

Ontwerpvoorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	14.041333
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	4 september 2014

Aankoop defensie terrein en vaststellen grondexploitatie 'Merwedekanaalzone Deelgebied 4'

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 De aankoop van het Defensie terrein, conform de koopovereenkomst met de Staat inzake het voormalige "Defensie terrein" gelegen tussen de Overste den Oudenlaan en het Merwedekanaal, zoals die 16 april is ondertekend, te bekrachtigen.
- 2 De grondexploitatie "Merwedekanaalzone Deelgebied 4" ten behoeve van de financiële dekking van de aankoop en als het financiële kader voor verdere planuitwerking vast te stellen.
- 3 De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlagen 1 en 2 conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris

De burgemeester

Drs. M.R. Schurink

Mr. J.H.C. van Zanen

Ontwerpvoorstel aan de raad

Bijlages

Voorstel: Voorstel_1232

Bijlage: Bijlage 1 - Koopovereenkomst staat-gemeente

Bijlage: Bijlage 2 - Grexboekje MWKZ Deelgebied 4

Bijlage: Bijlage 3 - Scenario's defensieterrein 11-7-14

Eerdere besluitvorming

1. Besluit in 2003 dat Defensie haar terrein (urgent) moet saneren;
2. Besluit in de raad in 2005 over de Visie Mewedekanaalzone, met de wens voor woningbouw in deelgebied 4, waaronder het defensieterrein;
3. Besluiten in 2007 over de overeenkomsten over herontwikkeling van drie defensieterreinen, waaronder het terrein aan de Overste den Oudenlaan;
4. Besluit door de raad in 2008 over de startnotitie ten aanzien van herontwikkeling naar wonen op het defensieterrein aan de Overste den Oudenlaan;
5. Besluit in 2013 over aanvraag subsidie in het kader van onderzoek van Niet Gesprongen Explosieven;
6. Besluit 8 april 2014 in B&W over de ondertekening van de aankoopovereenkomst.

Uitvoering

De Staat zal uiterlijk oktober 2014 starten met de uitvoering van de urgente sanering. Dit in combinatie met sloop en onderzoek naar niet gesprongen explosieven. Komende tijd zal de onderhandeling met Bouwfonds starten en inhoudelijk een plan voor het gebied worden gemaakt. Per 1 januari 2016 wordt het terrein overgedragen aan de gemeente en kunnen de voorbereidende werkzaamheden voor de uitvoering van de bouw van een 1e fase starten. De voorbereiding en uitvoering van het eerst woningbouwplan zal naar verwachting starten in 2017. De woning in deze eerste fase kunnen dan worden opgeleverd in 2018. In 5 tot 8 jaar zal gefaseerd de totale woningbouw in het gebied worden gerealiseerd.

Ontwerpvoorstel aan de raad

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	14.041333
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	4 september 2014

Aankoop defensie terrein en vaststellen grondexploitatie 'Merwedekanaalzone Deelgebied 4'

Het College van burgemeesters en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 De aankoop van het Defensie terrein, conform de koopovereenkomst met de Staat inzake het voormalige "Defensie terrein" gelegen tussen de Overste den Oudenlaan en het Merwedekanaal, zoals die 16 april is ondertekend, te bekrachtigen.
- 2 De grondexploitatie "Merwedekanaalzone Deelgebied 4" ten behoeve van de financiële dekking van de aankoop en als het financiële kader voor verdere planuitwerking vast te stellen.
- 3 De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlagen 1 en 2 conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op ...,

De griffier

Drs. A.A.H. Smits

De burgemeester

Mr. J.H.C. van Zanen

Context

In 2007 zijn tussen de Staat en gemeente Utrecht overeenkomsten gesloten ten behoeve van de herontwikkeling van drie defensie terreinen in de stad. Het ging daarbij over het Kromhoutkazerneterrein, de Knoopkazerne en Overste den Oudenlaan. In de overeenkomsten is onder andere vastgelegd dat de Staat het defensie terrein aan de Overste den Oudenlaan zou afstoten ten behoeve van woningbouw en dat de gemeente het terrein kon aankopen.

In 2008 is een startnotitie voor de herontwikkeling van het Defensie terrein naar woningbouw vastgesteld in de raad. Er kunnen op het terrein zo'n 600 woningen worden gebouwd. Bij de aankoop is er vanuit gegaan dat dit zo'n 250 grondgebonden eengezinswoningen en zo'n 350 studenteneenheden zullen worden. Het woningbouwprogramma is nog flexibel. Daarnaast is een deel van het terrein nodig voor de Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV)-Zuidradiaal.

Bouwfonds heeft sinds 1998 binnenstedelijk nog een bouwclaim van 540 woningen (voortkomend uit de ontwikkeling van Leidsche Rijn). Daarbij is, nadat besloten was die bouwclaim niet op het Veemarktterrein te honoreren, het Defensie terrein steeds in beeld is geweest als enige nog resterende grote bouwlocatie om Bouwfonds te kunnen laten ontwikkelen.

Van zowel de scenario's a. aankopen door de gemeente van het totale terrein en b. niet aankopen door de gemeente van het totale terrein, zijn de effecten op een rij gezet. Als de gemeente de locatie niet koopt zal de gemeente nog steeds een strook grond voor de HOV-Zuidradiaal en de grond onder het Jongeriuscomplex moeten verwerven.

De effecten zijn grotendeels beschreven in de argumenten en kanttekeningen in dit advies. Een totaal overzicht van de effecten is te vinden in bijlage 3. De balans tussen positieve en negatieve effecten van aankoop valt uit in het voordeel van het eerste. Vandaar dat in dit advies wordt voorgesteld over te gaan tot aankoop van de locatie door de gemeente.

In het kader van de herontwikkeling van de drie genoemde defensie terreinen in de stad Utrecht, is de gemeente enige jaren met de Staat in onderhandeling geweest over de aankoop van het defensie terrein Overste den Oudenlaan. Na het bereiken van de principe-overeenstemming over de aankoop in 2012, hebben de Staat en de gemeente begin 2014 de onderhandelingen definitief afgerond. Daarbij is overeenstemming bereikt over de voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in de "Koopovereenkomst Defensie terrein" (zie bijlage 1). Op 16 april 2014 is de koopovereenkomst - onder voorbehoud van goedkeuring van de grondexploitatie voor het Defensie terrein door de gemeenteraad - door minister Blok en wethouder Isabella ondertekend.

In de koopovereenkomst is overeengekomen dat de gemeente Utrecht voor de aankoop van het Defensie terrein een koopsom van € 11 miljoen betaalt. Daarnaast draagt de gemeente tot een bedrag van maximaal € 2,5 miljoen bij in de kosten van het slopen, het saneren en de verwijdering van niet gesprongen explosieven (NGE). In de aankoop is de benodigde grond voor de HOV opgenomen, evenals de grond onder het Jongeriuscomplex, alsook één voormalige dienstwoning aan de Overste den Oudenlaan. Naast deze ene woning staan er nog drie woningen op het terrein, waarvan de aankoop in de grondexploitatie is opgenomen.

De gemeente is, op basis van de koopovereenkomst, vrij om tot een definitieve ruimtelijke en programmatische invulling van het gebied te komen. Daarmee is flexibiliteit gecreëerd om in te kunnen spelen op wijzigingen in marktomstandigheden en woonwensen die zich de komende jaren voordoen. De voorliggende grondexploitatie geldt hierbij als het financiële kader voor de verdere planuitwerking.

De Staat zal, voorafgaand aan de levering, alle NGE's, opstallen, terreinverhangingen en kabels en leidingen van het terrein verwijderen en de urgente bodemsanering uitvoeren.

Nadat de Staat deze werkzaamheden heeft afgerond, wordt het terrein aan de gemeente geleverd. De planning is dat dit plaatsvindt op 1 januari 2016.

Beslispunt

- 1 De aankoop van het Defensie terrein, conform de koopovereenkomst met de Staat inzake het voormalige "Defensie terrein" gelegen tussen de Overste den Oudenlaan en het Merwedekanaal, zoals die 16 april is ondertekend, te bekrachtigen.

Argumenten

- 1.1 Het Defensieterrein heeft een strategische ligging maar vormt nu nog een grote barrière in de stad.
Het Defensieterrein vormt als bedrijfsterrein onderdeel van de Merwedekanaalzone, een ruimtelijke barrière in de stad. Het Defensieterrein heeft echter wel een strategische ligging, als schakel tussen het Stationsgebied, het Jaarbeursterrein, de Dichterswijk en Transwijk, Kanaleneiland en uiteindelijk Papendorp en Leidsche Rijn. De stad is in de loop van de laatste 50 jaar als het ware om de Merwedekanaalzone heen gegroeid. De huidige industriebestemming is op de locatie niet langer wenselijk. Door aankoop wordt woningbouw op de locatie mogelijk, waardoor Dichterswijk en Transwijk en daarmee ook het Stationsgebied en Leidsche Rijn beter met elkaar worden verbonden.
- 1.2 Aankoop door gemeente biedt kans om 600 woningen, waaronder studenteneenheden en starterswoningen, binnenstedelijk te bouwen.
Aankoop door de gemeente maakt het mogelijk om binnen een paar jaar te starten met de bouw van 600 woningen op deze binnenstedelijke locatie. Het helpt de woningbouwproductie in de stad na de crisis weer stevig op gang. Er wordt tevens ingespeeld op het grote tekort aan studenteneenheden en starterswoningen.
- 1.3 De aankoopssom is in overeenstemming met de gewijzigde marktomstandigheden.
Er is geruime tijd onderhandeld met de Staat over de aankoop. Ten tijde van de hoogconjunctuur en de 'overspannen' woningmarkt (tot 2008) lag het door RVOB beoogde aankoopbedrag veel hoger dan nu. De oorspronkelijke vraagprijs bedroeg ruim € 17 miljoen. Daarbij lagen ook nog alle risico's van slopen, saneren en het verwijderen van NGE's bij de gemeente. De uiteindelijk overeengekomen aankoopssom van € 11 miljoen en een afgekocht risico van € 2,5 miljoen voor de post slopen, saneren en het verwijderen van NGE's, is in overeenstemming met het huidige ontwikkelingstempo op dit soort locaties en de woningprijzen die nu te verwachten zijn. Het blijft daarmee nog wel een grote, binnenstedelijke locatie waarvoor onrendabele bijdragen nodig zijn om tot een succesvolle ontwikkeling te kunnen komen, maar inclusief die bijdragen is de aankoopssom in balans met de residueel haalbaar geachte grondwaarden. Uit de stadsbrede discussie over binnenstedelijke locaties komt Merwedekanaalzone deelgebied 4, waar het Defensieterrein onderdeel van uit maakt, naar voren als een zeer kansrijke locatie voor woningbouw. Naast de centrale ligging in de stad, draagt de aantrekkelijkheid van Parkhaven daar ook aan bij.
- 1.4 Transformatie naar woningbouw op deze binnenstedelijke locatie is niet mogelijk zonder aanvullende financiële bijdrage, ook niet als het geheel aan de markt wordt overgelaten.
Zoals hierboven aangegeven: ook marktpartijen zullen de conclusie trekken dat woningbouw op deze locatie zonder extra financiële middelen onhaalbaar is. Om de transformatie naar woningbouw mogelijk te maken is op deze locatie een actieve rol van de gemeente Utrecht en stimulerende rol van de Provincie Utrecht nodig.
- 1.5 Provincie Utrecht helpt woningbouw te versnellen en heeft € 2,4 miljoen gereserveerd voor de woningontwikkeling op het Defensieterrein.
Provincie Utrecht en gemeente Utrecht zijn op 16 april jl. een samenwerking aangegaan op het gebied van de binnenstedelijke bouwopgave. Transformatie van binnenstedelijke gebieden naar woningbouw, zoals bij het Defensieterrein, valt daar ook onder. De provincie beschouwt de ontwikkeling van het Defensieterrein, in samenhang met de herontwikkeling van de hele Merwedekanaalzone, als een belangrijke bijdrage aan de totale woningbouwopgave die binnenstedelijk gerealiseerd kan worden. Tevens geeft het een strategische impuls voor de binnenstedelijke kwaliteit in de stad Utrecht. Om de woningbouw te versnellen heeft de provincie € 2,4 miljoen gelabeld aan het Defensieterrein. In de komende periode zullen nadere afspraken gemaakt worden over de specifieke inzet van die middelen.
- 1.6 In de Visie Merwedekanaalzone is 'stedelijk wonen' voor dit gebied (deelgebied 4) als toekomstperspectief aangegeven.

In 2005 is de Visie Merwedekanaalzone door de raad vastgesteld. Voor deelgebied 4 van die visie, het gebied tussen de Kon. Wilhelminalaan en de Van Tellegenlaan, is 'stedelijk wonen' als toekomstperspectief aangegeven. Na het succes van Parkhaven als nieuwe binnenstedelijke woonwijk, met zijn markante historische haven, biedt het Defensieterrein, met het bijzondere Jongeriuscomplex tegenover die historische haven, een uitgelezen kans om een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu te vestigen. Deze locatie kan voorzien in de aanhoudende behoefte van grondgebonden stadswoningen, studenteneenheden of starterswoningen. Op deze locatie kunnen zo'n 600 woningen worden gebouwd. Daarmee wordt fors bijgedragen aan de gewenste binnenstedelijke woningbouw. Stedelijk gezien is woningbouw op deze locatie een aanvulling op andere locaties, met name omdat laagbouw in de stad niet op veel plekken mogelijk is.

- 1.7 Met de aankoop kan Utrecht de bouwclaim van Bouwfonds honoreren.
Sinds 1998 ligt er een bouwclaimovereenkomst tussen Bouwfonds en de gemeente, waarbij 1.000 bouwclaims uit Leidsche Rijn worden ingewisseld voor 1.000 bouwclaims in de bestaande stad. Inmiddels zijn 460 woningen vanuit deze bouwclaim gebouwd in Parkhaven (Dichterswijk). Voor het overige deel van de bouwclaim (540 stuks) is in de bouwclaimovereenkomst met name het Defensieterrein genoemd als specifieke locatie waar het restant van de bouwclaim zou kunnen worden gerealiseerd. Ook het Veemarktterrein als woningbouwlocatie is in beeld geweest voor de realisering van de restant bouwclaim. Door de destijds uitdrukkelijk geformuleerde wensen ten aanzien van (collectief)particulier opdrachtgeverschap, milieu-ambities en een divers woonmilieu, werd deze locatie toen niet geschikt voor het invullen van de bouwclaim van Bouwfonds. Een binnenstedelijk alternatief voor het Defensieterrein is er niet. Op het Defensieterrein kunnen de afspraken uit de bouwclaimovereenkomst worden ingelost. Daarbij is afgesproken dat Bouwfonds de locatie moet ontwikkelen op basis van marktconforme grondprijzen. Als daarover geen overeenstemming wordt bereikt, zal het Defensieterrein (of delen daarvan) via een tenderprocedure op de markt worden gebracht.
- 1.8 Voor aanleg van de HOV-Zuidradiaal is een strook grond van het Defensieterrein nodig.
De aanleg van de HOV-Zuidradiaal langs de Overste den Oudenlaan en de Van Tellegenlaan wordt nu voorbereid. Daarvoor is grond nodig van het Defensieterrein. Deze strook grond maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst en is op basis van de aankoop beschikbaar.
- 1.9 Aankoop zorgt ervoor dat de grond onder het Jongeriuscomplex beschikbaar komt.
Het Jongeriuscomplex heeft een belangrijke betekenis voor de stad. Als rijksmonument is het zeer markant en verweven met de geschiedenis van de stad (zoals beschreven in het prachtige boek van Bettina van Santen). De stichting Jongerius zet zich volop in om het complex (villa, kantoor en tuin) te behouden, te restaureren en een nieuwe bestemming te geven. Daarover zijn tussen de stichting en de gemeente contractafspraken gemaakt. Om het complex te kunnen restaureren was het nodig dat de Villa en het Kantoor al via een recht van opstal in eigendom kwam van de Stichting. Met de aankoop van het Defensieterrein kan ook de grond onder het Jongeriuscomplex worden overgedragen aan de Stichting, conform afspraken.
- 1.10 Afgelopen jaren zijn de locaties Geurts en Laven aangekocht.
In 2009 en 2011 zijn, vanwege hun strategische ligging in relatie tot het Defensieterrein, de locaties Geurts en Laven gekocht door de gemeente. De inbreng van de locaties verruimt de ontwikkelmogelijkheden van het plangebied. De huidige marktwaarde van het al eerder aangekochte bezit binnen het plangebied Merwedekanaalzone deelgebied 4 is lager dan de aankoopbedragen plus rente. Het verschil (€ 1,9 miljoen) zal als verlies genomen moeten worden op het moment dat er niet besloten zou worden tot aankoop van het Defensieterrein en het openen van een grondexploitatie.

Kanttekeningen

- 1.1 Er bestaat een kans dat overeenstemming met Bouwfonds over een marktconform bod binnen een redelijke termijn niet lukt.

Als het niet lukt om binnen een redelijke termijn overeenstemming te krijgen met Bouwfonds, dan zal de locatie (in delen) worden getenderd.

1.2 Er wordt afgeweken van het faciliterend grondbeleid.

Utrecht kiest voor een faciliterend grondbeleid, mede om financiële risico's te beperken. In het Coalitieakkoord is dan ook opgenomen te kiezen voor een bescheiden en faciliterende rol in het grondbeleid. Deze aankoop wijkt daar van af. Financieel zijn de risico's beperkt door een behoudende grondexploitatie en goede afspraken met de Staat over de maximale bijdrage in kosten van het slopen, het saneren en de verwijdering van niet gesprongen explosieven (NGE).

1.3 Aan de aankoop van het Defensiecomplex en bijbehorende grondexploitatie zijn financiële risico's verbonden.

Het aankoopbedrag van € 11 miljoen en de bijdrage in de saneringskosten € 2,5 miljoen zijn opgenomen in de in de Grondexploitatie Merwedekanaalzone 4 die, na vaststelling door de Raad, in het MPG wordt opgenomen. Er is nu sprake van een sluitende grondexploitatie. Alle positieve en negatieve risico's van het project vertalen zich in het grondexploitatiesaldo dat, bij afsluiting van de exploitatie per 1-1-2025, met de Reserve Grondexploitatie wordt verrekend.

Beslispunt

- 2 De grondexploitatie "Merwedekanaalzone Deelgebied 4" ten behoeve van de financiële dekking van de aankoop en als het financiële kader voor verdere planuitwerking vast te stellen.

Argumenten

2.1 Ten behoeve van de herontwikkeling van de Merwedekanaalzone Deelgebied 4 is een grondexploitatie uitgewerkt waaruit de aankoop van het Defensiecomplex zal worden gedekt.

In de grondexploitatie zijn de raming van kosten en opbrengsten met bijbehorende rente en indexeringseffecten ten behoeve van de voorgestelde herontwikkeling verwerkt. In de grondexploitatie zijn naast de aankoop van het Defensiecomplex ook de aankopen opgenomen van locatie Geurts, de locatie Laven, het bestaande Jongeriuscomplex, een klein deel van het NUON-terrein en een drietal particuliere woningen.

De transformatie van het bestaande bedrijfsterrein naar een woningbouwbestemming is, zoals bij binnenstedelijke locaties gebruikelijk, vanwege de relatief hoge waarde van bedrijventerreinen en de aanwezigheid van vervuiling- en NGE-problematiek niet kostenneutraal realiseerbaar. Om bij herontwikkeling naar woningbouw tot een sluitende grondexploitatie te komen is totaal € 7,4 miljoen aan aanvullende financiële middelen nodig. Voor een binnenstedelijke herontwikkeling van een (vervuild) bedrijfsterrein ten behoeve van een zo groot aantal woningen is dit een niet ongebruikelijk bedrag.

2.2 De gemeente draagt tot een bedrag van maximaal € 2,5 miljoen bij in de kosten van het slopen, het saneren en de verwijdering van niet gesprongen explosieven (NGE). Eventueel hogere kosten en risico's komen volledig voor rekening van de Staat.

De Staat organiseert voor de levering van het complex in januari 2016 de noodzakelijke sloop-, sanerings- en verwijdering van NGE's. Een deel van het aankoopbedrag (€ 0,5 miljoen van de 11 miljoen) blijft bij de gemeente in depot achter om na de levering van het complex eventueel aanvullende saneringen uit te voeren. De gemeentelijke bijdrage van € 2,5 miljoen aan kosten van slopen, saneren en de verwijdering van niet gesprongen explosieven (NGE) blijft dan ook het maximum.

2.3 In de grondexploitatie is terughoudend gerekend, met relatief hoge ramingen voor kosten en relatief voorzichtige opbrengsten.

Voor de belangrijkste posten is een percentage onvoorzien opgenomen. Ook zijn in de grondexploitatie ramingen opgenomen voor een aantal elementen die bij de uitwerking nog tot optimalisatie kunnen leiden. De opgenomen kostenramingen kunnen als toereikend worden beschouwd met voldoende comfort voor een kwalitatief hoogwaardig afwerkingsniveau.

Bij het ramen van de opbrengsten is uitgegaan van een woningbouwprogramma van relatief goed afzetbare grondgebonden woningen met een gematigd VON-prijsniveau in combinatie met een appartementenprogramma voor studenten en starters. Inspelend op toekomstige ontwikkelingen in de woningmarkt biedt dit voldoende ruimte voor optimalisatie bij de verdere planontwikkeling.

Bij de gehanteerde parameters is in de grondexploitatie nog geen rekening gehouden met toekomstige opbrengstenstijgingen. Het uitgangspunt is dat het huidige VON-prijsniveau in de komende jaren haalbaar blijft. Rekening houdend met de eerste tekenen van herstel in de woningmarkt en het gehanteerde gematigde VON-prijsniveau is dit een behoudend uitgangspunt met een positief risico voor het grondexploitatiesaldo.

2.4 Twee anticiperende aankopen worden opgenomen in de grondexploitatie en kunnen worden terugverdiend.

Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de eerdere verwervingen tegen de geldende boekwaarden in de exploitatie opgenomen. De huidige marktwaarde is lager dan de boekwaarde. Door het opnemen van deze terreinen tegen boekwaarde worden de eerdere investeringen terugverdiend.

2.5 Er is rijkssubsidie ontvangen voor onderzoek naar 'NGE's in het gebied.

De gemeente heeft in het kader van de "Suppletiereregeling" in 2013 bij het Rijk een aanvraag ingediend voor ophoging van de bijdrage die zij krijgt in het gemeentefonds. De extra bijdrage is toegekend door het rijk en is bestemd als bijdrage in de kosten van het opsporen van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. De gevraagde bijdrage is inmiddels ook ontvangen en als opbrengst in de grondexploitatie opgenomen. Omdat de bijdrage voor NGE-onderzoek maar deels betrekking heeft op het defensiecomplex, zal, voor zover de subsidievoorwaarden dit toestaan, een deel van deze middelen aan de Staat ter beschikking worden gesteld voor de uitvoering van opsporingsonderzoek naar NGE op het Defensie terrein.

2.6 Een deel van het aankoopbedrag in de grondexploitatie betreft grond voor de HOV-Zuidradiaal

Om de HOV-planning te halen, is het van belang nu de aankoop af te ronden. Als dat niet lukt, zal de realisatie van de HOV Zuidradiaal vertraging oplopen. Ook kan de prijs voor de grond voor de HOV Zuidradiaal dan hoger worden dan nu in de koopovereenkomst is opgenomen.

De aankoop van de HOV-strook is financieel gedekt binnen het programma Bereikbaarheid.

Kantttekeningen

2.1 Met betrekking tot het Jongerius Complex wordt rekening gehouden met grondopbrengsten uit de doorverkoop van deze deellocatie aan de Stichting Jongerius. De stichting beschikt over weinig financiële middelen.

Eerder is met de betrokken stichting contractueel overeengekomen onder welke condities, na verwerving door de gemeente, de overdracht van het complex zal plaatsvinden. Op basis van deze overeenkomst wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met grondopbrengsten. De stichting beschikt echter over weinig financiële middelen, zodat onzeker is op welk moment de stichting in staat zal zijn de locatie onder de afgesproken condities af te nemen.

2.2 Aan de geraamde kosten en opbrengsten in de grondexploitatie zijn risico's verbonden.

De risico's in de grondexploitatie worden zoals gebruikelijk bepaald door afwijkingen van de

kosten, afwijkingen van de opbrengsten en vertragingen in de uitvoering van het project. De gehanteerde planopzet biedt ruimte voor tussentijdse bijsturing en optimalisatie. Voor een nadere beschrijving van de positieve en negatieve risico's verwijzen wij naar de risicoparagraaf van de grondexploitatie.

Beslispunt

- 3 De door het college opgelegde geheimhouding van de bijlagen 1 en 2 conform artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Argumenten

3.1 De geheimhouding betreft de financiële informatie die is vermeld in bijlage 1 en 2.

De belangen in de genoemde uitzonderingsbepalingen voor niet-openbaarmaking zijn:

- artikel 10 WOB lid 1 sub c: bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
- artikel 10 WOB lid 2 sub b: de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
- artikel 10 WOB lid 2 sub g: het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

De geheimhouding is onbeperkt.