

Memo

Aan: de raad
Van: het college van burgemeester en wethouders
Datum: 4 maart 2014
Betreft: de Biezenkamp + MFC Atlas

Beste leden van de raad,

BOOST IN DE BIEZENKAMP

STAND VAN ZAKEN 27 FEBRUARI 2014
DE BIEZENKAMP + MFC ATLAS

De Biezenkamp

1. Gerealiseerd:

- 't Hamersveld
- De Asschat
- Tolgaarde

2. Te handhaven

- Marcuskerk
- Paviljoens naast apotheek
- Complex waarvan het eetcafé Plan B deel uitmaakt
- Jumbo – winkel

3. Later te ontwikkelen locaties

- Rossenberg
- De Brink
- Locatie voormalig De Wegwijzer
- De Kleine Beer

Deze deellocaties worden ontwikkeld en gerealiseerd nadat het MFC is gerealiseerd en de scholen zijn verhuisd.

4. U- blok, toekomstig blok B met woningen en winkels (o.a. Lidl)
 - Realisatie afhankelijk van verwerving Ossensteegje 5 Pleidooi hoger beroep op 17 april 2014, cassatie mogelijk
 - Overbruggingsoplossing: tijdelijke Lidl, tijdelijk gebruik winkels U-blok, aanleg fietspad c.a.

5. Blok A (Alberik, aanbouw aan Jumbo met winkels en 20 sociale-huur appartementen)
 - Na heronderhandeling tussen WSL en Heijmans is er zicht op start bouw voorjaar 2014, mede o.b.v. financiële bijdrage alle partijen, waaronder gemeente en provincie.
 - Borging financiering WSL-investering door WSW is een voorwaarde waaraan ook nog moet worden voldaan om te komen tot start bouw; interventie, ook van de zijde van de gemeente om een oplossing te bereiken, is aan de orde.

6. MFC – blok (gedeelte tussen 't Hamersveld en Tolgaarde)
 - Deelgebied in Biezenkamp met, buiten het MFC, aanvankelijk dure beleggings- en koopappartementen welke onder actuele marktomstandigheden grondexploitatief niet uitvoerbaar zijn.
 - Start bouw uiterlijk eind 2014 vereist vanwege noodzaak verhuizing scholen De Brink, De Rossenberg en de Kleine Beer.
 - Omzetting woningen naar sociale huur i.p.v. dure beleggings- / koopwoningen is een vereiste voor de voortgang.
 - Gevolg: tekort in grondexploitatie van ProperStok/Heijmans. Heronderhandeling komt contractueel aan de orde in deze situatie.
 - Partijen ProperStok/Heijmans, WSL en gemeente Leusden zijn in onderhandeling om tot oplossing te komen met gebruik van onconventionele oplossingen. ProperStok/Heijmans en WSL vertonen positieve inzet en zetten eveneens in op start bouw uiterlijk 31 december 2014.
 - Borging WSL-financiering door WSW blijft voorwaarde.

De MFC's

1. Met betrekking tot de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van drie MFC's, Antares, Atlas en Atria is een tweetal contracten met de WSL (tevens contracten Voila / De Haal met WSL) afgesloten:
 - Ontwikkelingsovereenkomst 2006:
 - Gemeente en WSL ontwikkelen samen de MFC's op basis van: bij start bouw moet er zicht zijn op een sluitende exploitatie door de WSL in combinatie met een gemaximeerde bijdrage van de gemeente Leusden (naast huurafname).
 - Projectovereenkomst 2009:
 - Met betrekking tot Antares is contractueel vastgelegd dat een sluitende exploitatie is bereikt, waarmee de WSL de bouw en exploitatie (voor eigen rekening en risico) op zich heeft genomen.
 - Voor Atlas en Atria is een taakstelling voor WSL en gemeente overeengekomen. Na het uitwerken van het ontwerp en het voorbereiden van de bouw zou voor deze beide MFC's een nadere projectovereenkomst volgen.
 - De WSL ervaart, nu Antares daadwerkelijk in exploitatie is genomen, een lager rendement in de exploitatie van Antares (een substantieel tekort) ten opzichte van hetgeen contractueel is overeen gekomen. De WSL wenst deze ervaring in te zetten in de exploitatie uitgangspunten voor Atlas en Atria. Dit leidt waarschijnlijk tot een heronderhandeling ten aanzien van de gemaximeerde bijdrage van de gemeente aan de WSL voor Atlas en Atria.
 - Daarmee etaleert zich de vraag of de gemeente uit financiële overwegingen de exploitatie niet beter zelf ter hand kan nemen. De kosten van financiering zijn voor de gemeente aanzienlijk gunstiger dan de financieringskosten voor de WSL.
 - Tevens speelt een rol dat de WSL (alle woningcorporaties) geacht wordt zich te richten op haar kerntaak: het realiseren en exploiteren van sociale huurwoningen. Het realiseren van andere ambities is door het rijk zwaar aan banden gelegd.
 - De WSL heeft in dit verband al in 2013 de gemeente verzocht om MFC Atria NIET te hoeven ontwikkelen, realiseren en exploiteren. De gemeente is inmiddels ver gevorderd om Atria in samenwerking met Voila te ontwikkelen en exploiteren.
 - Thans wordt de mogelijkheid onderzocht onder welke voorwaarden het voor alle partijen meer aantrekkelijk is om ook Atlas niet door de WSL te laten exploiteren. Een rol als ontwikkelaar van het MFC is voor de

WSL vanwege de samenhang met de sociale huurwoningen in het MFC-blok, vrijwel onontkoombaar.

2. De ontstane situatie heeft ertoe geleid dat de WSL, Voila, de Haal en de gemeente opteren voor een verhouding waarbij de gemeente de MFC's Atlas en Atria in economisch eigendom verkrijgt en, onder voorwaarden met Voila en De Haal exploiteert. Vanaf 2015 zijn de onderwijsorganisaties ook verantwoordelijk voor de bekostiging en uitvoering van het groot onderhoud.
3. De financieringspositie van de gemeente (financieringsoverschot) brengt met zich mee een lagere rentelast dan ingeval de WSL de investering heeft te financieren.
4. Indien deze benadering verwezenlijkt wordt, zal de verhouding tussen de gemeente en de WSL betreffende de MFC's ingrijpend veranderen: niet de WSL maar de gemeente zal een prominente positie verkrijgen in de ontwikkeling en realisering van de MFC-objecten Atlas en Atria. De gemeente behoudt in die situatie het leegstandsrisico, zoals dat eveneens het geval is bij alle overige scholen.
5. De contractuele verhouding c.q. de overeenkomsten tussen de gemeente, de WSL en Voila / De Haal zullen hierop moeten worden aangepast.
6. Aspecten die van belang zijn bij deze ontwikkelingen, zijn voorts nog het behoud van subsidie (ultieme datum start bouw 31 december 2014) en de borging door WSW van haar financiering.

Het college zet in op een tijdige realisatie van de MFC's Atlas en Atria onder financieel acceptabele en nader uit te werken uitgangspunten.

Het college is voornemens om aan de raad uiterlijk voor het zomerreces een voorstel te doen toekomen met betrekking tot de realisatie en exploitatie van de MFC's Atlas en Atria.

Het college zal de raad, alvorens ingrijpende beslissingen te nemen en aan uw raad voor te leggen, met de raad overleggen, zo nodig in beslotenheid.

Alle mondeling verstrekte informatie die niet in dit memo is vastgelegd blijft geheim.

HvB / 3 maart 2014