

Bijlage 1 Stand van zaken ontwikkeling wooncomplex kavel 2F Leerpark

1. Aanleiding

Het doel is de realisatie van een tijdelijk wooncomplex met 333 woonstudio's en appartementen door Leerpark B.V. (Jan Snel). Het betreft 285 eenkamerstudio's van circa 18 m² en 48 tweekamerappartementen van 36 m². De studio's en appartementen zullen geëxploiteerd worden in de sociale huursector voor de duur van 15 jaar.

In dit tijdelijk wooncomplex zal een gemengde doelgroep van starters en studenten worden gehuisvest. Ook zal een beperkt percentage (circa 10%) worden toegewezen aan kwetsbare doelgroepen met extra ondersteuning. Onder kwetsbare doelgroepen wordt verstaan: bijvoorbeeld ex-dak- en thuislozen, jonge statushouders en overige spoedzoekers.

Trivire is partner in het project en geeft een huurgarantie voor 10 jaar af voor totaal 88 woonunits, waarvan 40 eenkamerstudio's en 48 tweekamerappartementen. Het beheer van het complex wordt door Leerpark B.V. opgedragen aan de Huischmeesters (www.huischmeesters.nl) op basis van een beheerovereenkomst waarin garanties zijn opgenomen voor een adequaat omgevingsbeheer.

2. Planontwikkeling en WABO procedure

Nadat een eerder plan kostentechnisch gezien niet haalbaar bleek is door Leerpark B.V. een nieuw ontwerp gemaakt voor het wooncomplex op kavel 2F Leerpark. Dit ontwerp is onlangs ook besproken met de supervisor en het ontwerp is besproken in de welstandscommissie. De commissie heeft de stedenbouwkundige wijziging van het plan goedgekeurd.

Het plan is nog wel aangehouden omdat er nog aandacht/uitwerking wordt gevraagd op paar punten zoals materiaalmonsters e.d.

Voor het wooncomplex dient een uitgebreide WABO procedure te worden doorlopen. De aanvraag voor de omgevingsvergunning daarvoor is inmiddels door Leerpark B.V. ingediend. Afhankelijk van bezwaar en beroep mag worden verwacht dat in het vierde kwartaal van dit jaar over een bruikbare omgevingsvergunning kan worden beschikt.

Vanwege de kleine woningen, maar ook de genoemde doelgroepen is een lagere parkeernormering van kracht. Het parkeren in de openbare ruimte van het Leerpark wordt met aanleg van deze ontwikkeling uitgebreid langs de Professor Langeveldlaan.

In een eerdere fase van de planvorming is vorig jaar al met omwonenden gesproken en zijn er schriftelijke participatiereacties ingediend. Bewoners gaven toen aan parkeeroverlast te vrezen, maar ook beducht te zijn voor overlast in de omgeving veroorzaakt door bewoners van het complex en overlast te vrezen van toekomstige bewoners die door de wijk naar hun appartement gaan. Voor wat betreft dit laatste dient het beheerplan van Huischmeesters voldoende waarborgen te bevatten. Rondom het wooncomplex zijn de mogelijkheden om extra parkeerplaatsen te realiseren beperkt. Omdat de doelgroep van het plan een flink aantal jongeren/studenten betreft wordt er vanuit gegaan dat fiets en openbaar vervoer gebruik van de bewoners voorop staat. In en rond het complex zal voorzien worden in voldoende stallingsruimte voor fietsen. Het plan voldoet aan de parkeernorm voor wooneenheden kleiner dan 40 m² waarop een korting is toegepast voor het gebruik van openbaar vervoer en fiets. De parkeerbehoefte, die dus voldoet aan de normering, zal deels op eigen terrein en deels op de openbare (door te trekken) weg worden gerealiseerd.

3. Grondtransacties

De grond wordt van Heijmans aangekocht. Deze grond zal vervolgens voor een periode van 15 jaar in erfpacht uitgegeven worden aan Leerpark B.V., die zich verplicht het wooncomplex als sociale huurwoningen te exploiteren. De erfpachtovereenkomst zal naar verwachting begin 2022 door Leerpark B.V. aangegaan worden.

4. Gemeentelijke Lening en zekerstellingen

De gemeentelijke lening van circa € 21 miljoen is bestemd voor de realisatie van het project en zal worden verstrekt tegen een marktconforme rente. Daartoe is advies extern gevraagd. Ook om zeker te stellen dat er op dat vlak geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. De looptijd van de annuïtaire lening is 15 jaar met een slottermijn. Leerpark B.V. stelt hierbij de volgende zekerheden:

- Een eerste recht van hypotheek op het recht van erfpacht.
- Een concerngarantie van 15% van de hoofdsom van de lening.
- Pandrecht op de woonunits indien en voor zover deze roerend zijn.
- Pandrechten op de huuropbrengsten van het wooncomplex.

De overeenkomsten met Leerpark B.V. worden aangegaan voor 15 jaar, omdat bij een langere termijn de verhuurdersheffing van toepassing is en daarmee de exploitatie onhaalbaar zou worden. Leerpark B.V. heeft aangegeven het wooncomplex langer te willen exploiteren. In de gesprekken met Leerpark B.V. is aangegeven dat de gemeente op zichzelf positief tegenover een langere exploitatietermijn staat en dat - als dit aan de orde is - in de situatie alsdan daar overleg over gevoerd kan worden.

5. Grondexploitatie en subsidie

Voor deze ontwikkeling wordt een grondexploitatie opgesteld, waarin de kosten en opbrengsten van het grondproces verwerkt zijn. De uitkomst van de conceptberekening laat tekort van € 832.000,- zien in de GREX. Kosten zijn aankoop van de grond en het bouwrijp maken van de locatie. De opbrengst bestaat uit het in erfpacht uitgeven (voor 15 jaar) aan Leerpark B.V. Voor het tekort dient nog dekking gevonden te worden. In het raadsvoorstel zal daarvoor dekking aangegeven worden.

Voor het wooncomplex is door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een subsidie toegekend van € 1.365.000,-. Deze subsidie zal worden aangewend voor het tot stand brengen van geluidhindervoorzieningen. De locatie waarop het complex gerealiseerd wordt ligt immers langs de N3 en geluidhindervoorzieningen zijn noodzakelijk. Een geluidsscherm langs de N3 is te kostbaar en bij het ontwerp van het complex is daarom ervoor gekozen maatregelen aan het gebouw te treffen aan de gevel van de units met schermconstructie tussen de twee bouwdelen. Leerpark B.V. zal deze voorziening aanbrengen en ontvangt daarvoor het resterende deel van de subsidie. Globale raming van de gebouwelijk aan te brengen geluidsvoorzieningen en het scherm tussen de bouwdelen laat zien dat dit circa € 1,4 miljoen kost. Leerpark B.V. zal hiertoe een definitieve kostenopstelling overleggen. Jan Snel is opdrachtgever voor deze te treffen maatregelen ter bestrijding van de geluidhinder. In formele zin vergt dit een ontheffing van het gemeentelijk inkoopbeleid. Het besluit tot afwijking kan door het college worden genomen. Er is extern advies gevraagd met betrekking tot de vraag of op deze wijze de BZK subsidie kan worden verleend zonder risico op het verlenen van onrechtmatige staatssteun en zonder dat het aanbestedingsrecht van toepassing is.

6. Planning

De uitgebreide WABO procedure is inmiddels gestart. De bruikbare omgevingsvergunning is in het laatste kwartaal 2021 beschikbaar. Gestreefd wordt om zo snel mogelijk daarna, naar verwachting in het eerste kwartaal 2022, het wooncomplex te realiseren. Besluitvorming over de GREX en verschillende overeenkomsten door de gemeenteraad is voorzien voor het zomerreces.

7. Risico's

Tijdens de gesprekken met Jan Snel bleek dat de private equity aandeelhouder in Jan Snel zijn aandelen verkocht heeft aan Daiwa House een groot Japans bouwbedrijf dat actief is in Azië, Amerika en Australië en op zoek is naar expansie mogelijkheden in Europa. Het Nederlandse management blijft mede aandeelhouder. Per saldo wordt de financiële positie van het bedrijf krachtiger.

Het risico van de terugbetaling van de gemeentelijke lening wordt daarmee op zichzelf al kleiner. De gestelde zekerheden bieden overigens naar onze mening al voldoende waarborgen om het terugbetalingsrisico in voldoende mate te beheersen. Waarbij overigens nog de kanttekening geplaatst dient te worden dat in de exploitatieperiode de rente die de gemeente ontvangt - deze is hoger dan de rente die ontvangen wordt bij schatkistbankieren - dit risico verder mitigeert.

Overigens bestaat er nog de kans dat in de nieuwe (concern-)situatie, waarin het bedrijf Jan Snel op dit moment gekomen is, Jan Snel toch zelf de financiering op zich kan nemen.

Nadrukkelijk is ook aandacht besteed aan de beheerrisico's in en rond het te realiseren complex. In overleg met de gemeente is door Jan Snel daarom de Huischmeesters geselecteerd als feitelijk beheerder. Een partij die ervaring met het beheer van soortgelijke complexen heeft. In een beheerovereenkomst met de gemeente zullen de uitgangspunten voor het beheer nader worden vastgelegd.

Het project bevindt zich in de definitieve onderhandelingsfase met Jan Snel. Dit houdt in dat er nog mogelijke wijzigingen in de financiële opzet kunnen plaatsvinden. Deze uitwerking zal zijn beslag vinden in het raadsvoorstel.

Om staatsteunrisico's uit te sluiten is het traject voor de lening begeleid door het bureau Zanders. Voor wat betreft de grondtransacties en de aanwending van de BZK subsidie is StraatmanKoster advocaten gevraagd te adviseren.