Geel gemarkeerd = geheime informatie
Geen markering = initieel openbare informatie

2e tranche maatregelen op gang houden woningbouw

De projectenlijst bevat de woningbouwprojecten die ter besluitvorming voorgelegd worden. Bij de totstandkoming van de lijst is rekening gehouden met een aantal belangrijke eigenschappen van projecten. Er moet sprake zijn van urgentie om tot besluitvorming over te gaan. Voor projecten op de korte termijn betekent dit het spoedig kunnen starten met bouwen en voor projecten op de middellange termijn kan dit zijn vanwege bijvoorbeeld een investeringsbesluit, waardoor bij het ontbreken van besluitvorming woningbouw op de lange baan geschoven wordt of zelfs afstel van het woningbouwproject doordat alternatieve keuzes gemaakt worden. De maatregelen die voorgelegd worden zijn concreet en meetbaar. De maatregelen zijn vooraf inhoudelijk afgestemd, waarbij gekeken wordt naar draagvlak voor het nemen van een maatregel en het bewaken van de balans binnen een project (bijvoorbeeld prijs/kwaliteit). Ook na het nemen van de maatregelen moet een project een kwalitatieve toevoeging zijn aan de stad.

Onderstaand de vier projecten die ter besluitvorming voorgelegd worden:

- Merwedekanaalzone deelgebied 5
- Krachtstation
- Livingstonelaan 609
- [redacted]

Merwedekanaalzone deelgebied 5		
Gebied	**Status**	**Huidig programma**
Zuidwest	Bestemmingsplan vastgesteld (RvS)	1.800 woningen (30/25/45)

Probleem

- Financiële haalbaarheid
- Partijen hebben inzage gegeven in de businesscase en de gemeente heeft deze kritisch beoordeeld. Conclusie is dit de huidige businesscases van de middenhuur woningen onvoldoende resultaat oplevert (voor groot deel van de woningen negatief resultaat).

Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

1. Actieplan Middenhuur [redacted]

- [redacted]

2. Programma middensegment blijft 25% van het totale programma [redacted]

Motivatie

Op basis van de business case zien we dat er onvoldoende resultaat is om zonder maatregelen te komen tot start bouw in Merwedekanaalzone deelgebied 5. Deze maatregelen zijn gelijk aan de genomen maatregelen voor [redacted] bij de Voorjaarsnota van 2023 en de maatregelen zijn tevens vastgelegd in [redacted] De gemeenteraad is hier separaat over geïnformeerd via de raadsbrief voornemen wijzigen havenatlas en overige ontwikkelingen Merwedekanaalzone van 30 januari 2024.

In het totale programma blijft de oorspronkelijke differentiatie in programma gehandhaafd conform Omgevingsvisie en SOK.
Afhankelijkheden/risico's
• Bestemmingsplan: het bestemmingsplan ligt bij de Raad van State. • Netcongestie: Stedin heeft begin vorig jaar een congestie tot 2027-2030 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Nieuwe klanten worden voorzien van een fysieke aansluiting maar komen voor het afnemen van elektriciteit (transportvermogen) op een wachtlijst. Merwedekanaalzone deelgebied 5 is onderdeel van een pilot en werkt aan een gezamenlijke oplossing om voor alle projecten binnen het gebied tot een aansluiting te komen. • [redacted]
Tijdsperiode
Beoogde start bouw in 2024 en 2025. Het aantal bouwblokken is te groot om allemaal in 2024 in aanbouw te gaan en voortgang varieert.

Krachtstation		
Gebied	**Status**	**Huidig programma**
Zuidwest	Definitiefase	Ca 640 woningen [redacted], waarvan: [redacted] 3.555 m² BVO bedrijfsmatige invulling (maatschappelijk en commercieel, behoud van huidige maatschappelijke bedrijven met 'DNA' van Krachtstation)
Probleem		
• Financiële haalbaarheid		
Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid		
1. Aanpassen onzelfstandige studentenkamers ([redacted]) naar zelfstandige studenteneenheden ([redacted]). [redacted] 2. Parkeren op afstand mogelijk maken of Parkeernorm verlagen.		
Motivatie		

Het project bestaat voor ruim 90% uit betaalbare woningbouw, met daarnaast een betaalbaar maatschappelijk/commercieel programma. Het behoud van het 'DNA' van het krachtstation voor Kanaleneiland is uitgangspunt. Op het programma betaalbare koop en het maatschappelijk/commercieel programma zijn geen extra concessies te doen zonder het percentage betaalbare woningen in het project te verlagen. De maatregelen zijn concreet en meetbaar. [redacted]

Afhankelijkheden/risico's

- Netcongestie: Stedin heeft begin vorig jaar een congestie tot 2027-2030 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Nieuwe klanten worden voorzien van een fysieke aansluiting maar komen voor het afnemen van elektriciteit (transportvermogen) op een wachtlijst.
- [redacted].

Tijdsperiode

Beoogde start bouw in 2025.

Livingstonelaan 609		
Gebied	**Status**	**Huidig programma**
Zuidwest	Ontwerpfase	Ca 570 studentenwoningen + 5.500 m² ander programma (minimaal 1.500 m² onderwijs)

Probleem

- Financiële haalbaarheid

Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid

1. Aanpassen % onzelfstandige studenteneenheden naar [redacted] (Bouwenvelop geeft 45% aan). [redacted]

2. Onderzoeken mogelijkheden gebruik te maken van bestaande aansluiting op warmtenet.

Motivatie

Doordat de business case zonder maatregelen niet sluitend is, wordt zonder besluitvorming dit woningbouwproject stopgezet. De ontwikkelaar moet een investeringsbeslissing nemen, welke zonder aanpassing van het programma negatief zal zijn. Dit zal leiden tot afstel van het project. Het project is voor 100% betaalbare woningbouw, met daarnaast een betaalbaar commercieel programma (onderwijs, [redacted] De maatregelen zijn concreet en meetbaar. Het project is met de toegepaste maatregelen kwalitatief een goede toevoeging aan de stad en zorgt voor een versterking van de onderwijsboulevard in Kanaleneiland.

Afhankelijkheden/risico's

- Netcongestie: Stedin heeft begin dit jaar een congestie tot 2027-2030 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Nieuwe klanten worden voorzien van een fysieke aansluiting maar komen voor het afnemen van elektriciteit (transportvermogen) op een wachtlijst.
- [redacted].

Tijdsperiode

Beoogde start bouw in 2024/2025.

[redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

[redacted]