

Merwede fase 1

Voorbeeldverkaveling vanuit de lucht.



Voortgangsrapportage 6
1 september 2024 – 1 maart 2025



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl/](https://utrecht.nl/)

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 maart. 2025	Toelichting
Doelstelling	■	Geen wijziging in de doelstellingen.
Scope	■	Geen wijziging in de scope van het project.
Geld	■	Financieel kader is stabiel (en niet verder 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.

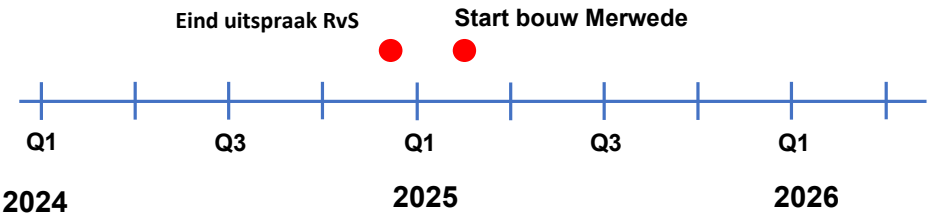
Risicoanalyse

	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. 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. Als gevolg van (onzekere) economische en maatschappelijke ontwikkelingen blijft het financieel kader onder druk staan en blijft als gevolg van de sterk gestegen bouwkosten het risicoprofiel van het maatschappelijk vastgoed een belangrijk aandachtspunt.

Planning



Inleiding

Algemeen

Deze 6e voortgangsrapportage Merwede fase 1 bevat informatie over de voortgang en stand van zaken (peildatum 1 maart 2025) ten opzichte van de eerdere rapportages (het Startdocument Merwede d.d. 25 april 2022 en de Voortgangsrapportage 5 d.d. 1 september 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. Wel is begin maart gestart met de bouw van het eerste bouwblok!

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 2024 een (tussen) uitspraak gedaan. Vervolgens is er door de gemeenteraad een herstelbesluit genomen en de RVS heeft 11 december 2024 de einduitspraak gedaan waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is.

De ontwikkelaars in Merwede konden hierna verder met de voorbereiding, o.a. voor opdrachtverlening aan aannemer en bestelling materialen. Hiermee is deze planning niet gewijzigd ten opzichte van rapportage 5. De start bouw van het eerste bouwblok heeft op 3 maart jl. plaatsgevonden. Het betreft Blok 12 en omvat 189 woningen en een commerciële ruimte. De verwachting is dat er de komende jaren in een continue bouwstroom kan worden doorgebouwd aan de 4.250 woningen en voorzieningen van fase 1 van Merwede.

Naast blok 12, waarvan de bouw inmiddels gestart is, beschikken nog drie bouwblokken over een onherroepelijke omgevingsvergunning. Het betreft de blokken 1a,2a en 11. In deze 3 blokken zijn 1.359 woningen en voorzieningen zoals een supermarkt, een mobiliteitshub en twee parkeergarages opgenomen. Ook voor de twee bruggen over het kanaal zijn de vergunningen verleend. Daarnaast is er voor blok 4 een omgevingsvergunning aangevraagd en wordt er op korte termijn voor nog 2 bouwblokken een aanvraag omgevingsvergunning verwacht.

In fase 1 van Merwede wordt het grootste deel van het bouwprogramma gerealiseerd voor rekening en risico van de marktpartijen.

Mede vanwege de inzet van de Gemeente (Utrechtse aanpak, 4^e tranche maatregelen deel B om de woningbouw op gang te houden) is er geen sprake van vertraging van de start bouw ten opzichte van de vorige rapportage. Met deze maatregelen is het laatste duwtje in de rug gegeven en is er nu gestart met bouw van het 1^e bouwblok.

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 1-1-2025

geactualiseerd als onderdeel van het MPR 2025. 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 gelijk gebleven. Dit is het resultaat van een toename van zowel de opbrengsten als de kosten. De opbrengsten zijn als gevolg van de reguliere indexering toegenomen. De kosten zijn toegenomen doordat enkele kostenposten door voortschrijdend inzicht duurder zijn geworden. Dit geldt voor het parkeerdeficit (verschil tussen contractueel overeengekomen koopsom/waarde en de werkelijke stichtingskosten) en de stichtingskosten voor fietsparkeren voor bezoekers. Deze stijging van de stichtingskosten wordt door alle samenwerkende partijen gedragen en heeft geen effect op de exploitatiekosten. Daarnaast zijn de kosten voor tijdelijk beheer van de OPG-panden (met name doordat één van de huurders is gestopt de huur te betalen) en saneringskosten toegenomen. Per saldo is het resultaat van de grondexploitatie gelijk gebleven. Als gevolg van (onzekere) economische en maatschappelijke ontwikkelingen blijft het financieel kader en de Grex wel onder druk staan.

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 2024 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:

- De model koop- en huurovereenkomsten voor het parkeervastgoed, inclusief de onderliggende demarcatielijst waarin staat wie waarvoor verantwoordelijk is, zijn inmiddels gereed. Die kunnen per garage worden ondertekend.
- Er is een marktverkenning uitgevoerd naar wat nodig is om een parkeermanagementsysteem (PMS) in te kunnen kopen. Het komende jaar wordt hiervoor een programma van eisen opgesteld.
- Er worden voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van de logistieke dienstverlening, o.a. in samenwerking met het gemeentelijke Programma Goederenvervoer en de ROM Utrecht.
- Er wordt toegewerkt naar een propositie rondom slimme toegang tot de verschillende logistieke ruimten in Merwede (logistieke hubs, laad- en losvakken en selectieve toegang tot het autovrij gebied).

Er wordt een start gemaakt met een propositie rondom inclusieve deelmobiliteit. Hiervoor wordt een subsidie aangevraagd. **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. 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. De verwachting is dat de eerste koopovereenkomsten dit jaar getekend zullen worden, en dat de start van de bouw van de eerste garages eind 2025 zal aanvangen.

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. Portaal verwacht binnenkort de vergunning aan te vragen en in december 2025 te starten met de bouw. Woonin en Bo-ex zijn in gesprek met de marktpartijen over de overige sociale woningen. Deze woningen worden in verschillende bouwblokken gerealiseerd waaronder de blokken 11 en 13 waarvoor de vergunningen al zijn verleend de voorbereiding is gestart voor start bouw tweede helft 2025 en begin 2026. 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 circa 2034 sprake is van netcongestie. Dit heeft vooralsnog als effect dat nieuwe grootverbruikaansluitingen (alles meer dan 3x80A) 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.

Inmiddels is een oplossing gevonden, die ons in staat stelt om ook de grootverbruikaansluitingen van vermogen te voorzien. Vereiste is dat het totale piekvermogen van de wijk niet boven een netgrens van 5,2 MW (gelijk aan de vermogensvraag bij 4.250 individuele all-electric woningen) uitkomt. Dit is in een zogenaamd Groepscontract vastgelegd, dat in november 2024 is ondertekend door Stedin en de WKO BV Merwede (namens de toekomstige grootverbruikers in de wijk).

Momenteel wordt toegewerkt naar de oprichting van een energie coöperatie die het groepscontract namens de grootverbruikers zal overnemen, en waar zij lid van kunnen worden. Deze entiteit zal worden belast met het handhaven van de netgrens en het waar nodig bijsturen om daarbinnen te blijven. De technische maatregelen die daartoe nodig zijn, zoals de inzet van warm tapwaterbuffers, slimme sturingssystemen en een buurtbatterij worden momenteel nader uitgewerkt.

Voor de integrale aanpak is, samen met een breed consortium van partijen uit Merwede (Essent, Mobiliteitsbedrijf), woningbouwcorporaties en kennisinstellingen een Europese subsidie aangevraagd. We verwachten einde Q1 2025 uitsluitsel over het wel of niet toekennen van die subsidie.

Bovenwijkse voorzieningen

De bovenwijkse voorzieningen liggen op planning. Herinrichting van de Europalaan Noord is voltooid, het aanbestedingsproces voor de inmiddels vergunde bruggen over het Merwedekanaal is opgestart, en het Voorlopig Ontwerp voor zowel de Waalstraat als de Zijldiepstraat is opgestart. 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 het fietsparkeren.

Bouwkosten

De bouwkostenramingen van het te realiseren maatschappelijk vastgoed staan zwaar onder druk door de sterke stijgingen de laatste jaren. Indien de dekking in het MPR-groeikader niet meestijgt met de bouwkosten en stijging van de exploitatiekosten, ontstaat het risico dat er alsnog knelpunten ontstaan voor de maatschappelijke voorzieningen.

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.

Bezoekersfietsparkeren

De in Merwede benodigde bezoekersfietsparkeerplekken worden grotendeels gerealiseerd in gebouwde voorzieningen. Die worden collectief betaald door de grondeigenaren, waaronder de gemeente Utrecht. Op basis van de huidige ramingen staan de budgetten onder druk door gestegen bouwkosten. Er zijn echter niet of nauwelijks manieren om hierop te besparen, zonder minder bezoekersfietsparkeerplekken te realiseren. Het aantal plekken is nodig voor het mobiliteitsconcept en geborgd bij beoordeling vergunningen.

De gemeente als private grondeigenaar en de marktpartijen staan gezamenlijk aan de lat om de werkelijke kosten van het bezoekersfietsparkeren te dekken. De gemeente dekt haar aandeel in de kosten uit de grondexploitatie. Momenteel wordt verder in beeld gebracht wat de te verwachten extra kosten zijn. In de actualisatie van de grondexploitatie (MPR 2025) is op basis van de laatste inzichten rekening gehouden met een ophoging van de kosten voor fietsparkeren. Mogelijk wordt dit bedrag nog beperkt aangepast a.g.v. de laatste actualisatie van de verwachte stichtingskosten.

Project- beheersing

In dit hoofdstuk geven we een toelichting op de onderdelen van het Dashboard Merwede fase 1 (peildatum 1 maart 2025) conform de Regeling Risicovolle Projecten.

1 Programmabeheersing

1.1 Dashboard RRP Merwede fase 1

	Maart 2025	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 nog altijd sluitend. Specifieke kosten zijn gestegen, maar kunnen nog worden opgevangen binnen de kaders.
<i>d. tijd/planning</i>	■	■	■	■	De start bouw Merwede heeft inmiddels plaatsgevonden (mrt 2025), maar de 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 tov de vorige VGR stabiel gebleven. 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.

Inmiddels is de bouw van het eerste bouwblok gestart en verwachten we dat er de komende jaren in een continue bouwstroom kan worden doorgebouwd aan de 4.250 woningen en voorzieningen. Onzekerheid over de mondiale politiek en economie, stijgende (hypotheek)rente, landelijk en lokaal beleid middenhuur, (door)stijgende bouwkosten, blijvende druk op woningmarkt, netcongestie, personeelstekort etc. maken dat belangrijke stakeholders in fase 1 van Merwede de planning van de start bouw kunnen heroverwegen. 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 6 is ongewijzigd ten opzichte van RRP-nummer 5.

1.1 (a) Doelstelling Merwede fase 1

1.1.1 Stedenbouwkundig Plan Merwede

Het doel van Merwede is de realisatie van de gemengde stadswijk Merwede (opgeknapt 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 in de loop der jaren verslechterde 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 en is gestart met de bouw van het eerste bouwblok.

1.2 (b) Scope Merwede fase 1

1.2.1 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. De marktpartijen zijn gestart met de bouw van het eerste bouwblok en hebben aangegeven dit jaar te starten met bouw van meer bouwblokken.

1.3 (c) Financiën

1.3.1 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 1-1-2025 laat een sluitend beeld zien. De grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling kent zowel gestegen kosten als opbrengsten, waardoor het resultaat nagenoeg gelijk is aan de met het MPR 2024 vastgestelde grondexploitatie.

1.3.2 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 2025 zijn de benodigde budgetten voor de bovenwijkse voorzieningen geactualiseerd mede in het kader van het MPR 2025.

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. Het ministerie BZK heeft reeds in 2023 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), welke zoals vermeld op 3 maart 2025 is gestart.

1.3.3 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.

Het saldo van de grondexploitatie heeft per 1-1-2025 een nagenoeg gelijk positief saldo als in het MPR 2024. De mutaties in de grondexploitatie per 1-1-2025 kende als voornaamste oorzaak de verhoogde ramingen voor tijdelijk beheer, saneringskosten, het parkeerdeficit en het bezoekersfietsparkeren. Deze mutaties zijn met name opgevangen door de prijspeilcorrectie van enkele opbrengsten (hogere werkelijke indexatie dan vooraf ingeschat) en de aanpassing van de meerjarige opbrengstenstijging voor vrijesectorwoningen. 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. Aangezien de einduitspraak eind 2024 is geweest, is de bij de Peilstok aangekondigde wijziging verwerkt bij de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2025 (MPR 2025).

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. Zo ontstaan er (substantiële) meerkosten doordat één van de huurders is gestopt met het betalen van de huur. Tegen deze huurder is de gemeente een juridische procedure gestart. Verder zijn we enerzijds bezig meer grip te krijgen op de verwachte exploitatielasten 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. Inmiddels is een huurder een nieuw contract afgesloten waarin de verwachte hogere kosten zijn verdisconteerd. Hiermee wordt het risico op hogere kosten voor de grondexploitatie verkleind.

1.3.4 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. Uit onderzoek blijkt dat aankoop van de ruimte voordeliger is dan huur. Het is de intentie om op korte termijn een koopovereenkomst aan te gaan, waarin het voorbehoud wordt opgenomen dat de gemeenteraad het investeringskrediet hiervoor ophoogt bij de eerste bestuursrapportage 2025. De aanvraag omgevingsvergunning is vrijwel gereed voor verlening. De start bouw is gepland tweede helft 2025.

Voor het gezondheidscentrum in blok 8 geldt dat de gemeente voornemens is deze ruimte te kopen en dat deze verhuurd gaat worden aan 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. Zodra de koopprijs bekend is, wordt beoordeeld of de koopprijs past binnen het vastgestelde krediet. Inmiddels worden de bouwplannen voor het definitief ontwerp van beide blokken afgerond en de vergunningsaanvraag gereed gemaakt. Het streven is startbouw voor eind 2025.

Het schetsontwerp van de VO school, sporthal en openbare fietsenstalling in blok 3 is inmiddels gereed en positief beoordeeld door alle stakeholders en het, Kwaliteitsteam. De aanbesteding van het integrale ontwerpteam is begin Q1 2025 opgestart. De verwachting is dat in Q3 2025 de ontwerpopdracht gegund kan worden, waarna de voorlopige ontwerpfase opgestart wordt.

Het definitief ontwerp (DO) van de PO school in blok 12 is bijna afgerond, Na positieve beoordeling wordt een start gemaakt met het uitwerken van

het technisch ontwerp (TO). De inkoopfase voor aanbesteding van een aannemer is reeds opgestart en de verwachting is dat er in juli 2025 overgegaan kan worden tot publicatie van de aanbesteding. Bij het afronden van de DO fase is de kostenraming herijkt. De kostenraming lag, na getoetst te zijn door een onafhankelijk bouwkosten adviesbureau, fors boven het budget. Voor het verschil tussen budget en kostenraming is extra dekking opgenomen in het uitvoeringsprogramma IHP (Integraal Huisvestingsplan) waarover definitieve besluitvorming plaats zal vinden voor gunning aanbesteding.

De intentieovereenkomst van het Wijkcultuurhuis in blok 14 is inmiddels getekend met de ontwikkelaar van dit blok. Waarschijnlijk start de ontwikkelaar in Q1 2025 met de volgende fase (het definitief ontwerp).

Afvalinzameling

De kosten van afvalinzameling in Merwede worden gedekt door de afvalstoffenheffing. De kosten van een in pandig 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 worden de meerkosten gedekt door de afvalstoffenheffing. In 2025 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.

De onderhandelingen met marktpartijen over de koopovereenkomst zijn afgerond. Ook het model huurovereenkomst is inmiddels gereed. Per garage worden de betreffende overeenkomsten uiteindelijk ondertekend. Naar verwachting zal dit in 2025 gebeuren, en zal de start van de bouw van de garages eind dit jaar plaatsvinden.

1.3.5 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 2024

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 2024.

MPR 2025

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 2025 en de peilstok Stedelijke Ontwikkeling 2024.

Uitvoeringsprogramma Vastgoed

Na vaststelling van de beleidsnota Vastgoed door de raad wordt het uitvoeringsprogramma opgesteld. Over de voortgang van het uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks gerapporteerd met een voortgangsrapportage. In de voortgangsrapportage Onderwijshuisvesting wordt over het meerjarenperspectief onderwijshuisvesting (MPOHV) gerapporteerd.

Het parkeervastgoed valt ook binnen hetuitvoeringsprogramma. Over de actuele stand van deze investeringsprojecten wordt jaarlijks in het uitvoeringsprogramma 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.

1.4 (d) Planning

Mijlpaal			Scope planning	Svz vorige VGR	Actuele svz VGR	
Merwede fase 1						
Bestemmingsplan			Q4 2022	Q3 2024	Q4 2024	
Start bouw			Q2 2023	Q1/Q2 2025	Q1/ 2025	
1° omgevingsvergunning			Q2 2023	Q3 2024	Q3 2024	
Start sloop / bouwgereed maken			Q3 2022	Q3 2022	Q3 2022	
1° terrein bouwrijp			Q2 2023	Q2 2023	Q2 2023	
Oplevering 1° woningen			Q2 2025		Q3 2027	
Oplevering laatste woningen			Q3 2030		Q3 2030	
Start aanleg bruggen			Q2 2023		Q 1 2026	
	Conform scope startdocument		In te lopen / scope effect nog bepalen		Later dan scope uit startdocument	 Regel Gereed

Inmiddels is de busstalling gesloopt en wordt de laatste hand gelegd aan de sloop van het Smart Business park en de Praxis. Het noordelijk deel van het gebied is begin Q2 2025 volledig bouwrijp gemaakt, In het MPR 2025 wordt uitgegaan van de planning zoals opgenomen in de kolom actuele planning hierboven.

1.4.1 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. Uiteindelijk heeft op 13 mei 2024 de zitting bij de Raad van State plaatsgevonden en heeft de RVS op 21 augustus 2024 (tussen) uitspraak gedaan. Vervolgens is er door de gemeenteraad een herstelbesluit genomen en de RVS heeft 11 december 2024 de einduitspraak gedaan waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is.

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 uiterlijk 2025. 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 vierde 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 inmiddels gestart is met de bouw van het eerste bouwblok. De verwachting is dat de komende jaren er een continue bouwstroom is om de 4.250 woningen en voorzieningen van fase 1 te realiseren. Maar gezien eerder genoemde ontwikkelingen staat dit onder druk, en heeft dit mogelijk consequenties voor het aantal woningen waarmee jaarlijks wordt gestart. Indien nodig wordt via de inzet van de Utrechtse aanpak alsnog ingezet op een continue bouwstroom.

1.5 Kwaliteit

1.5.1 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.

1.5.2 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 van volgende bouwblokken 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.

1.5.3 Raakvlakken

Raakvlak beheer openbare ruimte

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

1.6 (f) Risico's

1.6.1 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 de afspraak die met BZK is vastgelegd in een brief van het ministerie om de deadline voor start bouw in de beschikking om te zetten van september 2023 naar een eind 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. Inmiddels is gestart met de bouw van het eerste bouwblok. Start bouw van de resterende blokken binnen 10 jaar na beschikking blijft aandachtspunt. Dit is nadrukkelijk onderwerp van gesprek met zowel het ministerie als de ontwikkelaars, aangezien zij degenen zijn die het grootste deel van de woningen in fase 1 realiseren.
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 plankosten. Daarnaast bestaat het risico op stijgende plankosten vanwege 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.	Plankosten zijn een substantieel deel van de kosten in de grondexploitatie en het financieel kader. De gemeente is verantwoordelijk voor de beheersing van deze kosten en kan meerkosten niet of nauwelijks bij derden neerleggen.	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	Het risico op verder stijgende bouwkosten lijkt iets af te nemen mede gezien de geactualiseerde budgetten per 1-1-2025 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.	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 de aanpassing van de kostenposten voor het parkeerdeficit en bezoekersfietsparkeren 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.

vertraging in de woningbouw en de aanleg van de bovenwijkse voorzieningen zorgen. Dit zet de woningmarkt nog verder onder druk.		
De kostenstijgingen van maatschappelijk vastgoed worden veroorzaakt door marktontwikkelingen en door het uitgangspunt van bouwen in hoge dichtheid (met bouwkundige en organisatorische complexiteit) en kunnen leiden tot overschrijding van de in de begroting opgenomen budgetten voor het maatschappelijk programma Merwede.	Het risico op kostenstijgingen van maatschappelijk vastgoed is dat de beschikbare budgetten niet meer passend zijn bij de daadwerkelijk benodigde budgetten. Een tweede risico is dat de stijgende totale kosten zorgen voor hogere huurprijzen en daarmee de maatschappelijke voorzieningen niet meer betaalbaar zijn voor maatschappelijke partijen in de stad.	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 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
Stedin heeft begin dit jaar een congestie tot circa 2034 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.	Het Groepscontract is getekend. Momenteel worden de technische maatregelen verder uitgewerkt en wordt toegewerkt naar de oprichting van een energie coöperatie die het groepscontract over kan nemen, en waar grootverbruikers lid van kunnen worden om te kunnen beschikken over vermogen.

Met het bouwgereedmaken 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.	Het risico is vrij groot aangezien de vondsten aantonen dat het een architectonisch rijker gebied is dan eerder werd aangenomen.	Daar waar mogelijk zal in de planning van grondwerkzaamheden rekening gehouden worden met langere doorlooptijd als gevolg van mogelijke archeologische vondsten.
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. Ook is er een huurder die gestopt is met betalen van de huur en de servicekosten. 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 in de grex 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 gemeente is een juridische procedure gestart tegen de huurder met huurachterstand.
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 plaatsvinden dan eerder gedacht. Afhankelijk van de definitieve bouwfasering van de blokken zullen er mogelijk extra kosten voor tijdelijke maatregelen en inrichting ontstaan.	De verantwoordelijkheid voor het bouw- en woonrijpmaken ligt bij de gemeente. De gemeente draagt het risico op meerkosten (is bepaald in de SOK). Hiermee is het van belang voor de gemeente om zo goed mogelijk grip te hebben en te houden op de kosten.	Het streven is om het Definitieve Ontwerp openbare ruimte in Q2 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 dan de extra tijdelijke maatregelen het beschikbare budget onder druk komt te staan, zal daarover het gesprek met de marktpartijen plaatsvinden.

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 zouden worden, waarna de omliggende buitenruimte in één keer gerealiseerd zou kunnen worden.		
---	--	--

1.7 (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 met name gelegen op de basisschool blok 12, het activiteitencentrum in blok 13, de VO-school & sporthal in blok 3 en de parkeergarages (blok 1, 8 en 13). 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.

De afgelopen jaren 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. Voor het managen van het bestaande vastgoed (OPG) is het projectteam tijdelijk uitgebreid en wordt nagedacht over verdere optimalisatie. Op dit moment is er nog geen concrete aanleiding tot verdere noodzakelijke aanpassingen, wel is het onderwerp van verkenning de komende maanden voor het Regieteam.

1.8 (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.