

2012WMC37 bijlage 1
Knelpuntenpot
Rentekortingen

d.d. 1 april 2012

Locatie	Knelpunt	Ingezet op ..	Achtergrond	Aantal woningen	Bedrag	Andere bijdragen	Opmerkingen
Dynamiek Leidsche Rijn Utrecht (jan. 2010)	Door de recessie is de verkoop geheel stilgevallen. Projectontwikkelaar BAM kan niet meer voorfinancieren. Mitros- woningcorporatie neemt onder voorwaarden onverkochte woningen af.	Bijdrage in rentekosten uitgestelde groundbetaling aan gemeente voor 1,5 jaar. Bouw is voor 1 januari 2010 gestart.	Complex met gevarieerde appartementen en commerciële voorzieningen, maakt onderdeel uit van nieuwe stadsas L. Rijn op een beeldbepalende locatie	59 appartementen	€ 188.936 50% voorschot en 50% bij betaling grond over 1,5 jaar	Subsidie VROM 1 ^o tranche: € 350.000 in verlagen VON-prijs Gemeente: € 300.00 in grondexploitatie	Verleend* * Project is in het voorjaar 2010 tijdelijk gestopt. Maar na een herstart vervolgens, is gebleken, definitief gestopt. Voorschot wordt terugbetaald.
Apollovlinder Tabakssteeg Leusden (mei 2010)	Door onzekerheden over de start bouw is de verkoop slecht. Overname door WSL (Woningstichting Leusden) van 43 onverkochte woningen van projectontwikkelaar Heijmans stuit op een onoverbrugbaar financieel tekort.	Bijdrage via gemeente in rentekosten t.b.v. overname door WSL	Doelgroepen senioren en starters. Complex bevat ook nieuwe winkelvoorzieningen. Niet-doorgaan betekent een probleem in de nieuwe wijk en ook op de oude winkellocatie in Leusden-Zuid	56 appartementen	€ 304.763 100% bij grondoverdracht in augustus 2010	--	Verleend
De Vijzel Molenweg 32-34 Bunnik (mei 2010)	Wegens parkeerproblematiek en de kredietcrisis, heeft dit project (na 6 jaar) herprogrammering ondergaan naar 27 kleine appartementen, bedoeld voor studenten/jongeren.	Bijdrage in rentekosten aan projectontwikkelaar voor langdurige betaling rente (i.e. voor 2 jaar)	Kleine appartementen (40 m2) voor de doelgroep jongeren m.n. studenten wegens nabijheid Uithof	27 appartementen	€ 100.000 100% bij start bouw in augustus 2010	Subsidie VROM 3 ^o tranche: € 199.800 als bijdrage in het tekort	Verleend
Slot Terwijde Leidsche Rijn Utrecht (juni 2010)	Door de recessie zijn verkopen achtergebleven. Project is meermaals versoerd Mitros is bereid onverkochte woningen na oplevering in achtervang te nemen	Bijdrage in rentekosten uitgestelde groundbetaling aan gemeente voor 1,5 jaar	Beeldbepalend complex, inclusief toren, met een mix van grondgebonden woningen en appartementen, met o.a. startersappartementen	117 woningen/appartementen	€ 334,424 50% voorschot en 50% na betaling grond over 1,5 jaar	Subsidie VROM 2 ^o tranche : € 702.000 in verlagen VON-prijs Gemeente: € 468.000 in verlagen VON=prijs en in grondexploitatie	Verleend
Waterhof Vreeswijk Nieuwegein (augustus 2010)	Als gevolg van procedures rondom de bouwvergunning is vertraging van bijna 8 jaar opgelopen; na herprogrammering en versoering kan de ontwikkelaar veel minder voor de grond aan de gemeente betalen dan deze in de totale	Bijdrage in het verlies dat de gemeente leidt op de grondexploitatie van € 1 miljoen. Zonder de VROM-bijdrage en die van de provincie zou de gemeente het uiterste bod van de ontwikkelaar niet hebben kunnen	Centrale locatie met 3 blokken appartementen in het duurdere prijssegment. Betreft laatste bouwplan en daarmee afronding Nieuw-Vreeswijk met een voorgeschiedenis	68 appartementen	€ 200.000 100% bij grondoverdracht eind 2010	Subsidie VROM 2 ^o tranche: € 517.500 t.b.v. verlenen korting aan ontwikkelaar inzake grondkosten	Verleend

	grondexploitatie Vreeswijk had opgenomen. Verlies ook door de opgelopen rentelasten.	accepteren	vanaf 2002				
De Nieuwe wereld kanaleiland Utrecht (mei 2011)	Bijdrage aan financiering, doordat er niet fysiek gebouwd willen potentiële kopers liever niet van tekening kopen, het voorverkooppercentage is onvoldoende; daarom is een "achtervang" voor de niet-verkochte woningen, noodzakelijk om de minimale voorverkoop van 70% te bereiken	Via gemeente bijdrage aan corporaties (OCK) t.b.v. renteverlies financiering risico achtervang	Project markeert start en is beeldbepalend voor herstructurering probleemwijk, betreft 70% woningen voor starters	115 appartementen	€ 200.000 90% voorschot	VROM 3 ^e tranche € 712.500	Verleend
Springerpark Zuilen te Utrecht (februari 2012)	Plan kent vanwege de veranderende woningmarkt herprogrammering; hierdoor en door beroep bij de Raad van State is er grote vertraging opgetreden. De financiering door AM/Synchroon is zwaar onder druk komen te staan.	Betreft een bijdrage aan de gemeente in de rentekosten om een uitgestelde grondbetaling mogelijk te maken	Maakt deel uit van een totaal plan van 235 woningen voor de wijk Zuilen t.b.v. starters en jonge gezinnen uit de directe omgeving, De gemeente heeft veel gedaan om het plan haalbaar te maken.	52 eengezins en grondgebonden woningen	Maximaal € 89.100 of zoveel minder als er binnen 10 maanden woningen verkocht worden	Op het totale plan zit FSBW-subsidie van € 1.175.000 en div. specifieke ISV- (zorg)subsidies	Verleend
Totaal				494 435	€ 1.417.223 € 1.228.287	Incl. dynamiek L. rij	

Garantstellingen

Locatie	Knelpunt	Ingezet op ..	Achtergrond	Aantal woningen	Bedrag	Andere bijdragen	Opmerkingen
Vaartsche Compagnie Utrecht (augustus 2010)	Door de recessie zijn ca. 50% van de woningen verkocht. Door een belegger wordt de afname van een aantal woningen gegarandeerd, zodat ca. 17 woningen over blijven tot aan de 70% voorverkooppeis van Woningborg en ook de FGH-bank. De bank wil echter de ontbrekende € 2,5 miljoen pas lenen als gemeente en provincie daarvoor garant willen staan	Gemeente en provincie staan beiden voor 50% garant voor de aflossing van de lening van € 2,5 miljoen verstrekt door de FGH-bank, als de betrokken woningen niet-verkocht zijn en in geval van een onverhoopt faillissement e.d waardoor de ontwikkelaar niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen	Het complex bevat deels goedkopere koopappartementen voor starters met ook een commerciële ruimte	105 appartementen	€ 1.250.000 miljoen (is afbouwend met in die periode verkochte woningen)	Subsidie: VROM 1 ^e tranche: € 525.000 in verlaging VON-prijs	Verleend Inmiddels al komen te vervallen
Archimedeslaan 16 Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht (september 2010)	De Stichting Tijdelijk Wonen heeft een bedrag van € 850.000 nodig om bestaand kantoorpand tot 192 onzelfstandige woningen te verbouwen voor een periode van 5 jaar	Gemeente en provincie staan elk voor 50% garant aan ABN/AMRO-bank voor de aflossing	Het gaat om betaalbare woonruimte voor jongeren en studenten	192 onzelfstandige woningen	€ 425.000 Voor 4,5 jaar (is afbouwend met 20% per jaar)	€ 50.000 uit Tijdelijke stimuleringsregeling vernieuwend bouwen en wonen van de provincie	Verleend

Totaal				297	€ 1.675.000		
--------	--	--	--	-----	-------------	--	--