Project Defensie-eiland
Voortgangsrapportage
maart - augustus 2013

Projectnaam:	Defensie-eiland
Bestuurlijk opdrachtgever:	M.J. Schreurs
Ambtelijk opdrachtgever:	J. Zwaneveld
Projectleider:	R. Broekmeulen
Rapportageperiode:	maart-augustus 2013
Vastgesteld in regiegroep:	30 oktober 2013

Inhoud:

1. Inleiding
2. Projectdoelen en voortgang
3. Samenvatting voortgangsrapportage
4. Communicatie
5. Financiën
6. Risicomanagement

Bijlage

Knipselkrant Defensie-eiland

1. Inleiding

Op basis van het (meerjaren)projectplan wordt jaarlijks een projectjaarplan opgesteld. Het jaarplan wordt via de regiegroep Defensie-eiland door de directie vastgesteld en maakt deel uit van het afdelingsplan Ruimte.
Op basis van het jaarplan worden door het college van B&W de benodigde financiële middelen beschikbaar gesteld aan de projectleiding.
Periodiek wordt met voortgangsrapportages verantwoording afgelegd door de projectleiding aan de regiegroep Defensie-eiland, die vervolgens ter informatie aan college van B&W en raadscommissie worden toegezonden.
Met Planning en Control is vanwege de budgetcyclus het volgende schema afgesproken:

	1e voortgangsrapportage	**2e voortgangsrapportage**	**3e voortgangsrapportage**
Aanleveren	3e week maart	4e week september	4e week januari
Inhoud	januari + februari	maart t/m augustus	september t/m december

Deze voortgangsrapportage gaat over de periode maart tot met augustus 2013.

2. Projectdoelen 2013 en voortgang maart-augustus

In het projectjaarplan 2013 zijn de te behalen projectresultaten bepaald en op basis daarvan is een raming gemaakt van alle kosten in 2013. In overleg met de betrokken afdelingen is er een urenraming gemaakt voor de te verrichten werkzaamheden. De benodigde capaciteit is toegekend door de afdelingshoofden.
Het projectjaarplan 2013 is in december 2012 behandeld in de regiegroep Defensie-eiland en vervolgens in opgenomen in het afdelingsplan van de afdeling Ruimte.

Projectdoelen

Het initiatief voor de verdere planuitwerking ligt, net als voorgaande jaren, in belangrijke mate bij de ontwikkelaar. Zo moet de ontwikkelaar in 2013 zorgen voor:
- integrale uitvoeringsvoorbereiding en vergunningaanvragen;
- uitvoeren van de saneringsbeschikking voor fase 2;
- uitvoering bouwrijpmaken;
- uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar woningontwerpen voor Defensie-eiland Midden;
- definitieve ontwerpen maken voor bruggen en andere kunstwerken en de uitvoering hiervan voorbereiden;
- een goede communicatie over alle bovenstaande activiteiten.

Bovenstaande werkzaamheden moet de ontwikkelaar uitvoeren binnen de door de gemeente vastgestelde kaders. De formele rol van de gemeente is om te toetsen of de uitwerking binnen deze kaders plaatsvindt en daarnaast te zorgen voor de nodige (bestuurlijke) besluitvorming.

Doel:	*Prestatie indicatoren*	*Streefwaarden 2013*	*Bijgestelde streefwaarden*
Helder financieel kader	Jaarlijkse actualisatie GREX op basis van grondbieding en fasering en laten vaststellen door de gemeenteraad	April 2013 – college Juni 2013 – raad	
Planontwikkeling Defensie-eiland *(- > de Wasserij CV is initiatiefnemer, gemeente toetst en adviseert)*	a. Opstellen DO bruggen b. Opstellen inrichtingsplan Defensie-eiland Midden c. Start bouw Noord (bij voldoende verkoop)	a. Februari b. April c. Augustus	a. November b. November c. December

Planologisch kader	a. Verlenen omgevingsvergunning Defensie-eiland Noord(*) b. Mogelijk beroepsprocedure bij Raad van State	a. Juni b. Mei/juni	a. Oktober b. Mei
Sanering *(- > de Wasserij CV is initiatiefnemer, gemeente toetst en adviseert)*	Start ISCO-sanering vlekken U, I en J (duur: 4 jaar) en ontgraving I en mogelijk J.	Januari	
Duurzaamheid	Onderzoeken op welke wijze in de fasen Midden en Zuid de duurzaamheiddoelstellingen van de gemeente kunnen worden gerealiseerd	September	2014
	Start uitwerken saneringsaanpak fase 3 en 4 (mogelijk met gebiedsgericht grondwaterbeheer)		2014
Promotie/communicatie	a. Organiseren informatieavonden over sanering, bouwrijpmaken en bouw b. Bewoners informeren.	a. 2-maandelijks b. voortdurend	
Risicoanalyse	Opstellen/actualiseren risicoanalyse	Maart	december

(*)De bouwvergunning voor het eerste gebouw (het appartementengebouw bij de brug) is al in december 2012 verleend)

Ad 2: Planontwikkeling Defensie eiland

Project Defensie Eiland te Woerden fase 1 (oftewel plandeel Noord) bestaat in totaal uit 95 woningen, waaronder 22 appartementen ten behoeve van Stichting GroenWest en 73 marktwoningen (29 appartementen en 44 grondgebonden woningen), zie kaart (bijlage 1). In juni 2012 heeft De Wasserij CV 69 van deze 73 marktwoningen in verkoop gebracht. De resterende 4 woningen maken onderdeel uit van het appartementencomplex (Gebouw 2A) dat Stichting GroenWest grotendeels afneemt.

~~Iets van een disclaimer dat in het kader van de gesprekken over Noord een beperkte wijziging in het programma kan worden doorgevoerd teneinde de start bouw te bespoedigen? Er is inmiddels gekozen voor een beleggersvariant gebouw 1.~~

Start bouw
Om een start bouw te kunnen afkondigen dient volgens het contract tussen gemeente en ontwikkelaar een voorverkoopdrempel van 70% van plandeel Noord te zijn behaald, wat overeenkomt met 67 woningen. Minus de 22 woningen ten behoeve van Stichting GroenWest houdt dit in dat er 45 woningen aan particulieren verkocht moeten zijn. Er zijn op dit moment 30 woningen verkocht (inclusief opties).

Aangezien de voorverkoopdrempel dus niet tijdig werd behaald, verlopen sinds 13 april 2013 (zijnde de expiratiedatum van de eerste koper) de opschortende voorwaarden van diverse koopovereenkomsten. De noodzaak om op korte termijn een start bouw te kunnen afkondigen en kopers daarmee zekerheid te kunnen geven, is daarmee evident.

Door de Wasserij CV is daarom in mei 2013 voorgesteld om planfase Noord in kleinere stukken op te delen. Dit voorstel is gebaseerd op de overtuiging dat het project alleen in uitvoering kan worden gebracht, wanneer het wordt opgesplitst in kleinere deelprojecten. Zonder het project te faseren zal de voorverkoopdrempel niet worden bereikt, simpelweg omdat het (gezien de huidige marktomstandigheden) te omvangrijk is om in één keer af te zetten.

Het voorstel van de Wasserij CV komt er op neer dat zij de woningbouw in fase Noord willen opdelen in 3 fasen:

Fase 1A: Start bouw november/december 2013: 39 woningen (w.o.de woningen van Groenwest).
Fase 1B: Start bouw begin 2014: 17 eengezinswoningen
Fase 1C: Start bouw zomer 2014: 39 woningen, waaronder gebouw 1.

De genoemde planning is nog indicatief. Op 11 juli jongstleden heeft de Gemeenteraad besloten dat zij bereid zijn om over deze nieuwe fasering te onderhandelen met De Wasserij CV. Voor deze onderhandelingen is een externe partij ingehuurd, dhr. Van Joolingen van Akro Consult. De onderhandelin-

gen zijn in volle gang, en er wordt naar verwachting eind oktober aan de Raad gemeld wat de resultaten daarvan zijn.

Bruggen
Op 27 juni is door de Raad een motie aangenomen dat de fietsverbinding over het Defensie eiland met voorrang moet worden aangelegd. De ontwikkelaar van het eiland is verantwoordelijk voor deze aanleg. Om te trachten de aanleg te bespoedigen is de brug nu een onderdeel geworden van de onderhandelingen over de fasering.

Ad 3: Planologie
Op 27 september heeft de Gemeenteraad het bestemmingsplan Defensie eiland vastgesteld. Begin december 2012 is tegen dit besluit beroep aangetekend bij de Raad van State. In mei heeft de Raad van State de gemeente op alle punten in het gelijk gesteld. Daarmee is het bestemmingplan bruikbaar en onherroepelijk geworden.
Op 18 juli is er een omgevingsvergunning ingediend voor de fase 1 A (zie hierboven). De stukken moeten nog worden aangevuld, maar deze omgevingsvergunning kan in oktober worden verleend.

Ad 4: Sanering
Op het Defensie eiland bevinden zich drie vlekken die met VOCl en vergelijkbare stoffen verontreinigd zijn, te weten vlek U, J, en I.
In de afgelopen maanden is de sanering van vlek U gereed gekomen.
De sanering van vlek I met een chemisch oxidatieproces is in volle gang en zal nog enige jaren duren.
Bij vlek J, de vlek half onder gebouw de Wasserij aan de zijde van de Wilhelminaweg, is in juni geconstateerd dat de vervuiling zich ook buiten het werkgebied bevindt. De ontwikkelaar is alleen verantwoordelijk voor sanering binnen het werkgebied, de gemeente is verantwoordelijk voor alle vervuiling buiten deze gebieden. Er is in de zomervakantie een afperkend onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er extra vervuiling zit aan de zuidkant van het werkgebied op circa 7 meter diepte, en aan de noordzijde van het werkgebied op circa 5 meter diepte. In het najaar zal er een Plan van Aanpak worden opgesteld met een kostenraming.
De verwachting is dat deze sanering tussen de € 100.000, en € 300.000,- gaat kosten en moet zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd om de overige saneringswerkzaamheden niet te hinderen of te vertragen. Hier is geen geld voor gereserveerd. Onderzocht wordt of Domeinen aansprakelijk kan worden gesteld voor deze niet eerder ontdekte verontreiniging.

3. Samenvatting voortgangsrapportage maart-augustus 2013

De verkoop van het eiland verloopt langzaam. De Wasserij CV heeft daarom voorgesteld om plandeel Noord op te delen in drie fasen, zodat van de eerste fase de bouw nog in 2013 kan starten. Over dit voorstel wordt op dit moment onderhandeld, en de resultaten worden eind oktober aan de Raad voorgelegd.
De sanering verloopt voorspoedig, maar er is bij werkgebied J een vervuiling ontdekt buiten het werkgebied. De gemeente is verantwoordelijk voor de sanering hiervan.

4. Communicatie

Persberichten
Bestemmingsplan
Om de herontwikkeling mogelijk te maken, heeft de gemeenteraad in september 2012 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Omwonenden van de Stationsweg en omgeving gingen hiertegen in beroep bij de Raad van State. Op 15 mei 2013 verklaarde deze het beroep ongegrond, waarbij de gemeente op alle genoemde punten in het gelijk werd gesteld. Gezien de grote belangen van deze uitspraak voor alle betrokkenen, heeft de gemeente een persbericht uitgebracht om dit nieuws onder de aandacht te brengen.

Voortgang
In mei 2013 heeft ontwikkelaar De Wasserij CV een voorstel ingediend bij de gemeente om het noordelijke deel van het Defensie-eiland in fases te mogen bouwen. Omdat dit afweek van wat contractueel was overeengekomen, wilde het college eerst toestemming van de raad om hierover in gesprek te gaan. De raad heeft donderdag 11 juli zijn fiat gegeven om de onderhandelingen te starten. Via een persbericht heeft de gemeente hierover gecommuniceerd.

Overeenstemming eerste bouwfase
In een persbericht van 19 juli 2013 maakte de gemeente bekend dat er overeenstemming is bereikt met de ontwikkelaar over het starten van de bouw van de eerste 41 woningen op het Defensie-eiland en dat ook de fietsbrug in deze eerste bouwfase wordt gerealiseerd.

Rekenkamercommissie
Ook de rekenkamercommissie bracht een persbericht uit over het Defensie-eiland. Dit naar aanleiding van haar onderzoeksrapport over de sturing en beheersing van het project Defensie-eiland.

Overdracht tegeltableau
Burgemeester Molkenboer heeft vrijdag 28 juni in Soesterberg een historisch tegeltableau in ontvangst genomen van kolonel Been van het KPU-bedrijf (kleding en persoonsgebonden uitrusting) van Defensie. Een bijzondere gebeurtenis, waarbij ook KPU-medewerkers aanwezig waren die vroeger op het Woerdense Defensie-eiland hebben gewerkt, evenals afgevaardigden van Stichting Hugo Kotestein en verantwoordelijk wethouder Schreurs. Ook de pers was vertegenwoordigd. Het tegeltableau, met daarop het Kasteel van Woerden, was in 1998 met het KPU-bedrijf meeverhuisd van het Defensie-eiland naar Soesterberg. Het werd in 1948 door de middenstand aangeboden aan Defensie, destijds een van de grootste werkgevers van Woerden. Komend najaar krijgt Stichting Het Kasteel het tableau in bruikleen van de gemeente.

Projectleidersoverleg
De (marketing)communicatie werd in deze periode besproken in het projectleidersoverleg van ontwikkelaar en gemeente. Waar nodig, was de communicatieadviseur van de gemeente daarbij aanwezig. De gemeente richt zich primair op de publieke communicatie, de ontwikkelaar op de marketingcommunicatie.

Websites
De Wasserij CV heeft uitgebreide informatie over de verkoop, de planning en de procedures geplaatst op haar website **www.defensie-eilandherleeft.nl.** De gemeente verwijst zoveel mogelijk naar www.defensie-eilandherleeft.nl voor actuele informatie over het Defensie-eiland. Omgekeerd verwijst De Wasserij CV naar de website van de gemeente voor informatie over het bestemmingsplan.

5. Financiën

In november 2008 heeft de Raad ingestemd met de gunning aan Blauwhoed. In de afgelopen jaren is er gewerkt aan optimalisatie van het plan en de grondbieding. Dit heeft geleid tot een verdubbeling van het grondbod. Daarnaast zijn er diverse subsidies aangevraagd en verleend voor de ontwikkeling van het Defensie eiland. Hiermee is de financiële doelstelling weliswaar niet behaald, maar is het tekort wel afgenomen.
In totaal is tot nu toe voor circa 3 miljoen aan subsidiegelden ontvangen. De komende jaren wordt nog circa 0,7 miljoen aan subsidie verwacht.
Bij de behandeling van de begroting van 2010 is een voorziening in de algemene dienst opgenomen ten gunste van de grondexploitatie Defensie-eiland van € 5,0 mln (netto contant per 1 januari 2009). Daarnaast is bij de vaststelling van de grondexploitatie Defensie eiland 2010 is een extra voorziening getroffen van ca. 7.4 miljoen op eindwaarde uit de algemene reserve grondbedrijf. Deze voorzieningen dienen om het voorziene tekort op de grondexploitatie af te dekken.
Het project Defensie-eiland is en blijft in financieel en juridisch opzicht een risicovol project voor de gemeente. Zowel binnen het project als gemeentebreed is er nadrukkelijk aandacht voor risicoanalyse en- management. Op dit moment is met name de marktsituatie in grote mate bepalend voor de projectvoortgang. Deze omstandigheden zijn niet door de gemeente Woerden te beïnvloeden.
Een strakke sturing en “marsroute” voor dit project is van belang om de risico’s voor de gemeente zoveel mogelijk te beperken. In januari 2011 is een aanvullende overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten om nadere afspraken vast te leggen. Momenteel worden gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar om te beschouwen in hoeverre een gefaseerde uitvoering van Fase Noord voor partijen opportuun is. Om invulling te geven aan de kaders die door de raad zijn meegegeven in de onderhandeling kan het aan de orde zijn dat sprake is van financiële verslechtering voor de gemeente. Ten aanzien van de saneringsperikelen is sprake van onvoorziene omstandigheden die kunnen leiden tot financiële gevolgen voor de gemeente.

Parkeergarage

Voor de realisatie van de openbare parkeervoorziening op het Defensie-eiland voor 85 parkeerplaatsen, waarin ook compensatie voor de plaatsen rond het Kasteel is voorzien, is separaat krediet aangevraagd, dat op 30 juni 2011 door de Raad is verleend. Deze parkeergarage valt buiten de financiële en projectscope van de grondexploitatie en projectgroep Defensie-eiland.

Planvoorbereidingskosten
Er wordt gestreefd naar een zo efficiënt mogelijk planproces teneinde de planvoorbereidingskosten zo laag mogelijk te houden.
De marktomstandigheden zorgen voor stevige tegenwind in de projectvoortgang. Dit heeft tot gevolg dat de ambtelijke inzet langer duurt en in sommige gevallen zwaarder is dan wanneer sprake was geweest van een regulier projectproces. In de maatschappelijke context van dit project is ook sprake van tegenwind. Een voorbeeld is het aantal van 370 bezwaren op het bestemmingsplan. Een zorgvuldige behandeling van deze bezwaren vroeg om een aanvullende ambtelijke inzet van circa 160 uur.

In de afgelopen maanden is aanvullende inzet gepleegd op het aanjagen van de woningbouw op het Defensie-eiland. Er is onder meer met de Provincie Utrecht gesproken over mogelijke samenwerking in dit project. Voorts is besloten om gesprekken te voeren met de ontwikkelaar om te bezien of het voor partijen opportuun is om over te gaan tot een gefaseerde uitvoering van fase Noord. Dit zijn werkzaamheden die nodig zijn, maar niet zijn voorzien in de grondexploitatie. Het beeld tekent zich af dat de realisatie van het eiland een langere periode zal duren dan voorheen werd aangenomen. De nieuwe inzichten hieromtrent zullen bekend worden naar aanleiding van de gesprekken in de komende periode. In de herziening van de grondexploitatie per 2014 worden deze inzichten financieel vertaald.

De grondexploitatie per 1-1-2013 kent een budget van EUR 192.000 (tijdelijk beheer en planvoorbereidingskosten). Medio 2013 is hiervan circa EUR 92.000 aan kosten gemaakt. In de administratieve verwerking van kosten zit enige vertraging, daardoor is de verwachting dat de kosten over deze periode hoger liggen. De verwachting is dat, gelet op de te plegen inzet rond de gefaseerde realisatie van plandeel Noord, de kosten over geheel 2013 hoger zullen zijn dan het beschikbare budget. In de onderhandelingen wordt ingezet op een vergoeding van extra plankosten door de ontwikkelaar.

Een nadere beschouwing op de planontwikkelingskosten zal worden opgesteld in het kader van de herziening van de grondexploitatie die in 2014 wordt opgesteld.

6. Risicomanagement

Het algemene beeld is dat het een project is met een hoog risicoprofiel. Een aantal risico's is beheersbaar, voor een aantal geldt dat er maatregelen genomen kunnen worden om de gevolgen te beperken.

In het kader van de jaarlijkse grondexploitatieherziening en het gemeentelijke MPG worden risicoanalyses uitgevoerd. Het betreft financiële scenarioanalyses en een kwantitatieve MonteCarlo analyse.

Daarnaast wordt jaarlijks een risico-inventarisatie uitgevoerd met de leden van de projectgroep. Hierin worden de belangrijkste risico's naar omvang en per fase benoemd, evenals de bijbehorende beheermaatregelen. Dit jaar wordt de risico inventarisatie continu uitgevoerd in het kader van de onderhandelingen over de door De Wasserij Cv voorgelstede fasering. Pas als er een definitieve "marsroute" is bepaald, zal er een risico rapportage met bijbehorende beheersmaatregelen worden opgesteld die past bij de gekozen route.
Het grootste risico voor het Defensie eiland op dit moment is vertraging, bijvoorbeeld door stagnerende verkoop. Vertraging betekent renteverlies, vermindering van het maatschappelijk draagvlak, hogere planvoorbereidingskosten en mogelijk het verlies van subsidies. Onder andere door het benoemen van de kritische processen en daarop sterk te sturen wordt dit risico beheerst.