

Begroting Zeist 2015 Privaatrechtelijke regelingen

Naam Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch BV (WOM)

Doel

Herontwikkeling van de wijk Kerckebosch. In een omgeving van heide en bos worden sociale huurwoningen, koopwoningen in diverse prijsklassen, alsmede vrije kavels gerealiseerd. Hiertoe worden versleten sociale huurflats afgebroken. Tevens worden bijbehorende voorzieningen, een MFA en een Brede school gerealiseerd. De gemeente Zeist en de woningbouwvereniging De Seyster Veste hebben voor de uitvoering een vennootschap opgericht: de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch BV (WOM).

Deelnemende partijen

Gemeente Zeist en woningbouwvereniging De Seyster Veste zijn elk voor 50% aandeelhouder van de WOM en als zodanig vertegenwoordigd in een AVA. De WOM-directeur is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de realisatieovereenkomst. In het directieoverleg wordt de onderlinge afstemming tussen de partijen gecoördineerd.

De directeur legt verantwoording af aan de Stuurgroep van de WOM voor het taakveld grondexploitatie alsmede de afstemming en voortgang van de gehele wijkvernieuwing. De stuurgroep komt maandelijks bij elkaar. Binnen de stuurgroep vindt ook afstemming plaats over communicatie om zo eenduidig de buurt en de achterban (gemeenteraad) te kunnen informeren. De stuurgroep bestaat uit de projectwethouder Kerckebosch en de directeur van Seyster Veste die per toerbeurt het voorzitterschap op zich nemen, de projectdirecteur, secretaris van de stuurgroep, en de projectleiders van gemeente en Seyster Veste. De stuurgroep is beleidsmatig en inhoudelijk verantwoordelijk terwijl de aandeelhoudersvergadering stuurt en toetst op de financiële kaders van het project.

Bestuurder(s)

Projectwethouder Marcel Fluitman (lid Stuurgroep)

Financieel wethouder Johan Varkevisser (stemgerechtigd lid AVA)

Financieel

Voor het project Kerckebosch is een grondexploitatie opgesteld. De gemeente Zeist heeft gronden en opstallen ingebracht. Om de gemeente en Seyster Veste in staat te stellen hun verantwoordelijkheden uit te kunnen voeren zal de grondexploitatie een positief resultaat moeten halen. De WOM is in deze een organisatie die stuurt op financieel resultaat en cash flow om zo beide aandeelhouders in staat te stellen hun taken en verantwoordelijkheden te kunnen uitvoeren.

De WOM is verantwoordelijk voor de grondexploitatie (verwerving, sloop, bouw/woonrijp maken en uitgifte gronden), de gemeente is verantwoordelijk voor zowel de uitvoering als de bekostiging van het sociaal maatschappelijk programma en Seyster Veste is verantwoordelijk voor de realisatie van minimaal 400 woningen in de sociale sector en uitvoering en bekostiging van het sociaal statuut.

Financiële ontwikkeling

De landelijke stagnatie op de woningmarkt heeft ook even een negatief effect gehad op de verkoop van woningen en vrije kavels in Kerckebosch. Deze situatie gaf aanleiding tot een heroriëntatie van de vernieuwingsplannen van Kerckebosch. Dit heeft geresulteerd in nieuwe afspraken met partner Seyster Veste voor de eerste subplanperiode 2013 – 2019 die de realisatie van circa 400 woningen inclusief de oude eerste fase bevat. Uitgangspunt hierbij is dat fase 1 conform de oude ROK wordt gerealiseerd en afgerekend.

Als basis voor de nieuwe overeenkomst is een zuivere grondexploitatie opgesteld waarin zaken die normaliter niet in een grondexploitatie thuis horen er uit gehaald zijn. Alle bijdrages (zoals voor verhuiskosten, parkeren, duurzaamheid, etc.) zijn geschrappt uit de grondexploitatie.

De vernieuwde afspraken met Seyster Veste worden vastgelegd in een allonge bij de ROK 2010. Deze allonge wordt aangegaan voor de periode 2013-2019.

Inhoudelijke ontwikkeling

Seyster Veste heeft voor fase 1 een ontwikkelende bouwer gevonden, die sinds juni 2013 deze fase uitvoert. Seyster Veste zal na fase 1 geen koopwoningen meer ontwikkelen in Kerckebosch, maar wel sociale huurwoningen. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een kleiner aantal woningen (804 met een maximum uitbreiding naar 1.060, in plaats van 1.250), zowel het totale woningaantal als het aantal sociale huurwoningen, maar wel voldoende voor de herhuisvesting van Kerckebosch. Ook is er gekeken naar de effecten van het bouwen van meer grondgebonden woningen in plaats van appartementen, zowel ruimtelijk als financieel. Met betrekking tot parkeren is in de nieuwe afspraken uitgegaan van gedeeltelijk gebouwd parkeerprogramma. Voor duurzaamheid zal binnen Kerckebosch gebruik gemaakt worden van de GPR-methodiek.

Voor de tweede fase nieuwbouw is voor vier ontwikkelvlekken door middel van een marktselectie een projectontwikkelaar geselecteerd. De planvorming voor deze gebieden is in volle gang.

Risico's

De vastgoed ontwikkelingsrisico's van de sociale woningbouw liggen bij Seyster Veste en bij projectontwikkelaars voor de koopwoningen.

De publiekrechtelijke en politieke risico's liggen bij de gemeente Zeist.

De grondkosten/opbrengstenrisico's liggen bij de WOM.

Tekorten op de grondexploitatie komen 50% voor rekening van de gemeente en 50% voor rekening van Seyster Veste.