Merwedekanaalzone



RIB 1 april 2021

SOK Merwede en Mobiliteitsbedrijf en WKO-bedrijf

Margo Meijer (Programmadirecteur Merwedekanaalzone)
Finn van Leeuwen (adviseur Mobiliteit)

RIB 1 april

- Terugblik RIB 23 maart

- Informatie tbv voorhangprocedure (looptijd 2 april tot 1 juni): wensen en bedenkingen raad tbv SOK en entiteiten (deels besloten)

Terugblik RIB 23 maart: openstaande vragen

Nr.	Vraag	Antwoord
1.	Opleverplanning: hoeveel woningen beschikbaar? Start bouw en oplevering? (VVD)	RIB 1 april
2.	Hoe gaat de ruil van de grond plaatsvinden? (PvdA)	RIB 1 april
3.	Prijzen van deelmobiliteit? Deelmobiliteit is best duur, kunnen bewoners van sociale woningen dat betalen? (PVV)	RIB 1 april
4.	Consequenties niet verbreden A27 voor project? Hoe zit dat in VRU3.4? (VVD)	RIB 20 april
5.	Bruggen (irt aantal woningen) en fietsverkeer: VVD: Mist uitwerking 1 brug Wat is het effect mobiliteit van 4.000 woningen in DG5? Hoe kunnen we in de modellen zien waar het druk wordt? Met name fietsers? Hoeveel fietsers rijden in bepaalde straten? Op kaart. PvdA: Wat is de relatie tussen hoeveelheid bruggen en aantal woningen? Hoeveel woningen kunnen gerealiseerd worden met maar 1 brug? Hoeveel met 2 bruggen?	RIB 20 april
7.	Woningbouwprogramma openbaar	Antwoord per brief
8.	Moties en amendementen	Antwoord per brief
9.	Bouwhoogte, FSI, menselijke maat (CDA): Bij de gemiddelde bouwhoogte worden de hoge gebouwen niet meegenomen. Wordt het plan Merwede dan niet massiever dan het nu lijkt? Aandacht voor de menselijke maat. Past daar fijnmazigheid van 100 meter bij? En FSI van 3?	Antwoord per brief

Inhoud RIB 1 april

- Opgave Merwede, Samen met de marktpartijen het beste plan

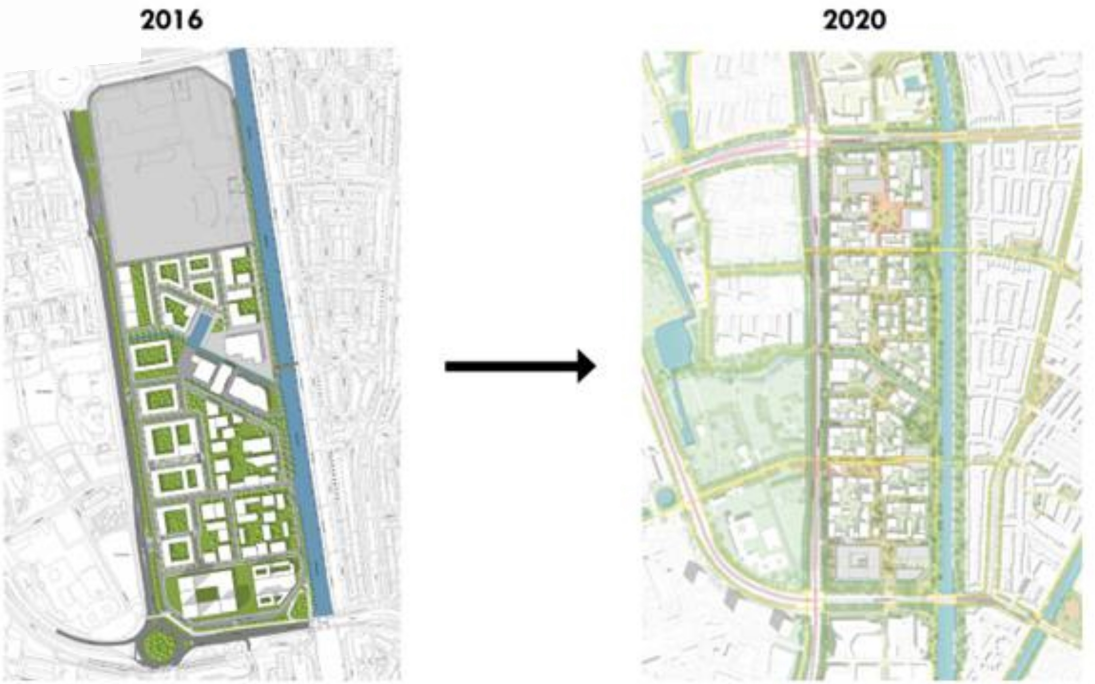
- Wijze van samenwerken:
  - Complexiteit vraagt om andere manier van samenwerken
  - Vastgelegd in SOK
  - Afspraken SOK over:
    - Governance
    - Beheersing en verdeling (financiële) risico's
    - Programma
    - Parkeervastgoed
    - Mobiliteits- en WKO-bedrijf
    - Verkenning gebiedsorganisatie
    - Kostenverhaal (anterieure overeenkomst)

Opgave Merwede: samen beste plan



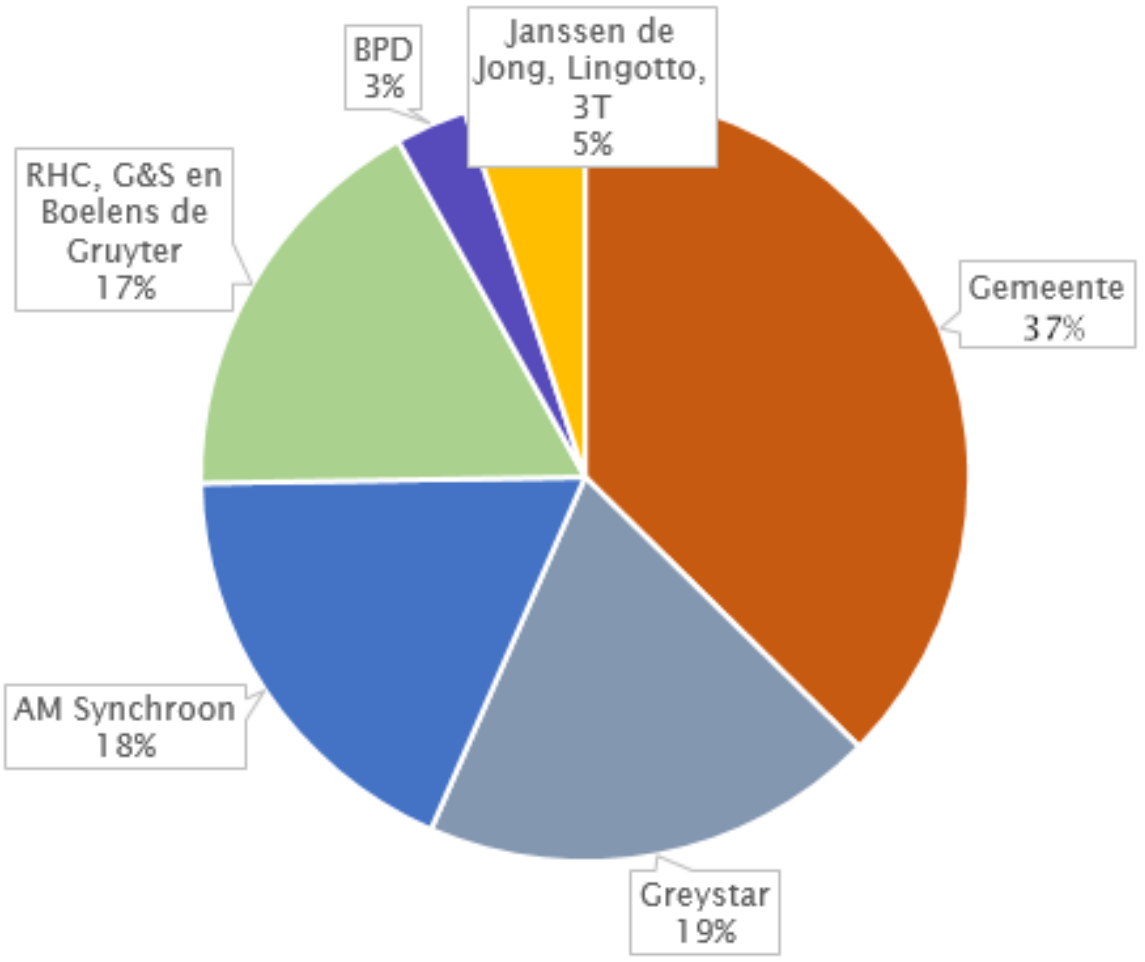
2016 RSU 2030: MWKZ prioritair gebied

Coalitieakkoord 2018: richting 10.000 woningen MWKZ (deelgebied 4, 5 en 6)





Eigendomssituatie: gemeente en marktpartijen



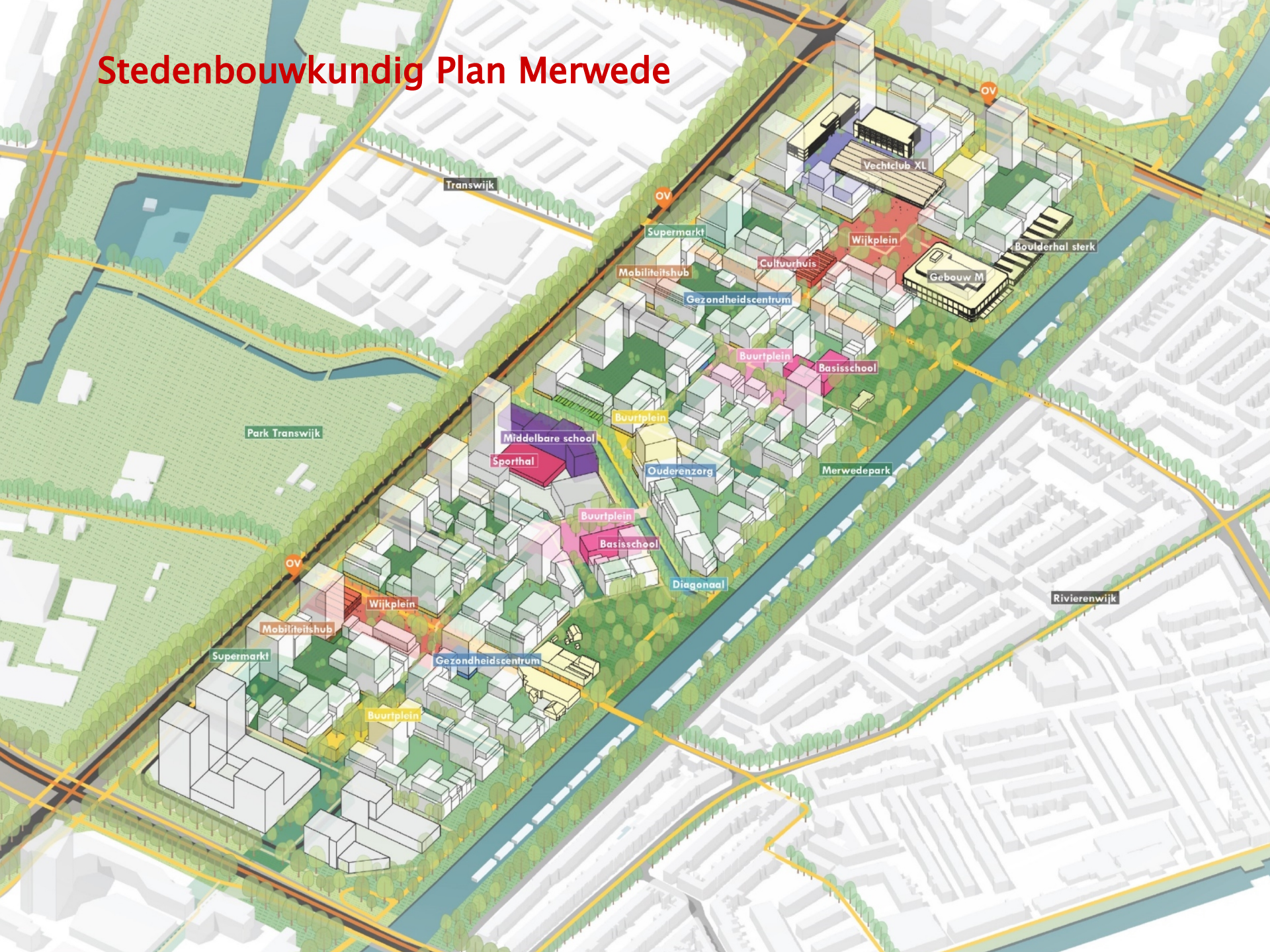
Opgave Merwede: Samen het beste plan!



Resultaat: Stedenbouwkundig plan Merwede

- Hoog stedelijke gemengde stadswijk
- Innovatief (mobiliteit, openbare ruimte, energie)
- In verbinding met de stad: zorg voor omgeving

Stedenbouwkundig Plan Merwede



Schetsontwerp Europalaan-noord



Schetsontwerp plein Vechtclub



Wijze van samenwerken (SOK)

Afspraken samenwerking vastgelegd in Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Merwede

- Privaatrechtelijke afspraken GU – Marktpartijen bij SP Merwede
- Borging financiële kaders en governance SP Merwede (anterieur)

Uitgangspunten:

- Samen het beste plan (niet ‘plot voor plot’)
- Samen wat moet en zelfstandig wat kan

Basis: Termsheet (januari 2020). Akkoord op hoofdlijnen.

- Verder uitgewerkt en uit onderhandeld in SOK

SOK: Governance

- Gemeente en de private partijen gaan samenwerken (in PPS light)
- Gedeelde verantwoordelijkheid om (innovatieve aspecten) plan te laten slagen/beheersen:
  - WKO-bedrijf en Mobiliteitsbedrijf
  - Kwaliteitsteam + supervisor
  - Merwedelab
  - Gebiedsorganisatie: nader verkennen:
    - *community building, bewonersparticipatie*
    - *beheer openbare ruimte en binnenterreinen*
    - *handhaven fietsparkeren openbare ruimte*
    - *exploitatie collectieve fietsenstallingen*
    - *plintmanagement en programmering*



SOK: beheersing en verdeling (financiële) risico's

- Samen wat moet, zelfstandig wat kan:
  - Marktpartijen: vastgoedontwikkeling
  - Gemeente: BRM en bovenwijkse voorzieningen
  - Samen: WKO bedrijf, mobiliteitsbedrijf, Merwedelab. Gebiedsorganisatie

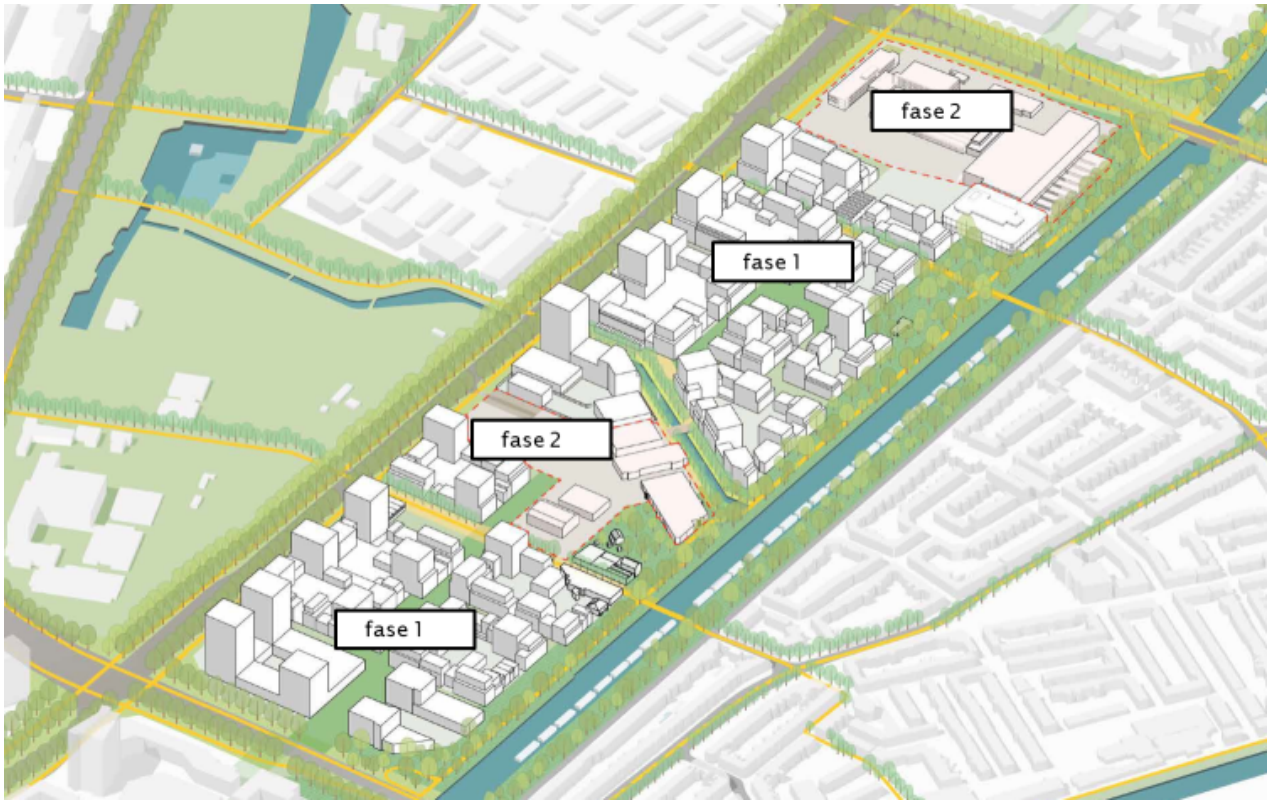
Beheersing gemeente:

- Fase 1 geborgd in SOK en WBI-subsidie en middelen VJN (groeikader)
- Bijdrage private partijen (gebudgetteerd en geborgd met zekerheden in SOK):
  - in bouw- en woonrijp maken
  - in bovenwijkse voorzieningen
  - in kosten projectorganisatie (q-team, project coördinatie, gebiedsorganisatie, collectieve voorbereidingskosten)

- Collectieve financiering, garantstelling en afdekking risico's WKO-bedrijf, Mobiliteitsbedrijf en Merwedelab
- Gemeentelijke grondexploitatie voor fase 1 + 2 grondeigendommen gemeente

Fasering en planning woningbouw

- 2 fasen (4250 fase 1 en 1750 fase 2)
- Oplevering 2025 t/m ca. 2033
- Ca. 700 woningen per jaar



Uitleg fasering

Fase 1

- Ontwikkeling rond twee mobiliteitsassen/ af gebied
- Uitruil busstalling (naar marktpartijen) en middengebied (naar gemeente)
- 4250 woningen
- Gemeente: scholen op eigen grond
- Overige maatschappelijke en comm. voorzieningen ontwikkeld door marktpartijen

Fase 2: gemeente

- circa 1750 woningen op OPG-terrein en middengebied



SOK: woonprogramma

Mix van woningen en bewoners

- 30% sociaal: 1800 woningen
- 25% midden categorie: 1500 woningen waarvan
  - Minimaal 15% middenhuur
  - Maximaal 10% betaalbare koop
- 45% overig segment: 2700 woningen



SOK: woonprogramma (sociale huur)

30% sociale huur (1800 woningen)

- 300 studentenwoningen
  - Greystar
  - Specifieke afspraken: zoals m2 en gemiddelde aanvangshuur, servicekosten, contractvorm, meubilering.
- 1500 woningen (nadere afspraken met STUW):
  - 300 woningen 40-45 m2 bijzondere doelgroepen
  - 1200 woningen gemiddeld 60 m2 gbo
    - 40% 1-2 persoonshuishoudens (480 woningen, 45 m2)
    - 40% 2- persoonshuishoudens (480 woningen, 65 m2)
    - 20% gezinnen (240 woningen, 80 m2)

SOK: woonprogramma (sociale huur gemixt)



- Indicatieve verdeling
- Uitgangspunt SP en SOK sociale huur gemixt over plan; ook in fase 2
- Fase 2 = witte blokken gemeente ntb

SOK: Woonprogramma (middensegment)

25% midden segement (1500 woningen)

- minimaal 15% middenhuur (900 woningen):
  - actieplan middenhuur
  - 40-80 m2 (gemiddeld 60 m2)
- 10% betaalbare koop < NHG-grens (600 woningen)
  - Zelfbewoningsplicht (5 jaar)
  - Antispeculatie (5 jaar)
- Alle voorwaarden gaan door naar volgende eigenaar (belegger, corporatie). Dus zowel als SOK wordt overgedragen,maar ook als bouwblok/grond wordt verkocht (zowel voor realisatie als na realisatie) > kwalitatieve verplichting/kettingbeding in bijlagen bij SOK

- Toelichting Marien Kleinjan namens marktpartijen

SOK: afspraken parkeervastgoed

- Gemeente neemt onder voorwaarden gebouwde parkeervoorzieningen deelgebied 5 in eigendom
- Gemaximeerde koopsom gemeente, deficit bouwkosten wordt collectief gedragen
- Mobiliteitsbedrijf verzorgt exploitatie parkeervastgoed
- Verplichting alle private partijen na ingebruikname parkeervoorziening gedurende 10 jaar opbrengsten te garanderen (afdekken exploitatie parkeervoorzieningen)



SOK: mobiliteitsbedrijf (1)

- Voor het waarmaken van mobiliteitsambities van Merwede, is een collectieve aanpak noodzakelijk (Deelmobiliteit, MaaS en hubs).
  - Aanbieding deelmobiliteit en hubs (auto, fietsen, bakfietsen, etc.)
  - Exploitatie parkeergarages
  - Beheer en onderhoud fietsparkeerplaatsen
  - Services, pakketdiensten, etc.

- Participatie marktpartijen en gemeente in Mobiliteitsbedrijf (langjarige sturing)
  - Structuur Mobiliteitsbedrijf (statuten, e.d.) moet nog nader worden vormgegeven.
  - Inzet op principe bereidheid gemeenteraad participatie gemeente in mobiliteitsbedrijf

SOK: Mobiliteitsbedrijf (2)

- Het mobiliteitsbedrijf is cruciaal onderdeel mobiliteitsstrategie

- Mobiliteitsregisseur als voorman/-vrouw van mobiliteitsbedrijf heeft als taak om:
  - Uitvoering (en bewaking) geven aan mobiliteitsconcept
  - Sturen op o.a. toegankelijkheid mobiliteit en aantrekkelijkheid woningen
  - Sturen op samenhangend systeem van hubs, deelmobiliteit en voorzieningen
  - Bijsturing te plegen waar nodig

- Moet operationeel zijn als eerste woning/garage wordt opgeleverd. Opstart en voorbereiding wordt ruim daarvoor gestart.

- Zie verder toelichting afwegingskader mobiliteit

SOK: WKO-bedrijf (1)

- Centrale WKO uitgangspunt:
  - WKO is de beste warmtebron voor dit gebied.
  - Met individuele WKO systemen worden de ambities op duurzaamheid Merwede niet gehaald
    (hele bodem nodig; verbinding nodig om voor uitwisseling)

- Warmtekoude-net is verplicht voor alle nieuwbouw in Merwede

- Uitgewerkt tot VO en vergunningen zijn aangevraagd

SOK: WKO-bedrijf (2)

- WKO-bedrijf is nodig voor vestigen en houden van opstalrechten en vergunningen voor Warmtekoudenet
- WKO-bedrijf is opdrachtgever voor ontwerp, realisatie en exploitatie Warmtekoudenet en contractmanager concessiehouder
- Partijen naar rato van hun aandeel in het totale grondgebied deelname aan het WKO-bedrijf en bijbehorende kosten voor voorbereiding en contractmanagement.
- De businesscase is positief. In geval van risico dan naar rato gedeeld.
- Aandelen WKO-bedrijf mogen overgedragen worden, maar alleen aan participerende bedrijven (waaronder gemeente).

- Zie verder toelichting afwegingskader WKO

Einde openbare deel

- Besloten deel
- RIB 20 april: mobiliteit

