

Merwede fase 1



Voortgangsrapportage 5
1 maart 2024 – 1 september 2024

Dashboard Merwede

Met dit dashboard wordt op hoofdlijnen een overzicht gegeven van belangrijke aspecten over de voortgang van Merwede fase 1.

Een toelichting op de indicatoren wordt verder in de voortgangsrapportage gegeven. Op verschillende onderdelen vragen de ontwikkelingen aandacht.

Stand van zaken Project Merwede fase 1

	d.d. 1 sept. 2024	Toelichting
Doelstelling	■	Geen wijziging in de doelstellingen.
Scope	■	Geen wijziging in de scope van het project.
Geld	■	Financieel kader is verslechterd.
Tijd	■	Planning start bouw staat fors onder druk.
Kwaliteit	■	Sturen op kwaliteit van het gebied blijft topprioriteit. Met druk op budget en planning komt ook kwaliteit mogelijk op termijn onder druk.
Risico's	■	Risicoprofiel staat met name bij maatschappelijk vastgoed nog onder druk.
Organisatie	■	Als gevolg van marktontwikkelingen vraagt organisatie en inzet bijsturing.
Communicatie	■	Voortgang van het project staat onder druk.

■ Conform afspraken startdocument | ■ Er zijn ontwikkelingen die kunnen leiden tot afwijking van het startdocument en aandacht vragen | ■ Er zijn grote afwijkingen van het startdocument. Mogelijk is herziening van de afspraken nodig.

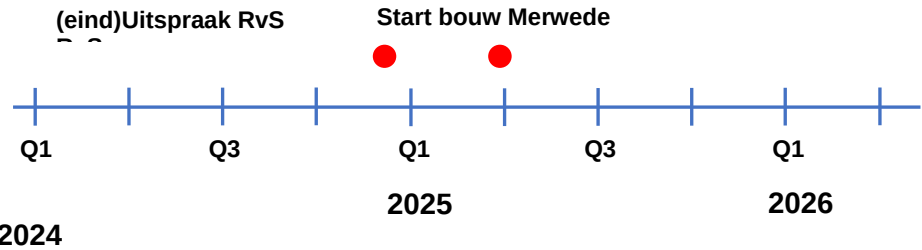
Risicoanalyse

	Mogelijke impact
Tijdige start bouw	■
Niet voldoen subsidievoorwaarden WBI	■
Verslechteren financieel kader	■
Vertraging totale opgave	■

Financieel kader Merwedekanaalzone

Voor de gebiedsontwikkeling Merwedekanaalzone is het financiële kader nog steeds sluitend op totaalniveau. In fase 1 vormen de budgetten voor bovenwijkse voorzieningen en het maatschappelijke vastgoed de belangrijkste gemeentelijke financiële inzet. Door de vertragingen in het start bouwproces zijn de plankosten gestegen. De realisatie van maatschappelijk vastgoed door een externe marktpartij ten behoeve van zorgverleners, waaronder huisartsen, staat onder druk. Door de sterk gestegen bouwkosten worden de toekomstige exploitatieresultaten negatief beïnvloed.

Planning



Inleiding

Algemeen

Deze 5e voortgangsrapportage Merwede fase 1 bevat informatie over de voortgang en stand van zaken (peildatum 1 september 2024) ten opzichte van de eerdere rapportages (het Startdocument Merwede d.d. 25 april 2022 en de Voortgangsrapportage 4 d.d. 1 maart 2024). Ten opzichte van het startdocument staat de planning van start bouw Merwede fase 1 en het financiële kader onder druk. Dit als gevolg van economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Planning start bouw fase 1 Merwede

De Gemeenteraad heeft het bestemmingsplan Merwede fase 1 op 24 februari 2022 vastgesteld en vervolgens zijn er 3 beroepen ingediend. Het bestemmingsplan Merwede is een crisis en herstelwet plan. Hiervoor geldt in de beroepsprocedure bij de Raad van State (RvS) een termijn voor afdoening binnen 6 maanden na het einde van de beroepstermijn, te weten 10 juni 2022. Die termijn is 10 december 2022 verstreken. De RvS heeft 23 december 2022 laten weten hier niet aan tegemoet te kunnen komen vanwege de hoeveelheid oudere zaken en tijd voor de voorbereiding.

Uiteindelijk heeft de zitting bij de raad van State plaatsgevonden op 13 mei 2024 en heeft de RvS op 21 augustus uitspraak gedaan. Helaas leidt deze uitspraak nog niet tot een volledig onherroepelijk bestemmingsplan en dient er nog een herstelbesluit door de raad te worden genomen. De Afdeling RvS heeft voor een deel zelf voorzien in het herstel van het bestemmingsplan, maar voor een deel is dus een tussenuitspraak gedaan en dient er door de gemeenteraad een herstelbesluit genomen te worden.

De ontwikkelaars in Merwede hanteren vervolgens een termijn van minimaal 4 maanden van voorbereiding tussen uitspraak en daadwerkelijk startbouw, o.a. voor opdrachtverlening aan aannemer en bestelling materialen. Hiermee is deze planning niet gewijzigd ten opzichte van rapportage 4 en is er zelfs kans op versnelling.

De verlening van de eerste omgevingsvergunning voor 983 woningen en diverse voorzieningen in de blokken 1a en 2a is inmiddels onherroepelijk en heeft niet geleid tot een schorsingsverzoek. Ook twee andere omgevingsvergunningen voor de blokken 11 (376 woningen, kantoorruimte, detailhandel en de mobiliteitswinkel) en blok 12 (189 woningen en een commerciële ruimte) zijn inmiddels verleend en onherroepelijk en is een omgevingsvergunning voor een 5^e blok aangevraagd (o.a. 306 woningen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen).

In fase 1 van Merwede wordt het grootste deel van het bouwprogramma gerealiseerd voor rekening en risico van de marktpartijen. Start bouw was in het startdocument voorzien voor september 2023. Vanwege de sterk uitlopende termijn van behandeling van de beroepsprocedure RvS, de substantieel opgelopen bouwkosten, de afkoelende woningmarkt als gevolg van stijgende rente, mogelijke gevolgen van netcongestie en onzekerheden rondom Middenhuurbeleid was start bouw medio september 2023 niet haalbaar.

Mede vanwege de in de 4^e rapportage genoemde inzet van de Gemeente is er geen sprake van vertraging van de startbouw ten opzichte van de vorige rapportage. Bovendien heeft de gemeenteraad inmiddels ingestemd met de tweede tranche van de Utrechtse Aanpak in het kader van de stagnatie woningbouw. Hiermee wordt de businesscase (ook) voor de ontwikkelaars verlicht.

Het effect op de totale planning blijkt komend halfjaar als de Raad van State haar uitspraak heeft gedaan en de voortgang van de gesprekken met Stedin en Tennet (zie netcongestie) hebben geleid tot een overeenkomst. De huidige verwachting is in eerste helft 2025 gestart wordt met de bouw van de eerste bouwblokken.

Ontwikkeling financieel kader gebiedsontwikkeling Merwedekanaalzone

Gelijktijdig met de vaststelling van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan Merwede heeft de raad het (geheime) financieel kader Merwedekanaalzone en de grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling vastgesteld. Deze zijn per 1-1-2024 geactualiseerd als onderdeel van het MPR 2024. Het financieel kader is nog steeds sluitend op totaalniveau. Voor fase 1 vormen de budgetten voor bovenwijkse voorzieningen de belangrijkste gemeentelijke financiële inzet.

Een tweede belangrijke financiële pijler binnen het financiële kader Merwedekanaalzone vormt de grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling. Het saldo van deze grondexploitatie is afgenomen. De mutatie kent als voornaamste oorzaak de verhoogde ramingen voor plankosten voor aanvullende inzet als gevolg van de langere doorlooptijd en treffen van aanvullende beheersmaatregelen gericht op beperken van inzet van gemeentelijke organisatie waar mogelijk en een aanvraag van subsidie voor een provinciale bijdrage.

Mobiliteitsbedrijf

Op 20 december 2022 heeft het College besloten om samen met de betrokken marktpartijen in Merwede het mobiliteitsbedrijf Merwede B.V. op te richten. Het Mobiliteitsbedrijf Merwede is in 2023 opgericht. Vanaf dit kalenderjaar worden alle activiteiten die ten behoeve van het Mobiliteitsbedrijf worden ontplooid ook daadwerkelijk via de begroting van het bedrijf bekostigd. De aandeelhouders (waaronder de gemeente) dragen daar jaarlijks aan bij.

De activiteiten van het Mobiliteitsbedrijf hebben zich het afgelopen jaar gericht op een aantal onderdelen van het mobiliteitsconcept van Merwede:

- Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een koop- en huurovereenkomst voor de parkeergarages in Merwede, waarvan de gemeente eigenaar en het Mobiliteitsbedrijf exploitant wordt. Naar verwachting wordt de huurovereenkomst goedgekeurd door de aandeelhouders dit najaar.
- Er wordt toegewerkt naar een programma van eisen voor de afwerking en het parkeermanagementsysteem in de garages. Die wordt dit najaar opgeleverd.
- Er worden voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van de logistieke dienstverlening, o.a. in samenwerking met het gemeentelijke Programma Goederenvervoer en de ROM Utrecht.

WKO B.V.

WKO B.V. Merwede is medio 2022 formeel opgericht. De aanbesteding WKO (Warmte Koude Opslag) in combinatie met TEO (Thermische Energie uit Oppervlaktewater) is in 2022 afgerond. Essent is als winnaar uit de aanbesteding gekomen en werkt momenteel aan het ontwerp. De vergunning voor het gebruik van TEO is inmiddels onherroepelijk. Er wordt momenteel, in het kader van netcongestie, gestudeerd op mogelijkheden om bepaalde WKO-centrales te centraliseren en (grotere) warm tapwaterbuffers te realiseren. De start van de realisatie van het WKO-systeem vindt min of meer gelijktijdig met die van de eerste blokken plaats.

Parkeervastgoed

Er worden gedurende fase 1 van de ontwikkeling van Merwede vier parkeergarages gerealiseerd, met samen ongeveer 1.200 plekken. De omgevingsvergunningen voor de eerste twee garages zijn verleend. De (model) koopovereenkomst voor de garages, die de gemeente conform het Raadsbesluit uit 2021 verwerft, is gereed en wordt op 26 september goedgekeurd door aandeelhouders. Per garage wordt die vervolgens

specifiek gemaakt en ondertekend door de ontwikkelende partij en gemeente. Het betreft een voor de gemeente kostendekkende aankoop. De kosten worden doorberekend in de huursom aan het Mobiliteitsbedrijf.

Sociale woningprogramma - Stuw partijen

In de Samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de marktpartijen het sociale woonprogramma (m.u.v. de studentenwoningen) moeten aanbieden aan de STUW partijen. Inmiddels heeft dat geresulteerd in een eerste concrete overeenkomst. Portaal heeft een kavel verworven (en inmiddels in eigendom) van één van de marktpartijen en realiseert hier zelf 300 sociale woningen. Het definitief ontwerp wordt afgerond door Portaal en vervolgens wordt een overeenkomst gesloten met een aannemer. Woonin en Bo-ex zijn in gesprek met de marktpartijen over de overige sociale woningen. Deze woningen worden in verschillende bouwblokken gerealiseerd. Bij de bouwblokken die in ontwikkeling zijn worden de corporaties betrokken bij het ontwerpproces en bij een aantal bouwblokken zijn inmiddels LOI's gesloten.

Netcongestie

Stedin heeft begin dit jaar afgekondigd dat tot ten minste 2029 sprake is van netcongestie. Dit heeft vooralsnog als effect dat nieuwe grootverbruikaansluitingen (alles meer dan 3x80 AV) worden voorzien van een fysieke aansluiting, maar voor het afnemen van elektriciteit (transportvermogen) op een wachtlijst komen. In Merwede zijn er gemengde bouwblokken; woningen in combinatie met laadpalen/parkeergarage, commerciële voorzieningen, scholen en een collectieve WKO. Voor de woningen heeft netcongestie (vooralsnog) geen effect. Voor bovengenoemde voorzieningen wel. De gemengde bouwblokken leiden er echter toe dat, zonder de garantie dat stroom kan worden geleverd, de bouw niet zal starten. Risico op vertraging in start bouw neemt dus door netcongestie toe.

Merwede is benoemd tot een van de provinciale en landelijke pilotprojecten in het kader van netcongestie. Het afgelopen jaar hebben constructieve overleggen plaatsgevonden met Stedin over mogelijkheden om tussen oplevering en 2029 (of zo snel als de netcongestieproblematiek is verholpen) met slimme ingrepen toch energie te kunnen leveren aan alle functies in Merwede.

Die voorwaarden zijn inmiddels vastgelegd in een brief van Stedin aan het eigenarencollectief Merwede en luiden (globaal) als volgt:

- Er wordt toegewerkt naar een 'netgrens' voor Merwede die gelijk is aan de vermogensvraag bij 4.250 individuele woningen (in totaal 5,2 MW piekvermogen).
- Er wordt een 'groepscontract' getekend tussen Stedin en een nog op te richten gebiedsentiteit. Alle grootverbruikaansluitingen kunnen deelnemer worden binnen de entiteit en via het groepscontract vermogen krijgen.
- Door middel van een maatregelenpakket gaat de entiteit zorgen dat de piek vermogensvraag niet boven de netgrens uit komt. Denk hierbij aan de inzet van een congestie service managementsysteem (CSM), slim laden van elektrische voertuigen, de inzet van een wijkbatterij en mogelijk extra warm tapwaterbuffers.

Bovenstaande maatregelen om netcongestie te beheersen vragen om (aanvullende) investeringen. Er wordt momenteel gestudeerd op een dusdanige maatregelenmix dat de investeringen zichzelf terugverdienen via lagere kosten voor vermogenslevering. Eind 2024 verwachten we zekerheid of dit gaat lukken.

De Autoriteit Consument en Markt (ACM) en TenneT hebben ingestemd met de aanpak. Doelstelling is om kort na de zomer de gebiedsentiteit op te richten, zodat het benodigde groepscontract met Stedin formeel kan worden ondertekend. Daarmee is zeker dat de wijk van energie wordt

voorzien. Parallel hieraan wordt gewerkt aan de technische inrichting van de oplossing en de zakelijke afspraken die daarvoor moeten worden gemaakt.

Bovenwijkse voorzieningen

De bovenwijkse voorzieningen liggen op planning. Herinrichting van de Europalaan Noord is in volle gang, het aanbestedingsproces voor de bruggen over het Merwedekanaal wordt opgestart, en het Functioneel Ontwerp voor zowel de Waalstraat als de Zijldiepstraat is afgerond. Daarnaast wordt gewerkt aan de eerste ontwerpen voor de fietsroutes door Park Transwijk: de Lanslaan-Lomanlaan en Koeriersterlaan.

Maatschappelijk vastgoed

In het maatschappelijk vastgoed zijn een aantal ontwikkelingen noemenswaardig: effect van de gestegen bouwkosten, toekomstige exploitatie maatschappelijk vastgoed en fietsparkeren.

Bouwkosten

De bouwkostenramingen van het te realiseren maatschappelijk vastgoed staan zwaar onder druk door de sterke stijgingen de laatste twee jaar.

Exploitatie

Gevolg van de stijgende budgetten voor de bouw van het maatschappelijk vastgoed is het effect op de toekomstige structurele exploitatie: de hogere benodigde verhuurprijzen in het gebied bemoeilijkt het vinden van maatschappelijke en commerciële huurders.

Fietsparkeren

Voor fietsparkeren is budget beschikbaar gesteld uit de grondexploitatie en door marktpartijen opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst. Op basis van de eerste ramingen staan de budgetten onder druk door gestegen bouwkosten en worden beheersmaatregelen uitgewerkt. Het is echter onzeker of er haalbare mogelijkheden zijn om die hogere kosten te

beperken zonder minder fietsparkeerplekken te bouwen. Dat is vanuit de optiek van het mobiliteitsconcept voor Merwede niet gewenst.

De gemeente als private grondeigenaar en de marktpartijen staan gezamenlijk aan de lat om de werkelijke kosten van het fietsparkeren te dekken. Ook als blijkt dat het niet mogelijk is de kosten te drukken, zonder dat het mobiliteitsconcept wordt aangetast. De gemeente dekt haar aandeel in de kosten uit de grondexploitatie. Momenteel wordt verder in beeld gebracht wat de te verwachten extra kosten zijn. Indien daar voldoende zicht op is, kan dit worden verwerkt bij de actualisatie van de grondexploitatie (MPR 2025). Dan zal, in samenhang met eventuele andere wijzigingen, duidelijk worden welk effect dit heeft op het saldo van de grondexploitatie en de dekking van het risicoprofiel fase 1.

1

Project- beheersing

In dit hoofdstuk geven we een toelichting op de onderdelen van het Dashboard Merwede fase 1 (peildatum 1 september 2024) conform de Regeling Risicovolle Projecten.

1 Programmabeheersing

1.1 Dashboard RRP Merwede fase 1

	September 2024	Maart 2024	September 2023	
<i>a. doelstelling</i>	■	■	■	Er zijn geen wijzigingen in de doelstellingen.
<i>b. scope</i>	■	■	■	De scope is ongewijzigd.
<i>c. geld</i>	■	■	■	Het financiële kader Merwedekanaalzone is verslechterd maar nog altijd sluitend. Uitblijven van start bouw zet druk op de beschikbare plankosten.
<i>d. tijd/planning</i>	■	■	■	De planning start bouw en daaropvolgende fasering staat fors onder druk.
<i>e. kwaliteit</i>	■	■	■	Met het onder druk staan van de planning en fasering wordt mogelijk de kwaliteit beïnvloed.
<i>f. risico's</i>	■	■	■	Het risicoprofiel Merwede fase 1 is vanwege maatschappelijke en economische ontwikkelingen verslechterd. Beheermaatregelen zijn reeds ingezet.
<i>g. organisatie</i>	■	■	■	Geschetste ontwikkelingen hebben invloed op de organisatie en dekking daarvan.
<i>h. communicatie</i>	■	■	■	De snelheid en mogelijke impact van de ontwikkelingen vraagt zorgvuldige in- en externe communicatie.



Conform afspraken
programmaplan/
startdocument.



Er zijn ontwikkelingen die kunnen leiden tot afwijkingen ten opzichte van het programmaplan/startdocument en om aandacht vragen.



Er zijn grote afwijkingen ten opzichte van het programmaplan/startdocument, mogelijk is herziening van de afspraken nodig.

Maatschappelijke en economische omstandigheden zoals stijgende (hypotheek)rente, landelijke beleidswijzigingen middenhuur, (door)stijgende bouwkosten, blijvende druk op woningmarkt, netcongestie, personeelstekort RvS etc. maken dat belangrijke stakeholders in fase 1 van Merwede komen tot heroverweging van planning start bouw. Deze aanhoudende onzekere omstandigheden zijn zichtbaar op het Dashboard Merwede fase 1. De planning, het financiële kader en het risicoprofiel staan onder druk: beheersmaatregelen worden volop ingezet om binnen de kaders te blijven en streven naar de invulling van de scope en doestellingen van Merwede fase 1 zoals is beoogd in het op 7 oktober 2021 vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Merwede (SP). Het dashboard van voorliggend RRP 5 is ongewijzigd ten opzichte van RRP nummer 4.

1.2 (a) Doelstelling Merwede fase 1

1.2.1 Stedenbouwkundig Plan Merwede

Het doel van Merwede is de realisatie van de gemengde stadswijk Merwede (opgeknipt in 2 fasen), zoals is beoogd in het op 7 oktober 2021 vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Merwede. Het doel van fase 1 is de realisatie van de gemengde stadswijk bestaande uit maximaal 4.250 woningen en maximaal 100.000 m² BVO aan voorzieningen (waaronder een aanzienlijk aandeel maatschappelijke voorzieningen). De wijk heeft een hoge dichtheid, is duurzaam, heeft een autovrije en hoogwaardig ingerichte openbare ruimte ("groen tenzij") en een innovatieve mobiliteitsstrategie.

De doelstellingen zijn inhoudelijk ongewijzigd en staan ondanks de vertraging in de planning start bouw en het verslechterende financiële kader voorsnog niet onder druk. Binnen de kaders zoals vastgesteld met het SP is het mobiliteitsbedrijf opgericht, loopt voorbereiding van start bouw van het programma voor woningen, bovenwijkse voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen inclusief bijbehorende openbare ruimte.

1.3 (b) Scope Merwede fase 1

1.3.1 Scope

Het project Merwede fase 1 bestaat uit verschillende onderdelen die enerzijds de verantwoordelijk zijn van de marktpartijen en anderzijds tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoren. Hierbij is voor de gemeente sprake van actief en faciliterend grondbeleid. In de SOK Merwede zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot o.a. programma, kwaliteit, fasering en kostenverhaal. De verantwoordelijkheid van de marktpartijen is het voor eigen rekening en risico realiseren van het afgesproken bouwprogramma. Dit betreft de meeste bouwblokken in fase 1 en omvat zowel woningen als commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

De gemeente is in fase 1 verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de basisschool (onderdeel blok 12) en één volledig bouwblok (blok 3). De uitgeefbare grond voor deze opgaven zijn onderdelen van de grondexploitatie (actief grondbeleid).

In voorbereiding op de realisatie van de stadswijk Merwede is in 2023 het Mobiliteitsbedrijf opgericht, gewerkt aan bouw- en woonrijp maken van delen van de wijk, aanleg van bovenwijkse voorzieningen in voorbereiding genomen en gewerkt aan planuitwerking van het te realiseren maatschappelijk vastgoed. Met de marktpartijen wordt gesproken over start bouw van de eerste woningen, de planning hiervoor staat onder druk vanwege eerder geschetste ontwikkelingen.

1.4 (c) Financiën

1.4.1 Financieel kader Merwedekanaalzone

Gelijktijdig met de vaststelling van de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 en het Stedenbouwkundig Plan Merwede heeft de raad het

(geheime) financieel kader Merwedekanaalzone en de grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling vastgesteld. De gebiedsontwikkelingen in de Merwedekanaalzone (deelgebied 4, 5 en 6) kennen meerdere geldstromen. Deze geldstromen worden in het financieel kader Merwedekanaalzone in samenhang beschreven.

De actualisatie van het financiële kader Merwedekanaalzone per 1-1-2024 laat een sluitend beeld zien. Wel is de grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling minder positief dan vastgesteld met het MPR 2023.

1.4.2 Budget bovenwijkse voorzieningen Merwede fase 1

Bij de bovenwijkse voorzieningen heeft de gemeente zowel een private als een publieke verantwoordelijkheid. De financiële afspraken tussen de gemeente en de marktpartijen liggen vast in de SOK Merwede, die ook een anterieure overeenkomst is. De marktpartijen dragen naar rato bij aan een deel van de bovenwijkse voorzieningen. In de SOK Merwede zijn ook afspraken vastgelegd over het stellen van zekerheden en de betaalmomenten. Voor de publieke bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen zijn in Voorjaarsnota's middelen beschikbaar gesteld en heeft de gemeente de subsidie in het kader van de Woningbouwimpuls 2020 ontvangen.

Per 1 januari 2024 zijn de benodigde budgetten voor de bovenwijkse voorzieningen geactualiseerd mede in het kader van het MPR 2024.

De in 2020 ontvangen WBI-subsidie draagt voor een aanzienlijk deel bij aan de dekking van de te realiseren bovenwijkse voorzieningen. Een belangrijke voorwaarde in de beschikking behorend bij de WBI was start bouw medio september 2023. Vanwege door de gemeente niet beheersbare maatschappelijke en economische ontwikkelingen is start bouw in september 2023 niet haalbaar gebleken. Met het ministerie BZK zijn gesprekken gevoerd over de impact van de ontwikkelingen en de mogelijkheden van beheersing daarvan.

Gedurende het 2^e kwartaal 2023 heeft het ministerie de kwaliteit van de door de gemeente ingezette beheersmaatregelen beoordeeld en op basis daarvan ingestemd met een aangepaste deadline voor het moment van start bouw. Deze is aangepast naar uiterlijk 31-12-2025, waarbij, gegeven de context, de inzet is om zo snel mogelijk te starten met bouwen (zie 1.5).

1.4.3 Grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling

De grondexploitatie betreft fase 1 en fase 2 van Merwede. In de grondexploitatie zijn de financiële verplichtingen uit de SOK Merwede voor de gemeente als privaatrechtelijke grondeigenaar opgenomen. Hieronder vallen de bijdrage aan de bovenwijkse voorzieningen, de bijdrage aan collectieve mobiliteitsmaatregelen en de bijdrage aan de WKO.

De grondexploitatie heeft per 1-1-2024 een minder positief saldo dan in het MPR 2023. De mutatie in de grondexploitatie per 1-1-2024 kende als voornaamste oorzaak de verhoogde raming voor plankosten. Deze hangt samen met vertraging in de voortgang van het project en de daarmee benodigde extra inzet in het uitwerken van beheersmaatregelen. Het overleg met stakeholders daarover zoals zichtbaar in plankosten 2023 en aanvullend begroot voor komende jaren. De overige onderdelen van de grondexploitatie zijn minimaal gemuteerd.

De stand van zaken per 1-7-2024 is toegelicht in de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling. Hierin is gemeld dat een aantal kostenposten en opbrengsten die samenhangen met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan mogelijk doorschuiven naar 2025 of later als gevolg van de onzekerheid over termijn van uitspraak door de Raad van State.

In de grondexploitatie is rekening gehouden met kosten voor tijdelijk beheer van het in eigendom zijnde vastgoed op het OPG-terrein. Hier zien we voor de grondexploitatie op deze onderdelen potentieel risico ontstaan. We zijn enerzijds bezig meer grip te krijgen op de verwachte

exploitatiekosten voor de komende jaren en anderzijds zijn er gesprekken met de zittende huurders over de huidige vergoeding van de servicekosten (i.v.m. gestegen energielasten) en over de verlenging van de huurcontracten per 1-1-2026

1.4.4 Ontwikkelingen maatschappelijk vastgoed, openbare ruimte en afvalverwerking

De kosten van de maatschappelijke voorzieningen voor gemeentelijke taken worden gedekt ten laste van de investeringsruimte Groeikader in de meerjarenbegroting. Voor fase 1 Merwede is de gemeente verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de PO school inclusief een gymzaal (onderdeel blok 12) en de VO school, de sporthal en een fietsenstalling (onderdeel blok 3). Daarnaast zijn er in fase 1 maatschappelijke voorzieningen die door de marktpartijen worden gerealiseerd en die de gemeente afneemt. Dit betreffen kinderopvang en gezondheidscentrum (onderdeel blok 8), activiteitscentrum/ Wij 3.0 (onderdeel blok 13), een wijkcultuurhuis (blok 14) en een buurtcentrum en jongerenhuiskamer (onderdeel blok 9).

In de Merwedekanaalzone komt vervangende nieuwbouw voor de Stadsbrug van Wij 3.0 in blok 13.. In de Voorjaarsnota is budget beschikbaar gesteld. Er wordt nader onderzocht of aankoop van de ruimte voordeliger is dan aanhuur. Indien dat zo is zal met de ontwikkelaar van dit bouwblok een koopovereenkomst worden uitgewerkt. Inmiddels is het definitief ontwerp afgerond en is de omgevingsvergunning voor dit blok aangevraagd.

Voor het gezondheidscentrum in blok 8 geldt dat VGU voornemens is deze ruimte te kopen en deze verhuurd gaat worden door eerstelijnszorgpartijen. Uit dit onderzoek blijkt dat er een maximaal bedrag is dat een eerstelijnszorg instantie kan betalen. Dit huurcomponent uit de zorgvergoeding is mogelijk niet volledig toereikend om de huurlasten te kunnen betalen. Ook voor het eerstelijns zorgcentrum en de overige

voorzieningen in blok 8 en 9 geldt dat als gevolg van de gestegen bouwkosten de kostprijs dekkende huur hoog wordt. Een koopprijs voor blok 8 en 9 is op dit moment nog niet bekend. Inmiddels worden de bouwplannen voor het definitief ontwerp van beide blokken afgerond en volgt tweede helft 2024 de aanvraag omgevingsvergunningen.

Het schetsontwerp van de VO school en sporthal in blok 3 is vertraagd o.a. om een werkbaar (ruimtelijk en functioneel) onderwijsgebouw te maken en na een kritische beoordeling van het Kwaliteitsteam. Na gesprekken met de betrokkenen is het schetsontwerp inmiddels aangepast. Op dit moment wordt het aangepaste schetsontwerp, dat positief ontvangen is door het Q-team en het school(bestuur), opnieuw doorgerekend door een extern calculatiebureau. Begin oktober 2024 zal er meer inzicht zijn in de uitkomsten van de nieuwe doorrekening. Het is de bedoeling om de aanbesteding voor een architect van de maatschappelijke voorzieningen blok 3 op korte termijn te starten. In het Meerjarenperspectief Utrecht Vastgoed (MPUV) en Meerjarenperspectief Onderwijshuisvesting (MPOHV) 2024 wordt hier meer in detail op ingegaan.

Het project in blok 12 zit aan het eind van het definitief ontwerp (DO). De verwachting is dat op korte termijn akkoord wordt gegeven op het DO en wordt gestart met de aanbesteding voor een aannemer. De inkoopfase voor aanbesteding van een aannemer is reeds opgestart en de verwachting is dat er in december 2024 overgegaan kan worden tot publicatie van de aanbesteding. Bij het afronden van de DO fase wordt de kostenraming herijkt. De verwachting is dat de kostenraming net boven het budget zal zitten wat, gezien de kwaliteit, de opdracht met een inpandige fietsenstalling en een gymzaal op het dak en een Programma van Eisen voor 2 scholen, overzichtelijk is. Mogelijkheden om binnen budget te kunnen starten worden verkend.

De intentieovereenkomst van het Wijkcultuurhuis in blok 14 is inmiddels getekend. Na de zomer 2024 zal de volgende fase (het definitief ontwerp) worden gestart.

Afvalinzameling

De kosten van afvalinzameling in Merwede worden gedekt door de afvalstoffenheffing. De kosten van een inpandig inzamelsysteem liggen hoger dan met een traditioneel systeem met ondergrondse containers, met name vanwege het hogere aantal verkeersbewegingen. De kosten van inzameling nemen geleidelijk toe met de oplevering van het bouwprogramma. Binnen de huidige beleidskaders zullen de meerkosten worden gedekt door de afvalstoffenheffing. In 2024 zijn geen nieuwe inzichten ontstaan inzake afvalinzameling Merwede.

Beheer openbare ruimte

De kosten van het beheer van de openbare ruimte worden gedekt uit het referentiekader Groei van de stad.

Parkeervastgoed

De Gemeente betaalt voor de parkeervoorzieningen voor fase 1 een vaste, voor de gemeente kostendekkende, koopsom per parkeerplaats uitgaande van 1.200 parkeerplaatsen. Na overname door de gemeente worden deze onderdeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het betreft 4 parkeergarages in de blokken 1A (incl. logistieke hof), 8, 11 (incl. logistieke hof) en 13. Toetsing van de ontwerptekeningen aan het PvE en de NEN2443 is inmiddels afgerond.

Onderhandelingen met marktpartijen over de koopovereenkomst zijn afgerond. Op 26 september 2024 wordt de model-koopovereenkomst goedgekeurd. De parkeergarages worden door de gemeente verhuurd aan het Mobiliteitsbedrijf. Hiervoor wordt momenteel ook de laatste hand gelegd aan een huurovereenkomst die gelijktijdig aan de

koopovereenkomst wordt goedgekeurd. Per garage worden de betreffende overeenkomsten uiteindelijk ondertekend.

1.4.5 Samenhang in de rapportages

In voorliggende voortgangsrapportage wordt in samenhang gerapporteerd over de verschillende onderdelen van het project Merwede. Onderdelen van het project Merwede maken ook onderdeel uit van de volgende specifieke rapportages.

Verantwoording 2023

Het geactualiseerde financiële kader Merwedekanaalzone vormt een onderdeel van de onderbouwing van de omvang van de reserve grondexploitaties en de balansposten voor faciliterend grondbeleid zoals opgenomen in de jaarrekening over 2023.

MPR 2024

De gemeenteraad wordt twee keer per jaar geïnformeerd over alle gebiedsontwikkelingen. Dit vindt plaats bij het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) (gelijktijdig met de Voorjaarsnota) en de Peilstok Stedelijke Ontwikkeling (gelijktijdig met de Programmabegroting). De voortgang van grondexploitatie Merwede OPG en Busstalling en het financieel kader Merwedekanaalzone maken hier onderdeel van uit.

Voor een meer gedetailleerde financiële verantwoording van Merwede fase 1 verwijzen wij naar het MPR 2024 en de peilstok Stedelijke Ontwikkeling 2024.

MPUV 2024

Over de actuele stand van het maatschappelijk vastgoed wordt jaarlijks in het Meerjarenperspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) en in de Voortgangsrapportage Onderwijshuisvesting over het Meerjaren Perspectief Onderwijs Huisvesting (MPOHV) gerapporteerd.

Het parkeervastgoed valt ook binnen het MPUV 2024. Over de actuele stand van deze investeringsprojecten wordt jaarlijks in het MPUV gerapporteerd. De parkeerexploitatie valt binnen het MPR. In Merwede neemt de gemeente (VGU) de parkeergarages af van de marktpartijen tegen een vaste prijs, voert VGU gesprekken met de marktpartijen over kwaliteit van de garages en sluit koopovereenkomsten met de desbetreffende marktpartijen.

1.5 (d) Planning

Mijlpaal	Scope planning	Svz vorige VGR	Actuele svz VGR	
Merwede fase 1				
Bestemmingsplan	Q4 2022	Q1 2025	Q3 2024	■
Start bouw	Q2 2023	Q1/Q2 2025	Q1/Q2 2025	■
1 ^e omgevingsvergunning	Q2 2023	Q3 2024	Q3 2024	■
Start sloop / bouwgereed maken	Q3 2022	Q3 2022	Q3 2022	■
1 ^e terrein bouwrijp	Q2 2023	Q2 2023	Q2 2023	■

■ Conform scope startdocument

■ In te lopen / scope effect nog bepalen

■ Later dan scope uit startdocument

■ Regel Gereed

Inmiddels is de busstalling gesloopt. Verder is momenteel, op verzoek van één van de marktpartijen, een kavel (blok 12) bouwrijp gemaakt. In het MPR 2024 wordt uitgegaan van de planning zoals opgenomen in de kolom actuele planning hierboven.

1.5.1 Bestemmingsplan

De Gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 24 februari 2022 vastgesteld. De Raad van State heeft vervolgens 3 beroepen ontvangen.

Ook is een verzoek tot voorlopige voorziening ingediend. Dit verzoek is inmiddels ingetrokken en hierdoor is het bestemmingsplan Merwede sinds 10 juni 2022 in werking. Dit betekent dat omgevingsvergunningen binnen dit bestemmingsplan kunnen worden aangevraagd en verleend. Het bestemmingsplan is echter niet onherroepelijk.

Voortgang Raad van State

De zitting heeft plaatsgevonden op 13 mei 2024 en is mede vanwege de goede voorbereiding van de Gemeente en het eigenarencollectief goed verlopen. Zowel Stedin als bewoners hebben de beroepsgronden ingetrokken met intrekingsbrief aan de RvS en met de Gemeente aan de RvS verzocht met technisch reparatieverzoek in de zaak te voorzien.

Uiteindelijk heeft de RVS op 21 augustus uitspraak gedaan. Helaas leidt deze uitspraak nog niet tot een volledig onherroepelijk bestemmingsplan en dient er nog een herstelbesluit door de raad te worden genomen. De Afdeling RVS heeft voor een deel zelf voorzien in het herstel van het bestemmingsplan, maar voor een deel is een tussenuitspraak gedaan en dient er door de gemeenteraad dus een herstelbesluit genomen te worden.

1.5.2 Start bouw en omgevingsvergunningen

De verantwoordelijkheid van de marktpartijen is het voor eigen rekening en risico realiseren van het afgesproken bouwprogramma. Dit betreft de meeste bouwblokken in fase 1. Huidige maatschappelijke- en marktontwikkelingen zorgen voor negatieve effecten op de businesscase van de marktpartijen zoals de gestegen bouwkosten aangevuld met onzekerheid omtrent (landelijk) middenhuurbeleid. Vanuit de gemeente is veelvuldig overleg met de marktpartijen en andere stakeholders om een zo spoedig mogelijke start bouw te realiseren binnen de vastgestelde doelstellingen en scope van Merwede. De gemeenteraad heeft ingestemd met de Utrechtse Aanpak en met het vaststellen van de Voorjaarsnota

2023 mandaat gegeven om te onderhandelen over de afwijking van vastgesteld beleid binnen Merwede.

Dit in het kader van de stagnatie woningbouw. Hiermee wordt de businesscase voor ontwikkelaars verlicht in ruil voor start bouw in het eerste kwartaal 2024 (tenzij dit niet lukt vanwege externe vertragende factoren, zoals vertraging van het bestemmingsplan). De onderhandeling heeft geleid tot het collegebesluit van 31 oktober 2023 om het “Addendum III op de Samenwerkingsovereenkomst Merwede”, waarin de voor de start bouw en voortgang benodigde afspraken tussen de gemeente en de SOK-partijen zijn beschreven aan te gaan en te ondertekenen. Door fors gestegen bouwkosten, hoge inflatie en gestegen rentes (voor zowel hypotheek als financiering voor projecten) is er landelijk sprake van stagnatie in de woningbouwproductie. Dat speelt ook in Merwede. Daarom is een set aan aanvullende maatregelen opgesteld, die gezamenlijk naar verwachting voldoende zijn om te komen tot start bouw de komende jaren. Het totale pakket aan maatregelen is vastgelegd in het ‘Addendum III op de SOK Merwede’. Bovendien heeft de gemeenteraad inmiddels ingestemd met de tweede tranche van de Utrechtse Aanpak in het kader van de stagnatie woningbouw. Hiermee wordt de businesscase (ook) voor de ontwikkelaars verlicht.

Het resultaat hiervan is dat er inmiddels vergunningen zijn afgegeven voor 4 bouwblokken voor de bouw van 1.548 woningen, diverse voorzieningen waaronder een supermarkt, 2 parkeergarages en een mobiliteitshub in Merwede en een vergunningaanvraag loopt voor nog een 1 bouwblok met o.a. 306 woningen, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen.

De ontwikkelaars in Merwede hanteren een termijn van minimaal 4 maanden van voorbereiding tussen uitspraak Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan en daadwerkelijk startbouw, o.a. voor opdrachtverlening aan aannemer en bestelling materialen. De verwachting is dat begin 2025 gestart wordt met de bouw van de eerste bouwblokken.

1.6 (e) Kwaliteit

1.6.1 Kwaliteit bouwplannen en inrichtingsplannen

Samen zijn de gemeente en de private partijen verantwoordelijk voor de kwaliteit van de nieuwe stadswijk Merwede. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de SOK Merwede.

De kwaliteit van de bouwplannen en de inrichtingsplannen wordt getoetst aan het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan en het bijbehorend Beeldkwaliteitsplan. In de SOK Merwede is vastgelegd dat de ontwikkelaar bouwplannen achtereenvolgens aan het Checkteam (C-team), de supervisor en het Kwaliteits-team (Q-Team) voorlegt.

Sturen op kwaliteit van het gebied blijft topprioriteit. Met druk op budget en planning komt ook kwaliteit mogelijk op termijn onder druk, maar inmiddels zijn de vergunningen voor de eerste vier plannen verleend en zijn veel van de bouwplannen al ver gevorderd.

1.6.2 Risicobeheersing

Risicobeheersing

Gezien de dynamiek in maatschappelijke - en marktontwikkelingen is het actueel houden van risico's, het daarop aanpassen van beheersmaatregelen en het monitoren van effecten van beheersing continue onderdeel van de inzet vanuit de gemeentelijke organisatie. De inzet in momenteel vooral gericht op zo spoedig mogelijke start bouw binnen de gestelde inhoudelijke en financiële kaders voor Merwede en de substantieel gestegen bouwkosten van het maatschappelijk vastgoed. Voor spoedige start bouw zijn diverse scenario's uitgewerkt en richtinggevend voor de beheersmaatregelen en overleggen met stakeholders, zoals marktpartijen maar ook het ministerie van BZK.

1.6.3 Raakvlakken

Raakvlak beheer openbare ruimte

Er is veelvuldig overleg tussen de projectmanager Openbare Ruimte en Stadsbedrijven over de beheerkosten openbare ruimte. Voor afronding van het Definitief Ontwerp in september 2024 is er afgesproken dat er ook een beheerplan wordt opgeleverd, met als doel een toekomstige overdracht te bespoedigen.

1.7 (f) Risico's

1.7.1 Risico's uit startdocument of laatste rapportage (in willekeurige volgorde)

Risico-omschrijving <i>Oorzaken, risico en gevolgen</i>	Toelichting <i>Leg uit belang risico in termen kans, impact en beheersbaarheid</i>	Stand van zaken maatregelen <i>Welke maatregelen worden getroffen? Wat is de stand van zaken van deze maatregelen?</i>
Risico betreft het niet voldoen aan een deel van de voorwaarden, zoals opgenomen in de beschikking bij de WBI-subsidie. De dekking van de bovenwijkse voorzieningen komt voor maximaal 50% uit deze subsidie. Hier zijn voorwaarden aan verbonden, waaronder start bouw binnen drie jaar na datum beschikking en realisatie van de (betaalbare) woningen binnen tien jaar na datum beschikking. Bij vertraging komt mogelijk de datum van start bouw in gevaar.	Bij het niet of deels verkrijgen van de subsidie is het financiële kader van Merwede niet sluitend meer. Voornaamste beheersmaatregel is het bespreken van de mogelijkheid om start bouw in de beschikking om te zetten van september 2023 naar een moment begin 2025.	Met het ministerie BZK zijn gesprekken gevoerd over de impact van de ontwikkelingen en de mogelijkheden van beheersing daarvan. Gedurende het 2^e kwartaal 2023 heeft het ministerie de kwaliteit van de door de gemeente ingezette beheersmaatregelen beoordeeld en op basis daarvan ingestemd met een aangepast moment van start bouw.
De doorgroei van (de) Merwede(- kanaalzone) is mede afhankelijk van de werking van het nieuwe en innovatieve mobiliteitsconcept. De werking ervan moet in de praktijk blijken. Hierbij ligt de focus op wandelen, fietsen, gebruik van het openbaar vervoer en deelmobiliteit en voorzieningen op loopafstand.	Risico van optreden wordt als beperkt ingeschat vanwege de vele beheersmaatregelen reeds getroffen of nog te treffen indien monitoring daar aanleiding toe geeft.	Met de oprichting van het mobiliteitsbedrijf is een belangrijke beheersmaatregel getroffen. Dit bedrijf geeft sturing aan het mobiliteitsconcept. Er vindt monitoring plaats van het mobiliteitsconcept. Op basis van deze monitoring vindt zo nodig bijsturing op onderdelen van het mobiliteitsconcept plaats. Om de juiste verwachtingen bij toekomstige bewoners en gebruikers te wekken is duidelijke communicatie nodig. Daarnaast temperen we de autonome groei bij nieuwe initiatieven in Utrecht Zuidwest.

Als het mobiliteitsconcept niet of onvoldoende werkt, zet dit een rem/ stop op de doorgroei van Merwede fase 2.		
Het uitwerken en beheersen van de vele ambities vraagt om een forse inzet van in- en extern personeel en vraagt om veel onderzoeken. De bijbehorende kosten zitten in de grondexploitatie en het financieel kader, waarvan de komende jaren moet blijken of dit voldoende is of dat de grex en het financieel kader onder druk komen te staan als gevolg van oplopende kosten.	Het risico op stijgende plankosten is substantieel gezien de huidige markt- en economische ontwikkelingen en het toenemen van het risicoprofiel met name op een latere start bouw en langere doorloop van de gebiedsontwikkeling.	Dit vraagt om een goede projectbeheersing. Sturen op beschikbare budgetten en tussentijds monitoren en bijsturen horen daarbij. We blijven zoeken naar aanvullende dekkingsmiddelen in de vorm van bijvoorbeeld subsidies. Als het budget toch opgehoogd moet worden kijken we (binnen de BBV-richtlijnen) of de grondexploitatie deze kosten kan opvangen of dat er een voorstel aan de raad voorgelegd moet worden om de gereserveerde winsten op de grondexploitaties in deelgebied 4 en 5 van de Merwedekanaalzone in te zetten.
Schaarste op de markt van bouwmaterialen en personeel kan de komende jaren leiden tot een verdere stijging van de benodigde budgetten en vertraging. Stijgende bouwkosten doen zich voor bij de ontwikkeling van de bouwblokken (de vastgoedexploitatie) als bij het bouw- en woonrijp maken en de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen. Hogere kosten kunnen ervoor zorgen dat de kwaliteit van de woningen ter discussie wordt gesteld. Daarnaast kunnen hogere bouwkosten voor vertraging in de woningbouw en de aanleg van de bovenwijkse voorzieningen zorgen. Dit zet de woningmarkt nog verder onder druk.	Het risico op verder stijgende bouwkosten lijkt iets af te nemen mede gezien de geactualiseerde budgetten per 1-1-2024 waar de het huidige niveau aan bouwkosten als norm voor is gehanteerd. De schaarste op de arbeidsmarkt is zeer risicovol en laat zich nog gelden de komende jaren.	De stijging van de bouwkosten heeft zich voorgedaan in 2022 en 2023. Binnen het financiële kader is dit deels opgevangen door indexering van de bijdragen vanuit de marktpartijen. In de grondexploitatie Merwede: OPG en Busstation zijn de effecten zichtbaar door het afgenomen positieve saldo. Als de druk op de investeringen te groot wordt, wordt er gekeken naar bezuinigingsmogelijkheden c.q. optimalisaties. Als dit niet mogelijk is, wordt gekeken naar aanvullende dekkingsmogelijkheden. Strategische planning en inkoop zijn nodig om het risico op te vangen. Dit is belegd bij de gemeentelijke werkgroep Planning en Realisatie.
De kostenstijgingen van maatschappelijk vastgoed veroorzaakt door marktontwikkelingen en door het uitgangspunt	Er is een risico aanwezig dat het maatschappelijk vastgoed niet tijdig gerealiseerd kan worden.	Voor wat betreft de maatschappelijk programma's die door de marktpartijen worden gerealiseerd, hebben we met de marktpartijen een proces afgesproken om tot een marktconforme prijs te komen en dit

van bouwen in hoge dichtheid (met bouwkundige en organisatorische complexiteit) kunnen leiden tot overschrijding van de in de begroting opgenomen budgetten voor het maatschappelijk programma Merwede. Kostenstijgingen kunnen leiden tot druk op de kwaliteit en/of vertraging in de planvorming. Jaarlijks worden alle budgetten van de gemeente Utrecht geïndexeerd. Door de stijgende bouwkosten, stijgen ook de verhuurprijzen	Dit werkt kostenverhogend voor de tijdelijke huisvesting van maatschappelijk vastgoed. In het bijzonder de tijdelijke huisvesting van de VO school die langer suboptimaal gehuisvest is. Er komen signalen uit de markt dat mogelijke huurders de verhuurprijzen te hoog vinden. We hebben inzichten dat de huur die een gemiddelde huisartsenpraktijk kan betalen onder de huidig verwachte kostendeckende huur ligt van het gezondheidscentrum in de Merwedekanaalzone.	objectiveerbaar te maken. Voor het maatschappelijk programma dat de gemeente zelf realiseert, zoals de scholen en sporthal, is risicobeheersing een belangrijk onderdeel van het ontwikkelproces. Om tijdige bijsturing mogelijk te maken, richten we in het proces expliciete momenten in waarop we evalueren of we nog op koers zitten om binnen de gestelde kaders te kunnen realiseren. Op deze manier hebben we optimaal grip op de inhoudelijke afweging en kosten. Bij de besluitvorming over de Voorjaarsnota 2023 zijn de budgetten voor het maatschappelijke programma dat de gemeente zelf realiseert aangepast voor de kostenstijging. Voordat tot een besluit tot realisatie wordt overgegaan moet duidelijk worden of het vastgoed verhuurbaar is. Er zal ook een gezamenlijk dialoog moeten komen over de betaalbaarheid van de huisvesting van de huisartsenzorg.
Stedin heeft begin dit jaar een congestie tot ten minste 2029 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Nieuwe klanten worden voorzien van een fysieke aansluiting maar komen voor het afnemen van elektriciteit (transportvermogen) op een wachtlijst. Dat zet de start bouw onder druk, omdat afnemers zekerheid over stroomlevering eisen. Zonder zekerheid dat stroom wordt geleverd aan alle functies in het gebied start de bouw van Merwede niet.	Het risico op vertraging van de start van de bouw is beperkt door de maatregelen en afspraken die de afgelopen tijd zijn getroffen.	Merwede is benoemd tot een van de Provinciale en landelijke pilotprojecten in het kader van netcongestie. Er zijn inmiddels afspraken gemaakt met Stedin over de voorwaarden om ook de grootverbruiksaansluitingen van energie te voorzien. Die afspraken zijn goedgekeurd door TenneT en door de ACM. Er moet nog wel formeel een contract worden gesloten tussen een nog op te richten gebiedsentiteit en Stedin, en er moeten nog zakelijke afspraken worden gemaakt tussen de betrokken partijen onderling. Doel is om de meerkosten van de uiteindelijke oplossing tot nul te beperken, zodat de oplossing structureel kan worden ingezet (dus ook nadat de huidige knelpunten in 2029 zijn opgelost).

Met het bouwrijpmaken in 2023 zijn er meer dan voorziene archeologische vondsten in het gebied gedaan.	Risico op meerkosten en vertraging in de planning bij zowel de gemeente als marktpartijen.	De vondsten tonen een archeologisch rijker gebied dan eerder aangenomen. Daar waar mogelijk zal in de planning van grondwerkzaamheden rekening gehouden worden met langere doorlooptijd als gevolg van mogelijke archeologische vondsten.
--	--	---

1.7.2 Nieuwe risico's

Risico-omschrijving <i>Oorzaken, risico en gevolgen</i>	Toelichting <i>Leg uit belang risico in termen kans, impact en beheersbaarheid</i>	Stand van zaken maatregelen <i>Welke maatregelen worden getroffen? Wat is de stand van zaken van deze maatregelen?</i>
Er bestaat een risico dat zittende huurders wegvallen. Dat heeft mogelijk consequenties voor het budget voor tijdelijke beheerskosten in de grex. Huurinkomsten vallen mogelijk weg, doordat huurders worden gekort op subsidies als gevolg van gemeentelijke bezuinigingen en/of doorbelasting van hogere huidige servicekosten (o.a. door de gestegen energielasten) en/of nieuwe afspraken ten behoeve van dekking kosten bij verlenging huurcontracten.	Wanneer een huurder wegvalt, vallen de huuropbrengsten weg, terwijl de exploitatielasten voor een (groot) deel doorlopen. De kans op het wegvallen van huurders wordt groter, aangezien de draagkracht van (enkele) zittende huurders niet voldoende is om de gestegen lasten te dragen. Het beschikbare budget raakt daardoor sneller op.	Beheersmaatregelen zijn 2-ledig. Enerzijds wordt gekeken of de exploitatielasten kunnen worden beperkt door vanuit de gemeente strak te sturen op het beschikbare budget voor beheer en onderhoud. Voor de servicekosten, waaronder energielasten is dit niet/moeilijker te sturen aangezien het verbruik bij de huurders ligt. Met de betrokken huurders worden gesprekken gevoerd over de huidige servicekosten en de voorwaarden van verlenging van huurcontract na 2025. Indien blijkt dat er afscheid moet worden genomen van een huurder, is de mogelijkheid een nieuwe draagkrachtigere huurder te vinden beperkt gezien de korte doorlooptijd en de toenemende hinder van bouwactiviteiten. Ook kan gekeken worden of het mogelijk is om een intern beleidsveld invulling te laten geven op basis van een pandvisie waarbij de toename van servicekosten en bouw hinder de mogelijkheden beperken. Als ultieme beheersmaatregel kan voorgesteld worden om (een deel van) een gebouw te slopen.
De geraamde kosten bouw en woonrijp passen nog steeds bij de beschikbare budgetten. Wel is er a.g.v. marktontwikkelingen sprake van stijgende kosten en a.g.v. de huidige marktomstandigheden zijn er signalen dat de realisatie van de bouwblokken meer gefaseerd en gefragmenteerd door het gebied zal	Tijdelijke inrichting brengt extra kosten met zich mee. In de oorspronkelijk raming is hier beperkt rekening mee gehouden omdat het uitgangspunt was dat er steeds clusters van bouwblokken gerealiseerd	Het streven is om het Definitieve Ontwerp openbare ruimte begin 2025 af te ronden. Op basis daarvan zal de kostenraming worden geactualiseerd, waarbij zoveel mogelijk de effecten van tijdelijke maatregelen zal worden meegenomen. Als blijkt dat als gevolg van de extra tijdelijke maatregelen het beschikbare budget onder druk komt te staan, zal daarover het gesprek met de marktpartijen plaatsvinden.

plaatsvinden dan eerder gedacht. Afhankelijk van de definitieve bouwfasering van de blokken zullen er mogelijk extra kosten voor tijdelijke maatregelen en inrichting ontstaan.	zouden worden, waarna de omliggende buitenruimte in één keer gerealiseerd zou kunnen worden.	
---	--	--

1.8 (g) Organisatie

De projectorganisatie vanuit Ruimte aangaande Merwede fase 1 is in de basis op orde. In het kader van raakvlakkenmanagement wordt de samenwerking en afstemming tussen Ruimte en VGU steeds verder verbeterd om zo gezamenlijk te blijven werken aan het tijdig realiseren van de maatschappelijke voorzieningen. Focus heeft daarbij gelegen op de basisschool blok 12 en de VO-school in blok 3. Gelet op de complexiteit en de belangen van Ruimte en VGU in dit project en voor de stad, blijft het samenwerkings- en afstemmingsproces continu aandacht vragen.

Voor 2024 is de omvang en inzet afhankelijk van de complexiteit ontstaan door de dynamiek in de marktomstandigheden: veranderende beheermaatregelen kunnen een effect hebben op de benodigde samenstelling en omvang van de projectorganisatie. Op dit moment is er nog geen concrete aanleiding tot noodzakelijke aanpassingen, wel is het onderwerp van verkenning de komende maanden voor het Regieteam.

1.9 (h) Communicatie

De gemeente is verantwoordelijk voor alle publieke communicatie over de gemeentelijke projecten en de bestuurlijke besluitvormingsprocessen. Afhankelijk van de ontwikkelingen komend halfjaar richt de communicatie zich op de start bouw van Merwede fase 1 of de vertraging en mogelijke effecten daarvan op de (directe) omgeving. Wanneer de vertraging substantieel blijkt is er vanuit communicatie aanvullende inzet benodigd aangaande een eventuele nieuwe fasering en effecten daarvan op de (directe) omgeving.