Gele markering = geheim
Geen markering = initieel openbaar

Bijlage Aanpak continuering woningbouw (Deel B Strategische projectinzet)

Aanjagen permanente woningbouw

Binnen Ruimte is er een inventarisatie gemaakt met projecten waar door middel van ingrijpen vertraging voorkomen kan worden. We zijn zeer zuinig met ingrijpen: de markt is erg volatiel en er kan niet voorspelt worden hoe de markt eruitziet over een half jaar of een jaar. De trend van stijgende bouwkosten lijkt bijvoorbeeld doorbroken en er zit nu een voorzichtige daling in. Dus de kans bestaat dat de argumentatie van stijgende bouwkosten over een (half) jaar niet meer van toepassing is. Dan hoeven we ook geen (of minder) ondersteunende maatregelen door te voeren en kunnen we weer terugkeren naar het huidige (beleids)spoor.

Blijft de markt onzeker dan blijft het een optie om wijzigingen door te voeren in zowel het financiële pakket als beleidseisen. Het blijft maatwerk op basis van monitoring.

Op basis van de inventarisatie stellen we voor om de volgende projecten aan te dragen bij de VJN:

Gebied	Project	Status	Huidig programma	Probleem
Zuid West	Merwede kanaalzone deelgebied 5; [redacted]	Bestemmings plan bij RvS	[redacted] is ontwikkelaar van 3 bouwblokken in Merwede. [redacted] met in totaal 1.359 woningen. [redacted] zijn kansrijk om op korte termijn te starten met bouwen.	[redacted] heeft inzage gegeven in de businesscase en de gemeente heeft deze kritisch beoordeeld. Conclusie is dit de huidige businesscase van de middenhuur woningen onvoldoende resultaat oplevert (voor groot deel van de woningen negatief resultaat).

Info: [redacted] is ontwikkelaar van 3 blokken in Merwede: [redacted] In totaal betreft het 774 woningen. Met [redacted] vinden momenteel ook gesprekken plaats over de middenhuur woningen. Deze hebben nog een meer verkennend karakter, waarbij vanuit de gemeente wordt ingezet op de uitgangspunten zoals bij [redacted] zijn benoemd.

Doorkijk 2024 en 2025
Meerdere bouwblokken staan voor 2024 en 2025 gepland om te gaan starten met bouwen. Indien de marktomstandigheden niet verbeteren zou verkend kunnen worden of de uitgangspunten m.b.t. middenhuur, zoals bij [redacted] zijn benoemd, ook van toepassing kunnen zijn op de bouwblokken die daardoor in 2024 en 2025 alsnog wel van start kunnen.

Voorgestelde maatregel/ aanpassingen voor haarbaarheid: [redacted] is overeengekomen dat de middenhuur woningen [redacted] GBO groot zijn, met een gemiddeld metrage van [redacted] m2 GBO.
Uitgangspunten afspraak [redacted]

- Dit jaar starten met de bouw van [redacted] en begin 2024 met [redacted] (totaal 983 woningen, waarvan 305 middenhuur en 300 sociale (studenten) woningen);
- Utrechtse kaders middenhuur [redacted]
- [redacted]

In het totale programma van [redacted] blijft de oorspronkelijke differentiatie in programma gehandhaafd

Afhankelijkheden/ risico's:
✓ Bestemmingsplan: het bestemmingsplan ligt bij de Raad van State

- ✓ Netcongestie: Stedin heeft begin dit jaar een congestie tot 2028 afgekondigd voor grootverbruik klanten. Nieuwe klanten worden voorzien van een fysieke aansluiting maar komen voor het afnemen van elektriciteit (transportvermogen) op een wachtlijst.
- ✓ [redacted]

Start bouw: Q1 2024

Gebied	Project	Status	Huidig programma	Probleem
Zuidwest	Reitdiepstraat	Concept-bouwenvelop	156 woningen	Financiële haalbaarheid

Info:
- ✓ Sloop/nieuwbouw project met het realiseren van ca 156 nieuwe sociale huurwoningen
- ✓ Geplande start bouw 2024/2025
- ✓ Ontwikkeling door [redacted]
- ✓ Staat onder druk want: [redacted] heeft geen sluitende businesscase om te starten met de bouw.
- ✓ Onderdeel van Versnellingsafspraken met het Rijk

Voorgestelde maatregel/ aanpassingen: voor haalbaarheid
- ✓ [redacted] vanuit versnellingsgelden onder voorwaarde van cofinanciering vanuit de gemeente
- ✓ [redacted] voor aanpak openbare ruimte en ter verbetering van kwaliteit. Voorgesteld wordt om een reservering van middelen van betaalbaar wonen van [redacted] te onttrekken, dit op te nemen in de Voorjaarsnota en dit te bestemmen voor investeringen in de openbare ruimte om dit woningbouwprojecten op gang te houden.

Afhankelijkheden/ risico's:
1. [redacted]

Start bouw: Q2 2024

Gebied	Project	Status	Huidig programma	Probleem
Stationsgebied	Smakkelaarsveld/ Smakkelaarspark	Uitgifte gereed	Park Leidse Rijn 150 woningen (koop en huur) Waarvan 30 middenhuur Circa 4200 m2 bvo kantoor Circa 700 m2 bvo horeca Circa 1000 m2 bvo leisure	Door gestegen bouwkosten kan het project niet starten

Info:

In december 2021 ondertekenden we het uitgiftecontract met ontwikkelaar Lingotto voor het Smakkelaarspark. Basis van deze uitgifte is dat Lingotto woningen, kantoren, leisure en horeca bouwt en voor de waarde daarvan ook de openbare ruimte, inclusief deel Leidse Rijn aanlegt. Een budgettair neutrale ontwikkeling dus. Vanwege o.a. het uitbreken van de oorlog in Oekraïne vlak na uitgifte stegen de inflatie en bouw- en energiekosten en daalde de beleggingswaarde. In samenhang met de complexiteit van het project, de complexe locatie aan het spoor en bovenop een bus- en trambaan, de daarmee samenhangende uitdagingen in het ontwerp en de zoektocht naar aannemer, zorgde dit ervoor dat niet in 2022 gestart kon worden met de bouw. De overkluizing over de bus- en trambaan is ondertussen gebouwd door Lingotto.

Businesscase

Het financiële tekort in de businesscase is in het afgelopen jaar flink gestegen. [redacted] De stijging van het tekort is te wijten aan met name de stijgende inflatie en bouw- en energiekosten sinds de oorlog in Oekraïne en de stijging van de rente.

Gemeente en Lingotto hebben de businesscase doorgenomen en constateren dat de gemeente vindt dat de businesscase aan de ruime kant is ingeschat en Lingotto juist aan de krappe kant. Partijen constateren beiden dat het Smakkelaarsveld een unieke en complexe plek is om te bouwen en dat de bouwkosten hier hoger liggen dan gemiddeld en er in Nederland op dit moment geen goede referentieprojecten zijn om aan te spiegelen. Kortom, pas als Lingotto de markt op is gegaan en aanbiedingen van beleggers en een aanneemovereenkomst hebben is er definitieve duidelijkheid. Deze duidelijkheid is er in de tweede helft van 2023.

Beide partijen zien in dat om het project door te laten gaan, er ingrepen gedaan moeten worden in het eind 2021 vastgestelde Definitief Ontwerp (DO).

Voorgestelde maatregel/ aanpassingen

Optimalisaties

Lingotto en de gemeente zijn de afgelopen maanden samen in gesprek gegaan om te zoeken naar optimalisatiemogelijkheden om het financiële tekort in de businesscase te dichten c.q. kleiner te maken om zo dit jaar (2023) nog te kunnen starten met de bouw. Dit alles zonder dat dit de essentie en kernkwaliteit van het plan aantast en passend binnen het bestemmingsplan. Dit zorgt ervoor dat het geen wezenlijke wijziging van de tender is.

Het gaat om de volgende optimalisaties:

- ✓ Vervallen winst & risico Lingotto (reeds verwerkt)
- ✓ Aanpassing materialisatie van de gevel
- ✓ Aanpassing van het volume binnen het bestemmingsplan
    - Toevoegen kantoorruimte in kadegebouw
    - Toevoegen van woningen in havengebouw
- ✓ Aansluiten bij landelijke middenhuur regeling (circa 45 woningen in de middenhuur) en laten vervallen van het Utrechtse Actieplan middenhuur (30 woningen in de middenhuur). Het ontwerp van de woningen wordt niet aangepast, dus de woningen worden hierdoor niet kleiner dan in het DO uit 2021.

Onderdelen van de optimalisaties betekenen een te grote achteruitgang in de kwaliteit. In samenwerking met stedenbouw en supervisie/welstand is een voorstel uitgewerkt dat kwalitatief wel goed genoeg is. [redacted] Hierbij wordt opgemerkt dat er nog goedkeuring moet plaatsvinden op het aanpassen van het Utrechtse Actieplan middenhuur. Als hier geen goedkeuring op komt loopt het tekort op naar [redacted]

Conclusie

Met alle voorgestelde maatregelen is er sprake van een tekort op de businesscase van [redacted] Aangezien partijen concluderen dat pas als er gesprekken met de belegger en aannemer zijn geweest echt duidelijk is hoe de businesscase eruitziet, stellen we voor om een reservering op te nemen in de Voorjaarsnota [redacted] E.e.a. afhankelijk van de ontwikkeling de komende maanden. Lingotto overlegt t.z.t. de overeenkomsten met belegger en aannemer, zodat op dat moment de werkelijke kosten en opbrengsten inzichtelijk zijn. Indien blijkt dat er op dat moment geen haalbare businesscase is, gegeven de gemeentelijke ambities, kan de reservering ingezet worden om het plan alsnog te realiseren. Hierbij moet nog uitgedacht worden, welke afspraken moeten worden gemaakt over hoe omgegaan wordt met toekomstige onvoorziene tegenvallers en een eventueel verlies op de businesscase

dat Lingotto moet incasseren. [redacted] Ook wordt nog onderzocht of er extra subsidies beschikbaar zijn.

Er is met de voorgestelde maatregelen voor Lingotto voldoende zicht op een haalbare businesscase. Zij gaan alles in gang te zetten, zodat nog in 2023 gestart kan worden met de bouw. Zij werken de aanpassingen op het DO verder uit. Op basis van dit aangepaste DO gaan zij in gesprek met beleggers en aannemer en dienen zij de omgevingsvergunning in.

Met het Smakkelaarspark krijgt de stad, na jarenlang bouwterrein, weer een bestemming. Met de reeds doorgevoerde optimalisaties in het Definitief Ontwerp, komt er een park van circa 6.000 m2, wordt een deel van de Leidse Rijn aangelegd en komt er een haventje. Ook komen er 169 koop- en huurwoningen (waarvan circa 45 in de landelijke middenhuur als dit wordt goedgekeurd, anders 30 in de Utrechtse middenhuur), werkplekken (circa 4.500 m2), horeca op het dak en in het park (700 m2) en leisure (1.100 m2). Lingotto heeft de overkluizing over de HOV-baan al gebouwd. Deze is op maat gemaakt voor dit plan.

In de tweede helft van 2023 komt er steeds meer duidelijkheid in de businesscase van Lingotto. In geval van een worstcasescenario kan het zijn dat ook met de huidige optimalisaties in het DO de businesscase dermate negatief is dat het project niet gebouwd kan worden. Dan kan de reservering van de gemeente eraan bijdragen dat het plan wel gebouwd kan worden. Kort samengevat: geen reservering en een ernstig negatieve businesscase komt er geen Smakkelaarspark.

Voorstel

[redacted]
en dit te bestemmen voor investeringen in de openbare ruimte die nodig zijn om dit woningbouwproject op gang te houden. Er zal in eerste instantie worden gestreefd om de opgave zoveel mogelijk binnen het project op te lossen. Komend jaar middels accountancy te berekenen of en zo ja voor hoeveel een gemeentelijke bijdrage noodzakelijk is om het project te kunnen laten starten.

Afhankelijkheden/ risico's

Juridische positie

In het uitgiftecontract is opgenomen dat start bouw moet plaatsvinden voor of op 31 januari 2024. Ook is in het uitgiftecontract opgenomen dat indien dit niet lukt we eerst tot aanpassing van deze afspraken komen, waaronder een aanpassing van de planning. Indien Lingotto ook binnen de nieuwe planning niet op tijd start, kan de gemeente de erfpacht beëindigen en moeten wij de overkluizing tegen betaling van een vastgesteld bedrag overnemen. Dit is een uiterst onwenselijke situatie. Vertragen of stoppen met het project zal jarenlange vertraging en grote kosten met zich meebrengen. Denk hierbij aan [redacted] het tekort dat er nu al is, aangevuld met ingezette W&R en de opnieuw te maken plankosten.