RAADSINFORMATIEBRIEF
13R.00377

gemeente
WOERDEN

Van : college van burgemeester en wethouders
Datum : 30 oktober 2013
Portefeuillehouder(s) : Weth's Schreurs en Duindam
Portefeuille(s) : Ruimte
Contactpersoon : J. Zwaneveld
Tel.nr. : 8330
E-mailadres : zwaneveld.j@woerden.nl

Gemeente Woerden

13R.00377

Onderwerp: Bereiken overeenstemming met De Wasserij CV over splitsing noordelijke deel Defensie-eiland

---

Kennisnemen van:

Het resultaat van de onderhandeling met De Wasserij CV, de ontwikkelaar van het Defensie-eiland over de door hen gevraagde splitsing in de ontwikkeling van het noordelijk gedeelte van het Defensie-eiland

---

Inleiding:

Begin mei wordt van onze contractpartner voor de ontwikkeling van het Defensie-eiland, De Wasserij CV, het verzoek ontvangen om, in verband met de verkoopresultaten tot dat moment en de markt-omstandigheden, het noordelijk gedeelte van het Defensie-eiland in 3 fasen te mogen realiseren. Dit in afwijking van de overeenkomst waarin afname in één fase is geregeld bij het behalen van een verkooppercentage van 70%.

Kernboodschap:

Op het verzoek tot splitsing van "noord" is door ons aanvankelijk sceptisch gereageerd. Lopen we niet het risico om in een later stadium met de slechter verkopende gedeelten te blijven zitten, wat zijn de kosten en de risico's bij splitsing van noord? En, als we niet instemmen met het verzoek, hoe lang kan het duren voordat de 70% uit de overeenkomst wél wordt gehaald, waardoor afname van geheel noord een feit is? En wat heeft dat voor risico's en kosten in zich?

Wij kunnen u heden berichten dat er na stevige onderhandelingen en zelfs een aangekondigd kort geding (o.a. over de afgifte van de omgevingsvergunning) nu overeenstemming is met De Wasserij.

Tijdens het onderhandelingstraject zijn verschillende varianten de revue gepasseerd, waarover wij u op hoofdlijnen willen informeren, omdat daaruit naar onze mening duidelijk wordt in welke context het eindresultaat tot stand is gekomen.

Redelijk snel na het zomerreces was er overeenstemming over een aantal punten, maar een tweetal cruciale onderdelen leverden veel meer discussie op, namelijk de overeenstemming tussen De Wasserij en GroenWest (1) en de garanties voor afname van de grondposities (2).

1.)Begin oktober kwam er, mede door inspanningen van onze zijde, volledige overeenstemming over het appartementengebouw van GroenWest.

2.) Ten aanzien van de grondposities en afnamegaranties ontstond er vooral discussie over de realisering van het complex De Citadel, zijnde 26 koopappartementen met 8 bouwlagen op de noordelijke kop van het eiland. De Wasserij gaf aan dat er ten aanzien van dit complex geen sprake kon zijn van een onvoorwaardelijke afnameverplichting later in de tijd, terwijl deze voor een complex van 11 woningen aan oostzijde wel was geaccepteerd, namelijk op uiterlijk 1 februari 2018.
Wij brachten vervolgens de variant in om de grondpositie, als er op 1 januari 2017 nog geen 70% zou zijn gehaald, in gemeentebezit te laten (terug te nemen uit de overeenkomst) voor herontwikkeling door de gemeente. In welke vorm dan ook, eventueel zelfs zonder bebouwing.
Hieronder werd door De Wasserij een prijskaartje gelegd van dezelfde grondwaarde, nl. 2,2 miljoen euro, als zouden er (fictief) toch 25 koopappartementen gerealiseerd worden. Alle kosten uit de planeconomie van De Wasserij werden voor dat aantal woningen toegerekend aan het perceel. Later werd dit enigszins gecorrigeerd, omdat de gemeente het risico van de bouwlogistiek op zich zou nemen.
Het zal u duidelijk zijn dat deze variant met dit bedrag al voor ons volstrekt onaanvaardbaar was; deze zou immers per saldo hebben geleid tot een negatieve grondprijs voor De Wasserij (netto betaling door de gemeente aan De Wasserij)

Vervolgens presenteerde De Wasserij een variant waarbij het gebouw De Citadel wordt omgezet van vrije sector koopappartementen naar beleggershuurappartementen. Omdat deze appartementen kleiner zijn kan het gebouw van 8 naar 6 lagen worden verlaagd; een verlaging met 25%!
Bij deze variant is De Wasserij bereid om een afnameplicht op uiterlijk 1 januari 2017 te garanderen, met dien verstande dat de gemeente op de grondwaarde een bedrag ad. 1,45 miljoen euro zou moeten inleveren. Anders gezegd: de grond onder De Citadel brengt minder op, omdat beleggershuurwoningen een lagere waarde hebben dan vrije sector koop. De Wasserij wenst hiervoor een verlaging van het aan de gemeente te betalen bedrag voor de grond van het noordelijk deel van het eiland van 1,45 miljoen euro.

Na veel discussie en vergelijking van cijfers was De Wasserij bereid om dit bedrag te verlagen naar 1 miljoen, maar dan was voor De Wasserij niet acceptabel dat De Citadel met 2 bouwlagen (van 8 naar 6) zou worden verkleind. De Wasserij wilde in dat geval De Citadel slechts met 1 bouwlaag verkleinen (van 8 naar7). De grondwaarde van de 5 extra appartementen werd door De Wasserij op 150.000,- begroot.

Uiteindelijk hebben wij na het fijnslijpen van alle afspraken overeenstemming bereikt over een vermindering van de grondwaarde van 1.150.000,- euro met verlaging van De Citadel van 8 naar 6 bouwlagen. Tevens geeft De Wasserij de garantie dat de grond onder De Citadel uiterlijk 1 januari 2017 zal worden afgenomen. Wij menen dat wij hiermee tevens recht doen aan de discussie die ook in uw raad is gevoerd over de hoogbouw op de kop van het eiland, mede in relatie tot de maatschappelijke weerstand tegen met name dit gebouw van het noordelijke deel.

Inmiddels hebben wij de omgevingsvergunning verleend voor de gebouwen op het middengedeelte van noord. De vergunning voor het gebouw van GroenWest is al eerder verleend en de verwachting is dat het gebouw De Citadel in of aansluitend op deze bouwstroom kan worden gerealiseerd.
Ten aanzien van een klein gedeelte, de 14 grondgebonden woningen aan de westzijde, is geen afnameafspraak gemaakt, omdat we er met de marktpartij van overtuigd zijn dat deze woningen gedurende de aanstaande bouw kunnen worden verkocht.

Samengevat kunnen wij u berichten dat de volgende punten onderdeel uitmaken van de overeenstemming:
- Start bouw van twee middenblokken inclusief de parkeervoorziening.
- Volledige overeenstemming met GroenWest en start bouw van hun complex van 27 appartementen; de omgevingsvergunning daarvoor is al verleend.
- Start bouw in 2014 van de brug met behoud van de subsidie (sobere en doelmatige uitvoering) en inspanningsverplichting tot oplevering in 2014. Dit is afhankelijk van ontwerp, procedures, etc. en met de kanttekening dat de brug gedurende perioden van de bouw van het complex van GroenWest niet kan worden gebruikt vanwege de veiligheid.
- Betaling van een bedrag van € 75.000,- door De Wasserij voor ambtelijke onkosten in twee termijnen (één vervallen bij de verlening van de vergunning op 24-10) voor onkosten van de gemeente als gevolg van de splitsing.
- Volledige verantwoordelijkheid van De Wasserij in kosten en maatregelen als er op het gebied van geluidwering en veiligheid voorzieningen nodig zijn aan de nu te bouwen complexen in de situatie dat later te bouwen delen geen doorgang vinden of anders worden gebouwd, waardoor deze maatregelen noodzakelijk zullen zijn.
- Afname van de grond onder De Citadel op uiterlijk 1-1-2017 of zoveel eerder als er overeenstemming wordt bereikt met de beoogde belegger of een gelijkwaardige partner, hetgeen spoedig wordt verwacht.
- Afname van de grond onder het oostelijk gesitueerde grondgebonden complex, waarvan het ontwerp meer marktconform wordt aangepast, op uiterlijk 1-2-2018.
- Instemming met een verlaging van het grondbod van De Wasserij CV met 1.150.000,- voor het noordelijk deel van het Defensie-eiland

Wij menen hiermee te hebben voldaan aan de door uw raad gestelde kaders bij het op verzoek van De Wasserij openbreken van de overeenkomst voor wat betreft het noordelijk deel van het Defensie-eiland.

<u>Financiële gevolgen van de overeenstemming voor het Grondbedrijf</u>
Er is sprake van directe en indirecte financiële gevolgen.
Directe gevolgen;
- Er wordt gestart met de bouw en grondverkopen, vasthouden aan het oude contract had kunnen leiden tot forse verdere vertraging.
- Deze start bouw in combinatie door de gemeente gevraagde garanties kennen een prijs, de grondprijsverlaging van Noord. De gemeente ontvangt € 1.150.000 minder grondopbrengsten voor fase Noord. Was € 1.487.156 (overeenkomst 24-1-2011) wordt € 337.156,-
- De gemeente betaalt geen meerkosten voor de langzaamverkeersbrug naar het station, door de Wasserij begroot op € 65.000,- Als gevolg van deze afspraak zal de Wasserij een sobere en doelmatige brug conform het programma van eisen realiseren.
- De gemeente ontvangt een lumpsum van € 75.000 ter dekking van de extra plankosten die samenhangen met het knippen van fase Noord. Het risico op overschrijding ligt bij de gemeente.

Indirecte gevolgen;
- In elke mogelijke variant zou sprake zijn van vertraging van de afzet als gevolg van de marktomstandigheden. Er moeten voorverkoopdrempels worden gehaald om de bouw gefinancierd te krijgen.
- De combinatie van de grondprijsverlaging met de moeizame marktomstandigheden leidt er toe dat we **en** minder **en** later ons geld voor fase Noord krijgen.

De grondexploitatie is momenteel nog niet integraal herzien. Bij deze herziening wordt het financiële beeld volledig herijkt aan de meest actuele inzichten en uitgangspunten. Op dit moment schatten we de verslechtering van de grondexploitatie (als gevolg van bovenstaande gevolgen) in op een bandbreedte van € 1.400.000 tot € 2.000.000. Wanneer vervolgens sprake is van een verdere vertraging van fase midden en Zuid zal het resultaat van de grondexploitatie verder verslechteren (later grondopbrengsten en langer inzet op het project). Dit financiële effect zal inzichtelijk worden gemaakt in een variantenanalyse bij de herziening van de grondexploitatie. De verslechtering van de grondexploitatie zal een op een resulteren in een verhoging van de verliesvoorziening. Het is daarbij van belang om er op te wijzen dat dit laatste effect volledig door de marktomstandigheden wordt veroorzaakt en niet door de huidige afspraken met de Wasserij.
De aanpassing van de verliesvoorziening zal naar het zich laat aanzien uit de Algemene Reserve Grondbedrijf bekostigd worden. Deze reserve lijkt vooralsnog toereikend met behoud van de minimale ondergrens van 10% van de totale boekwaarde grondexploitaties, conform de nota "Vaste grond voor beleid". Daarbij is nog niet gekeken naar eventuele claims uit andere projecten.

Vervolg:

De basis-overeenkomst gemeente Woerden en De Wasserij CV zal zo spoedig mogelijk worden aangepast aan dit resultaat.

Bijlagen:

De secretaris

dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester

V.J.H. Molkenboer