

RAADSBESLUIT



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2028451	Meijer, Gert-jan	FYS-REO	Jan Bron
ONDERWERP			
Besluitvorming herstructurering Hart van Zuid			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. Kennis te nemen van het "Akkoord op hoofdlijnen gemeente Hengelo en Van Wijnen holding NV over de herstructurering van de samenwerking van het project Hart van Zuid Hengelo" versie 27 juni 2016;
2. Geen wensen en bedingen te uiten over het Akkoord op hoofdlijnen;
3. Instemmen met het uitwerken van het Akkoord op hoofdlijnen door het college van B&W in een op te stellen en te sluiten vaststellingsovereenkomst en aanvullende overeenkomsten;
4. Kennis te nemen van de bijdrage van € 5,4 miljoen die de gemeente van Van Wijnen ontvangt;
5. In te stemmen met de betaling van circa € 5,1 miljoen aan projectbureau Hengelo BV/Van Wijnen voor de overname van de financiering;

Daarnaast zijn voor de uitvoering van de grondexploitatie het volgende raadsbesluiten nodig:

6. De grondexploitatie Hart van Zuid, inclusief de complexen 790 "verspreide gronden Hart van Zuid" en 70 "gemeentelijk Hart van Zuid" vast te stellen, waarbij tevens ingestemd wordt met de looptijd van het WTC Businessdistrict (18 jaar) en van Woonstad Noord (12 jaar);
7. In te stemmen met de verrekening van € 3,0 miljoen vanuit de Algemene Reserve Investerings (ARI) aan en voor de Laan Hart van Zuid;
8. Een krediet te verlenen voor de verbouw van de gymzaal van de voormalige MTS, groot € 100.000,-.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeente Hengelo en Van Wijnen NV werken sinds 1999 aan het project Hart van Zuid. De samenwerking is medio 2003 bekrachtigd met de ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst (SOK) waarin zij afspraken gemaakt hebben over de gebieds- en vastgoedontwikkeling van Hart van Zuid. Partijen voeren een gezamenlijke grondexploitatie op 50/50 basis (financiering, resultaat, risico's). De samenwerking is de eerste jaren succesvol geweest. De samenwerking is de eerste jaren succesvol geweest. De gemeente Hengelo en Van Wijnen hebben geconstateerd dat hun samenwerking mede door de economische crisis de laatste jaren tot onvoldoende resultaat heeft geleid.

De gemeente Hengelo is sinds medio 2013 met Van Wijnen in gesprek over de herstructurering van de samenwerking van het project Hart van Zuid. In juni 2016 hebben partijen overeenstemming bereikt. Vanaf 1 januari 2017 wordt de samenwerkingsovereenkomst ontbonden. De gemeente wordt eigenaar van alle gronden en verantwoordelijk voor de grondexploitatie. Van Wijnen gaat zich richten op de ontwikkeling van met name woningen en andere bouwprojecten. De gemeente Hengelo en Van Wijnen verrekenen het tekort van de grondexploitatie en de financiering van Van Wijnen. Voordeel voor de gemeente is dat de gebiedsontwikkeling weer slagvaardig opgepakt kan worden. De gemeente start in 2017 met een gezonde grondexploitatie, die een goede financiële basis vormt voor de komende jaren.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2028451	Meijer, Gert-Jan	FYS-REO	Jan Bron
ONDERWERP			
Besluitvorming herstructurering Hart van Zuid			

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Hart van Zuid omvat de transformatie van een 50 ha. grootstedelijk gebied, gelegen tussen het Centraal Station Twente en het Twentekanaal. Het plan Hart van Zuid heeft als doelstelling het verouderde en gesloten industrieel gebied te transformeren tot een nieuw en vitaal stadsdeel, met een aantrekkelijk stedelijk milieu waar mensen prettig kunnen wonen, werken en recreëren. Stedelijkheid, functiemenging, behoud van industrieel erfgoed en versterking van de ruimtelijke kwaliteit zijn daarbij de kernbegrippen. De ambitie voor het plan Hart van Zuid is vastgelegd in het Masterplan Hart van Zuid. Het geactualiseerde masterplan Hart van Zuid is op 3 februari 2009 door de raad vastgesteld. Doelstelling van het plan is de economische structuur te versterken, de leefbaarheid van het zuidelijk stadsdeel te vergroten en de (eu)regionale bereikbaarheid van het vervoersknooppunt Centraal Station Twente (CST) en het centrum van Hengelo te verbeteren. Hiermee wordt een aantrekkelijk vestigingsklimaat gecreëerd. Met dit aantrekkelijke vestigingsklimaat wordt, vooral in het WTC Businessdistrict en de Kanaalzone, een belangrijke bijdrage geleverd aan de versterking van de economische structuur. Tussen 2003 en 2015 zijn een aantal belangrijke ontwikkelingen tot stand gekomen: de aanleg van de eerste fase van de Laan Hart van Zuid, de bouw van Metropool, het nieuwe ROC, Woningbouw in Langelier Erve, het nieuwe kantoor van Siemens, de verplaatsing van de fabriek van Stork naar de Kanaalzone, de P en R garage en het nieuwe winkelcentrum met daarboven woningen.

In 2003 heeft de gemeente een Samenwerkingsovereenkomst gesloten met Van Wijnen en Heijmans voor het gebied Hart van Zuid. Heijmans is kort daarna uitgestapt en Van Wijnen heeft het belang van Heijmans overgenomen. Binnen de publiek private samenwerking van de gemeente Hengelo en Van Wijnen Groep N.V. waren partijen gezamenlijk, ieder voor 50% verantwoordelijk voor de ontwikkeling en de bijbehorende grondexploitatie. Bedoeling was dat het project Hart van Zuid in 2015 gerealiseerd zou zijn. Door de economische en vastgoedcrisis is er sinds 2007 vertraging opgetreden bij de uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

U bent de afgelopen jaren op verschillende manieren op de hoogte gehouden van het project. U bent regelmatig tijdens informele raadsbijeenkomsten bijgepraat over de ontwikkelingen in Hart van Zuid. Tijdens de jaarlijkse herzieningen van de grondexploitatie heeft u kennis kunnen nemen van de financiële kaders van Hart van Zuid. Een belangrijke doorbraak van de gebiedsontwikkeling is het sluiten van de Package Deal in 2013 geweest. In april 2015 (Iris 1070803) hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken m.b.t. de samenwerking met Van Wijnen in Hart van Zuid.

De gemeente Hengelo praat sinds medio 2013 met Van Wijnen Holding N.V. (Van Wijnen) over het vlot trekken van de samenwerking rondom het project Hart van Zuid en over een herijking van de grondexploitatie. Dit mede als gevolg van de economische en vastgoedcrisis die er sinds 2007 voor heeft gezorgd dat het tempo van de gebiedsontwikkeling fors is vertraagd. Daardoor kwamen er aanzienlijk minder opbrengsten binnen terwijl de kosten (deels) wel doorliepen. De samenwerking tussen partijen verliep ook minder goed. De gemeente was van mening dat Van Wijnen haar rol als projectontwikkelaar en marktmaker niet goed genoeg vervulde. Van Wijnen vond dat de gemeente onvoldoende meewerkte om plannen die zij ontwikkelde mogelijk te maken. Voor Van Wijnen was het van belang om de financieringsbehoefte van het project te verlagen.

Het doel van dit voorstel is om de gemeenteraad te informeren over het resultaat van de gesprekken die het college heeft gevoerd met van Wijnen over de herstructurering van de samenwerking in Hart van Zuid en de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om haar wensen en bedenkingen daarover te uiten. Een tweede doel is dat het college van B&W de gemeenteraad vraagt om in te stemmen met de toekomstbestendige grondexploitatie Hart van Zuid.

We nemen u in dit voorstel uitgebreider mee in het herijkingsproces. Daarna volgt een toelichting het Akkoord op Hoofdlijnen (bijlage 1). De grondexploitatie is op basis van de herstructurering van de samenwerking herijkt (bijlage 3). We nemen u ook mee in: programma en grondprijzen, planinhoudelijke wijzigingen, het resultaat, de risico's en de gevolgen voor de financiering. Tot slot geven wij een blik op de

toekomst en op de communicatie.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Proces herstructurering samenwerking

Van februari 2014 tot en met september 2015 zijn er gesprekken gevoerd door onderhandelingsdelegaties van Van Wijnen en de gemeente Hengelo onder leiding van een onafhankelijke procesbegeleider met het doel de samenwerking op grond van de Samenwerkingsovereenkomst vlot te trekken binnen de afgesproken kaders. Eind september 2015 bleek dat ook vanuit het proces onder leiding van de onafhankelijke procesbegeleider geen oplossing kon worden geboden. Wel bood dit procesvoorstel handvatten om het proces van de herijking te vervolgen. Op 26 augustus 2015 heeft het college van B&W ingestemd met de strategie bepaling, waarbij de gemeente de regie van het proces naar zich toetrekt. Het college heeft zich daarbij door een externe jurist laten adviseren. Na een briefwisseling zijn de onderhandelingen onder leiding van de gemeente opnieuw gestart. Het doel was een herstructurering van de samenwerking op basis van een herijkte grondexploitatie te realiseren.

De onderhandelingen zijn gevoerd op basis van een door beide partijen geaccordeerd procesvoorstel. De onderhandelingen werden voorbereid door een ambtelijk onderhandelsteam en een externe adviseur op het gebied van PPS. De juridische adviseur adviseerde op de achtergrond. De onderhandelingen zijn gevoerd door de wethouders Bron en ten Heuw daarbij geadviseerd door het ambtelijk onderhandelsteam. Er is eerst gesproken over de uitgangspunten. Toen die vastgesteld waren, is gesproken over de het programma, over de opbrengsten, over de kosten, de subsidies en de verdeling. Uitgangspunt was een 50-50 verdeling van het project. In eerste instantie was het doel om de grondexploitatie 50-50 te verdelen over partijen en te verrekenen tussen de verschillende deelgebieden. Toen bleek dat op basis hiervan niet tot overeenstemming gekomen kon worden, is besloten de variant te verkennen waarbij de gemeente de grondexploitatie volledig overneemt en Van Wijnen een afnameplicht van de grond van een aantal deelgebieden krijgt waarbij de datum van afname en de grondprijs nu vastgelegd worden. Daarmee neemt de gemeente het risico van de grondexploitatie waarbij harde afspraken zijn gemaakt over de opbrengsten per deelgebied dat van Wijnen ontwikkelt en Van Wijnen heeft het ontwikkel- en bouwrisico. Deze variant bood betere mogelijkheden om de doelstellingen van beide partijen te realiseren en daarmee een akkoord te sluiten.

De twee onderwerpen waarover in april 2015 werd gediscussieerd en waarover we u toen per brief hebben geïnformeerd (optimalisatie grondexploitatie en herfinanciering) zijn in het onderhandelstraject meegenomen en daarover is overeenstemming bereikt: de grondexploitatie is herijkt. Waar Van Wijnen in 2013 het tekort op de grex door kostenbesparing wilde verlagen naar nul, heeft Van Wijnen nu na een herijking van opbrengsten en kosten ingestemd met een tekort van € 10,8 mio waarvan zij de helft, € 5,4 mio, bijdraagt. Daarnaast ontvangt van Wijnen het door haar voorgefinancierde bedrag terug. Voorgaand proces heeft er toe geleid dat partijen uiteindelijk in juni 2016 overeenstemming hebben bereikt over een "Akkoord op hoofdlijnen gemeente Hengelo en Van Wijnen Holding NV over de herstructurering van de samenwerking van het project Hart van Zuid te Hengelo", d.d. 27 juni 2016 (hierna te noemen Akkoord, zie bijlage 1).

Het college van B&W heeft op 12 juli jl. op basis van artikel 160 uit de Gemeentewet een voorgenomen besluit genomen waarbij zij heeft ingestemd met het Akkoord op Hoofdlijnen. Zij heeft dat in een brief aan Van Wijnen bevestigd (Iris 2035184). De directie van Van Wijnen heeft ook een positief besluit genomen en dat bij brief aan het college bevestigd (Iris 2041595). Deze brieven maken onderdeel uit van bijlage 1. Tevens heeft ons college besloten op basis van artikel 169 lid 4 om uw raad in de gelegenheid te stellen zijn wensen en bedenkingen te uiten voordat zij haar definitieve beslissing neemt.

Hoofdpunten uit het Akkoord zijn:

- Vanaf 1 januari 2017 zal de gemeente Hengelo de grondexploitatie voor Hart van Zuid volledig voor haar rekening en risico voortzetten. Van Wijnen doet een bijdrage in het tekort van de grondexploitatie van € 5,4 miljoen. Tot nu toe is de grondexploitatie voor risico van gezamenlijke partijen, dus 50/50. De gemeente is vanaf 1 januari 2017 zelf verantwoordelijk voor het realiseren van de grondexploitatie en risico's. Daarnaast financiert de gemeente het project en beheert zij de subsidies. De gemeente Hengelo zal de infrastructuur en de openbare ruimte ontwikkelen en realiseren. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor de Kanaalzone, de verspreide gronden en voor de ontwikkeling van het WTC businessdistrict (excl. het Vereenigingsgebouw) (zie bijlage 2);
- Van Wijnen zal een aantal deelgebieden voor eigen rekening en risico ontwikkelen. Van Wijnen heeft een gefaseerde afnameplicht voor een vijftal deelgebieden (Vereenigingsgebouw, Langelier Erve, Emga

Zuid, Lansinkveld Noord en Woonstad Noord). Van Wijnen realiseert grotendeels het (commerciële) woningbouwprogramma. De te ontwikkelen woningen worden vraaggericht ontwikkeld. Het programma van een aantal deelgebieden is aangepast. De grondprijzen zijn vastgesteld en worden jaarlijks geïndexeerd. Van Wijnen heeft geen realisatieplicht, maar met de afnameplicht van de gronden is er een voldoende zware prikkel opgenomen om te kunnen verwachten dat Van Wijnen ook daadwerkelijk gaat realiseren. Indien Van Wijnen niet bereid zou zijn de gronden tijdig en tegen de overige overeengekomen condities uit te nemen dan voorziet het afsprakenkader in een boetebeding, een schaderegeling en een beding dat de gemeente de grond aan derden kan aanbieden. Ook is er voorzien in een bankgarantie en een concerngarantie van € 1 miljoen voor het geval Van Wijnen zich niet aan de afspraken uit deze overeenkomst houdt. De grondopbrengsten van de door Van Wijnen af te nemen deelgebieden bedragen in totaal € 14,4 miljoen op prijspeil 1-1-2016. Voor Lansinkveld Noord en Emga Zuid zijn daar condities aan verbonden m.b.t. het bestemmingsplan en het bouwplan in relatie tot de bodemkwaliteit;

- De gemeente prioriteert Hart van Zuid bij de verdeling van programma (wonen, bedrijven, kantoren, etc.);
- De gemeente neemt de grondexploitatiekosten die tot op heden door Van Wijnen gefinancierd zijn over. Dit onderdeel was voor Van Wijnen een belangrijk onderdeel van de onderhandelingen. Voor de gemeente betekent dit dat er voor circa € 5,1 miljoen (de door Van Wijnen gefinancierde kosten, groot circa € 10,5 mln., minus de bijdrage in het tekort, groot € 5,4 miljoen) een nieuwe financiering moet worden aangegaan tegen de actuele rente.

Waarom wil de gemeente Hengelo tot een herijking van de samenwerking komen? Wat is het voordeel van de herstructurering van de samenwerking voor de gemeente Hengelo?:

- De afgelopen jaren is de gebiedsontwikkeling in Hart van Zuid vertraagd. Door de herstructurering van de samenwerking kan de gebiedsontwikkeling weer slagvaardig opgepakt worden. Beide partijen worden weer in hun kracht gezet. De gemeente Hengelo voert de grondexploitatie en legt voornamelijk de infrastructuur en de openbare ruimte aan. Van Wijnen ontwikkelt en bouwt woningen en ander vastgoed;
- Na herijking van de grondexploitatie is er een realistische grondexploitatie, die een goede financiële basis vormt voor de komende jaren totdat het project is gerealiseerd;
- In de afspraken zijn prikkels ingebouwd waardoor Van Wijnen er belang bij heeft om grond af te nemen, te ontwikkelen en te bouwen. De gemeente heeft een garantie dat de deelgebieden worden afgenomen en daarnaast garantie van huurinkomsten voor Woonstad-Noord;
- Doordat de gemeente verantwoordelijk wordt voor het WTC businessdistrict (excl. het Vereenigingsgebouw) kan er een tweede ontwikkelaar binnen het gebied actief worden. Daarmee komt er meer ruimte voor creativiteit, marktgerichtheid en concurrentie;
- Het budget beschikbaar voor plankosten wordt besteed aan eigen ambtelijke uren. We zijn niet gebonden aan de inhuur van externe capaciteit.

Welke concessies hebben we in de onderhandelingen gedaan?

- De grondexploitatie is niet 50/50 verdeeld zoals oorspronkelijk de bedoeling was;
- Lansinkveld-Noord en WTC zijn verdeeld over partijen. De gemeente doet het WTC gebied en Van Wijnen Lansinkveld Noord. Echter deelt de gemeente nog wel het risico met Van Wijnen ten aanzien van de opbrengsten in Lansinkveld Noord (artikel 18 hoofdlijnenakkoord);
- Van Wijnen heeft een afnameplicht van de hierboven genoemde deelgebieden, maar het is niet gelukt hiervan een realisatieplicht te maken.

Na een flinke tijdsinvestering zijn partijen gekomen tot een Akkoord op hoofdlijnen waar beide partijen achter staan. Er is onderhandeld, er zijn van beide kanten concessies gedaan. Maar een langdurige, slepende en dure gerechtelijke procedure is voorkomen. Het project wordt hierdoor niet langer vertraagd. Subsidies komen niet in gevaar. De continuïteit van de gebiedsontwikkeling is gewaarborgd.

Nu dit Akkoord op hoofdlijnen voorligt, is het van belang om het financiële kader, de grondexploitatie, opnieuw vast te stellen.

Grondexploitatie

De grondexploitatie, die ter vaststelling voorligt, is meer toekomstbestendig dan de grondexploitaties die de afgelopen jaren door de samenwerkende partijen in Hart van Zuid (gemeente en Van Wijnen) zijn opgesteld. Bij de herziene grondexploitatie per 1 januari 2016 is hierop door de gemeente al geanticipeerd door voor Hart van Zuid een hogere voorziening te treffen.

De basis voor de grondexploitatie Hart van Zuid is het door de raad vastgestelde geactualiseerde Masterplan Hart van Zuid 2009. Nu de gemeente alleen verantwoordelijk wordt voor de grondexploitatie Hart van Zuid worden enkele wijzigingen in het plan voorgesteld, welke in de herziene grondexploitatie, die thans ter vaststelling voorligt, zijn verwerkt. Ingegeven door het feit dat de situatie op de vastgoed- en

financiële markt de afgelopen jaren sterk is veranderd en ingegeven door de tendens dat grootschalige gebiedsontwikkelingen tegenwoordig op een andere, meer kleinschalige en vraaggerichte wijze worden vormgegeven, is het programma binnen het plangebied Hart van Zuid in enkele deelgebieden omlaag bijgesteld, overigens zonder afbreuk te doen aan de ambitie die met de ontwikkeling van Hart van Zuid wordt nagestreefd. In deze paragraaf worden de inhoudelijke wijzigingen toegelicht en volgt een toelichting op de ter vaststelling voorliggende grondexploitatie.

Programma en grondprijzen

Het programma in de deelgebieden Langeler Erve en EMGA is verkleind. Er wordt nu meer ingezet op de realisatie van grondgebonden woningen in plaats van appartementen. Tevens wordt er niet meer uitgegaan van een maatschappelijk programma in Langeler Erve.

De programmatische ambities voor de deelgebieden Lansinkveld Noord en het WTC businessdistrict blijven hoog. De te realiseren grondopbrengst in Lansinkveld Noord is wel met 35% verlaagd naar € 6,8 miljoen, waardoor er beter kan worden ingespeeld op vragen uit de markt. In dit deelgebied kan nog circa 40.000 m² programma worden gerealiseerd. Tot op heden werd er vanuit gegaan dat een substantieel deel van dit programma kantoren zou gaan betreffen. Het geprognosticeerde programma van kantoren in het deelgebied Lansinkveld (in het bijzonder woonwerk blok) is omlaag bijgesteld. Er zal gedeeltelijk een andere invulling moeten worden gezocht. Bij voorkeur wordt een diversiteit aan functies mogelijk gemaakt. Van Wijnen heeft aangegeven kansen te zien voor woningbouw.

De ontwikkeling van kantoren in Hart van Zuid wordt geconcentreerd. Het WTC Business District wordt binnen het plangebied Hart van Zuid en de stationsomgeving beschouwd als de kantorenlocatie in Hengelo en in Twente. In Hart van Zuid worden uitsluitend kantoren gerealiseerd in het WTC businessdistrict. Hierdoor wordt de haalbaarheid van het kantorenprogramma in het WTC businessdistrict vergroot, maar blijft de verwachte 25.000 m² kantoren ambitieus.

Planinhoudelijke wijzigingen

Om de verlaging op onderdelen van het programma en het verlagen van grondprijzen binnen de grondexploitatie te kunnen opvangen, zijn er planinhoudelijke wijzigingen doorgevoerd, die leiden tot een verlaging van de kosten.

Een kostenbesparing wordt gerealiseerd door het parkeerterrein van Lansinkveste gedeeltelijk aan te kopen. Uitsluitend het deel wat nodig is voor een betere fietsverbinding langs de Lansinkesweg. De oorspronkelijk bedachte vijver op het voorterrein van Lansinkveld zal niet gerealiseerd worden. Daarnaast is het uitgangspunt dat de herinrichting van de Lansinkesweg sober en doelmatig wordt opgepakt.

In EMGA zuid is er sprake van een bodemverontreiniging. In de voorliggende grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat er functiegericht gesaneerd wordt, waardoor de verwachting is dat er minder saneringskosten gemaakt hoeven te worden.

De grond rondom het Vereenigingsgebouw wordt verkocht. De koper is van plan het perceel in 'oude luister' te herstellen. De kosten van het herstel van de tuin komen voor rekening van koper.

Resultaat grondexploitatie

Naast de bovenvermelde programmatische en planinhoudelijke wijzigingen, is de grondexploitatie op onderdelen gewijzigd om een toekomstbestendig kader te kunnen bieden. De vast te stellen grondexploitatie heeft een contante waarde tekort van € 16,1 miljoen, exclusief complex 70 (zie bijlage 3). (Complex 70 is het gemeentelijk complex waarin onder andere de gemeentelijke bijdrage aan het project en de gemeentelijke plankosten verantwoord zijn).

De grondexploitatie, op basis waarvan met Van Wijnen een onderhandelingsakkoord is bereikt en de bijdrage van Van Wijnen is bepaald, laat een kleiner tekort zien, namelijk € 12,3 miljoen. Het verschil bedraagt € 3,8 miljoen en is op hoofdlijnen als volgt te verklaren. Ten eerste is in de voorliggende vast te stellen grondexploitatie de post onvoorzien met € 1,9 miljoen verhoogd van € 1,3 miljoen naar € 3,2 miljoen. Van Wijnen wilde afrekenen op basis van een grondexploitatie zonder een post onvoorzien, omdat deze in theorie vrij kan vallen als er geen onvoorziene kosten zullen worden gemaakt. Uiteindelijk is er een post van € 1,3 miljoen meegenomen in de afrekening met Van Wijnen. Om de grondexploitatie die de gemeente alleen gaat voeren meer toekomstbestendig te maken is de post onvoorzien verhoogd.

Ten tweede is door de regio bepaald dat een deel van de subsidie van de Agenda van Twente (€ 475.000) moet worden ingezet voor de een robuuste WTC organisatie. (Hierover bent u tevens geïnformeerd bij de besluitvorming over de voortzetting van de samenwerking met het WTC, raadsbehandeling op 8 juni 2016, zaaknummer 2021652.) In de onderhandelingen met Van Wijnen heeft de gemeente het hierdoor ontstane tekort in de grondexploitatie voor haar rekening genomen.

Ten derde is met Van Wijnen afgerekend op basis van een rentepercentage van 3,25%. In de nu voorliggende grondexploitatie is gerekend met de gemeentelijke omslagrente die momenteel 3,75% bedraagt. In de grondexploitatie, op basis waarvan de bijdrage van Van Wijnen is bepaald, is gerekend met een lagere rente omdat de marktrente lager is.

Partijen verwachten ten vierde dat de grondprijzen gedurende de volledige looptijd van het project met de

inflatie zullen meestijgen. Op basis van de adviezen van de commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV) wordt, in de vast te stellen grondexploitatie, voorzichtigheidshalve na 10 jaar niet meer gerekend op grondprijsstijgingen.

Naast enkele kleinere wijzigingen verklaren bovengenoemde vier aspecten waarom Van Wijnen minder dan 50% van het verwachte tekort op de vast te stellen grondexploitatie, bijdraagt. Toch wordt geadviseerd in te stemmen met het onderhandelingsakkoord. Omdat de marktrente op dit moment lager is dan de omslagrente. De grondprijnsindexering wordt na 2025 niet geraamd maar kan zich te zijner tijd wel voordoen. Het verhogen van de post onvoorzien zorgt ervoor dat er meer ruimte is om toekomstige tegenvallers binnen de grondexploitatie op te lossen.

Risico's

Doordat de gemeente per 1 januari 2017 alleen verantwoordelijk is voor de grondexploitatie, komen ook alle grondexploitatierisico's ten laste van de gemeente. Daar staat tegenover dat er nu een meer toekomstbestendige grondexploitatie voorligt, met meer realistische opbrengstenramingen en geactualiseerde kostenbudgetten. Tevens is door afnameplichten een deel van de opbrengsten door Van Wijnen gegarandeerd, waardoor het afzetrisico van deze grondverkoop bij Van Wijnen ligt. De voornaamste grondexploitatierisico's die resteren, betreffen:

- De programmatische ambities voor het WTC Businessdistrict en de hoge grondopbrengsten die dat moet opleveren;
- De programmatische ambities voor Lansinkveld Noord en de hoge grondopbrengsten die dat moet opleveren, waarbij het grootste deel van dit risico bij Van Wijnen terecht komt;
- Het voldoen aan alle voorwaarden voor het innen van subsidies;
- De resterende partijen vervuilde grond uit de Kanaalzone worden hergebruikt. Het risico bestaat dat niet alle grond hergebruikt kan worden;
- Het uitgangspunt van een functionele, beperkte sanering in deelgebied EMGA Zuid, waardoor de rendabele ontwikkeling van dit deelgebied niet haalbaar zou kunnen blijken.

Naast de grondexploitatie risico's zijn de volgende aandachtspunten te benoemen:

- Van Wijnen heeft de plicht om gronden af te nemen, ten behoeve van de realisatie van woningen. Zij heeft echter geen plicht om deze woningen te realiseren;
- Voor een succesvolle afronding van Hart van Zuid is en blijft de prioritaire status van Hart van Zuid van groot belang. De prioritering van programma in Hart van Zuid vraagt continue aandacht van de gemeente;
- Bouw- en ontwikkelplannen dienen bij te dragen aan de totstandkoming van de ambities van het Masterplan Hart van Zuid. Toetsing aan het Masterplan vraagt aandacht;
- Per 1 januari 2017 is de gemeente verantwoordelijk voor de projectorganisatie. In de grondexploitatie zijn hiervoor reële budgetten opgenomen. In het najaar wordt de inrichting van de projectorganisatie binnen de gemeente uitgewerkt;
- Voor het WTC Businessdistrict is expertise en marktkennis nodig om het gebied verder tot ontwikkeling te brengen.

Gevolgen algemene dienst: Financiering

De hiervoor geschreven financiële toelichting heeft betrekking op het gemeentelijk grondbedrijf. De herijking van Hart van Zuid heeft daarnaast ook een raakvlak met de algemene dienst. Dat heeft te maken met de financiering van de grondexploitatie, waarbij twee zaken wijzigen.

Samengevat:

Tot op heden (netto) geïnvesteerd	35,5
Waarvan door de gemeente gefinancierd	25,0
Waarvan door Van Wijnen gefinancierd	10,5
<hr/>	
Tekort op grondexploitatie bij onderhandelingsakkoord	12,3
Verwacht resultaat SPV	-1,5
	<hr/>
	10,8
Door Van Wijnen aan de gemeente te betalen (50%)	5,4
<hr/>	
Door de gemeente over te nemen financiering (10,5 – 5,4)	5,1

Bedragen in miljoenen

Ten eerste het deel dat de gemeente moet financieren. Tot op heden financiert Van Wijnen ongeveer een derde van alle uitgaven. Op dit moment komt dat neer op circa € 10,5 miljoen. Aangezien de gemeente per

1 januari de grondexploitatie alleen zal gaan voeren, zal ook de financiering van Van Wijnen door de gemeente worden overgenomen. Hier staat tegenover dat Van Wijnen € 5,4 miljoen bijdraagt in de dekking van het tekort op de grondexploitatie. Per saldo moet de gemeente afgerond € 5,0 miljoen extra financieren door de betaling van dit bedrag aan Projectbureau Hengelo BV/Van Wijnen. Gezien de huidige lage rentestand en de doorbelasting aan de grondexploitatie tegen 3,75%, leidt dit tot een voordeel voor de algemene dienst.

Daar staat echter het tweede aspect tegenover. Namelijk, dat tot 2016 Hart van Zuid werd doorbelast tegen 4,5% rente en dat dat per heden verlaagd wordt naar de gemeentelijke omslagrente van 3,75%. De begrote rente is daarmee hoger dan te realiseren rente.

Per saldo leiden de wijzigingen niet tot een financieel nadeel binnen de algemene dienst. De wijzigingen worden meegenomen bij het opstellen van de begroting 2017-2020.

Blik op de toekomst

De taken van het projectbureau Hart van Zuid worden per 1 januari 2017 overgedragen aan de gemeente Hengelo. De komende maanden wordt de overdracht van de taken voorbereid. De gemeentelijke medewerkers binnen het projectbureau Hengelo komen terug in de gemeentelijke organisatie. De gemeente heeft geen verantwoordelijkheid voor de medewerkers van Van Wijnen en voor de tijdelijke inhuur. Er is ook geen sprake van desintegratieschade.

De verdere ontwikkeling van Hart van Zuid wordt voortvarend opgepakt. De ambities uit het masterplan Hart van Zuid en de vast te stellen herziene grondexploitatie vormen daarbij het uitgangspunt.

De komende periode ligt de nadruk op het voorbereiden van de realisatie van de Laan Hart van Zuid en de nieuwe Boekelosebrug. De uitvoering hiervan gaat in de periode tot 2020 plaatsvinden. Daarmee wordt een belangrijke impuls gegeven voor de ontwikkeling van het gehele project Hart van Zuid en wordt een verbinding gelegd tussen het Centraal Station Twente en de A35, via bedrijventerrein Twentekanaal, waardoor de bereikbaarheid van Hart van Zuid verbetert. De voorwaarden voor de realisatie van een uitstekend vestigingsklimaat in het WTC Businessdistrict worden hiermee gecreëerd. Hiernaast worden de aangrenzende buurten en wijken beter ontsloten.

De ontwikkeling van het WTC businessdistrict vraagt bijzondere aandacht van de gemeente. Er zal een ontwikkelstrategie ontwikkeld worden die marktgericht is. Met de vestiging van de WTC organisatie en verwante instellingen in de voormalige MTS is een tijdelijke situatie gecreëerd die een impuls kan geven aan de definitieve ontwikkeling van het gebied. Bouwdeel 6 wordt al naar gelang de vraag uit de markt aangepast en verhuurd. Bouwdeel 1 van de MTS krijgt, in afwachting van een definitieve ontwikkeling, een tijdelijke invulling met sport/bewegen. Voor de tijdelijke invulling wordt vanuit de grondexploitatie maximaal € 100.000 extra ingezet. Ook de verkoop van het Vereenigingsgebouw en de ontwikkeling van het gebouw en de omgeving voor een nieuwe functie betekent een impuls voor het gebied en voor Hart van Zuid als geheel.

Uitgangspunt bij de herontwikkeling van het Vereenigingsgebouw is dat het gebouw en het bijbehorende park een bijzondere functie krijgen, gericht op het internationale karakter van de stationsomgeving. In de spin off van het WTC Businessdistrict wordt het Vereenigingsgebouw ontwikkeld als "business" centrum met functies zoals hotel, congres-, vergader- en horecafaciliteiten.

Samen met Van Wijnen wordt een multifunctionele invulling gegeven aan Lansinkveld Noord.

De aangrenzende Lansinkesweg en Industriestraat wordt op termijn aangepakt. Uitgangspunt daarbij is de ambitie van het Masterplan uit 2009. De uitvoering is sober en doelmatig. Het is van belang dat de doorstroming en de verkeersveiligheid voor automobilisten, fietsers en voor voetgangers verbetert.

In de Kanaalzone zijn de voorwaarden gecreëerd voor de realisatie van watergebonden bedrijvigheid. De uitgifte van de kavels zal starten.

Communicatie

Op 31 augustus hebben de gemeente Hengelo en Van Wijnen N.V. het (voorgenomen) besluit dat het college van B&W en de directie van Van Wijnen beiden hebben genomen, bekend gemaakt met een persbericht en een perstoelichting in het wekelijkse B&W persgesprek. Nadat uw raad en de RvC van Van Wijnen zich ook over het Akkoord hebben uitgesproken en het college van B&W haar definitieve besluit heeft genomen zal dat wederom gecommuniceerd worden met de pers.

BESPREEK- EN BESLI SPUNTEN

1. Kennis te nemen van het "Akkoord op hoofdlijnen gemeente Hengelo en Van Wijnen holding NV over de herstructurering van de samenwerking van het project Hart van Zuid Hengelo" versie 27 juni 2016;
2. Geen wensen en bedenkingen te uiten over het Akkoord op hoofdlijnen;
3. Instemmen met het uitwerken van het Akkoord op hoofdlijnen door het college van B&W in een op te stellen en te sluiten vaststellingsovereenkomst en aanvullende overeenkomsten;
4. Kennis te nemen van de bijdrage van € 5,4 miljoen die de gemeente van Van Wijnen ontvangt;
5. In te stemmen met de betaling van circa € 5,1 miljoen aan projectbureau Hengelo BV/Van Wijnen voor de overname van de financiering;

Daarnaast zijn voor de uitvoering van de grondexploitatie het volgende raadsbesluiten nodig:

6. De grondexploitatie Hart van Zuid, inclusief de complexen 790 "verspreide gronden Hart van Zuid" en 70 "gemeentelijk Hart van Zuid" vast te stellen, waarbij tevens ingestemd wordt met de looptijd van het WTC Businessdistrict (18 jaar) en van Woonstad Noord (12 jaar);
7. In te stemmen met de verrekening van € 3,0 miljoen vanuit de Algemene Reserve Investerings (ARI) aan en voor de Laan Hart van Zuid;
8. Een krediet te verlenen voor de verbouw van de gymzaal van de voormalige MTS, groot € 100.000,-.

FINANCIËLE ASPECTEN

Grondbedrijf

De grondexploitatie die ter vaststelling voorligt, heeft een tekort van € 16,1 miljoen, waarvan € 5,4 miljoen wordt gedekt door de bijdrage van Van Wijnen. Voor de gemeente resteert daardoor een tekort van € 10,7 miljoen. Naast de ('gezamenlijke') grondexploitatie is er een gemeentelijk complex 70, waarin voornamelijk de gemeentelijke bijdrage aan het project en de gemeentelijke plankosten verantwoord zijn. Hierin is ook de terugbetaling van de subsidie door de Special Purpose Vehicle (SPV), die de nieuwe fabriek van Stork in de Kanaalzone exploiteert, verantwoord. Complex 70 heeft een tekort van € 6,8 miljoen. Ten opzichte van de herziening per 01.01.2016 is dit tekort gedaald met € 1,3 miljoen doordat de afdracht aan Van Wijnen (van 50% van de terugbetaling door de SPV) verwerkt is in de bijdrage van Van Wijnen in het tekort (€ 5,4 miljoen) en doordat de rente verlaagd is van 4,5% naar 3,75%. In totaal dient de gemeente na vaststelling van deze grondexploitatie een voorziening te treffen voor Hart van Zuid van € 17,5 miljoen (16,1 - 5,4 + 6,8).

Bij de herzieningen per 1 januari 2016, door de raad vastgesteld op 8 juni 2016 zaaknummer 2014615, is voor Hart van Zuid een voorziening getroffen à € 17,8 miljoen. De financiële gevolgen voor het grondbedrijf passen hiermee binnen door de gemeenteraad vastgestelde kaders. Het verschil van € 0,3 miljoen valt vrij binnen de reserve van het grondbedrijf.

De deelplannen WTC businessdistrict (711) en Woonstad Noord (714) hebben een langere looptijd dan 10 jaar. De stedelijke kantoorontwikkeling van het WTC businessdistrict neemt naar verwachting 18 jaar in beslag. Voor de Woonstad Noord is afgesproken dat Van Wijnen de komende 10 jaar huurt en vervolgens koopt waardoor het een deelplan een looptijd van 12 jaar kent. Op basis van het actuele BBV dient de gemeenteraad, in verband met de risico's van een lange looptijd, in te stemmen met deze lange looptijd. Deelplan Verspreide Gronden (790) is opgenomen als grondexploitatie. Met de vaststelling van de grondexploitaties worden de Verspreide Gronden in exploitatie genomen. Op bijlage 2 is ook weergegeven op welke gronden de Verspreide Gronden betrekking hebben.

Algemene dienst

De overname van circa € 5,0 miljoen financiering van Van Wijnen en het verlagen van de rente van 4,5% naar 3,75%, heeft per saldo geen nadelige consequenties voor de algemene dienst.

De overname van de financiering zal gerealiseerd worden door een betaling te doen van circa € 5,0 miljoen aan Projectbureau Hengelo BV/Van Wijnen. Het exacte bedrag wordt eind 2016 bepaald. Bij dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd in te stemmen met deze betaling.

Tot op heden kwamen de grondexploitatie risico's voor de helft voor rekening van Van Wijnen. Per 1 januari 2017 komen al deze risico's ten laste van de gemeente. Hier staat tegenover dat de risico's zijn verminderd doordat er een meer realistische grondexploitatie is opgesteld. Daarnaast ligt een deel van het afzetrisico bij Van Wijnen. Per saldo heeft het gewijzigde risicoprofiel beperkt gevolgen voor het weerstandsvermogen. Het benodigde weerstandsvermogen is € 0,7 miljoen hoger.

In de vigerende en de toekomstbestendige grondexploitatie is ervan uit gegaan dat in 2016 vanuit de Algemene Reserve Investerings (ARI) € 3,0 miljoen beschikbaar gesteld wordt voor realisatie van de Laan Hart van Zuid. In ARI is voorzien in deze bijdrage. Bij dit voorstel vragen wij de raad in te stemmen met de verrekening hiervan.

BIJLAGE(N)

1. Akkoord op hoofdlijnen (met bijlagen)
2. Kaart Hart van Zuid met deelgebieden
3. Grondexploitatie HvZ aug 2016

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Versie d.d. 27-6-2016

Akkoord op hoofdlijnen gemeente Hengelo en Van Wijnen Holding NV over de herstructurering van de samenwerking van het project Hart van Zuid te Hengelo

Vanaf 2013 wordt door de gemeente Hengelo en Van Wijnen Holding NV (Partijen) overlegd over een herijking van de samenwerking binnen het project Hart van Zuid. Partijen hebben uiteindelijk op *1 juli 2016* een akkoord op hoofdlijnen bereikt met de volgende inhoud:

Achtergrond

1. Partijen werken al sinds 1999 aan het project Hart van Zuid. De samenwerking is medio 2003 geformaliseerd met de ondertekening van een Samenwerkingsovereenkomst (SOK), waarin de volgende doelomschrijving is geformuleerd: *“Partijen gaan een langjarige samenwerking aan met betrekking tot de locatieontwikkeling, vastgoedontwikkeling en vastgoedrealisatie van het exploitatiegebied Hart van Zuid. Met de onderhavige overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen stellen Partijen de randvoorwaarden en uitgangspunten alsmede de besluitvormingsprocessen vast waarbinnen Partijen de samenwerking ten behoeve van de integrale ontwikkeling van het Masterplan plus de Verdiepingslag Hart van Zuid aangaan.”*
2. Op basis van de SOK voeren partijen een gezamenlijke grondexploitatie waarbij de financiering van de planontwikkelingskosten in de grondexploitatie door Partijen op 50/50 basis geschiedt.
3. Partijen zijn op grond van de SOK ieder voor 50% resultaatsverantwoordelijk voor de gezamenlijke grondexploitatie.
4. Partijen hebben geconstateerd dat hun samenwerking zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst 2003, het Bedrijfsplan 2007 en nadere schriftelijke uitwerkingen van beide documenten, in de huidige vorm onvoldoende meerwaarde heeft voor het project en zullen de SOK uiterlijk 31/12/2016 ontbinden. Partijen hebben daartoe de grondexploitatie c.a. herijkt en op basis daarvan de volgende afspraken gemaakt.

Afspraken herijking grondexploitatie en herstructurering samenwerking

5. Partijen hebben in het kader van de herijking vastgesteld en zijn overeengekomen een actualisatie van het programma, de opbrengsten, de kosten, de fasering, de risico's, de subsidies, de gronduitgifteprijsen prijspeil 1-1-2016, de indexaties van de gronduitgifteprijsen tot aan uitgifte etc. van de gezamenlijke grondexploitatie. De overeengekomen gezamenlijke grondexploitatie op grond van de SOK sluit per 1-1-2016 op een rekenkundig tekort van - € 10.800.000 (grondexploitatie dd 21-6-2016, bijlage 1). In dat tekort zijn inbegrepen de uitkomsten van de gesprekken die Partijen voerden over de technische onderwerpen

boekwaarde en financieringslasten. Partijen zijn ieder voor de helft resultaatsverantwoordelijk en zij verrekenen dit tekort onderling conform de afspraak in dit Akkoord.

6. Partijen zijn bij de herijking van de grondexploitatie als volgt te werk gegaan. De projectdirectie Hart van Zuid heeft een grondexploitatie 1-1-2016 (Grondexploitatie projectdirectie) opgesteld en aangeleverd aan Partijen. Partijen hebben vervolgens de Grondexploitatie projectdirectie herijkt en hebben deze herijkte Grondexploitatie als bijlage aangehecht aan dit Akkoord op hoofdlijnen. Het door Partijen bereikte akkoord over de aangehechte Grondexploitatie houdt in dat de Grondexploitatie projectdirectie is komen te vervallen en Partijen zullen handelen naar de inhoud van aangehechte Grondexploitatie. Partijen zijn daarbij onder andere tot de volgende afspraken gekomen.
 1. Het programma van Langeler Erve is verlaagd tot 20 appartementen, 22 stadswoningen en 2610 m2 wonen in de Smederij. De begrote opbrengst is verlaagd tot € 1.975.900,--.
 2. Voor Emga Zuid is uitgegaan van een bouwplan waarbij om de vervuiling heen wordt gebouwd. De opbrengsten zijn verlaagd tot € 2.141.800,--. De begrote saneringskosten zijn met € 1.800.000,-- verlaagd tot € 1.200.000,--.
 3. Het programma van WTC Business district is gelijk gebleven met 25.000 m2 bvo plus 50 woningen. De begrote opbrengst is gelijk gebleven op € 8.249.000,--.
 4. Het programma van Lansinkveld Noord is bepaald op 44.500 m2 BVO. De begrote opbrengst is verlaagd tot € 6.820.000,--.
 5. Het programma van de Kanaalzone is gelijk gebleven. De geraamde opbrengst is verhoogd naar € 3.330.000,--.
 6. Het budget voor de reconstructie van de hoek Lansinkesweg – Industriestraat is taakstellend vastgesteld op € 1.685.000,--.
 7. De geraamde kosten voor het Vereenigingsgebouw zijn initieel verlaagd met € 500.000,- en er is een additionele taakstellende besparing van € 500.000,-, een en ander zoals opgenomen onder bepaling 7 sub b.
 8. De geraamde huurinkomsten Woonstad Noord zijn verhoogd tot € 1.650.000,-- voor een periode van 10 jaar. Van Wijnen huurt, onder nader uit te werken condities, het terrein vanaf 1 juli 2016 voor 10 jaar van de gemeente Hengelo voor € 165.000,--. Dit jaarlijks huurbedrag is prijs vast en zal niet worden geïndexeerd.
 9. De rente op de subsidie van het Stationsgebied Noord blijft voor een bedrag van € 310.000,-- in de grondexploitatie staan.
 10. Van Wijnen betaalt een bijdrage industrieel erfgoed voor het ROC van € 250.000,-- vóór 31-12-2016 aan de gemeente Hengelo.
 11. De huurinkomsten van de Stork fabriek (SPV) worden voor € 1.500.000,--(NCW) toegerekend aan de grondexploitatie.
 12. De korting op de IMG subsidie als gevolg van lagere kosten in de Kanaalzone is niet aangepast.
 13. De plankosten en de post onvoorzien zijn taakstellend verlaagd met € 2.000.000,-- tot € 7.500.000,--.

De gemeente Hengelo maakt jaarlijks te actualiseren programma-afspraken voor woningbouwproductie en bedrijventerreinontwikkeling met de gemeenten in Twente en de provincie Overijssel. De gemeente Hengelo prioriteert Hart van Zuid bij de verdeling van de

programmaruimte. In zijn algemeenheid geldt m.b.t. de woningaantallen in de grondexploitatie het volgende. Er wordt aangetekend dat de aantallen indicatief zijn; wel dient er ter zake aantallen en uitstraling rekening gehouden te worden met de 'programma-afspraken' die de gemeente heeft gemaakt en het geactualiseerde Masterplan uit 2009. Wijzigingen in programma en aantallen (zowel hoger als lager) zullen geen effect meer hebben op de grondprijzen voor Van Wijnen mits gronden tijdig worden uitgenomen uit de grondexploitatie.

Vereffening en verdeling.

7. Partijen zullen op basis van de herijking zoals hierboven geschetst per 1-1-2017 ieder 50 % van het tekort voor hun rekening nemen waardoor de geactualiseerde grondexploitatie sluitend is. Het tekort 1-1-2017 is gebaseerd op het vastgestelde tekort 1-1-2016 dat door Partijen uiterlijk 15-12-2016 technisch als volgt wordt vastgesteld:
 - a) Het thans vastgestelde tekort - € 10.800.000 prijspeil 1-1-2016 wordt opgerent met 3,25% naar prijspeil 1-1-2017;
 - b) Inbegrepen in dit rekenkundig tekort zijn de volgende afspraken tussen Partijen:
 - i. Uitgangspunt is realisatie van een additionele taakstellende besparing op het Verenigingsgebouw van 500.000 Euro. De besparing dient als onderhandelingsresultaat met koper hard te zijn gecontracteerd voor 31-12-2016. Een afwijking van deze besparing, in negatieve of positieve zin, wordt verrekend tussen Partijen.
 - ii. Van Wijnen garandeert dat de kosten voor de aanheling van Emga maximaal 900.000 Euro (exclusief BTW) bedragen en dat Van Wijnen daarvoor het risico draagt. Door deze garantie valt een bedrag van 400.000 Euro vrij uit de post onvoorzien. Met deze afspraak is de post aanheling van Emga niet verder verrekenbaar tussen Partijen;
 - iii. Conform de inhoud van 'bijlage GOS' is budget GOS in de grondexploitatie beschikbaar van 450.000 Euro plus additioneel 500.000 Euro, in totaal 950.000 Euro exclusief BTW. Voor de additionele 500.000 Euro stellen Partijen een dekking beschikbaar van 300.000 Euro (vrijval post onvoorzien) en accepteren zij een gezamenlijk additioneel verlies van 200.000 Euro (inbegrepen in het tekort van - € 10.800.000); Een afwijking, in negatieve of positieve zin zulks vast te stellen door Partijen op basis van een door Partijen goed te keuren investeringsbegroting inclusief onderhandelingsresultaat Gasunie najaar 2016, van deze besparing wordt verrekend tussen Partijen.
 - c) Partijen zijn overeengekomen dat financieel afwijken van een post in de aangehechte grondexploitatie ook mogelijk is indien dit het belang volgt van één der Partijen. In dat geval zal die Partij de financiële afwijking geheel voor zijn rekening nemen en zal de andere Partij daaraan haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.
 - d) De operationele kosten 2016 van het Projectbureau zullen Partijen ieder voor de helft betalen, losstaand van het te berekenen tekort 1-1-2017.
8. Het Projectbureau Hart van Zuid houdt op te bestaan per 31/12/2016. De taken van het projectbureau gaan over naar de gemeente Hengelo. Alle archieven, digitaal en op papier gaan over naar de gemeente Hengelo. Na 31/12/2016 is de gemeente Hengelo geen huur verschuldigd voor de kantoorruimte op Langelermatweg 56.

9. De in de gezamenlijke grondexploitatie opgenomen subsidies ten behoeve van het project komen m.i.v. 1/1/2017 toe aan de gemeente Hengelo. De gemeente Hengelo draagt het subsidierisico voor de subsidies. Van Wijnen spant zich in om te voldoen aan de subsidievoorwaarden die van toepassing zijn op de ontwikkeling van het Vereenigingsgebouw en zoals die ook opgenomen zijn in aangehechte grondexploitatie.
10. Per 31/12/2016 wordt de gezamenlijke grondexploitatie definitief beëindigd.

Situatie vanaf 1/1/2017

11. Vanaf 1/1/2017 zal de gemeente Hengelo de grondexploitatie voor Hart van Zuid voor haar rekening en risico voortzetten. De gemeente is vanaf dat moment volledig verantwoordelijk voor het realiseren van de grondexploitatie en draagt daarvan alle kansen en risico's. Daarnaast financiert de gemeente het project door en beheert zij de subsidies. In de aangepaste en aangehechte grondexploitatie zijn de door Van Wijnen gegarandeerde grondopbrengsten (voor Lansinkveld Noord geldt een afwijkende regeling, zie hierna) opgenomen en loopt de gemeente over die grondopbrengsten geen exploitatie technisch risico.
12. De gemeente Hengelo zal de volgende deelgebieden gaan realiseren:
 - a) WTC Business district
 - b) Bedrijventerrein Kanaalzone
 - c) Verspreide gronden
 - d) Hoofdinfrastructuur incl. het noordelijk deel van de Laan Hart van Zuid, het zuidelijk deel van de Laan Hart van Zuid en de brug over het Twentekanaal.

Inbegrepen in de afspraak over 12.a is een akkoord tussen Partijen hoe om te gaan met de subsidie Agenda van Twente ten behoeve van de grondexploitatie Hart van Zuid.

In de uitwerking zal de gemeente zich inspannen dat de Laan Hart van Zuid en de brug over het Twentekanaal uiterlijk op 1-1-2020 in gebruik zijn genomen teneinde de opstalontwikkeling door Van Wijnen te bevorderen.

13. Van Wijnen gaat zich volledig richten op de opstalontwikkeling in een aantal deelgebieden. Van Wijnen gaat de volgende deelgebieden ontwikkelen en realiseren en verplicht zich daartoe de grond af te nemen:
 - a) Het Vereenigingsgebouw, uiterlijk op 1 januari 2017.
 - b) Langelier Erve, uiterlijk op 1 januari 2018
 - c) Emga Zuid, uiterlijk op 1 januari 2020
 - d) Lansinkveld Noord, uiterlijk op 1 januari 2021
 - e) Woonstad Noord, uiterlijk op 1 januari 2027.
14. De vergoeding die Van Wijnen voor de af te nemen gronden betaalt aan de gemeente Hengelo per deelgebied bedraagt de vastgestelde prijs per 1-1-2016 + index per jaar:
 - a) Vereenigingsgebouw: € 1,--
 - b) Langelier Erve: € 1.975.900,--

- c) Emga Zuid: € 2.141.800,--
- d) Lansinkveld Noord: € 6.820.000.
- e) Woonstad Noord: € 3.493.400

Alle bedragen zijn weergegeven op prijspeil 1-1-2016 en worden geïndexeerd per jaar met de indices zoals opgenomen in de aangehechte grondexploitatie tot het moment van betalen. Genoemde bedragen zijn exclusief belasting en bijkomende kosten van de juridische levering. Van Wijnen heeft te zijner tijd de keuze om de gronden, indien voldoende voorverkoop heeft plaatsgevonden, ABC te laten leveren, waarbij A=gemeente, B=Van Wijnen, C=eigenaar / eindgebruiker.

Van Wijnen heeft jegens de gemeente Hengelo een gefaseerde afnameplicht van de gronden onafhankelijk van marktomstandigheden. Daarbij zal aansluiting gezocht worden bij de algemene verkoopvoorwaarden 2009 van de gemeente Hengelo. Van Wijnen heeft kennis genomen van deze algemene verkoopvoorwaarden. Deze voorwaarden mogen geen elementen opleveren die in strijd zijn met de geest en inhoud van dit Akkoord. Partijen zullen met elkaar nader in overleg treden over de passende inhoud van de verkoopwaarden tijdens het opstellen van de vaststellingsovereenkomst. Van Wijnen heeft geen realisatieplicht. De hoofdregel is dat Van Wijnen de kavels (fiscaal en technisch) bouw- en woonrijp afneemt van de gemeente Hengelo. De openbare ruimte (wegen, groen, water) blijven in bezit van de gemeente Hengelo. Partijen laten de mogelijkheid open dat Partijen gezamenlijk besluiten de werkzaamheden voor het technisch bouwrijp maken en saneren, tegen de in de grondexploitatie opgenomen budgetten en de daarover te rekenen indexatie, door Van Wijnen over te laten nemen van de gemeente indien het desbetreffende project (grondexploitatie en opstalontwikkeling) financieel en risicoteknisch wordt geoptimaliseerd. Een dergelijke overheveling van budget uit de grondexploitatie zal bij voorkeur geschieden tegen verlaging van de overeengekomen koopsommen voor gronden mits een dergelijke handelwijze zich niet verzet tegen de dan geldende wet- en regelgeving.

15. Van Wijnen verbindt aan de afname van een aantal deelgebieden (een) condities. Zie de bepalingen 16 tot en met 18 hierna. De gemeente Hengelo zal Van Wijnen actief ondersteunen om te zorgen dat deze conditie ingevuld wordt. Indien de conditie niet vervuld wordt treden de gemeente Hengelo en Van Wijnen met elkaar in overleg teneinde een andere oplossing c.q. verrekening, voor de niet invulbare conditie met elkaar te vinden, onverminderd de afnameplicht van Van Wijnen.
16. Emga Zuid: De grondprijs die Van Wijnen aan de gemeente betaalt en de hoogte van de saneringskosten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dit principe heet de saldobenadering waarbij het verschil tussen grondopbrengsten en saneringskosten voor de grondexploitatie geborgd moet blijven. Indien nodig betrekken Partijen ook de post bouwrijp maken bij bedoelde saldobenadering. Partijen werken samen toe naar een situatie waarbij het bevoegd gezag akkoord gaat met een functioneel saneringsplan tijdig op te stellen door Van Wijnen volgens de beginselen van de aangehechte quick scan. Partijen bepalen de grondroute ten tijde van uitgifte zodanig dat conflict met aanbestedingsregels wordt voorkomen en dat saneringsbudget uit de grondexploitatie wordt overgeheveld aan Van

Wijnen. Van Wijnen is in dit geval risicodragend opdrachtgever voor de sanering en de gemeente controleert. Indien er geen goedkeuring wordt verkregen op de saneringsmethode die voor Van Wijnen wordt voorgesteld en het saldo van grondopbrengsten en saneringskosten onder druk komt te staan, dan zullen partijen direct in overleg treden op initiatief van Van Wijnen waarbij Partijen het ontwikkelplan en het saneringsplan bijstellen en gezamenlijk een nieuw financieel saldo bepalen. Een negatief verschil met het huidige saldo wordt 50/50 verrekend tussen Partijen.

17. Woonstad Noord: Van Wijnen ontwikkelt een bouwplan voor Woonstad Noord opdat Woonstad Noord uiterlijk 1-1-2027 tot ontwikkeling kan worden gebracht. In de tussengelegen periode (vanaf vaststellingsovereenkomst tot aan realisatie Woonstad Noord) zal de gemeente het terrein van Woonstad Noord verhuren aan Van Wijnen voor een jaarlijks vast bedrag van 165.000 Euro (excl. BTW) en zal Van Wijnen voor eigen rekening en risico doorverhuren aan derden. De gemeente zal zowel bij die verhuur door Van Wijnen als bij een eventueel noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan, loyaal en (pro)actief meewerken aan zowel de verhuur als aan een mogelijk noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan, dat laatste rekening houdend met haar publiekrechtelijke instrumentarium.

18. Lansinkveld Noord: Het gezamenlijk doel van Partijen is toe te werken naar een situatie waarin Van Wijnen uiterlijk 1-1-2021 alle gronden Lansinkveld Noord van de gemeente heeft afgenomen voor een totale grondopbrengst van € 6.820.000,-- prijspeil 1-1-2016. Partijen zetten de volgende stappen om dit doel te bereiken:

Direct na ondertekening van de vaststellingsovereenkomst brengen Partijen gezamenlijk in kaart welke wijzigingen mogelijk en noodzakelijk zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan om te komen tot een bestemmingsplankader dat de ontwikkeling van dit deelgebied optimaal faciliteert en de taakstelling ten aanzien van de grondopbrengst mogelijk maakt. Van Wijnen is trekker van dit proces dat vóór 1 januari 2018 moet leiden tot gezamenlijke eensluidende besluitvorming. Iedere partij draagt zijn eigen kosten. Indien dit volgt uit de inhoud van het besluit zal de gemeente zich inspannen om zo spoedig mogelijk het bestemmingsplan te wijzigen in lijn met dit besluit. Ten aanzien van de uitkomst van deze inspanningsverplichting en de mogelijke financiële consequenties spreken Partijen het volgende af:

- a. Situatie 1: Partijen slagen er onverhoopt niet in gezamenlijk overeenstemming te bereiken dan wel de inspanningsverplichting leidt niet tot het door Partijen beoogde resultaat van onherroepelijke bestemmingsplanwijziging. In dat geval lopen Partijen ieder voor de helft risico op het negatieve verschil tussen de overeengekomen grondprijs van € 6.820.000,-- prijspeil 1-1-2016 en de nieuwe marktconforme grondprijs waarvoor Van Wijnen uiteindelijk uitneemt. Daarbij is aangetekend dat Van Wijnen in dat geval een nader te bepalen bedrag aan plankosten betrekking hebbend op door Van Wijnen gemaakte directe kosten ten behoeve van die bestemmingsplanwijziging verrekend wenst te zien met de uiteindelijke uitnameprijs van de gronden. Partijen zullen bij het opstellen van de vaststellingsovereenkomst

een redelijke vergoeding overeenkomen. De nieuwe grondprijs moet extern worden getaxeerd ter voorkoming van het verlenen van ongeoorloofde Staatssteun door de gemeente. Van Wijnen moet conform het huidige bestemmingsplan altijd uiterlijk 1-1-2021 afnemen en bij een negatief verschil ten opzichte van de overeengekomen grondprijs moeten beide Partijen ieder 50% van dat verschil afboeken. De uitnameprijs wijzigt dan overeenkomstig.

- b. Situatie 2: De inspanningsverplichting leidt wel tot de door Partijen beoogde onherroepelijke bestemmingsplanwijziging. In beginsel geldt dan de overeengekomen grondprijs van € 6.820.000,-- prijspeil 1-1-2016, tenzij dat een externe onafhankelijke taxatie door beide Partijen gezamenlijk op te dragen bepaalt dat deze grondprijs te hoog is. In het geval van situatie 2 loopt de gemeente nog 25% financieel risico in een mogelijk negatief verschil als bedoeld omschreven situatie 1. Voor het overige gelden de bepalingen als opgenomen onder situatie 1. Aanvullend op het bovenstaande komen Partijen overeen dat Gemeente het recht heeft om een tender te eisen indien het tussen partijen te nemen verlies op de overeengekomen grondprijs van € 6.820.000,-- prijspeil 1-1-2016 meer bedraagt dan 15% van de grondopbrengst. Dit recht heeft de gemeente zowel in situatie 1 als 2. Tevens zijn Partijen overeengekomen dat ze bij het opstellen van de Vaststellingsovereenkomst bepalen op welke wijze Van Wijnen de gronden gefaseerd kunnen worden afgenomen zonder dat dit een voor de gemeente leidt tot een verslechterd risicoprofiel.

19. Partijen zijn overeengekomen dat gemeente het verschil tussen de gefinancierde plankosten Van Wijnen van 10,5 mio en het 50% aandeel van Van Wijnen in het tekort van grondexploitatie aan Van Wijnen zal uitkeren op 1-1-2017 danwel binnen een redelijke termijn na ondertekening van de vaststellingsovereenkomst. Onlosmakelijk hiermee is verbonden dat Van Wijnen gelijktijdig de volgende garantie afgeeft aan de gemeente.

Van Wijnen stelt de gemeente een garantie van 1 mio euro opgebouwd uit een 50% bankgarantie en 50% concerngarantie. De garantiestelling expireert op het moment op 1-1-2021 op voorwaarde dat Van Wijnen op dat moment de gronden Lansinkveld Noord van de gemeente heeft afgenomen. Deze garantiestelling laat onverlet het gemeentelijk recht om volledige schadeloosstelling te vorderen indien Van Wijnen haar verplichtingen jegens de gemeente niet nakomt. Voor dat geval zijn Partijen het volgende overeengekomen:

Stap 1: Indien Van Wijnen niet uiterlijk binnen 14 dagen na de afgesproken datum het desbetreffende deelgebied afneemt is Van Wijnen alsnog in de gelegenheid om binnen 3 maanden na die datum af te nemen tegen betaling van de grondprijs op uiterlijke afnamedatum plus betaling van een boeterente die gelijk is aan de verhoogde wettelijke rente (BW 6:119b).

Stap 2: Indien Van Wijnen alsnog niet afneemt binnen die 3 maanden termijn is de positie van Van Wijnen geheel komen te vervallen voor dat betreffende deelgebied en staat het de gemeente volledig vrij om:

- Direct de voor die deellocatie afgegeven garanties in te roepen, geheel of gedeeltelijk zulks ter beoordeling van de gemeente;
- Volledige schade te vorderen (in een juridische procedure);

- Zaken te doen met derden voor het betreffende deelgebied.

De garantiestelling kan door de gemeente worden ingeroepen indien Van Wijnen niet tijdig of onjuist voldoet aan haar verplichting deelgebieden van de gemeente af te nemen of indien Van Wijnen in gebreke is terzake de huurbetaling Woonstad Noord. Indien de garantiestelling Van Wijnen dient te worden aangesproken door gemeente, is de gemeente gerechtigd ontbinding in te roepen terzake de algehele samenwerking met Van Wijnen voor Hart van Zuid en de schade die zij daardoor lijdt op Van Wijnen te verhalen.

Het onderwerp hoe om te gaan met wanprestatie, ook indien daar sprake van is van de zijde van de gemeente, zullen Partijen nader uitwerken in de op te stellen vaststellingsovereenkomst.

Algemene afspraken

Daar waar van toepassing is met het Projectbureau Hart van Zuid ook bedoeld het Projectbureau Hart van Zuid Hengelo BV.

20. Voor de periode tussen het tot stand komen van deze afspraken en de datum waarop de SOK ontbonden wordt, hebben partijen de volgende afspraken gemaakt.
 - a) Het Projectbureau Hart van Zuid blijft functioneren tot en met 31/12/2016.
 - b) Gemeente Hengelo en Van Wijnen stellen personeel beschikbaar om de voortgang van de werkzaamheden te waarborgen.
 - c) Gemeente Hengelo en Van Wijnen stellen samen een budget beschikbaar voor het dekken van de kosten van het projectbureau tot een max. van € 500.000 in 2016.
 - d) De directie van het Projectbureau Hart van Zuid bereidt de sluiting van het projectbureau voor. Zij wikkelen alle overeenkomsten met derden vóór 31 december 2016 af dan wel draagt die over aan de gemeente conform het daarover bepaalde in de samenwerkingsovereenkomst of schriftelijke uitwerkingen daarvan
 - e) De beëindiging van het projectbureau dient op verantwoorde en juridisch correcte wijze te geschieden, waaronder een afsluitende jaarrekening en indien mogelijk de formele liquidatie.
21. Partijen spreken af dat ze de gemaakte afspraken onderwerpen aan een fiscale toets. Deze fiscale toets dient plaats te vinden vóór besluitvorming over de vaststellingsovereenkomst. Deze toets wordt als bijlage bij de vaststellingsovereenkomst gevoegd.
22. Partijen spreken af dat ze de gemaakte afspraken onderwerpen aan een staatssteuntoets. Deze staatssteuntoets dient plaats te vinden vóór besluitvorming over de vaststellingsovereenkomst. Deze toets wordt als bijlage bij de vaststellingsovereenkomst gevoegd.
23. Dit akkoord op hoofdlijnen is een ambtelijk onderhandelingsresultaat. Van de zijde van de gemeente geldt in ieder geval het voorbehoud van goedkeuring door het college van B&W en

de instemming van de gemeenteraad van Hengelo op dit akkoord op hoofdlijnen en de vastlegging daarvan in een vaststellingsovereenkomst.

Voor Van Wijnen geldt het voorbehoud van instemming van de directie en de Raad van Commissarissen van Van Wijnen Holding NV van dit akkoord op hoofdlijnen en de vastlegging daarvan in een vaststellingsovereenkomst.

24. Partijen spreken af dat ze de gemaakte afspraken over de herstructurering van de samenwerking in Hart van Zuid juridisch vastleggen in een vaststellingsovereenkomst. Deze vaststellingsovereenkomst regelt ook de ontbinding van de SOK. In de vaststellingsovereenkomst worden de aanvullend te sluiten overeenkomsten over de uitname van deelgebieden door Van Wijnen en de aanpak van Lansink Noord benoemd o.a. huurovereenkomst Woonstad Noord, overeenkomst door van Wijnen uit te nemen deelgebieden, overeenkomst ontwikkeling Lansinkveld Noord). Partijen treden nog in overleg over de opdrachtverstrekking aan de jurist die de vaststellingsovereenkomst zal gaan opstellen en de notaris die eventueel betrokken zal worden bij de uitvoering daarvan.
25. Partijen streven naar besluitvorming over gemaakte afspraken zoals verwoord in dit Akkoord Hoofdlijnen in het college van B&W en de directie van Van Wijnen voor 1 augustus 2016 en in de gemeenteraad van Hengelo en de Raad van Commissarissen van Van Wijnen voor 1 november 2016. Partijen berichten elkaar schriftelijk over de uitkomst van de besluitvorming. De periode tot eind 2016 wordt benut voor het opstellen van de vaststellingsovereenkomst + aanvullende overeenkomsten en de ondertekening daarvan en het voorbereiden van de feitelijke uitvoering van de vaststellingsovereenkomst.

Bijlagen:

Herijkte Grondexploitatie 1-1-2016 d.d. 21-6-2016

Quickscan Van Wijnen sanering Emga Zuid d.d. ...

Gespreksverslag Gasunie d.d. 16-6-2016



Overleg Gasunie/Hart van Zuid inzake aanpassing cq vervanging gas ontvangst station

Aanwezig: ruime delegatie Gasunie (management, Projectleiding. Techniek en RO deskundige)
Ruime delegatie Hart van Zuid: projectleiders Wil B en Gerwin K, Adviseurs DHV, directie
Projectbureau Jan N.

Afspraken:

- a. De Gasunie heeft op een aantal onderdelen de scope aangepast:
Hergebruik van huidig skid
Continuering huidige afsluitvoorziening
Beperkte verlegging aanvoerleiding
Kleiner gebouw (kan prefab zijn)

Hierbij is uitgegaan van een verplaatsing van het huidige Gos
Volgens globale berekening zal dit een besparing opleveren van 250.000,-
- b. Handhaven van het Gos levert volgens de Gasunie geen lagere kosten op onder meer omdat ook in dat geval het inlaatschema moet worden vernieuwd. Daarnaast voldoet de locatie niet aan de veiligheidseisen. Hierover verschillen partijen van mening. De 4 meter grens is een NEN norm en geen wettelijke norm. Daarnaast wordt de openbare weg anders geïnterpreteerd. (fietspad en voetpad tellen wel/ niet mee).
Afgesproken dat de juristen met elkaar in overleg gaan en standpunten uitwisselen zodanig dat op directieniveau een besluit kan worden genomen.
- c. Afgesproken wordt dat de inhoudelijke mensen rond de tafel gaan om twee voorstellen verder uit te werken. Handhaven en aanpassen bestaand Gos en vervanging.
Van de zijde van Hart van Zuid wordt sterk aangedrongen op het bereiken van maximale synergie door Werk met werk te maken. Dit kan (grote) voordelen opleveren. De afspraak is gemaakt op 11 juli 2016. Vervolgens komt een offerte die naar verwachting wel enkele weken tijd zal vragen. Daarna kan een besluit worden genomen op de investeringsbegroting. Hierbij zal nog rekening moeten worden gehouden met een onzekerheid (positief en/of negatief)
- d. Zodra een getekende investeringsbegroting beschikbaar is kan het werk worden ingepland.
Volgens de Gasunie zal het nauwelijks mogelijk zijn dit nog in 2017 uit te voeren. Van de zijde van HVZ wordt er voor gepleit het werk naar voren te halen.

Voorlopige conclusies(financieel)

In de grondexploitatie is een budget beschikbaar (zonder onvoorzien) van 450.000,- (rond)
Met de kennis van nu verwacht de directie Hart van Zuid dat met een aanvulling uit de post Onvoorzien van ca 500.000,- de verplaatsing cq aanpassing van het Gos gerealiseerd zou moeten kunnen worden. Deze post is nodig omdat in beide gevallen het inlaatschema moet worden vernieuwd en voor het verleggen van de gasleiding onder de laan. Definitieve duidelijkheid kan worden verkregen nadat de offertes zijn verkregen.

Hengelo Jan Nieuwenhuizen

16 juni 2016

Van Wijnen Groep N.V.
Postbus 76
3740 AB Baarn

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Hoofdlijnenakkoord herijking Hart van Zuid	2035184		12-07-2016

Geachte directie,

Sinds 1999 werken de gemeente Hengelo en Van Wijnen NV samen aan de gebiedsontwikkeling van Hart van Zuid in Hengelo. Sinds 2003 doen partijen dat op basis van een samenwerkings-overeenkomst Hart van Zuid uit 2003. Dit heeft geleid tot de realisatie van een aantal mooie projecten, zoals de nieuwe brandweerkazerne, woningen in Langeler Erve, het ROC van Twente in de Gieterij, Metropool, het nieuwe kantoor van Siemens, de nieuwe fabriek van Stork in de Kanaalzone en het nieuwe winkelcentrum.

Vanaf september 2015 zijn er gesprekken gevoerd tussen delegaties van beide partijen over de voortgang van de samenwerking naar aanleiding van onze zorgen ten aanzien van de realisatie van de gezamenlijke doelstellingen bij de ontwikkeling van het project Hart van Zuid.

Om een juridische discussie te voorkomen hebben partijen, op basis van een gezamenlijk geaccordeerd procesvoorstel, besloten te zoeken naar een voortzetting van het project door het scheiden en delen van zeggenschap, risico en exploitatie per deelgebied, aansluitend bij de specifieke deskundigheid/expertise van iedere partij. Een inhoudelijke gezamenlijke beoordeling van kosten, opbrengsten en risico's werd daarbij door beide partijen van belang geacht.

Ter uitvoering hiervan zijn partijen een intensief overleg- en onderhandelingstraject in gegaan. Dat traject heeft langer geduurd dan aanvankelijk gedacht. De inspanningen van beide partijen hebben tot overeenstemming over de herstructurering van de samenwerking op basis van een herijkte grondexploitatie geleid. Dit is vastgelegd in een "Akkoord op hoofdlijnen gemeente Hengelo en Van Wijnen NV over de herstructurering van de samenwerking van het project Hart van Zuid te Hengelo" dd. 27 juni 2016 (hierna: Akkoord). Onderdeel van dit Akkoord is ook dat de samenwerkingsovereenkomst uit 2003 op 31-12-2016 eindigt.

Het college van B&W van de gemeente Hengelo heeft in zijn vergadering van 12 juli 2016 een voorgenomen besluit genomen om in te stemmen met dit Akkoord en dat besluit voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad vergadert hierover naar verwachting op 4 oktober a.s. vooraf gegaan door een politieke markt op 21 september. Daarna nemen wij het definitieve besluit. Graag ontvangen wij uiterlijk 31 juli een schriftelijke bevestiging van het besluit van uw directie over het hoofdlijnenakkoord.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Let op:

Per 18 april is het Publieksplein te bezoeken aan de Hazenweg 121.

Bezoekadres

Hazenweg 121

E-mailadres

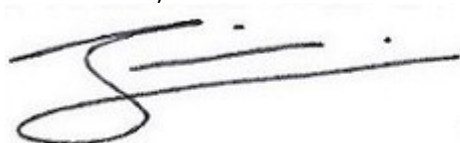
gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074

Om de voortgang in het proces te houden (mede met het oog op de nieuwe afspraken die met ingang van 1 januari 2017 moeten ingaan) stellen wij voor om z.s.m. te starten met het uitwerken van het Akkoord in een vaststellingsovereenkomst en daaruit voortvloeiende overeenkomsten. Deze vaststellingsovereenkomst vervangt de samenwerkingsovereenkomst uit 2003. Van onze kant stellen wij mr. P. Haccou van Nysingh advocaten en notarissen voor als jurist. Ons voorstel is dat hij in opdracht van de gemeente en in overleg en samenspraak met de door Van Wijnen NV voor te stellen jurist een eerste concept vaststellingsovereenkomst en daaruit voortvloeiende overeenkomsten opstelt. Deze concept overeenkomsten zouden uiterlijk eind oktober uit moeten monden in definitieve door partijen goedgekeurde documenten, zodat de ondertekening daarvan uiterlijk in november kan plaatsvinden. Parallel daaraan moeten het projectbureau Hart van Zuid en partijen de herstructurering van de samenwerking per 31-12-2016 voorbereiden, zodat partijen vanaf 1 januari 2017 in de nieuwe verhoudingen het project Hart van Zuid verder ontwikkelen.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Gemeente Hengelo
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 18
7550 AA HENGELO



S032807

Onderwerp : hoofdlijnen akkoord Hart van Zuid
Referentie : EvdB/ScK
Datum : 20 juli 2016
E-mail : e.vanden.berg@vanwijnen.nl
Telefoon : 035-548 28 39 (rechtstreeks)

Geacht College,

Hiermee bevestigen wij u de ontvangst van uw schrijven van 13 juli jl. , waarin u onder andere mededeelt dat u als College besloten hebt in te stemmen met het "Akkoord op hoofdlijnen gemeente Hengelo en Van Wijnen" van 27 juni 2016 en dit besluit zult voorleggen aan de gemeenteraad, die daarover op 4 oktober a.s. vergadert.

Reeds eerder is er via een mailbericht van heer C.W.J. van Bommel aan wethouder J. Bron gecommuniceerd dat de directie van Van Wijnen Groep N.V. eveneens haar goedkeuring aan het eerder bedoelde akkoord op hoofdlijnen heeft gegeven en wij willen die goedkeuring graag bevestigen aan het college van B&W. Binnen onze organisatie zal het akkoord in haar vergadering van oktober a.s. ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen worden voorgelegd.

Uw planning voor wat betreft de uit te werken tekst van de vaststellingsovereenkomst met bijlagen (over de definitieve tekst uiterlijk eind oktober a.s. overeenstemming bereiken), kunnen wij onderschrijven. Wij besloten ons in dat kader juridisch te laten bijstaan door Mr. J.H.H. Wevers van Gietema / Wevers notarissen te Apeldoorn.

In de tweede helft van augustus 2016 (na de vakanties) wordt een eerste bijeenkomst gepland tussen de vertegenwoordigers van beide partijen en hun juridisch adviseurs om afspraken te maken die moeten leiden tot het redigeren van een eerste concept vaststellingsovereenkomst.

Wij vertrouwen erop u met dit schrijven voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Van Wijnen Groep N.V.

E.E.J. van den Berg
Directievoorzitter



BAARN

TNT | post

20.07.16

€ 00065 ct

Postbus 76
3740 AB

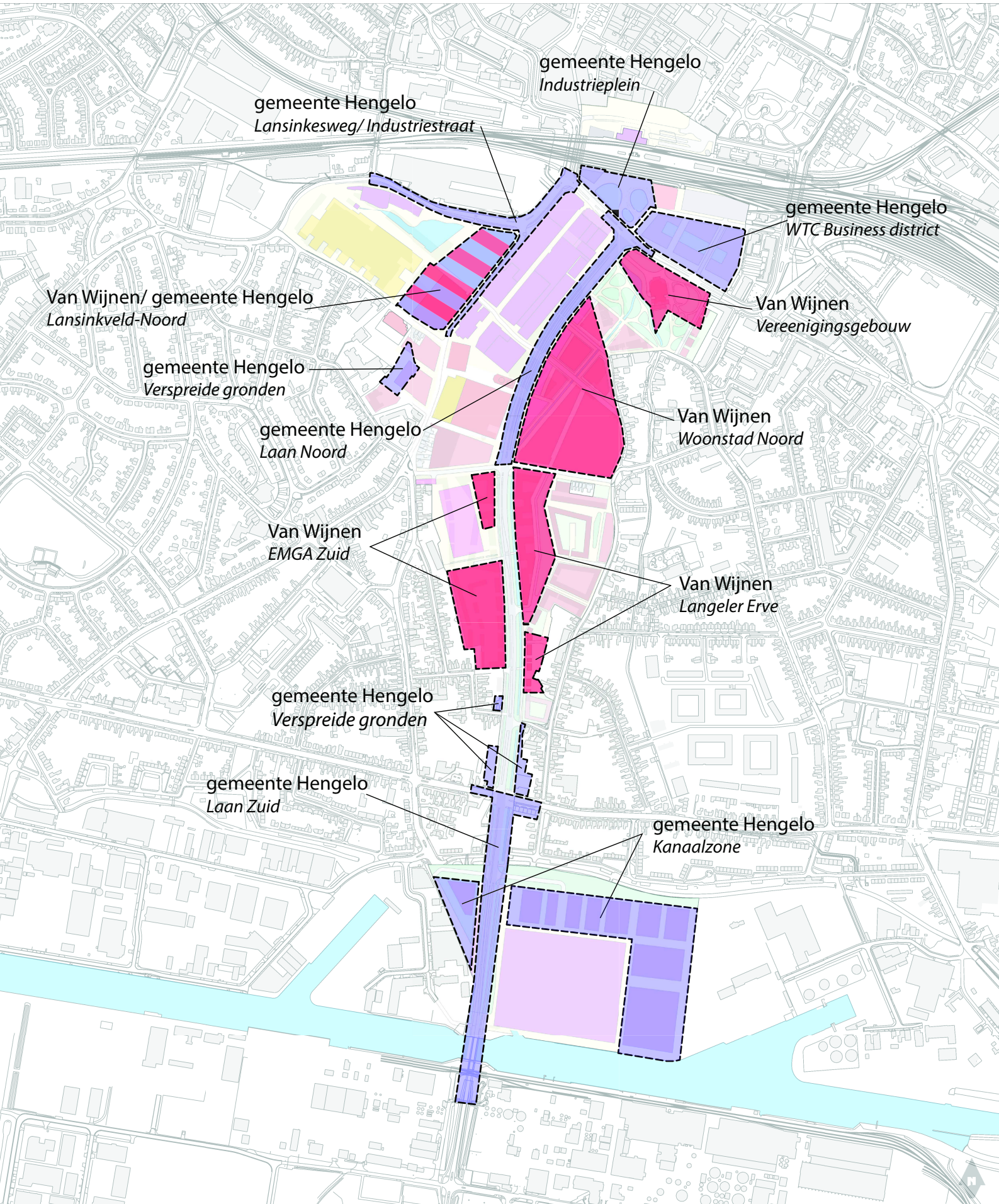
FR 824780
Nederland



Postbus 76
3740 AB Baarn

N0900 7550AA 18





Grondexploitatie HvZ aug 2016

bijlage 3

	Lansinkveld N 701	LE, HIS, EMGA 702-704	WTC-businessd. 711-712	Laan N & Z 713 & 715	Woonstad N 714	Kanaalzone 716	Verspr grond 790	HvZ grex totaal	complex 70
Verwervingskosten	14.880.000	17.018.000	8.754.000	14.434.000	8.149.000	4.773.000	2.255.000	70.263.000	
Civiele kosten (Sanering, BRM en WRM)	11.279.000	20.366.000	9.681.000	23.236.000	1.960.000	6.394.000	332.000	73.249.000	762.000
Plankosten (incl beheer)	4.409.000	10.318.000	7.077.000	4.758.000	808.000	1.055.000	574.000	28.999.000	20.293.000
Onvoorzien	241.000	506.000	347.000	1.480.000	519.000	75.000	37.000	3.206.000	
Overig	84.000	645.000	864.000					1.592.000	600.000
subtotaal kosten	30.893.000	48.853.000	26.724.000	43.908.000	11.435.000	12.297.000	3.199.000	177.309.000	21.655.000
subsidies rijk/provincie/etc	4.999.000	12.060.000	16.822.000	39.219.000	7.180.000	4.292.000		84.572.000	4.985.000
bijdrage gemeente	6.624.000	18.714.000		3.000.000				28.338.000	9.558.000
overige bijdragen	2.336.000	10.600.000	979.000	4.000	1.650.000		58.000	15.627.000	3.601.000
subtotaal subsidies en bijdragen	13.959.000	41.374.000	17.801.000	42.223.000	8.830.000	4.292.000	58.000	128.536.000	18.144.000
Grondgebonden	370.000	7.108.000		133.000			1.300.000	8.910.000	
Appartementen	1.450.000	2.340.000	1.375.000					5.165.000	
Kantoren			7.667.000					7.667.000	
Bedrijven	367.000				3.493.000	8.436.000		12.296.000	
Overig	9.867.000	2.808.000	997.000		23.000			13.695.000	
subtotaal grondopbrengsten	12.054.000	12.256.000	10.039.000	133.000	3.516.000	8.436.000	1.300.000	47.733.000	
financieringskosten	-9.070.000	-7.565.000	-3.541.000	1.534.000	65.000	-386.000	-1.917.000	-20.880.000	-13.660.000
indexering kosten	-121.000	-397.000	-965.000	-1.224.000	-704.000	-39.000	-41.000	-3.489.000	-15.000
indexering opbrengsten	379.000	163.000	1.138.000	4.000	600.000	134.000		2.418.000	
subtotaal tijdsinvloeden	-8.811.000	-7.799.000	-3.368.000	315.000	-39.000	-291.000	-1.958.000	-21.951.000	-13.675.000
resultaat op eindwaarde	-13.691.000	-3.022.000	-2.252.000	-1.238.000	872.000	140.000	-3.798.000	-22.990.000	-17.187.000
contante waarde resultaat (01.01.2016)	-10.199.000	-1.608.000	-847.000	-796.000	433.000	108.000	-3.160.000	-16.068.000	-6.847.000