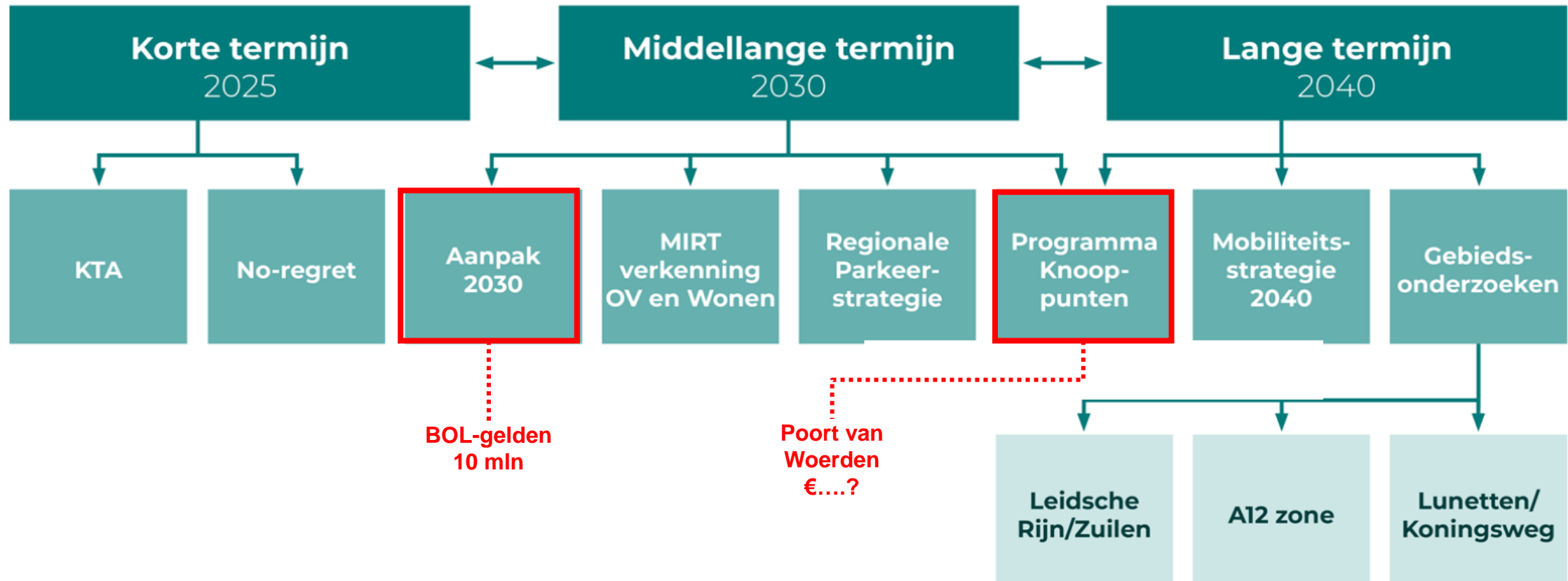
BO MIRT: Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte & Transport

Aansluiting op BOL & BO MIRT via U10/ U Ned

- Rijk overlegt met landsdelen/ regio's over investeringsbeslissingen
- Voorstellen voor de U10-regio worden voorbereid via het onderzoeksprogramma U Ned
- U Ned is een samenwerking tussen ministeries van IenW, BZK, EZK, provincie Utrecht, gemeente Utrecht en U10
- Woerden wordt vertegenwoordigd via de U10

Programma U Ned

Utrecht Nabij



Afspraak BO MIRT november 2022

“Rijk en regio brengen de groeipotenties van de regiopoorten verder in beeld in het programma Knooppunten en agenderen vervolgstappen inclusief de invulling van randvoorwaarden in het BO MIRT in 2023.”

Belangrijk voor gemeente Woerden om randvoorwaarden voor ontwikkeling Poort van Woerden goed in het programma knooppunten te agenderen om in aanmerking te komen voor financiering vanuit het Rijk.

Verwachtingsmanagement

- 1) Komende jaren zullen het Rijk en de provincie Utrecht financiële bijdragen leveren voor de ontwikkeling van de Poort van Woerden. Voor wat betreft de bijdragen kan worden gedacht aan orde van grootte vergelijkbaar met de woningbouwimpuls.
- 2) Partijen als NS en ProRail hebben, mede als gevolg van corona, geen diepe zakken.

Wees bij ambities reëel in te verwachten bijdragen van externe partijen, zonder daarbij onverminderd in te zetten op de lobby.

Uitwerking stedenbouwkundige visie stationsgebied

Voorlopige conclusies o.b.v. financiële doorrekening

- Realisatie van stedenbouwkundige visie is (zeer) kostbaar;
- Hoogte van de kosten wordt sterk ingegeven door hoofdinfrastructurele kunstwerken;
- Keuze voor mobiliteitstransitie in stationsomgeving resulteert ook in infrastructurale; kosten buiten plangebied (vb. oostelijke randweg)
- Reële blik op lobbygelden meenemen in afwegingen;
- Nieuwe stikstofregelgeving (toepassing op bouw-/ realisatiefase) zorgt voor extra uitdagingen.

Voorlopige conclusies o.b.v. financiële doorrekening

- Zoek vanuit de doelstellingen in de stedenbouwkundige visie naar alternatieve, haalbare mogelijkheden → in een vervolgsessie presenteren wij graag enkele suggesties, inclusief doorrekening;
- Formulier gebiedsdoelen op 'Poort van Woerden'-niveau om een integrale omgang met de beoogde schaa sprong te borgen en een kader te hebben waarbinnen projecten worden gerealiseerd;
 - Heb bij een onderwerp zoals mobiliteit oog voor gemeentebrede consequenties, zowel beleidsmatig als financieel.

Vragen en/ of opmerkingen?