

Doetinchem, 10 december 2014

Achternvangkrediet aankoop Iseldokswoningen
voor Sité Woondiensten

Voorstel:

Het krediet van €4.033.613,- exclusief btw voor de aankoop van 32 woningen op Iseldoks ten behoeve van Sité Woondiensten beschikbaar stellen (21^e wijziging gemeentebegroting 2015).

In uw vergadering van 25 september 2013 bent u akkoord gegaan met het aangaan van de hernieuwde samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en KWP. Het betrof de realisering van Iseldoks fase I. Deze overeenkomst is vervolgens op 7 oktober 2013 getekend. In artikel 10.4 van deze overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente aan KWP garandeert dat Sité Woondiensten het onderdeel Sité (32 woningen) afneemt. KWP onderhandelt rechtstreeks met Sité over wat voor woningen het moeten worden. Dat wordt vervolgens vastgelegd in een aannemingsovereenkomst. Op deze manier heeft KWP zekerheid dat de 32 woningen afgenomen worden, in eerste instantie door Sité en anders door de gemeente. Dit is een zogenaamde achternvangconstructie.

In mei 2014 is de overeenkomst tussen de gemeente en Sité Woondiensten getekend over de verkoop van de woningen op Iseldoks fase I. In deze overeenkomst is aangegeven dat de woningen via een koop-aannemingsovereenkomst door KWP aan Sité geleverd zullen worden.

De contractvorming tussen KWP en Sité Woondiensten is een langdurig proces gebleken waarbij wij op verschillende wijzen hebben geprobeerd te faciliteren. Hoewel op een groot aantal punten overeenstemming was bereikt, was er eind oktober nog geen overeenkomst. Wij hebben daarop besloten, in lijn met uw raadsbesluit, zelf met Sité te contracteren en de appartementen via een a-b-c-constructie door te leveren (de achternvang). Wij verzoeken u daarom de vastgelegde achternvangpositie te activeren en het hiervoor benodigde krediet vrij te maken.

Met dit krediet zal de gemeente de betreffende 32 woningen van KWP aankopen tegen nagenoeg dezelfde voorwaarden en kwaliteit als overeengekomen is tussen KWP en de gemeente voor haar eigen appartementen binnen Iseldoks I. De gemeente sluit een vergelijkbare koopovereenkomst met Sité hierover. In deze overeenkomst zullen geen extra garanties afgegeven worden, anders dan die de gemeente op basis van haar overeenkomst met KWP kan garanderen. Na oplevering door KWP aan de gemeente zullen de eenheden aan Sité doorgeleverd worden, De uitwerkingsovereenkomst van mei 2014 tussen de gemeente en Sité vormt daarvoor de basis.

De gemeente blijft tijdens de bouw verantwoordelijk voor de juiste oplevering van de eenheden. Om dit risico beheersbaar te houden, zullen maatregelen in de sfeer van begeleiding getroffen worden.

Inmiddels zijn de onderhandelingen met Sité uitgekristalliseerd en is duidelijk dat de gemeente nagenoeg geen aanvullende risico's loopt.

Doetinchem, 10 december 2014

Overige risico's

Het onderzoek naar de hoeveelheid puin in de bodem is inmiddels afgerond. Het beeldresultaat is positief, in de zin dat er funderingsresten en puin gelokaliseerd zijn. Op basis hiervan zal een combinatie van uitgraven en enkele risicoboringen de uitkomst gaan worden. Dat betekent rekening houden met een enkele extra boorkop. De kosten van deze acties komen ten laste van de grex, omdat het terrein onvoldoende bouwrijp is gemaakt.

De verantwoordelijkheid voor het bouwrijp maken ligt in de grondexploitatie. De kosten daarvoor zullen maximaal tienduizend euro bedragen.

Het risico van de Sensire-eenheden is verminderd door de eenheden om te zetten van zorgeenheden naar wooneenheden die zorggerelateerd zijn. Hiermee vervalt de afhankelijkheid van financiering door zorgverzekeraars. Sensire aanvaardt verantwoordelijkheid voor de eerste vulling van de eenheden. Door de ontkoppeling van zorg en wonen, zijn deze eenheden ook als appartementen met huursubsidie te verhuren. Het zogenaamde bruto aanvangsrendement (de parameter waar beleggers naar kijken) is in vergelijking met de eerdere zorgvariant omhoog gegaan. Afzet aan beleggers wordt daarmee eenvoudiger.

De consequentie van deze constructie is wel dat de gemeente een verhuurpartij moet aantrekken, totdat een belegger is gevonden.

De dekking van het gevraagde krediet van € 4.033.613 zal komen uit de verkoop aan Sité Woondiensten.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,

ing. N. van Waart,
secretaris

bc. N.E. Joosten,
burgemeester

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over achtervangkrediet aankoop Iseldoks-woningen voor Site;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

het krediet van €4.033.613,- exclusief btw voor de aankoop van 32 woningen op Iseldoks ten behoeve van Sité Woondiensten beschikbaar te stellen (21^e wijziging gemeentebegroting 2015).

Aldus besloten in zijn vergadering van 18 december 2014,

, griffier

, voorzitter