

4e tranche maatregelen op gang houden woningbouw – overzicht projecten

Merwedekanaalzone Deelgebied 4 Toren 1		
Gebied	Status	Huidig programma
Zuidwest	Onherroepelijk bestemmingsplan, omgevingsvergunning nog niet aangevraagd	150 woningen, 67% middenhuur, 20% betaalbare koop en 13% vrije sector koop
Probleem		
<ul style="list-style-type: none">100 van de 150 woningen zitten in de middenhuur in lijn met het Actieplan Middenhuur. In combinatie met de inhoudelijke afspraken over het programma kan de businesscase niet uit.In het programma middenhuur is de gemiddelde oppervlakte 59-60 m², waarvan 35% een 3-kamerappartement.Ontwikkelaar BPD wordt de belegger voor de middenhuurwoningen, maar met de bestaande voorwaarden resteert een financieel tekort van [REDACTED] in de business case, waardoor starten met bouwen nu niet uit kan. De ontwikkelaar heeft de berekeningen gedeeld met de gemeente.De ontwikkelaar kan de investeringsbeslissing naar voren halen wanneer aangesloten kan worden bij landelijke regeling Middenhuur, waardoor start bouw in voorjaar 2025 haalbaar kan zijn.		
Voorgestelde maatregel/aanpassingen voor haalbaarheid		
<p>1. Actieplan Middenhuur [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>In het totale programma blijft de oorspronkelijke differentiatie in programma gehandhaafd conform gemaakte afspraken.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>		
Afhankelijkheden/risico's		
<ul style="list-style-type: none">Netcongestie: Stedin heeft begin vorig jaar een congestie tot 2027-2030 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Het risico bestaat dat volgend jaar ook geen kleinverbruiksaansluitingen afgegeven worden.		
Tijdsperiode		
Beoogde start bouw begin 2025 bij besluitvorming raad in 2024.		
Achtergrond		

Toren 1 in deelgebied 4 is de toegangspoort tot het gebied. Het programma is grotendeels betaalbaar, maar de hoge bouwkosten zijn sterk van invloed op de haalbaarheid. Besluitvorming maakt het mogelijk om woningen te realiseren in een segment dat nodig is in de voorraad en langjarig behouden zal blijven als huurwoningen.

GEHEIM