

# RAADSVORSTEL

raadsvergadering: 7/14 oktober 2009  
onderwerp: Stationsgebied Zuid: aangepast bouwplan en herziening grondexploitatie  
bijlage: ontwerp-besluit  
datum:  
gemeenteblad I nr.:  
agenda nr.:

Aan de gemeenteraad,

## 1. Inleiding

In mei en juli van dit jaar is uw gemeenteraad per brief en tijdens een vertrouwelijke vergadering geïnformeerd over de gevolgen van de economische crisis met betrekking tot het bouwplan Stationsgebied Zuid. Projectontwikkelaar AM Wonen heeft te kennen gegeven dat het project niet langer haalbaar is door de drastisch gewijzigde woningmarkt. Derhalve kan en wil de ontwikkelaar de grond niet meer afnemen en starten met de bouw, zoals afgesproken in de koopovereenkomst. Tegelijkertijd wilde AM Wonen graag samen met de gemeente zoeken naar mogelijkheden om alsnog snel tot een haalbaar plan te komen, waarbij de geest van het plan overeind moest blijven. Het afgelopen halfjaar heeft ons college alle opties overwogen en zeer intensief overlegd en onderhandeld met AM Wonen. Het resultaat leggen we bij deze ter besluitvorming aan u voor.

Ons college is, onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad, met AM Wonen overeengekomen dat er nog dit jaar wordt gestart met de bouw van een deels aangepast bouwplan. Naast de planaanpassingen is het verschil dat er gefaseerd wordt gebouwd en dat er een erfpachtconstructie wordt toegepast. Tevens is de grondprijs aangepast en is er een subsidie ter hoogte van € 735.000,- aangevraagd bij het Rijk in het kader van de Stimuleringsregeling Woningbouw. **Deze subsidie is inmiddels toegekend, onder voorbehoud dat de start bouw ook daadwerkelijk nog dit jaar plaats vindt.**

Indien uw raad instemt met het aangepaste plan, is de gemeente Hilversum er samen met de ontwikkelaar en het Rijk in geslaagd om voor dit belangrijke woningbouwproject de crisis het hoofd te bieden. Tegelijkertijd zijn er enkele belangrijke verbeteringen doorgevoerd (zo sluit het woningbouwprogramma beter aan bij de markt en het gemeentelijk beleid doordat er méér en goedkopere woningen worden gerealiseerd met een ingroei-erfpachtconstructie en kent het project een groenere uitstraling). Voor de gemeente zijn de extra kosten en risico's daarbij relatief beperkt gebleven, mede door de erfpachtconstructie en de subsidie van het Rijk. Tevens kan hiermee worden voorkomen dat de locatie nog jarenlang braak blijft liggen en de rentekosten zwaar op de begroting blijven drukken.

Achtereenvolgens worden hieronder de achtergrond, alternatieven, het aangepaste plan, de financiën en het vervoltraject toegelicht.

## 2. Achtergrond

In mei 2006 hebben gemeente en projectontwikkelaar AM Wonen een overeenkomst gesloten ten behoeve van grondoverdracht en realisatie van het bouwplan Stationsgebied Zuid (115 woningen in vijf woongebouwen variërend in hoogte van 25 tot 41 meter, gebouwde parkeervoorzieningen, een grand-café, een studio en kantoorruimten) op basis van een reeds onherroepelijke bouwvergunning. Sinds die tijd heeft de gemeente veel tijd en geld in het project gestoken om er voor te zorgen dat het terrein uiteindelijk bouwrijp gemaakt kon worden. Uw raad heeft de afgelopen jaren ingestemd met de benodigde (planologische) procedures, verwervingen en de grondexploitatie. De belangrijkste vertraging in het proces bleek de noodzakelijke onteigeningsprocedure, die eind 2008

afgerond werd. In 2009 werd de grond uiteindelijk bouwrijp gemaakt, waardoor in april van dit jaar geleverd had kunnen worden aan AM Wonen. In de grondexploitatie is hier ook vanuit gegaan.

In april waren echter de besprekingen volop in gang over de mogelijkheden en strategieën om het project financieel haalbaar te krijgen in verband met de ontstane situatie. Zowel de gemeente als AM Wonen hebben in dit traject naar oplossingen gezocht. AM Wonen heeft hierbij Dudok Wonen, vanuit haar langdurige betrokkenheid als afnemer van 3 van de 5 torens en de wens om het project te realiseren, bereid gevonden om – behalve als afnemer – ook op te treden als mede-ontwikkelaar. Daarnaast werd duidelijk dat er aanpassingen in het plan moesten komen, omdat de ontwikkelde producten niet meer aansloten bij de gewijzigde marktomstandigheden.

### 3. Strategie

Er was een situatie ontstaan, waarbij iedere oplossing leek te leiden tot een verslechtering van het oorspronkelijke resultaat. De vraag was hoe de verslechtering zo beperkt mogelijk gehouden kon worden. Ter voorkoming van erger, moest er onder hoge tijdsdruk gehandeld worden. Ons college heeft drie strategieën zeer serieus afgewogen.

1. Meebuigen: de ontstane situatie accepteren en volledig kiezen voor samenwerking zodat de crisis bestreden kan worden. Daarbij neemt de gemeente alle extra kosten en risico's op zich, teneinde het plan zo snel mogelijk aan te laten passen en te starten. Voordeel is dat op deze wijze snel en in goed overleg tot een aangepast plan gekomen kan worden. Nadeel is dat de extra kosten en risico's moeilijk te overzien zijn, maar voornamelijk vanwege de jaarlijkse rente- en ontwikkelingslasten van ca. € 500.000,- al snel tot zeer hoge bedragen kan leiden wanneer er wederom een kink in de kabel komt. Dit risico zou dan immers bij de gemeente komen te liggen
2. Confronteren: het verzoek van AM Wonen afwijzen en het naleven van de afspraken langs gerechtelijke weg proberen af te dwingen. In theorie kan dit er toe leiden dat AM Wonen alsnog het bouwplan gaat realiseren of dat AM Wonen tot een forse schadevergoeding wordt gedwongen. Het risico is echter aanwezig dat naleving van het contract niet juridisch kan worden afgedwongen en dat AM Wonen het contract zonder consequenties kan ontbinden. Dit zou betekenen dat de gemeente na een jarenlang traject opnieuw moet beginnen met een planontwikkelingstraject, maar dan met een forse negatieve boekwaarde (zie de rente- en ontwikkelingslasten van ca. € 500.000,- per jaar). Nadeel van dit scenario is dat dergelijke gerechtelijke procedures al snel jaren kosten, waarbij de uitkomst onzeker is.
3. Samenwerken: deze strategie kiest het midden. De gemeente werkt mee aan planaanpassingen en is bereid om risico op zich te nemen, maar stelt tegelijkertijd duidelijke eisen en vraagt harde garanties, waardoor de risico's gedeeld worden. Deze strategie heeft als belangrijk voordeel dat er zonder gerechtelijk traject toch zekerheden kunnen worden verkregen. Nadeel is dat de gemeente wel degelijk risico blijft lopen, zij het tot een minimum beperkt.

Er spelen grote belangen:

- In verband met de hoge verwervingskosten en rentelasten staat het project onder grote financiële druk: ieder jaar vertraging kost de gemeente ca. bijna € 500.000, - aan structurele rente- en ontwikkelingskosten.
- De spoorzone wordt verrijkt met een mooi bouwproject, dat past binnen de gemeentelijke visie en het beleid.
- Realisatie van het project levert een bijdrage aan de crisisbestrijding doordat het een economische spin-off kent en de werkgelegenheid bevordert.
- De woningvoorraad wordt vergroot en de starters doelgroep wordt bediend.
- De centrumfunctie van de spoorzone wordt versterkt;
- Er zijn verwachtingen gewekt bij de Hilversummers.
- De subsidie wordt alleen toegekend indien in 2009 wordt gestart

Gezien deze belangen hebben wij gekozen voor de strategie van samenwerken met als doel om zo snel mogelijk het huidige bouwplan te realiseren, de financiële schade te beperken en om tegelijkertijd maximale zekerheid te krijgen dat het plan daadwerkelijk gebouwd wordt. Deze doelen konden het

best worden bereikt door enerzijds mee te werken aan de gewenste planaanpassingen, en anderzijds harde afspraken te maken.

#### 4. Het aangepaste plan

In bijgaande brief aan AM Wonen (d.d. 1 juli 2009) kunt u lezen welke afspraken er zijn gemaakt over het aangepaste plan. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste overeenkomsten en verschillen kort weergegeven.

Overeenkomsten	Versillen	
	<i>Bouwplan 2006</i>	<i>'Aangepast' bouwplan 2009</i>
Vijf woongebouwen, waarvan drie bestaan uit huurwoningen en twee uit koopwoningen	115 woningen met een gemiddelde woninggrootte van 100 m <sup>2</sup>	150 woningen met een gemiddelde woninggrootte van ca. 94 m <sup>2</sup> , variërend van 80 tot 130 m <sup>2</sup> . Meer goedkopere woningen, gericht op de starters
Woongebouwen variëren in hoogte van 25 tot 41 meter	Alle woningen hebben een serre	Alle woningen hebben een balkon. Levendigheid, groen en eigentijdse architectuur staan centraal
Semi-openbare binnentuin die 's avonds kan worden afgesloten.	Commercieel: 1.000 m <sup>2</sup> kantoor/bedrijfsruimte. Daarnaast ook nog een grand-café en een studio	Commercieel: 150 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte
Architectuur en uitstraling van het project van hoge kwaliteit (architect: Tangram)	135 parkeerplaatsen in een half verdiepte parkeerbak en een kelder.	132 parkeerplaatsen in een half verdiepte parkeerbak.
De grond onder de drie huurgebouwen wordt verkocht aan AM Wonen	De grond onder de twee koopgebouwen wordt verkocht aan AM Wonen	De grond onder twee koopgebouwen wordt in erfpacht uitgegeven, volgens een ingroeimodel waardoor de woningen nog beter bereikbaar zijn voor starters
De drie huurgebouwen worden afgenomen door Dudok Wonen	Dudok Wonen is alleen afnemer van de huurwoningen	Dudok Wonen is zowel afnemer van de huurwoningen als mede-ontwikkelaar van het gehele project
	Het gehele project wordt gelijktijdig gebouwd en afgezet in de markt	Het project wordt gefaseerd gebouwd en afgezet. Er wordt gestart met de bouw van de drie huurtorens in 2009, de start van de bouw van de twee kooptorens is uiterlijk in juli 2011
	Er is geen subsidie voor dit plan.	Om te kunnen starten in 2009 is er een rijksbijdrage toegekend van € 735.000,-
		AM Wonen geeft garanties af over de start van de bouw (gefaseerd)

Inmiddels hebben zowel de directies van AM Wonen als Dudok Wonen ingestemd met deze aanpassingen en afspraken. Deze aanpassingen leiden zelfs tot een verbetering van het bouwplan doordat het beter inspelt op de gewijzigde omstandigheden en aansluit op het gemeentelijk beleid. Er worden méér en goedkopere woningen gerealiseerd met een ingroei-erfpachtconstructie en het project kent een groenere uitstraling. Voor de gemeente zijn de extra kosten en risico's daarbij relatief beperkt gebleven, mede door de erfpachtconstructie en de subsidie van het Rijk. Tevens kan hiermee het scenario worden voorkomen dat de locatie nog jarenlang braak blijft liggen en de rentekosten zwaar op de begroting blijven drukken.

#### 5. Financiën

Er is lang en intensief onderhandeld over de financiën. Met de voorliggende afspraken hebben alle partijen het uiterste van elkaar gevraagd. Zo heeft de gemeente niet alle risico's af kunnen wentelen en

dient nog altijd een extra bedrag in het project te investeren. Dit geldt echter ook voor AM Wonen en Dudok Wonen, die op hun beurt risico's hebben overgenomen en aanzienlijk meer geld moeten investeren in de extra planontwikkeling. Bovendien is de meerwaarderegeling vanuit gemeentelijk perspectief verbeterd.

Een van de belangrijkste maatregelen waarmee het project financieel haalbaar gemaakt kan worden is de erfpachtconstructie voor de grond onder de kooptorens. Deze gronden worden niet verkocht aan de ontwikkelaar, maar worden in erfpacht uitgegeven. Het blote eigendom blijft bij de gemeente Hilversum en de erfpachter betaalt een jaarlijks bedrag aan de gemeente, de erfpachtcanon. De erfpachter krijgt hiermee een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van eigenaar. De erfpachter heeft ook het recht de grond die hij in erfpacht heeft te voorzien van een opstal en deze opstal (inclusief het erfpachtrecht) te verkopen.

Voor de kopers van de appartementen is van belang dat de VON-prijs van de woningen wordt verminderd met de grondprijs. Daarnaast hoeven de kopers de eerste 10 jaar nog geen volledige erfpachtcanon te betalen vanwege de ingroeiconstructie. Het eerste jaar is de canon zelfs nihil. Ieder jaar loopt dit op met 10 % van de canon.

Voor de grondexploitatie betekent dit dat de waarde van de erfpachtgronden als verkoopopbrengst wordt verantwoord in de grondexploitatie en dat de aankoopkosten worden verantwoord als aankoop van erfpachtgronden.

In deze constructie koopt de gemeente als het ware zijn eigen grond. Tegelijkertijd verdient de gemeente dit op lange termijn terug met de erfpachtcanon. Door de ingroeiconstructie is dit na 50 jaar. Voordeel is dat de grond in eigendom blijft van de gemeente.

In schema;

<b>Winst en verlies</b>	<b>Kosten</b>	<b>Opbrengsten</b>
<b>Geaccumuleerde kapitaalslasten</b>	2.800.000	
<b>Geaccumuleerde opbrengsten erfpachtcanon</b>		2.800.000

<b>Balans post</b>	<b>Vermeerdering Activering</b>	<b>Vermindering De-activering</b>
<b>In erfpacht uitgegeven gronden</b>	2.800.000	
<b>Onderhanden werken grondexploitaties Stationsgebied Zuid</b>		2.800.000

Na de interne verkoop/aankoop zullen de jaarlijks te ontvangen erfpachtcanons deel uitmaken van het reguliere financiële resultaat van de gemeente evenals de aan de balanspost "in erfpacht uitgegeven gronden" toe te rekenen kapitaallasten.

De effecten voor de gemeentebegroting vanaf 2012 zijn als volgt weer te geven

	jaar										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
kapitaallasten 2,8 miljoen in erfpacht uitgegeven grond te ontvangen Erfpachtcanon, incl ingroei-korting	123.200	123.200	123.200	123.200	123.200	123.200	123.200	123.200	123.200	123.200	123.200
	0	12.320	24.640	36.960	49.280	68.011	81.614	108.818	108.818	122.420	150.180
<b>Saldo lasten - baten</b>	<b>123.200</b>	<b>110.880</b>	<b>98.560</b>	<b>86.240</b>	<b>73.920</b>	<b>55.189</b>	<b>41.586</b>	<b>14.382</b>	<b>14.382</b>	<b>780</b>	<b>-26.980</b>
	nadelig	nadelig	nadelig	nadelig	nadelig	nadelig	nadelig	nadelig	nadelig	nadelig	voordelig

	jaar							
	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
kapitaallasten 2,8 miljoen in erfpacht uitgegeven grond te ontvangen Erfpachtcanon, incl ingroei-korting	123.200	123.200	123.200	123.200	123.200	123.200	123.200	123.200
	150.180	165.811	183.069	202.123	223.160	246.386	272.030	300.344
<b>Saldo lasten - baten</b>	<b>-26.980</b>	<b>-42.611</b>	<b>-59.869</b>	<b>-78.923</b>	<b>-99.960</b>	<b>-123.186</b>	<b>-148.830</b>	<b>-177.144</b>
	voordelig	voordelig	voordelig	voordelig	voordelig	voordelig	voordelig	voordelig

Gedurende de onderhandelingen bleek dat de exploitatie van het aangepaste plan nog een fors tekort kende. Dit tekort diende volledig opgelost te worden om stopzetting van het project te voorkomen. De oplossing is gezocht door de subsidie van € 735.000,- bij het Rijk aan te vragen en daarnaast nog een gemeentelijke bijdrage van € 200.000,- toe te zeggen.

Een en ander leidt tot bijgaande herziene grondexploitatie Stationsgebied Zuid, dat weer deel uitmaakt van het project Binnenstad. De grondexploitatie kent een negatief verschil van € 233.540,- (eindwaarde) ten opzichte van de huidige grondexploitatie.

Voor het totale verlieslatende project Binnenstad is een bedrag aanwezig in de “voorziening planexploitaties” ter dekking van het te verwachten verlies. De verslechtering van de grondexploitatie Stationsgebied Zuid, en daarmee van het totale project Binnenstad, betekent dat er een verhoging van € 205.240,- (netto contante waarde) van de voorziening planexploitaties plaats dient te vinden.

## 6. Risico's

De twee belangrijkste financiële risico's vormen de rentelasten (€ 500.000, per jaar) en het mislopen van de rijkssubsidie (€ 735.000,-).

Deze risico's zijn zo veel mogelijk beperkt door de volgende afspraken:

- Uiterlijk 1 oktober 2009 dient AM Wonen de nieuwe bouwaanvraag in, gemeente zal deze met prioriteit behandelen.
- De bouw van de drie huurtorens start nog in 2009, bij een onherroepelijke of bruikbare bouwvergunning.
- Indien op 1 februari 2010 start bouw nog niet heeft plaats gevonden wordt een rentevergoeding in rekening gebracht.
- De bouw van de koopgebouwen start uiterlijk 1 juli 2011 danwel zoveel later als sprake is van een onherroepelijke bouwvergunning en een voorverkooppercentage van 80%.

## 7. Vervolg

Op dit moment werken AM Wonen en Dudok Wonen onder grote druk aan de nieuwe bouwaanvraag. Indien uw raad instemt met het voorstel zal deze in oktober worden ingediend, waarna ons college met prioriteit de aanvraag zal afhandelen zodat er in december sprake is van een bruikbare bouwvergunning. Zoals afgesproken zal de start van de bouw dan nog in 2009 plaats vinden en is de subsidie veiliggesteld.



## RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Hilversum,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2009;

### **BESLUIT:**

1. De herziene grondexploitatie Stationsgebied Zuid 2009 vast te stellen.
2. De voorziening planexploitaties op te hogen met € 205.240,-
3. De grond voor de 3 kooptorens in erfpacht uit te geven en de interne aankoop van € 2,8 miljoen te activeren onder de post “in erfpacht uitgegeven gronden”.
4. De gevolgen voor de begroting vanaf 2012 te verwerken in de meerjarenraming.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van 7/14 oktober 2009,  
de griffier,

de voorzitter,

K.E. Driehuijs

E.C. Bakker