

2012WMC37 bijlage 2
Projecten KPP die zijn afgefallen

d.d. 1 april 2012

Naam/Locatie	Knelpunt	Aantal woningen	In te zetten voor ...	Reden voor stopzetten/afwijzen	Opmerkingen
Dynamiek Leidsche Rijn (januari 2010-2011)	Onvoldoende voorverkooppercentage	59 koopappartementen	Rente korting verleend van € 190.000 t.b.v. uitgestelde groundbetaling aan gemeente Utrecht	Project is meerdere malen in kader VROM-subsidie weer overeind gezet, maar de verkoop bleef ver onder de maat. Project afgeblazen	Voorschot is teruggevorderd
De Baten, Nieuwegein (eind 2009/begin 2010)	Onvoldoende voorverkooppercentage t.b.v. eis van Woningborg (verleent afbouwgarantie)	100 appartementen	Garantstelling naar Woningborg	Tijdens het onderhandelingstraject werd door ontwikkelaar Florie steeds ingezet op een garantstelling voor niet-verkochte woningen. De bank bleef nadrukkelijk op de achtergrond in de onderhandelingen. Op het eind bleek dat daardoor geen adequate juridische zekerheid voor de provincie tegenover stond (recht van 1 ^e hypotheek).	Mede door het vertrouwen dat de provincie wekte door "aan tafel" te zitten is Woningborg op een cruciaal moment over de streep getrokken. Project is gerealiseerd.
Abrona, Zeist (vanaf 2010)	De bouwplannen dateren al van 2003, de realisatie van de bouwplannen stagneert. Er is een moeizame verkoop van de particuliere woningen en daardoor de betaling van het groundbod door de projectontwikkelaar aan Abrona. Dat heeft een negatief effect op de huidige liquiditeit van Abrona waardoor een nieuw financieringsvraagstuk ontstaat. De financiële instellingen zijn daardoor terughoudender geworden in het eventueel financieren van de zorgniewbouw.	Maakt deel uit van Hart van de Heuvelrug en is een ontwikkeling van 480 woningen, waarvan er 80 bestemd voor de zorg, 150 bestemd ten behoeve van verhuur via de woningbouwvereniging en restant ten behoeve van de verkoop.	Zowel mogelijkheden voor garantstelling als voor rentekorting zijn besproken.	Voortgang project is mede afhankelijk van de financiering van Waarborgfonds Zorg. Dit was een moeizaam traject. Daarnaast was er nog geen bouwvergunning. Inmiddels heeft ook de scheiding wonen en zorg zijn tol op het project. Er is nog te veel onduidelijk om tot een concrete aanvraag te komen.	Laatste gesprek was op 16 september 2011. Abrona is nog niet met een concrete vraag gekomen.
Marc's in Maarssenbroek (voorjaar 2010)	Voorverkooppercentage onvoldoende en een zwaar negatief exploitatieresultaat	143 appartementen	Rentekorting en garantstelling	Kwadrant BV koerste zowel op een rentekorting van € 560.000 (later € 280.000) als op een garantstelling voor onverkochte woningen. Op een gegeven moment was er geen sprake meer dat wij het "laatste zetje" zouden geven omdat onder druk van de hoge VROM-subsidie van € 1,4 miljoen ze per 1 juni 2010 met de bouw moesten starten. Qua staatsteun zat het erg lastig door de hoge VROM-subsidie	
Futurazorg Oudewater (maart 2011 – heden)	Aantrekken goedkope financiering zonder dat de initiatiefnemer een "trackrecord" heeft	16 zorgappartementen en een aantal praktijkruimten	Garantstelling naar financiële instelling	Futura bleef lang "hangen" bij het voorstel van de BNG die een totale garantie verlangde van een overheid. Veel gedoe over de hoogte van het bedrag (2 miljoen of meer); onbalans in de risicopositie voor de provincie t.o.v. de bank en	

				de gemeente Oudewater (rekent hoge grondprijzen) etc. Inmiddels wordt ook bij andere banken geshopt en dat lijkt succes te hebben. Futura bezint zich nu op een aanvraag voor een rentekorting..	
Vievante blok C Binnenronde Veenendaal (medio 2010 tot medio 2011)	Financiering terwijl verkoop tegenviel	59 koopappartementen	Rentekorting van €103.000 t.b.v. renteverlies aan te wenden voor de verlaging VON-prijzen	De grondslag voor de aanvankelijke toezegging aan de gemeente Veenendaal was vervallen. Patrimonium had de grond al aangekocht. Pas na start bouw is deze aanvraag gedaan. Er waren geen bestuurlijke toezeggingen en op grond van de verordening (geen sprake van het laatste zetje) is de aanvraag afgewezen.	
Eigendom Utrecht te Overvecht (mei 2011)	Rentelasten vanwege aankoop grond 5 jaar daarvoor	105 appartementen (goedkoop)	Rentekorting van € 200.000 t.b.v. renteverlies hiermee kon Witkamp een eenmalige kortingsactie VON-prijzen mogelijk maken. Ook inzet gemeente	Onlangs de inzet bleef de verkoop zwaar onder de maat. Project afgeblazen.	Betaling zou alleen gebeuren bij succes in de vorm van start bouw.
Kraailandhof/Kraaiennest Hoogland Amersfoort	Onvoldoende voorverkooppercentage	42 appartementen	Garantstelling voor € 1,1 miljoen t.b.v. bank en aannemer	De aanvraag voor de garantstelling was rond en bestuurlijk akkoord bevonden. Tijdens de uitwerking van de overeenkomsten bleek ontwikkelaar Kantuta een radiostilte in te lassen. Recent telefonisch vernomen dat ze er met name qua financiële zekerheid richting aannemer Ballast Nedam toch goed uitgekomen. De aankondiging start bouw is positief voor de verkoop. De garantstelling van de provincie is niet meer nodig.	Er komt nog een "formele" intrekking van de aanvraag. Het vertrouwen dat de provincie wekte bij andere partijen heeft een positieve rol gespeeld.
div. andere projecten o.a. (Vogelwijk Zeist, Thorbeckeplein Utrecht, kwekerij Leersum),	Gaten in de financiering door hoge grondprijzen uit het verleden, reeds gedane verplichte uitgaven naar gemeente voor goedkope woningen, inrichting omgeving etc.		Bij rentekortingen Bij garantstellingen	Bedrag is in de orde van grootte 1-2 ton en is vaak onvoldoende om bij slechte verkoop het verschil te maken. Het afslagpercentage van 25% is hoog. Een zgn. "achtervang" door een particuliere belegger zit ook in die prijsrange. Het opstellen via de notaris van overeenkomsten om de zekerheden voor ons goed te regelen (recht van 1 ^e Hypotheek, afname garantie bij willekeurige verkoop) schrikt ook af. Vaak liep ook de verkoop opeens beter, waardoor het niet meer nodig is.	In het geval van Thorbeckeplein viel de aanvraag net in het "gat" na 1 juli 2011 toen de regeling was gestopt. Utrecht heeft vervolgens zelf de uitgestelde groundbetaling voor haar rekening genomen.