

# RAADSINFORMATIEBRIEF

12R.00353



**Van** : Wethouder Schreurs

**Gemeente Woerden**

**Datum** : 25 september 2012



**12R.00353**

**Portefeuillehouder(s)** : wethouder Schreurs

**Portefeuille(s)** : wethouder Schreurs

**Contactpersoon** : R. Broekmeulen

**Tel.nr.** : 8611

**E-mailadres** : broekmeulen.r@woerden.nl

## Onderwerp:

Defensie eiland bestemmingsplan: beantwoording vragen uit Commissiebehandeling

---

## Kennisnemen van:

1. Memo financieel gevolg van verkleinen volume gebouw 1 (18 sept. 2012)
2. Silhouettekening september 2012

---

## Inleiding:

Het bestemmingsplan Defensie eiland is besproken in de Commissie Ruimte van 13 september jongstleden. Tijdens de behandeling zijn een aantal vragen gesteld, en dit heeft geleid tot twee toezeggingen van wethouder Schreurs.

In deze Raadsinformatiebrieven wordt ingegaan op deze twee toezeggingen.

---

## Kernboodschap:

### 1. Financiële gevolgen minder bouwlagen.

- De Commissieleden willen graag weten wat ongeveer de kosten zijn van het niet realiseren van twee bouwlagen van de gebouwen 1, 2A en 6 (op de noordelijke punt, in het midden en op de zuidelijke punt van het eiland). Gezien de beperkte tijd hebben we dit nu voor alleen het hoogste gebouw (24 meter, op de noordpunt) inzichtelijk gemaakt. Voor de beide andere gebouwen zullen de kosten vergelijkbaar zijn.
- De grondkosten, en dus de directe kosten voor de gemeente, zijn beperkt tot circa een derde van de totale kosten en betreffen resp. € 368.008,- voor 1 laag en € 736.016,- voor 2 lagen.
- Het is zeer waarschijnlijk, aangezien de gemeente zich, door het bouwvolume te beperken, niet houdt aan de gemaakte (contract)afspraken, dat ook grote delen van de overige kosten door de Ontwikkelaar bij ons in rekening worden gebracht. Het is moeilijk in te schatten wat hiervan het uiteindelijke resultaat zal zijn, na onderhandelingen en mogelijke rechtszaken. De totale kosten voor de gemeente zullen in iedere geval hoger zijn dan alleen het verlies van grondkosten.

### 2. De Commissie heeft gevraagd om een beter inzicht in de zichtlijnen op en rond het Defensie eiland.

- Er zijn 14 verschillende perspectieftekeningen gemaakt en bij de Nota van Beantwoording gevoegd.
- Op [www.defensieeilandherleeft.nl](http://www.defensieeilandherleeft.nl) is een virtuele maquette beschikbaar, waarmee op allerlei manieren virtueel door en om het Defensie eiland heen kan worden gelopen.
- Tijdens de Raadsvergadering zal een maquette worden getoond.

- Een silhouet tekening, waarin de hoogte van de nieuwbouw op het Defensie eiland wordt vergeleken met markante gebouwen uit de omgeving ontbrak nog. Deze tekening hebben wij nu laten maken en deze is bij deze Raadsinformatiebrief gevoegd.
- 

**Vervolg:**

Deze RIB betrekken bij de behandeling van het Bestemmingsplan Defensie eiland in de raadsvergadering van 27 september 2012.

---

**Bijlagen:**

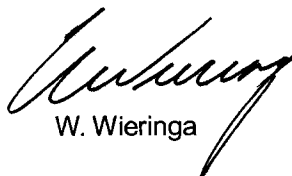
- Memo: Financieel gevolg van verkleinen volume gebouw 1 d.d. 18 september 2012.
  - Silhouettekening september 2012.
- 

wethouder



M. J. Schreurs

gemeentesecretaris



W. Wieringa

## MEMO

Datum : 18 september 2012  
 Kenmerk : VDV264603v2  
 Bestemd voor : Gemeente Woerden  
 CC :  
 Afzender : Thomas van den Doel  
 Projectnummer : 200  
 :  
**Betreft : Financieel gevolg van verkleinen volume gebouw 1**

Op verzoek van de gemeente Woerden hebben wij onderzocht welke financiële gevolgen het heeft wanneer er één of twee bouwlagen van gebouw 1 komen te vervallen.

Onderstaand een opsomming van de consequenties uitgaande van 4 woningen per woonlaag. Variant gaat uit van het vervallen van één woonlaag. Variant twee gaat uit van het vervallen van twee woonlagen.

		Variant 1	Variant 2
Lagen		1	2
Woningen		4	8
BVO	177	708	1416
GBO	131	524	1048
<b>Reductie inkomsten gemeente</b>			
Grondopbrengsten	€ 92.002	€ 368.008	€ 736.016
<b>Reductie inkomsten de Wasserij CV</b>			
Winst & Risico	€ 28.413	€ 113.652	€ 227.304
AK	€ 18.042	€ 72.168	€ 144.336
Vervallen verkoopincentives	€ 6.890-	€ 27.560-	€ 55.120-
<b>Extra te maken kosten door de Wasserij CV</b>			
Extra bouwkosten bestaande bouw*		€ 324.682	€ 519.491
Extra kosten herontwikkeling		€ 35.000	€ 35.000
Extra kosten promotie en verkoopmateriaal		€ 40.000	€ 40.000
<b>Reeds gemaakte kosten door de Wasserij CV</b>			
Honoraria	€ 5.788	€ 23.152	€ 46.304
Bijkomende kosten	€ 1.000	€ 4.000	€ 8.000
Verkoop kosten	€ 9.900	€ 39.600	€ 79.200
Ontwikkelenkosten	€ 950	€ 3.800	€ 7.600
		€ 996.502	€ 1.788.131

\* Extra kosten bestaande bouw ontstaan doordat lagen vervallen waardoor de niet laaggebonden kosten worden verdeeld over minder woningen. Denk hierbij aan een lift, het dak, de gevel, de centrale entree, het trappenhuis enz.



## MEMO (vervolg)

---

Naast bovengenoemde opsomming heeft een reductie van het programma tevens effect op de parkeerplaatsen die per woning worden verkocht. Per appartement wordt standaard 1,2 parkeerplaats verkocht. Aangezien alle andere woningen in het plan inclusief 2 parkeerplaatsen worden verkocht zal de kans op verkoop van de vrijgekomen plaatsen beperkt zijn. Niet bouwen van de plekken is geen optie, daar alle plaatsen onder een gezamenlijk dek worden gerealiseerd. Een en ander heeft het volgende resultaat.

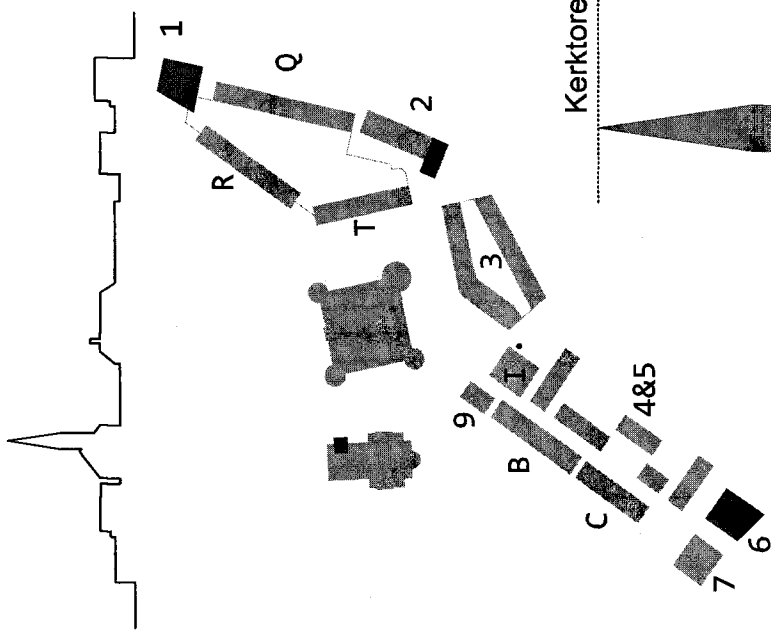
Vervallen van 4 appartementen =  $4 \times 1,2 \text{ pp} \times \text{€} 21.500 = \text{€} 103.200,-$

Vervallen van 8 appartementen =  $8 \times 1,2 \text{ pp} \times \text{€} 21.500 = \text{€} 206.400,-$

### Risico ontbinden kopers

Een wijziging van het gebouw heeft als risico dat er kopers afhaken. Zeker wanneer de wijziging effect heeft op de hoogte en het uitzicht vanuit de woningen. Er zijn momenteel 14 woningen verkocht (onder optie). Het effect van de wijziging zal na overleg met de klant vastgesteld moeten worden. Pas na dergelijke overleggen kan worden aangegeven welke extra kosten er door de Wasserij CV aan de gemeente zullen worden doorberekend.

Ook nog niet zeker, zijn de gevolgen voor de huidige kopers inzake de VVE kosten. Deze zullen per woning hoger worden. De wijziging in de splitsingsakte zal als resultaat hebben dat alle kopers een mogelijkheid hebben tot ontbinden.



Kerktoeren 77m

Schoorsteen 27m

Gebouw 1 24m

Gebouw 2 21m

Gebouw 6 21m

12m

9m

