

Aan de raad van de gemeente  
LEIDSCHEMENDAM-VOORBURG

Datum 21 augustus 2012  
Onderwerp Raadsbrief: Afronding onderhandeling bouwrecht Wooninvest Prinsenhof  
Categorie B

Verseonnummer 740313 / 760411  
Portefeuillehouder De heer Rensen  
Behandeld door De heer Van den Akker

### **1. Samenvatting**

De gemeente en woningcorporatie WoonInvest zijn in onderhandeling geweest over de ontwikkeling en realisatie van een woontoren aan de Annalaan in de Prinsenhof. De ontwikkeling van deze toren vloeit voort uit de Samenwerkingsovereenkomst Revitalisering Prinsenhof die de gemeente en woningcorporaties WoonInvest en Vidomes in 2003 met elkaar zijn aangegaan. Vidomes heeft haar bouwrecht verzilverd door realisatie van de toren aan de Dillenburgsingel. WoonInvest en de gemeente zijn in onderhandeling geweest over de ontwikkeling van de toren aan de Annalaan. Nadat partijen in eerste instantie over de meeste bepalingen van een Realisatie-/koopovereenkomst het eens waren, heeft WoonInvest onder invloed van gewijzigde marktomstandigheden nieuwe voorwaarden ingebracht. Hierover is met hen overleg gevoerd en is de financiële en juridische haalbaarheid vanuit dit nieuwe perspectief onderzocht. Dit heeft ertoe geleid dat in gezamenlijk overleg is besloten af te zien van ontwikkeling en realisatie van de woontoren aan de Annalaan. De financiële consequenties worden verwerkt in de herziening van de grondexploitatie Prinsenhof per 1 januari 2013 waarmee het project Revitalisering Prinsenhof ook in financiële zin wordt afgerond.

### **2. Inleiding**

De gemeente en woningcorporatie WoonInvest zijn in onderhandeling geweest over de ontwikkeling en realisatie van een woontoren aan de Annalaan in de Prinsenhof. In april 2011 heeft WoonInvest verzocht om de op 4 januari 2011 door het college vastgestelde realisatie-/overeenkomst hiervoor, die op dat moment bij WoonInvest ter ondertekening lag, op het punt van de ontwikkeltermijn aan te passen. Over de juridische en inhoudelijke consequenties van dit verzoek en mogelijke oplossingen om daadwerkelijk tot realisatie te komen, hebben gemeente en WoonInvest overleg gevoerd. Dit heeft tot de conclusie geleid dat ontwikkeling en realisatie door WoonInvest niet meer mogelijk is. Partijen hebben daarom de onderhandelingen beëindigd en finale afspraken daarover vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Met deze raadsbrief informeert het college uw gemeenteraad over deze beëindiging.

### **3. Stand van zaken**

#### **3.1. Samenwerkingsovereenkomst Revitalisering Prinsenhof**

Op 22 mei 2003 hebben Vidomes, WoonInvest en de gemeente een Samenwerkingsovereenkomst Revitalisering De Prinsenhof gesloten. Die overeenkomst legt de uitgangspunten vast voor de revitalisering. De Prinsenhof was een verpauperde wijk en het was noodzakelijk om te investeren in de woonomgeving en in de kwaliteit van de bestaande woningen. Daarnaast is ingezet op het toevoegen van nieuwe woningen in vier woontorens, waaronder de Annatoren.

In 2006 is gestart met het voorbereiden van de ontwikkeling van de woontorens. Dit heeft geleid tot een overeenkomst met Vidomes voor de realisatie van de woontoren aan de Dillenburgsingel, die in 2011 is opgeleverd. WoonInvest heeft gelet op haar preferente positie en de met de samenwerkingsovereenkomst samenhangende Tegenprestatieregeling aangegeven interesse te hebben in de ontwikkeling van de woontorens aan de Stolberglaan en de Prinses Annalaan. Aanvankelijk was het de intentie om eerst de woontoren aan de Stolberglaan te ontwikkelen. Daar is echter van af gezien, waarna men zich heeft gericht op de ontwikkeling van de woontoren aan de Prinses Annalaan, verder genaamd: de Annatoren. Vidomes heeft in eerste instantie ook aangegeven de toren aan de Frisolaan te willen ontwikkelen als aanvulling op het bouwrecht dat zij met de toren aan de Dillenburgsingel had ingevuld. Als gevolg van de zich verslechterende markt heeft Vidomes van ontwikkeling van deze toren aan Frisolaan afgezien.

In de samenwerkingsovereenkomst is voorzien in een betaling door WoonInvest aan de gemeente van € 681.000 in ruil voor een bouwrecht in de Prinsenhof. Dit bedrag is betaald in 2003. De samenwerkingsovereenkomst had een oorspronkelijke looptijd tot 2008 en is door vertraging in de uitvoering verlengd tot uiteindelijk 22 mei 2011.

#### **3.2. Realisatie-/koopovereenkomst de Annatoren**

Met een raadsbrief hebben wij u geïnformeerd over de resultaten van de inloopavond over de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor de Annatoren (raadscommissie OG 22 februari 2011). In deze brief hebben wij ook de stand van zaken met betrekking tot de realisatie-/koopovereenkomst weergegeven.

Vanaf eind 2009 waren gemeente en WoonInvest in onderhandeling over een realisatie-/verkoopovereenkomst met betrekking tot de Annatoren. Beide partijen waren het over de meeste bepalingen eens. De discussie beperkte zich aanvankelijk tot de bepaling over (eventuele) planschadevergoedingen die WoonInvest voor haar rekening diende te nemen. Ons college heeft in januari 2011 de overeenkomst vastgesteld zoals ook in de raadsbrief is aangekondigd. Ten aanzien van de planschade is bepaald niet af te wijken van de beleidslijn om het risico van eventuele planschade te verhalen op de partij die gaat ontwikkelen.

WoonInvest heeft de door het college vastgestelde realisatie-/koopovereenkomst vervolgens afgewezen en is teruggekomen op de daarin overeengekomen termijn van vier jaar om tot realisatie te komen. WoonInvest had als belangrijkste argument de gewijzigde marktomstandigheden. Op grond daarvan stelde WoonInvest voor:

- 1.) een realisatietermijn van 10 jaar waarna het door WoonInvest betaalde bedrag ad € 681.000 mogelijk wordt herzien, of;
- 2.) realisatie voor onbepaalde termijn, of;
- 3.) te stoppen met het project met terugbetaling van het door WoonInvest aan de gemeente betaalde bedrag.

In eerste instantie heeft de gemeente afwijzend gereageerd op deze nieuwe voorwaarden. Daarbij heeft de gemeente ook onafhankelijk advies gevraagd aan Pels Rijcken & Drooglever Fortuijn advocaten en notarissen onder meer over de vraag of de gemeente door WoonInvest gehouden kon worden aan terugbetaling van het in 2003 door WoonInvest betaalde bedrag bij het niet doorgaan van de realisatie-/koopovereenkomst. De advocaat komt tot de conclusie dat de gemeente vooralsnog haar standpunt kan blijven innemen niet tot terugbetaling te hoeven overgaan met een nuance dat een rechter tot een ander inzicht kan komen. Tegen deze achtergrond zijn gesprekken met WoonInvest op advies van de advocaat voortgezet.

Ons college heeft in oktober 2011 besloten de samenwerkingsovereenkomst verder te verlengen tot 22 december 2011 om te onderzoeken of realisatie van de Annatoren alsnog haalbaar is te maken. Uiteindelijk is deze verlenging nooit door WoonInvest ondertekend omdat men dat niet meer noodzakelijk vond. Het door beide partijen uitgevoerde onderzoek en het overleg heeft ertoe geleid dat partijen tot de conclusie zijn gekomen dat binnen de huidige gewijzigde marktomstandigheden de verplichtingen over en weer uit de samenwerkingsovereenkomst van 2003 niet meer haalbaar zijn. In dit licht zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de gemeente en WoonInvest zonder juridische consequenties tot beëindiging van de overeenkomst komen. Dit leidt ertoe dat de gemeente € 400.000,- aan WoonInvest terugbetaald. Dit betreft een deel van het bedrag dat overeenkomstig de vastgestelde samenwerkingsovereenkomst in 2003 door WoonInvest aan de gemeente is betaald in ruil voor een bouwrecht in de Prinsenhof. Over de gemaakte afspraken is juridisch advies gevraagd en positief geadviseerd.

Overigens is deze uitkomst van de gesprekken met WoonInvest bereikt vóór 31 mei jl., de datum waarop ons duidelijk is geworden dat er liquiditeitsproblemen zijn bij WoonInvest. Het college heeft vastgesteld dat de uitkomst een bijdrage levert aan het verlagen van de gemeentelijke risico's met betrekking tot deze liquiditeitsproblemen.

### **3.3. Toekomstige ontwikkeling woontorens**

Binnen het bestemmingsplan Prinsenhof is de realisatie van de drie woontorens nog wel mogelijk. Nu zowel WoonInvest als Vidomes hebben afgezien van ontwikkeling staat het de gemeente vrij om te zijner tijd met een derde partij nieuwe afspraken te maken ten aanzien van bouw van woningen binnen de Prinsenhof. Daarbij zullen nieuwe initiatieven voor de woningbouw worden getoetst aan het bestemmingsplan en ook worden beschouwd vanuit de criteria in het kader van afweging en prioritering van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie.

### **4. Financiële toelichting en risico's**

Bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2012 is al een groot deel van de grondexploitatie Prinsenhof afgesloten. Voor de ontwikkeling van de Annatoren is nog een deelexploitatie opengehouden. Met het beëindigen van de onderhandelingen en het terugleveren van het bouwrecht kan nu de deelexploitatie Annatoren worden afgesloten. Dit zal worden geëffectueerd bij de herziening per 1 januari 2013. Daarmee zal het project Revitalisering Prinsenhof ook in financiële zin zijn afgerond.

### **5. Communicatie**

Het college heeft in een persbericht het niet realiseren van de Annatoren toegelicht.

Het college van Leidschendam-Voorburg,

mr. ing. J. Eshuis  
secretaris

mr. M.A. Houtzager  
loco-burgemeester