



Merwede fase 1

Startdocument Regeling Risicovolle Projecten

25 april 2022



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Inhoudsopgave

1. Doelstelling	4	6. Risico's	14
1.1 Doel en beoogd effect	4	6.1 Belangrijkste risico's	14
1.2 Context van het project	4	6.2 Beheersmaatregelen	14
1.3 Bijdrage aan publieke waarde	5	6.3 Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie	17
2. Scope	6	7. Organisatie, Besturing van het project\governance	18
2.1 Wat hoort wel en wat niet bij de uitvoering van het project	6	7.1 Samenwerkingsovereenkomst Merwede	18
2.2 Deelprojecten of fasering	8	7.2 Verantwoordelijkheden gemeente	18
3. Geld	9	7.3 Samenwerkingspartners, contractpartijen en -vormen, inclusief een overzicht van verdeling van de beslissingsmacht	22
3.1 Het beschikbare budget en de inzet ervan per fase, per jaar of per deelproject	9	7.4 Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt	23
3.2 Onzekerheden in het budget, aan de kostenkant en aan de dekkingskant	10	8. Communicatie	25
4. Tijd	11	8.1 Communicatie en participatie met inwoners en stakeholders	25
4.1 De planning, zo mogelijk beschreven in mijlpalen, van het project, waarbij expliciet wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met vertragingsrisico's	11		
5. Kwaliteit	12		
5.1 Wijze van borging van de kwaliteit van de uitvoering	12		
5.2 Toelichting, onderbouwing en duiding van projecten of activiteiten, zowel van interne als externe partijen, die van invloed zijn op dan wel de uitvoering raken van het project	12		
5.3 Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt	13		

1. Doelstelling

1.1 Doel en beoogd effect

De Merwedekanaalzone (deelgebied 4, 5 en 6) is in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU 2016) aangewezen om een deel van de groei van de stad Utrecht binnenstedelijk op te vangen. Met de ontwikkeling van deelgebied 5 (Merwede) van de Merwedekanaalzone geven we concreet invulling aan deze doelstelling. In Merwede worden komende jaren 6.000 woningen en een rijk aanbod aan stedelijke voorzieningen gerealiseerd. De ontwikkeling van Merwede is opgeknipt in twee fasen. In de eerste fase worden conform bestemmingsplan maximaal 4.250 woningen gerealiseerd. De resterende 1.750 woningen worden na een herijkingsmoment in fase 2 gerealiseerd. Dit startdocument is geschreven in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten en betreft fase 1 van de ontwikkeling van 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.

1.2 Context van het project

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Merwede is het Stedenbouwkundig Plan Merwede dat op 7 oktober 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld en (de door addendum gewijzigde) Samenwerkingsovereenkomst Merwede (SOK Merwede) tussen de gemeente en de private partijen.

In Merwede heeft de gemeente Utrecht met het voormalig OPG-terrein en de busstalling ruim 37% van de tot ontwikkeling te brengen gronden in eigendom. De gemeente werkt als eigenaar van in het gebied samen met negen andere grondeigenaren op zes grondposities. In de SOK Merwede zijn de inhoudelijke en financiële kaders en de organisatie (governance) bij het Stedenbouwkundig Plan geborgd. Door "we maken het beste plan, ongeacht de eigendomsgrenzen" en "samen wat moet, zelfstandig wat kan" als uitgangspunten te nemen is de complexiteit hanteerbaar gemaakt. De SOK Merwede heeft betrekking op geheel deelgebied 5 waar gefaseerd in totaal 6.000 woningen en ca. 100.000 m2 voorzieningen gerealiseerd worden.

Voor het totaal aantal te ontwikkelen woningen in Merwede fase 1 en 2 geldt dat daarvan 30% sociaal is en 25% in het middensegment valt, waarvan minimaal 900 woningen voor middenhuur aangevuld met betaalbare koop met V.O.N.- tot NHG-grens. De procentuele verdeling geldt zowel voor de woningen in fase 1 als in fase 2. Om grip te houden op de sturing realiseren de marktpartijen hun totale programma (ca. 4.080 woningen en voorzieningen) in de eerste fase. De gemeente bouwt het resterende deel van de woningen en een aantal (maatschappelijke) voorzieningen van de eerste fase (en neemt fase 2 volledig voor haar rekening).

Om fase 1 juridisch en planologisch mogelijk te maken heeft de gemeenteraad op 24 februari 2022 het bestemmingsplan voor fase 1 vastgesteld. Onderdeel van het bestemmingsplan is de herinrichting van de Europalaan Noord. Ook worden de eigendommen van derden in het plangebied voorzien van een passende bestemming.

Randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van (de) Merwede(kanaalzone) is de innovatieve mobiliteitsstrategie. Hierbij ligt de focus op wandelen, fietsen, gebruik van het openbaar vervoer en deelmobiliteit en voorzieningen op loopafstand.

De auto doet een stap terug. Om de groei van het wandel- en fietsverkeer goed op te vangen is verfijning van het huidige netwerk noodzakelijk. Naast het verbeteren van de hoofdfietsroutes (zoals de op- en afritten van de bestaande bruggen) zijn nieuwe fietsroutes met bijbehorende wandel- en fietsbruggen in Merwede nodig om het verkeer meer te spreiden en te stimuleren.

Fase 2 is afhankelijk van de werking van de mobiliteitsstrategie. Derhalve vindt, voordat fase 2 van start kan gaan, een herijkingsmoment / afweging plaats in lijn met amendement 2021-A128 Regie bij de raad. Fase 2 vraagt om een herziening van het bestemmingsplan

Ruim voor de ter inzagelegging van het bestemmingsplan fase 2 wordt een notitie met uitgangspunten aan de raad voorgelegd. Deze notitie bouwt voort op de uitgangspunten en afspraken uit de SOK en het Stedenbouwkundig Plan, waarbij wordt afgewogen of aanpassing aan de tijd op dat moment wenselijk is. In de notitie wordt onder andere ingegaan op:

- de voortgang van de mobiliteitsontwikkeling en vraag in de Merwedekanaalzone;
- de voortgang in planvorming en realisatie van de bovenwijkse voorzieningen;
- de stand van zaken ten aanzien van de leefbaarheid in de Merwedekanaalzone en de omliggende wijken;
- de leefbaarheid in de Merwedekanaalzone en mogelijke knelpunten die zich in de praktijk voordoen;
- het in de SOK en het Stedenbouwkundig Plan opgenomen programma (het programma wordt afgewogen tegen de maatschappelijke vragen van dat moment);
- de financiële consequenties.

Fase 2 komt volledig voor rekening en risico van de gemeente en richt zich op de ontwikkeling en realisatie van 1.750 woningen en bijbehorende voorzieningen. Omdat de uitgangspunten voor fase 2 anders zijn en omdat voor de start een herijking door de gemeenteraad nodig is, maakt deze fase geen onderdeel uit van dit startdocument. Om de financiële risico's van fase 2 op te kunnen vangen heeft de gemeenteraad bij de Programmabegroting 2021 besloten om een deel van de bij de Voorjaarsnota 2016 en 2017 beschikbaar gestelde middelen voor het OPG-terrein en de busstalling te herprogrammeren en deze (deels) in te zetten als risicoprofiel voor de ontwikkelpositie in fase 2 van Merwede.

1.3 Bijdrage aan publieke waarde

De Merwedekanaalzone (deelgebied 4, 5 en 6) is in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU 2016) aangewezen om een deel van de groei van de stad Utrecht binnenstedelijk op te vangen. De Merwedekanaalzone zal de komende 15 tot 25 jaar transformeren van een gesloten gebied met overwegend bedrijven en kantoren naar een levendige stadswijk om te wonen, werken en recreëren. Inzet is een gebied met verdeeld over de drie deelgebieden in totaal zo'n 10.000 woningen, gecombineerd met diverse andere stedelijke functies, zoals scholen, (kleine) bedrijven en kantoren, winkels en een hoogwaardige openbare ruimte. Hiermee kiest Utrecht voor gezonde en duurzame binnenstedelijke verdichting. Op dit moment is de wijk een barrière in de stad en zijn de verbindingen in Zuidwest als gevolg hiervan met name noord-zuid georiënteerd.. Met de komst van de wijk en de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen ontstaat er een fijnmazig netwerk van verbindingen in oost-westelijke richting, waardoor de barrièrewerking wordt opgeheven. Merwede wordt hiermee onderdeel van het bestaande stedelijke weefsel.

2. Scope

2.1 Wat hoort wel en wat niet bij de uitvoering van het project

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, zodat de gemeente hierop kan sturen.

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). Dit zijn onderdelen van de grondexploitatie (actief grondbeleid).

Om de nieuwe gemengde stadwijk in hoge dichtheid op een evenwichtige manier te laten functioneren is een aantal bovenwijkse voorzieningen noodzakelijk en moet het gebied bouw- en woonrijp worden gemaakt. Dit betreft het faciliterende grondbeleid van de gemeente. Daarnaast zijn twee publiek private samenwerkingen (WKO en mobiliteitsbedrijf) nodig. De grondeigenaren en de gemeente in haar private en publieke rol dragen bij aan de noodzakelijke dekking voor de plankosten en investeringen van de gemeente. Daarnaast ontvangt de gemeente een subsidie in het kader van de Woningbouwimpuls 2020.

Alle hiervoor genoemde onderdelen zijn van belang voor de ontwikkeling van Merwede fase 1 en zijn in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten onderdeel van de scope. Dit wordt hieronder puntsgewijs uiteengezet. De gemeentelijke verantwoordelijkheid wordt gedragen binnen de programma's van verschillende gemeentelijke organisatieonderdelen. Zo zijn onderdelen (qua aansturing en financieel) belegd bij bijvoorbeeld de projectorganisatie Merwede (als onderdeel van Ruimte), bij de Vastgoedorganisatie (VGU) en bij het programma Bereikbaarheid etc..

Met het startdocument wordt beoogd om in samenhang te rapporteren over de scope, zonder de afzonderlijke verantwoordelijkheden samen te voegen. Dit wordt nader geduid in het hoofdstuk Organisatie.

Voorgaande toelichting leidt tot de volgende scope.

- De grondexploitatie Merwede: OPG en Busstalling (actief grondbeleid);
- Het bouw- en woonrijp maken (actief grondbeleid voor de gemeentelijke grondpositie en faciliterend grondbeleid voor de overige gronden);
- Het Mobiliteitsbedrijf (publiek private samenwerking);
- De WKO BV (publiek private samenwerking).
- Bovenwijkse voorzieningen (faciliterend grondbeleid):
 - Brug Waalstraat en Zijldiepstraat
 - Herinrichting Waalstraat en Zijldiepstraat
 - Fietsroutes Lomanlaan en Koeriersterlaan door Park Transwijk
 - Vergroeningen in Rivierenwijk bij de bruggen in het Merwedepantsoen en in de omgeving van de Waalstraat en de Zijldiepstraat
 - Uitplaatsing tankstation Europalaan
 - Herinrichting Europalaan Noord inclusief ecoduiker tussen Merwede en Park Transwijk

Figuur 1: Plangebied
Merwede



- Parkeren op Afstand Hub Papendorp XL
- Herinrichting infra in de wijdere omgeving (Rijnlaan, Waalstraat Oost en de Jutfaseweg)
- DVM Zuidwest
- Veldsportvoorzieningen buiten het plangebied
- Ontwikkeling en realisatie van het vastgoedprogramma (grotendeels de primaire verantwoordelijkheid van de marktpartijen) o.a.
 - 4.250 woningen (30% sociaal, 25% middensegment en 45% vrije sector)
 - maatschappelijke voorzieningen (ca. 26.000 m2), waaronder een middelbare school, 2 basisscholen, een sporthal, een wijkcultuurhuis, een gezondheidscentrum en een ouderencentrum
 - Commerciële voorzieningen (ca. 46.000 m2), waaronder detailhandel, horeca, creatieve bedrijvigheid commerciële dienstverlening en kantoren
 - Parkeervastgoed (1.200 parkeerplekken) en mobiliteitsvoorzieningen (zoals een mobiliteitshub)
 - Gebouwde fietsenstallingen voor bezoekers
- Afvalinzameling

Naastgelegen kaart geeft Merwede (fase 1 en 2) weer, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Hierop is het plangebied en een deel van de bovenwijkse voorzieningen te zien, zoals de bruggen over het Merwedekanaal. Zoals aangegeven valt fase 2 buiten de scope van dit startdocument.

2.2 Deelprojecten of fasering

De gemeente maakt in 2022 een deel van haar eigen plots bouwrijp en saneert deze zo nodig. Daarna wordt de grond geruimd / verkocht via de ruildeals. Hierna is de rol van de gemeente beperkt, aangezien de gemeente haar programma voornamelijk in fase 2 realiseert. In fase 1 is de gemeente verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de basisschool (onderdeel blok 12) en één volledig bouwblok (blok 3). Naast de VO school, de sporthal en een fietsenstalling omvat blok 3 ca. 140 woningen en ca. 3.000 m2 kantoren en creatieve bedrijvigheid. Projectorganisatie Merwede en VGU werken, om tot een optimaal ontwerp te komen, gezamenlijk aan een structuurontwerp voor blok 3. Het is de bedoeling om, nadat het structuurontwerp is afgerond, de grond ten behoeve van de realisatie van de woningen en kantoren aan een marktpartij te verkopen. De school, sporthal en openbare fietsenstalling zullen in opdracht van VGU worden gerealiseerd.

Het programma in fase 1 is globaal verdeeld over 14 bouwblokken. Het ontwerpproces van een groot aantal van deze bouwblokken is inmiddels gestart en vanuit de gemeente wordt gewerkt aan het ontwerp van de openbare ruimte en de voorbereiding van het bouwrijp maken.

Uitgangspunt voor de fasering van de bouwblokken is dat zoveel mogelijk gestart wordt met de blokken aan weerszijden van de twee oost-west verbindingen die in het gebied komen. Aan deze verbindingen worden ook de mobiliteitshubs gerealiseerd.

We verwachten dat de bouw van de eerste bouwblokken in de eerste helft van 2023 start en dat de eerste bewoners er ongeveer 2 jaar later komen wonen. De gemeente maakt het gebied voor start van de realisatie bouwrijp. Voor de oplevering van een bouwblok en op het moment dat er geen bouwverkeer en werkzaamheden meer zijn

toegestaan, maakt de gemeente het gebied rondom een bouwblok woonrijp. De aanbestedingsprocedure voor de concessiehouder voor de WKO loopt en is bijna afgerond. Uitgangspunt is dat het WKO-net parallel aan het bouwrijp maken door de concessiehouder wordt aangelegd op basis van vooraf vastgestelde tracés.

Met name het verloop van de bestemmingsplanprocedure, de (on) mogelijkheden van de bouw(logistiek) en de snelheid waarmee de woningen verkocht en verhuurd worden, bepalen wanneer fase 1 afgerond kan worden. We gaan er nu vanuit dat de laatste woningen van de eerste fase uiterlijk medio 2030 worden opgeleverd. Gedurende de ontwikkeling en realisatie zal er ook aandacht zijn voor tijdelijke voorzieningen in het gebied. Om het gebied ook in de beheer en exploitatie fase goed te laten functioneren werken, werken gemeente en marktpartijen samen uit hoe gebiedsmanagement vorm kan krijgen.

3. Geld

3.1 Het beschikbare budget en de inzet ervan per fase, per jaar of per deelproject

Grondexploitatie, bouw- en woonrijpmaken en bovenwijkse voorzieningen

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 (deel gebied 4, 5 en 6) kennen meerdere geldstromen. Deze geldstromen worden in het financieel kader Merwedekanaalzone in samenhang beschreven.

De ontwikkeling van Merwede bestaat uit actief en faciliterend grondbeleid. Het actieve grondbeleid betreft de grondexploitatie, waarin de ontwikkeling van de gemeentelijke grondpositie binnen Merwede wordt verantwoord. 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 faciliterende grondbeleid betreft het bouw- en woonrijp maken van Merwede en de aanleg van de bovenwijkse voorzieningen. De gemeente voert het bouw- en woonrijp maken uit voor heel Merwede. De marktpartijen maken hun grond zelf bouw gereed. De marktpartijen dragen naar rato bij aan het bouw- en woonrijp maken. In de SOK Merwede zijn afspraken vastgelegd over het stellen van zekerheden en de betaalmomenten om het risico voor de gemeente te beperken.

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 anterieure overeenkomst is. De marktpartijen dragen naar rato bij aan een deel van de bovenwijkse voorzieningen. In de SOK Merwede zijn ook hier 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.

Een deel van de bovenwijkse voorzieningen wordt (vooralsnog) aangestuurd vanuit en vallen onder verantwoordelijkheid van de Projectorganisatie Merwede en komen volledig ten laste van de gebiedsontwikkeling. Hierover is regelmatig afstemming met het betrokken programma. Als de programmatische en financiële uitgangspunten voor de realisatie duidelijk zijn, kan besloten worden om het project qua aansturing en financieel onder te brengen bij het betreffende programma. Dit betreft bijvoorbeeld een of meerdere mobiliteitsvoorzieningen. Deze afweging wordt toegelicht in de voortgangsrapportages.

Voor een aantal bovenwijkse voorzieningen geldt dat deze vanuit Merwede een financiële bijdrage krijgen. Deze worden op dit moment al aangestuurd vanuit andere gemeentelijke onderdelen.

Maatschappelijke voorzieningen

De kosten van deze maatschappelijke voorzieningen worden gedekt ten laste van de investeringsruimte Groeikader in de meerjarenbegroting. In de programma's onderwijs, sport en cultuur worden de lasten en baten van deze maatschappelijke voorzieningen begroot en verantwoord.

Parkeervastgoed

De Gemeente betaalt voor de Parkeervoorzieningen voor Fase 1 een vaste koopsom per parkeerplaats uitgaande van 1.200 parkeerplaatsen. Na overname door de gemeente worden deze onderdeel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

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, zullen de meerkosten worden gedekt door de afvalstoffenheffing. Het huidige beleid is namelijk dat de afvalstoffenheffing 100% kostendekkend dient te zijn.

Samenhang rapportages

In dit startdocument en de volgende voortgangsrapportages 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.

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 de financiële verantwoording van Merwede fase 1 verwijzen wij naar het MPR en de Peilstok.

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

Het parkeervastgoed valt binnen het MPUV. De budgetten binnen het MPUV worden jaarlijks geïndexeerd. Over de actuele stand van deze investeringsprojecten wordt jaarlijks in het MPUV gerapporteerd. De parkeerexploitatie valt binnen het MPR.

3.2 Onzekerheden in het budget, aan de kostenkant en aan de dekkingskant

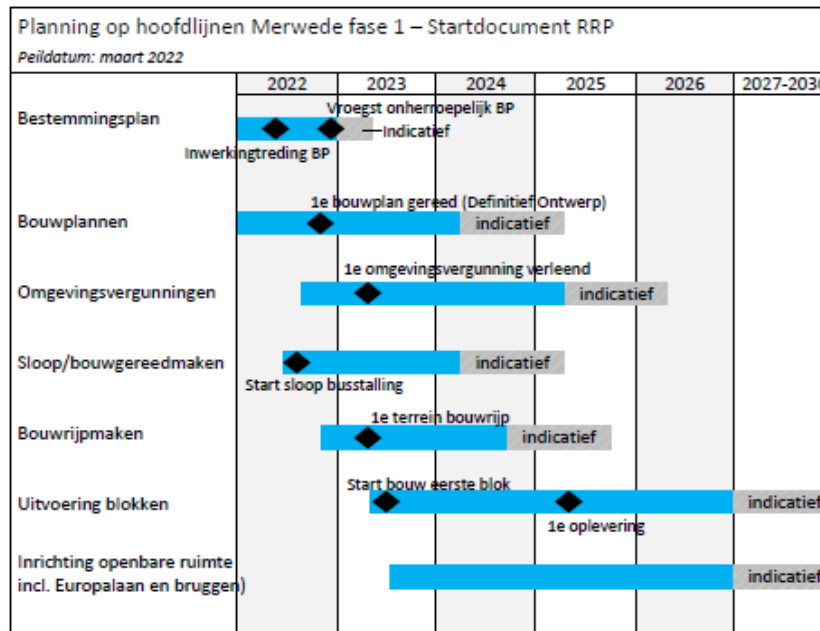
De kostenposten in de grondexploitatie, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de bovenwijkse voorzieningen zijn onderbouwd met kostenramingen. Gedurende het planvormingsproces ontstaat per fase meer duidelijkheid over de hoogte van de kosten. Naarmate het detailniveau van de ontwerpen toeneemt, kan meer zekerheid gegeven worden over de daadwerkelijke ramingen. Om tussentijdse onzekerheid zoveel mogelijk te beheersen is in de ramingen rekening gehouden met een opslag voor nader te detailleren kosten en onvoorziene kosten. Daarnaast is in de SOK vastgelegd dat zowel de kosten als de dekking (bijdrage van de marktpartijen) van het bouw- en woonrijp maken en de bovenwijkse voorzieningen worden geïndexeerd. Hiermee wordt het “standaard” risico op stijgende bouwkosten opgevangen. Stijgende bouwkosten spelen ook een belangrijke rol bij de realisatie van het maatschappelijk vastgoed en het parkeervastgoed. Jaarlijks worden deze budgetten van de gemeente Utrecht geïndexeerd (IMOC-index). Andere afwijkingen zoals een tegenvallende aanbesteding of lokale marktontwikkelingen worden met een index niet opgevangen. Op de op dit moment sterk stijgende bouwkosten gaan we in het hoofdstuk risico's nader in.

4. Tijd

4.1 De planning, zo mogelijk beschreven in mijlpalen, van het project, waarbij expliciet wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met vertragsrisico's

Het bestemmingsplan voor de eerste fase van Merwede is op 24 februari 2022 vastgesteld door de raad. De beroepstermijn loopt tot 20 april 2022. De Raad van State heeft op basis van de Crisis- en herstelwet 26 weken tijd om na afloop van de beroepstermijn een uitspraak te doen. Dit is een termijn van orde en daarom indicatief.

Figuur 2:
Hoofddlijnenplanning
Merwede fase 1



Het ontwerpproces van een groot aantal van de bouwblokken is inmiddels gestart en vanuit de gemeente wordt gewerkt aan het ontwerp van de openbare ruimte en de voorbereiding van het bouwrijp maken.

We verwachten dat na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de marktpartijen starten met de bouwvoorbereiding van de eerste bouwblokken. Hierna kan gestart worden met bouwen. Wordt het bestemmingsplan op een later moment onherroepelijk, dan schuift start bouw ook op. De eerste bewoners kunnen ongeveer twee jaar na start bouw in Merwede komen wonen. De gemeente zal het gebied, voor start van de realisatie, bouwrijp maken en zal zoveel mogelijk voorafgaand aan de oplevering van een bouwblok het gebied rondom een blok woonrijp maken.

Met name het verloop van de bestemmingsplanprocedure, de (on) mogelijkheden van de huidige markt en de snelheid waarmee de woningen verkocht en verhuurd worden, bepalen wanneer fase 1 gestart en afgerond kan worden. Op dit moment gaan we ervan uit dat de laatste woningen van de eerste fase uiterlijk in 2030 worden opgeleverd.

In onderstaande balkenplanning is de planning op hoofdlijnen van de eerste fase weergegeven.

5. Kwaliteit

5.1 Wijze van borging van de kwaliteit van de uitvoering

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. Om de kwaliteit bij de realisatie van Merwede te kunnen borgen zijn afspraken gemaakt over de kwaliteit van de bouw- en inrichtingsplannen, over de fasering en over de oprichting van het Merwedelab.

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 Check-team (C-team), de supervisor en het Kwaliteits-team (Q-Team) voorgelegd. Nadat de bouwplannen aan deze twee teams voorgelegd en goedgekeurd zijn kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden. Er wordt onder andere getoetst of wordt voldaan aan de overeengekomen woningbouwprogrammering, waarmee de realisatie van het betaalbare woningbouwprogramma geborgd is.

De borging van de kwaliteit vindt ook plaats door middel van een gefaseerde ontwikkeling. Dit is vertaald in het bestemmingsplan. Voor de volledige ontwikkeling van Merwede (6.000 woningen) zijn twee bestemmingsplannen nodig. Op 24 februari 2022 is het bestemmingsplan voor de eerste fase door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan voor fase 2 kan pas in procedure gebracht worden wanneer uit monitoring blijkt dat ook in de praktijk de doelstellingen van Merwede (zoals het mobiliteitsconcept, de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefbaarheid) worden gehaald en de raad daartoe heeft besloten.

In de SOK zijn afspraken gemaakt over de oprichting van een Merwedelab. Dit platform (zonder formele entiteit) is inmiddels opgericht en heeft als doel het vergroten van het duurzaamheidsniveau van Merwede. Hierbij kan gedacht worden aan oplossingen op het gebied van duurzame energie en circulair bouwen.

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). Voor de eerste fase van Merwede komen daar de voortgangsrapportages in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten bij. Over het maatschappelijk vastgoed en parkeervastgoed wordt gerapporteerd in het Meerjaren Perspectief Utrechts Vastgoed (MPUV) (gelijktijdig met de Voorjaarsnota).

5.2 Toelichting, onderbouwing en duiding van projecten of activiteiten, zowel van interne als externe partijen, die van invloed zijn op dan wel de uitvoering raken van het project

Naast de project specifieke kwaliteitsborging vinden er regelmatig kennissessies plaats tussen de gebiedsopgaven in Utrecht. Zo is er regelmatig overleg tussen de projectorganisaties van Beurskwartier en Merwede vanwege de vergelijkbare ambities en opgaven van deze gebiedsontwikkelingen.

5.3 Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt

De planproducten (schetsontwerp, VO en DO) voor de ontwikkeling van de bouwblokken worden door de desbetreffende eigenaren / ontwikkelaars opgesteld en gedurende het ontwikkelproces door het C-team, de supervisor en het Q-team beoordeeld aan de hand van de SOK Merwede en het Stedenbouwkundig Plan Merwede. Daarbij wordt gekeken of aan de spelregels, de richtlijnen en doelstellingen uit het Stedenbouwkundig Plan en het Beeldkwaliteitsplan voldaan wordt. Het bestemmingsplan en de beleidsregels zijn het toetsingskader voor de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag.

6. Risico's

6.1 Belangrijkste risico's

Het belangrijkste risico voor de eerste fase van Merwede is het niet op tijd kunnen starten met de bouw van de geplande 4.250 woningen. Dit hangt samen met de ontvangen subsidie in het kader van de Woningbouwimpuls 2020. De realisatie van 4.250 woningen (waarvan 2.338 betaalbaar) tussen 10 september 2020 en 10 september 2030, met start bouw in 2023 is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de subsidie. Vertraging leidt ook tot hogere druk op de woningmarkt. De woningen waar Utrecht zo'n behoefte aan heeft, komen dan later op de markt.

In het bij de Omgevingsvisie deel 2 vastgestelde (geheime) financieel kader Merwedekanaalzone staan de risico's en beheersmaatregelen die samenhangen met de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone uitgebreid beschreven. Het financieel kader actualiseren we jaarlijks bij het MPR. Dit geldt dus ook voor de risico's en beheersmaatregelen voor de eerste fase van Merwede. Onderstaande risico's zijn overeenkomstig met de geactualiseerde risico's in het MPR.

6.2 Beheersmaatregelen

In de onderstaande tabel staan de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen voor Merwede fase 1 beschreven.

Risico-omschrijving	Toelichting	Stand van zaken maatregelen
Vertraging leidt tot druk op verkregen Woningbouwimpuls 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. Dit kan leiden tot terugbetaling van een deel van de subsidie.	De gemeente is proactief in overleg met het ministerie over de voortgang van de planning van de woningbouw en de realisatie van het bijbehorende maatregelenpakket. Dit moet leiden tot afspraken over een eventueel bijgestelde planning en flexibele inzet van middelen binnen het maatregelenpakket. De WBI datum start bouw is in de SOK vastgelegd. Hiermee is het een gezamenlijk belang om tempo op de productie te houden. Ook voert de gemeente continue het gesprek met de marktpartijen over voortgang en planning.

Risico-omschrijving	Toelichting	Stand van zaken maatregelen
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.	Randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van (de) Merwede(kanaalzone) is de innovatieve mobiliteitsstrategie. Hierbij ligt de focus op wandelen, fietsen, gebruik van het openbaar vervoer en deelmobiliteit en voorzieningen op loopafstand. Als het mobiliteitsconcept niet of onvoldoende werkt, zet dit een rem/ stop op de doorgroei van Merwede fase 2.	Met de oprichting van het mobiliteitsbedrijf wordt een belangrijke beheersmaatregel getroffen. Dit bedrijf geeft sturing aan het mobiliteitsconcept. Er vindt monitoring plaats van het mobiliteitsconcept en het nog op te richten mobiliteitsbedrijf. 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.

Risico-omschrijving	Toelichting	Stand van zaken maatregelen
Merwede is een innovatief plan met grote ambities op veel vlakken. Vaak moet het wiel nog uitgevonden worden, wat potentieel extra plankosten met zich meebrengt dan nu is voorzien.	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.	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.

Risico-omschrijving	Toelichting	Stand van zaken maatregelen
Schaarste op de markt van bouwmaterialen en personeel kan leiden tot hogere kosten en vertraging.	Stijgende bouwkosten kunnen zich zowel voordoen 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 er voor 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 hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de bovenwijkse voorzieningen is deels ondervangen met de afgesproken indexering in de SOK. In deze overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over zekerheden en betaalmomenten van de ontwikkelaars. 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. Het risico op hogere kosten en vertraging voor de gemeentelijke ontwikkelpositie (woningen en commercieel programma blok 3) komt ten laste van de grondexploitatie en zet het resultaat van de grondexploitatie onder druk.

Risico-omschrijving	Toelichting	Stand van zaken maatregelen
De kostenstijgingen van maatschappelijk vastgoed veroorzaakt door marktontwikkelingen en door het uitgangspunt 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 (IMOC-index). De prijsontwikkeling van de bouwkosten (op basis van de bouwindex, de BDB) is momenteel aanzienlijk hoger dan de IMOC-index	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 objectieverbaar 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. Wanneer het niet lukt om na optimalisatie het maatschappelijk programma binnen de gestelde kaders te realiseren, dan worden de geprognosticeerde overschrijdingen tijdig als knelpunt opgevoerd voor de bestuurlijke en integrale afweging ter voorbereiding van de Programmabegroting. (normaliter bij de Voorjaarsnota)

6.3 Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie

In het kader van de P&C-cyclus inventariseren we minimaal twee keer per jaar de risico's en bespreken we mogelijke beheersmaatregelen. Dit doen we voorafgaand aan het MPR en de Peilstok. De risico's en beheersmaatregelen worden in deze twee documenten en via de voortgangsrapportages RRP aan de raad voorgelegd.

Voor Merwede houden we (minimaal) twee keer per jaar een integrale risicosessie. Deze sessie staat onder leiding van de Manager Projectbeheersing. Deelnemers aan het overleg zijn in elk geval de ruimtelijk regisseur, de coördinerend projectmanager Merwede, de overall projectleider, de deelprojectmanagers, de planner, de planeconoom en projectcontroller en de business controller. In deze sessies worden de bestaande risico's en beheersmaatregelen bewaakt en worden nieuwe risico's geïntroduceerd. Ook in individuele gesprekken met de projectleiders worden de risico's en beheersmaatregelen regelmatig besproken.

7. Organisatie, Besturing van het project\governance

7.1 Samenwerkingsovereenkomst Merwede

De gemeente ontwikkelt in samenwerking met negen marktpartijen (grondeigenaren in het gebied, waarvan een aantal door meerdere ontwikkelaars vertegenwoordigd worden) de nieuwe stadswijk Merwede. De samenwerking is vastgelegd in de SOK. Het grootste deel van het vastgoedprogramma in fase 1 wordt ontwikkeld en gerealiseerd voor rekening en risico van de marktpartijen.

De gemeente is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken en de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast is de gemeente in fase 1 verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de basisschool en één bouwblok (Blok 3), bestaande uit een VO school, een sporthal, een fietsenstalling (die in opdracht van VGU worden gerealiseerd), ca. 140 woningen en ca. 3.000 m2 kantoren & creatieve bedrijvigheid.

De Gemeente en de marktpartijen zijn samen verantwoordelijk voor de oprichting van het Mobiliteitsbedrijf en de WKO BV (publiek private samenwerking).

Gedurende de ontwikkeling en realisatie van Merwede vindt er regelmatig overleg plaats tussen de gemeente en de marktpartijen in het eigenarenoverleg (momenteel eens per maand) en het directeurenoverleg. Het eigenarenoverleg heeft tot taak het met elkaar overleggen, elkaar informeren en adviseren over alle zaken die van belang zijn voor de uitvoering van de SOK Merwede en de realisatie van het project Merwede alsmede het rapporteren aan en het adviseren van het directeurenoverleg. Het directeurenoverleg heeft tot taak het in algemene zin uitoefenen van supervisie op de uitvoering van de Sok Merwede en de realisatie van het project Merwede en het zoveel mogelijk beslechten van eventuele verschillen van inzicht tussen de leden van het eigenarenoverleg. Besluitvorming in verband met de SOK Merwede geschiedt door het eigenarenoverleg of het directeurenoverleg.

7.2 Verantwoordelijkheden gemeente

De totale verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van Merwede wordt gedragen door het college. Binnen de gemeente valt de verantwoordelijkheid uiteen in onderdelen waar de projectorganisatie Merwede verantwoordelijk voor is (zowel in directe aansturing als financieel) en er zijn onderdelen waar specifieke organisatieonderdelen van de gemeente verantwoordelijk voor zijn. Daarbij zijn er ook een aantal onderdelen waar vanuit Merwede financieel aan wordt bijgedragen maar waar geen directe sturing vanuit de projectorganisatie op zit (dit betreft een deel van de bovenwijkse voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de Europalaan Noord).

De onderdelen waar de projectorganisatie Merwede volledig verantwoordelijk voor is, worden volledig aangestuurd door projectmanagers vanuit de projectorganisatie Merwede.

Met betrekking tot de onderdelen waar specifieke organisatieonderdelen of programma's van de gemeente verantwoordelijk voor zijn, is het desbetreffende organisatieonderdeel of programma zowel financieel verantwoordelijk als voor de aansturing. Dit betreft bijvoorbeeld het maatschappelijk programma. Op deze onderdelen vindt afstemming plaats tussen de het desbetreffende organisatieonderdeel of programma met de Projectorganisatie Merwede.

Hieronder wordt dit nader toegelicht:

Grondexploitatie en bouw en woonrijp maken

De grondexploitatie wordt gevoerd onder de verantwoordelijkheid van de projectorganisatie Merwede. Dit geldt ook voor het bouw en woonrijp maken. Nadat de openbare ruimte is opgeleverd zal deze te

zijn tijd worden overgedragen aan Stadsbedrijven. Verderop in het document, bij raakvlaksturing, wordt daar nader op ingegaan

Mobiliteitsbedrijf en WKO BV

De oprichting vanuit het Mobiliteitsbedrijf en de WKO BV wordt aangestuurd vanuit de projectorganisatie Merwede in samenspraak met de desbetreffende programma's. Verderop in het document, bij raakvlaksturing, wordt daar nader op ingegaan.

Bovenwijkse voorzieningen

- Brug Waalstraat en Zijldiepstraat
- Herinrichting Waalstraat en Zijldiepstraat
- Fietsroutes Lomanlaan en Koeriersterlaan door Park Transwijk
- Vergroeningen in Rivierenwijk bij de bruggen in het Merwedeplantsoen en in de omgeving van de Waalstraat en de Zijldiepstraat (daarnaast zijn er nog verschillende middelen, waaronder vanuit het Programma Groen voor vergroening Rivierenwijk (buiten scope Merwede) die via buurtaanpak Rivierenwijk concreet worden ingevuld).

Deze bovengenoemde bovenwijkse voorzieningen worden (vooralsnog) aangestuurd vanuit en vallen onder verantwoordelijkheid van de Projectorganisatie Merwede en komen ten laste van de gebiedsontwikkeling. Deze bovenwijkse voorzieningen zijn onderdeel van het financieel kader Merwedekanaalzone.

Daarnaast worden vanuit Merwede (financiële) bijdragen gedaan aan een aantal (grotere) bovenwijkse voorzieningen in de omgeving. Deze worden aangestuurd vanuit andere gemeentelijke onderdelen. Dit zijn:

- Uitplaatsing tankstation Europalaan
- Bijdrage aan herinrichting Europalaan Noord inclusief ecoduiker tussen Merwede en Park Transwijk
- Bijdrage aan Parkeren op Afstand Hub Papendorp XL
- Bijdrage aan herinrichting infra in de wijdere omgeving (Rijnlaan, Waalstraat Oost en de Jutfaseweg)

- Bijdrage aan DVM Zuidwest
- Bijdrage aan veldsportvoorzieningen

De bovenwijkse voorzieningen vallen onder verschillende programma's in de programmabegroting.

Er vindt regelmatig afstemming plaats met de projectorganisatie Merwede over de uitgangpunten voor de realisatie, de voortgang van het project en de wederzijdse samenhang en consequenties voor de SOK Merwede. Voor de mobiliteitsopgaven is er een 6 wekelijks stuurgroep overleg, waarin afstemming plaatsvindt tussen vertegenwoordigers van de projectorganisatie Merwede en mobiliteit. De bijdragen aan deze projecten zijn onderdeel van het financieel kader Merwedekanaalzone.

Vastgoedprogramma gemeente fase 1

De ontwikkeling van blok 3 gebeurt in eerste instantie voor rekening en risico van de gemeente. Aansturing van de ontwikkeling van dit blok gebeurt vanuit de "projectgroep blok 3". Deze projectgroep is samengesteld uit een projectleider blok 3, een projectmanager school (VGU), een projectmanager sporthal (VGU) en een projectmanager woontoren en kantoren (Projectorganisatie Merwede). Vanuit de projectgroep zal gezamenlijk gewerkt worden aan een structuurontwerp voor blok 3. Het is de bedoeling om, nadat het structuurontwerp is afgerond, de grond ten behoeve van de realisatie van de woningen en kantoren aan één van de marktpartijen te verkopen. De school, sporthal en openbare fietsenstalling zullen eigendom van VGU worden.

De basisschool maakt weliswaar onderdeel uit van een bouwblok (blok 12), maar is solitair te ontwikkelen en te realiseren. Ontwikkeling en realisatie van deze school gebeurt onder aansturing en verantwoordelijkheid van VGU.

De rest van de maatschappelijke voorzieningen maakt integraal onderdeel uit van de bouwblokken die door de marktpartijen worden gerealiseerd. VGU zal deze ruimten kopen of huren en voert de gesprekken met de marktpartijen over de kwaliteit van het vastgoed en de (financiële) condities en sluit de (koop of huur) overeenkomsten met de desbetreffende marktpartijen.

Ten slotte wordt VGU eigenaar van de parkeergarages die door de marktpartijen in het gebied worden gerealiseerd. Deze worden gerealiseerd onder een aantal bouwblokken die aan de Europlaan gelegen zijn, door de marktpartijen van de desbetreffende bouwblokken. VGU neemt de parkeergarages af tegen een vaste prijs en voert de gesprekken met de marktpartijen over de kwaliteit (P.v.E.) van de garages en sluit de koopovereenkomsten met de desbetreffende marktpartijen.

Voor afstemming en coördinatie tussen VGU en de projectorganisatie Merwede met betrekking het maatschappelijk vastgoed en parkeervastgoed is er binnen de projectorganisatie Merwede een aparte projectmanager maatschappelijk vastgoed en parkeervastgoed. Verderop in het document, bij raakvlaksturing, wordt daar nader op ingegaan

Voor het complete overzicht zie het organogram op de laatste pagina.

Raad

Met de besluitvorming over het Stedenbouwkundig Plan Merwede d.d. 7 oktober jl. is het kader voor het project vastgelegd. Op 24 februari jl. is ook het bestemmingplan fase 1 Merwede vastgesteld. De raad controleert of het project binnen deze vastgestelde kaders wordt uitgevoerd. De raad heeft budgetrecht. De raad wordt geïnformeerd via het MPR, MPUV/MPHOV en via de voortgangsrapportages in het kader van de Regeling Risicovolle projecten (RRP).

College

Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van het project binnen de door de raad vastgestelde kaders.

Bestuurlijk opdrachtgever

Afgelopen collegeperiode was er binnen het college een projectwethouder voor de Merwedekanaalzone. De projectwethouder is bestuurlijk opdrachtgever van het project. Op specifieke aspecten als maatschappelijk vastgoed, mobiliteit en energie is de betreffende vakwethouder aangehaakt, via de reguliere lijn vanuit de ambtelijke organisatie (stafoverleggen) en combistaven indien het onderwerpen betreft die meerdere wethouders raken.

Ambtelijk opdrachtgever en ambtelijk opdrachtnemer

De IRM'er Ruimte Ontwikkeling en Strategie is ambtelijk opdrachtgever. De Ruimtelijk Regisseur (RR) Zuidwest / Programmadirecteur Merwedekanaalzone is ambtelijk opdrachtnemer. Via het regieteam geeft de programmadirecteur opdracht voor de uitvoering van het project aan het projectteam. Het projectteam wordt aangestuurd door een coördinerend projectleider. De deelprojectmanagers sturen hun projecten aan in diverse werkgroepen.

Regieteam

Voor de duur van het project is een regieteam ingesteld. Het regieteam bestaat uit de volgende leden:

- RR ZW (voorzitter);
- Coördinerend Projectmanager
- Projectmanager Merwede
- Manager gemeentelijk eigendom en projectbeheersing
- Projectsecretaris (verslag)

Het regieteam stuurt op realisatie van het project binnen de door de raad vastgestelde kaders. Het regieteam komt om de week bij elkaar. Tijdens de vergaderingen wordt de voortgang van het project besproken en worden besluiten genomen over uitwerkingen en/of afwijkingen van de planning, kosten, risico's en organisatie van het project, wordt de samenwerking met de eigenaren besproken en besluiten en documenten die ter besluitvorming worden voorgelegd aan college of raad voorbereid. Per onderwerp worden aanvullende disciplines uitgenodigd voor nadere toelichting.

Coördinerend Projectmanager (gedelegeerd opdrachtgever)

De gedelegeerd ambtelijk opdrachtgever treedt op als dagelijks aanspreekpunt voor de opdrachtnemer. Het gedelegeerd opdrachtgeverschap is belegd bij de coördinerend projectmanager.

Projectteam

De dagelijkse leiding van het project is de verantwoordelijkheid van het projectteam.

Het projectteam bestaat uit: coördinerend projectmanager nb , projectmanager Merwede (plv voorzitter), manager gemeentelijk eigendom en projectbeheersing, projectsecretaris, projectmanager mobiliteitsbedrijf, projectmanager WKO & maatschappelijk vastgoed & parkeergarages, planeconoom, omgevingsmanager, projectmanager openbare ruimte, projectmanager tijdelijk vastgoed, projectmanager bruggen, planner, communicatie (vacature), projectjurist, project assistent, projectmanager eigendom derden, projectcoördinator Realisatie en bestuurlijk contactpersoon. Enkele rollen worden hieronder nader geduid.

- Coördinerend Projectmanager: organiseert, stuurt en coördineert het overall proces voor het project, de op te richten WKO BV en Mobiliteitsbedrijf. Tevens voorzitter van het PT.

- Projectmanager Merwede stuurt op de ontwikkeling van de benodigde planproducten, voortgang en kwaliteit bouwplannen inclusief voorzitten supervisieteam en deelname kwaliteitsteam en aansturen omgevingsmanagement. Zijn team bestaat uit manager bestemmingsplan, projectleider openbare ruimte Merwede. Tevens afstemming coördinator openbare ruimte zuidwest voor aansluitende projecten (Bruggen, Europalaan Noord, verbindingen Transwijk en buurtaanpak) en afstemming coordinator realisatie..
- Manager Gemeentelijk eigendom en projectbeheersing stuurt op het gemeentelijk eigendom en de contractuele en financiële verplichtingen inclusief kwantitatieve afspraken SOK (deelname Cteam). Zijn team bestaat uit manager ruilgesprekken & exploitatie tijdelijk vastgoed, projectmanager verkoop blok 3 (vacature), projectmanager inpassing eigendommen derden, vastgoedadviseur/manager RWS & woonboten.
- Projectcoördinator Realisatie stuurt op BLVC, bouwgereed maken, bouwrijpmaken en woonrijp maken. Zijn team bestaat uit projectmanager bouwgereed maken busremise, projectmanager verleggingen en aanleg ondergrondse infra.

Projectcontroller

De projectcontroller is geen lid van het projectteam, omdat hij namens de organisatie en de ambtelijk opdrachtgever bewaakt of het project Merwede 'in control' is. Daarvoor is het belangrijk dat de projectcontroller een onafhankelijke rol heeft en houdt ten opzichte van het project. De projectcontroller geeft (ongevraagd) advies aan zowel de projectmanager, (gedelegeerd) ambtelijk opdrachtnemer, regieteam, concerncontroller en bestuurder. De manager projectbeheersing is verantwoordelijk voor adequate projectinformatie aan de projectcontroller zodat deze zich een goed oordeel kan vormen van de stand van zaken van het project.

Raakvlaksturing

- Maatschappelijk vastgoed: De bestuurlijk opdrachtgever namens het college is de portefeuillehouder Utrechts Vastgoed. Voor het maatschappelijk vastgoed in Merwede is de IRM'er van VGU ambtelijk opdrachtgever. Er is zeer frequent overleg tussen RR en manager VGU, waarin de voortgang wordt besproken en indien aan de orde bijsturingsmaatregelen afgestemd worden die liggen op het raakvlak van de ontwikkeling van de maatschappelijke vastgoedontwikkeling en de gebiedsontwikkeling Merwede. Indien nodig escalatie naar IRM-er Ruimte en IRM-er VGU. Over het maatschappelijk vastgoed wordt gerapporteerd via de standaard rapportage MPUV.
- Parkeervastgoed: Voor het parkeervastgoed in Merwede is de IRM'er van VGU ambtelijk opdrachtgever. Er is zeer frequent overleg tussen RR en manager VGU. Indien nodig escalatie naar IRM-er Ruimte en IRM-er VGU. Over het parkeer vastgoed wordt gerapporteerd via de standaard rapportage MPUV. De exploitatie van het parkeervastgoed maakt ook onderdeel uit van de parkeerexploitatie (MPR)
- WKO BV: voor het gunnen van de opdracht aan de concessiehouder voor realisatie en exploitatie warmtekoudenet en het contractmanagement wordt een entiteit opgericht. Het College zal gevraagd worden om in te stemmen met de oprichting van de WKO BV (staat gepland voor 19 april 2022). De IRM'er van Ruimte is ambtelijk opdrachtgever. De programmamanager Energie is nauw betrokken bij deze Europese aanbesteding om de concessiehouder te selecteren en de kaders en uitgangspunten voor de exploitatie te formuleren. Op korte termijn zal een concessiehouder worden geselecteerd. Deze concessiehouder zal jaarlijks aan de aandeelhouders rapporteren over de uitvoering van de taken en verantwoordelijkheden die middels de concessie zijn uitgegeven. Het toezichtarrangement (Raad zal hierover worden

geïnformeerd) beschrijft hoe de gemeente Utrecht het toezicht op de WKO Merwede B.V. organisatorisch vorm en inhoud geeft.

- Het mobiliteitsbedrijf voor exploitatie mobiliteit. De IRM'er van Ruimte is ambtelijk opdrachtgever. Er is zeer frequent overleg tussen RR en programmamanager Parkeren. Na oprichting van het mobiliteitsbedrijf zal vanuit het mobiliteitsbedrijf aan de aandeelhouders worden gerapporteerd over de uitvoering van de taken en verantwoordelijkheden.
- Beheer openbare ruimte. Voor de aanleg is de IRM'er Ruimte ambtelijk opdrachtgever. Er is overleg tussen de coördinerend projectmanager Openbare Ruimte Zuidwest en Stadsbedrijven over de beheerskosten openbare ruimte. Afstemming over inzameling (afval) wordt hier bij betrokken.

De WKO BV, mobiliteitsbedrijf en openbare ruimte vallen voornamelijk onder verantwoordelijkheid van de wethouder MWKZ en vindt regelmatig afstemming plaats met respectievelijk de wethouder energie, mobiliteit en openbare ruimte. Nadat deze onderdelen operationeel zijn, gaat de verantwoordelijkheid over naar de desbetreffende wethouders.

Over ontwikkelingen op de raakvlakken, zal zowel in het MPUV en MPHOF als in de Voortgangsrapportage RRP Merwede worden gerapporteerd (dan wel met een duidelijke verwijzing).

7.3 Samenwerkingspartners, contractpartijen en -vormen, inclusief een overzicht van verdeling van de beslissingsmacht

De samenwerking tussen de gemeente, AM/Synchroon, BPD, Janssen-De Jong, Lingotto, 3T, Greystar, Boelens-De Gruyter, G&S en Round Hill Capital is vastgelegd in de SOK Merwede. Deze overeenkomst legt de integrale samenwerkingsafspraken vast. De SOK Merwede geldt tevens als anterieure overeenkomst, waarin afspraken tussen de partijen zijn vastgelegd over financiële bijdragen voor het bouw- en woonrijp maken, bovenwijkse voorzieningen, het Merwedelab, mobiliteit en energie infrastructuur.

De grondeigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de ontwikkeling van hun bouwblokken binnen de kaders van het Stedenbouwkundig Plan, de SOK en het bestemmingsplan voor fase 1. In de SOK zijn afspraken vastgelegd en geborgd die er voor moeten zorgen dat 55 % van het woningbouwprogramma gereguleerd is (studentenwoningen, sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen). De grondeigenaren zijn verplicht om met de STUW-partners in onderhandeling te treden over het sociale huurprogramma.

Op basis van de SOK Merwede zullen vervolgovereenkomsten worden gesloten. Deze overeenkomsten betreffen:

- de ontwikkeling en realisatie van het parkeervastgoed;
- de ontwikkeling en realisatie van de maatschappelijke voorzieningen;
- het ruilen van gronden tussen de gemeente en afzonderlijke private grondeigenaren om hen in de gelegenheid te stellen om de in fase 1 geplande bouwblokken te kunnen ontwikkelen en realiseren;
- overeenkomsten tussen private partijen en STUW-partners over de ontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen;

- de inpassing van activiteiten / vastgoed van private partijen die geen partij bij de SOK zijn (zoals Mobach, Stedin en Allsafe);
- de verwerving van nog ontbrekende eigendommen;
- transacties met andere overheden (zoals Rijkswaterstaat en de provincie);
- de aanbesteding van werken en werkzaamheden (onder meer voor het bouwrijp- en woonrijp maken en de ontwikkeling en realisatie van de bovenwijkse voorzieningen).

Het voorbereiden en aangaan van deze vervolgovereenkomsten is een bevoegdheid van het college en valt deels binnen de kaders van de door de gemeente geopende grondexploitatie. Daarnaast ligt er nog een bevoegdheid bij de raad waar het gaat om het vrijgeven van kredieten voor de parkeergarages.

De gemeente neemt zelf na de ontwikkeling en realisatie het parkeervastgoed en een groot deel van de gebouwdelen bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in eigendom. Daarover zijn in de SOK Merwede financiële en procesmatige afspraken vastgelegd. De bouwblokken zijn meervoudig samengesteld en bestaan uit woningen, commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, techniek- en parkeervoorzieningen.

7.4 Toelichting, onderbouwing en duiding van de opgenomen informatie, waarbij de bevindingen van adviseurs of toezichthouders expliciet inzichtelijk worden gemaakt

In de SOK is een veelheid aan onderwerpen geregeld en vastgelegd. Bij de totstandkoming van de SOK is door Van Benthem & Keulen een rechtmatigheidstoets uitgevoerd. Daarbij is vastgesteld dat de gemeente samen met de marktpartijen op een bijzondere en innovatieve wijze een stedenbouwkundig plan tot stand heeft gebracht en dat de verwevenheid van het afsprakenstelsel heeft geleid tot een complex samenspel van kaders en noodzakelijke uitwerking. De financiële afspraken zijn marktconform en er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun. Waar mogelijk worden diensten en werken aanbesteed conform de daarvoor geldende regelgeving.

Regelingen die tussen de samenwerkingspartners zijn getroffen

Als onderdeel van de SOK heeft het college aan de gemeenteraad gevraagd om in te stemmen met deelname door de gemeente in een tweetal nog op te richten entiteiten. Dit betreft een WKO B.V. en een mobiliteitsbedrijf. De raad heeft ingestemd met deelname in beide entiteiten en het college heeft toegezegd de statuten en het bijbehorende toezichtsarrangement (zodra in concept gereed) ter informatie met de raad te delen. Na de besluitvorming op 7 oktober 2021 is het besluit om deel te nemen in de entiteiten een bevoegdheid van het college.

De oprichting van een WKO B.V. is nodig om goed te borgen dat een nog te selecteren exploitant die energie (warmte/koude) gaat leveren in Merwede kan beschikken over de voor de aanleg van een WKO Netwerk noodzakelijke opstalrechten. De WKO B.V. zal ook de partij zijn die als contractspartner voor de exploitant gaat fungeren. De

statuten van de WKO Merwede B.V. worden samen met het toezichtsarrangement in het voorjaar ter informatie aan de raad voorgelegd.

De oprichting van een mobiliteitsbedrijf is nodig om de werking van het mobiliteitsconcept en de vastgelegde afspraken over financiële garantstellingen te borgen. De benodigde elementen worden ondergebracht in een publiek-private samenwerking. We onderzoeken of een aantal taken die een directe relatie met het functioneren van het mobiliteitsconcept hebben (gebiedsmanagement) ook ondergebracht kunnen worden in het mobiliteitsbedrijf. Hierbij kan gedacht worden aan het regelen van toegang tot het autoluwe gebied en het beheer en onderhoud van de collectieve fietsparkeervoorzieningen in het gebied. Na ondertekening van de SOK zijn de voorbereidingen voor de oprichting van een mobiliteitsbedrijf gestart. De concept-statuten en het bijbehorende toezichtsarrangement worden naar verwachting in de zomer ter informatie aan de raad voorgelegd.

In de SOK zijn ook afspraken vastgelegd over de oprichting van het Merwedelab. Dit is (vooralsnog) een virtuele organisatie zonder entiteit. In het Merwedelab werken de gemeente en de grondeigenaren samen aan een aantal thema's.

Afspraken over informatievoorziening aan de raad over (geheime) informatie die ressorteert bij samenwerkingspartners en derden, het project betreffende.

Bij de totstandkoming van de SOK zijn afspraken vastgelegd over geheimhouding van (delen van) de SOK en de bijbehorende bijlagen. Voor de openbare behandeling van de stukken en de besluitvorming in de gemeenteraad is een openbare samenvatting van de SOK beschikbaar gesteld. Omdat met name de financiële kaders in de SOK marktgevoelige informatie (kunnen) bevatten zijn deze delen geheim.

8. Communicatie

8.1 Communicatie en participatie met inwoners en stakeholders

Merwede wordt een stadswijk als geen ander in Utrecht. Daar willen we samen met huidige en toekomstige bewoners en ondernemers aan werken. Samen willen we een echte Utrechtse stadswijk bouwen waar we allemaal trots op zijn en waarover we vol enthousiasme vertellen.

Met deze ambitie geven we de communicatie vorm en inhoud. In Merwede komt veel samen en dat betekent communicatie op meerdere niveaus: van het verhaal van Merwede, naar de ontwikkeling daarvan via projecten en de bouw, tot besluitvormingstrajecten en een-op-een contact met stakeholders.

De komst van de stadswijk Merwede heeft veel effect op de stad: woningzoekenden kunnen niet wachten en direct omwonenden hebben zorgen over de gevolgen in hun directe leefomgeving. Verder zijn er ook bewoners en ondernemers in het gebied met weer andere belangen.

De gemeente is verantwoordelijk voor alle publieke communicatie over de gemeentelijke projecten en de bestuurlijke besluitvormingsprocessen. De disciplines communicatie en omgevingsmanagement werken nauw samen, waarbij de focus van communicatie ligt op transparantie, begrijpelijkheid en een heldere duiding van wat er gebeurt. De focus van omgevingsmanagement ligt op het in gesprek zijn met en luisteren naar belanghebbenden en het onderhouden van de relaties.

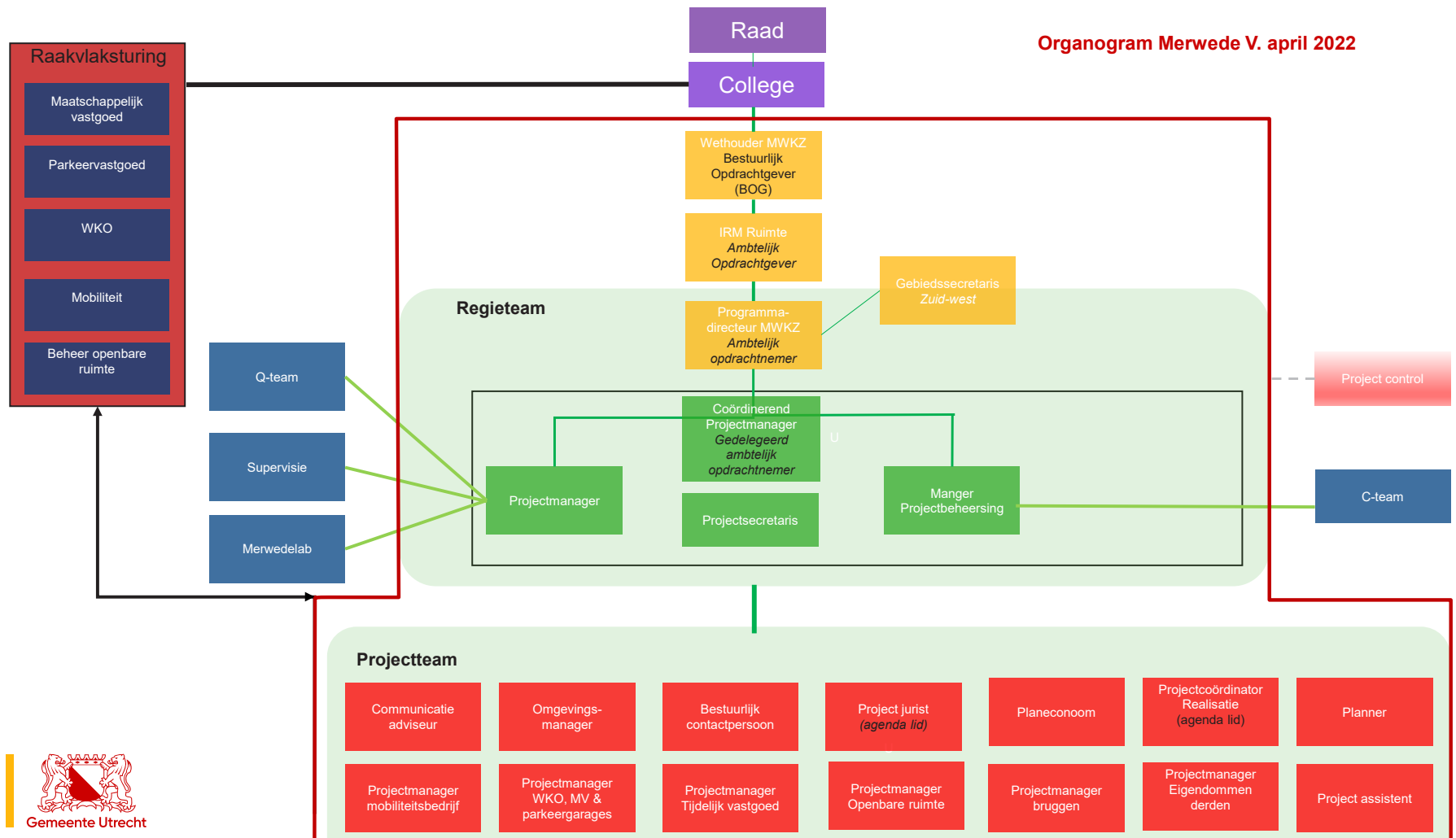
Gezamenlijk wordt via een BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) voor het hele gebied gestuurd op een goede leefbaarheid en heldere en betrouwbare communicatie rondom de bouwopgave. Zoals de raad ook mee heeft gegeven in de motie

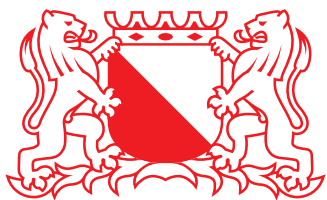
“Bouwhinder beperken”, zullen de communicatieadviseur en de omgevingsmanager een stevige regierol pakken in de bouwcommunicatie van de verschillende partijen die straks werkzaam zijn in het gebied. Merwede wil een goede buur zijn door open en voorspelbaar te zijn in wat er gebeurt.

Bewoners worden zoveel mogelijk betrokken bij keuzes die van invloed zijn op hun naaste omgeving. Daarom is er een buurtaanpak voor Rivierenwijk en Transwijk gemaakt met medewerking van bewoners. Met bewoners en eigenaren zal ook geïnvesteerd worden in het buurtgevoel in Merwede. De Utrechtse Participatieleidraad is een belangrijk kader hierin.

Vanuit het Eigenarencollectief worden branding en placemaking opgezet. Het doel daarvan is om de wijk bekend te maken bij toekomstige bewoners, bedrijven die zich willen vestigen en bij bewoners vanuit andere delen van de stad. Er is een marketingmanager aangesteld die ook door de gemeente wordt aangestuurd.

Organogram Merwede V. april 2022





Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht

Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Telefoon: 030 - 286 00 00