

Onderwerp Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad

Steller L. Hellinga

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 86 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 4975096

Datum 20-05-2015 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Woningbouwcorporatie De Huismeesters heeft vanaf 2007 de ontwikkeling van de woonwijk Cortingborg op de voormalige sportvelden De Hoogte ter hand genomen. Onderdeel van deze ontwikkeling is de realisering van een woontoren voor ondermeer jongerenhuisvesting. De woontoren komt voort uit de manifestatie Bouwjong! / Campus Groningen. De locatie is gelegen nabij de nieuwe Noordzeebrug en rotonde aan de kop van de Bedumerweg. En met de nieuwe fietsverbinding langs de ringweg heeft deze plek een snelle fietsverbinding richting Zernike. Het project vormt daarmee de afronding van de ontwikkelingen in het gebied, waaronder de afronding van de wijkvernieuwing in De Hoogte.

De financieringsmogelijkheden voor de corporatie zijn door het aangescherpte rijksbeleid echter dusdanig beperkt, dat De Huismeesters het project geschrapt heeft in de eigen begroting. De Huismeesters kon niet langer een beroep doen op WSW borging ter financiering van dit project en de rijksmaatregelen brengen aanvullende organisatorische bezuinigingen met zich mee. De vraag naar dit type huisvesting is evenwel ongewijzigd gebleven.

De Huismeesters is vervolgens op zoek gegaan naar andere partijen om de ontwikkeling van de woontoren voort te zetten. Die partij is gevonden in de combinatie van Geveke Bouw & Ontwikkeling en Rizoem. Zij voeren zowel de investering als exploitatie van het project met de werknaam Cortingborg 2. Zij hebben daarbij de gemeente verzocht om een gedeeltelijke financiering van de woontoren op grond van het Bouwoffensief. De Triodos Bank is bereid gebleken de helft van de benodigde financiering voor de bouw van de toren te verstrekken.

De woontoren is ontworpen door PvanB architecten (zie artist impression hieronder). De exploitatie van Cortingborg 2 lift mee op het stedelijke corporatiebestel en in die zin is deze partij de eerste private corporatie in Groningen en daarmee een vooruitstrevende ontwikkelaar en exploitant.



De partijen, Geveke Bouw & Ontwikkeling en Rizoem Ontwikkeling & Beheer, zijn voornemens een gebouw te realiseren met 240 zelfstandig verhuurbare eenheden in de sociale sector. Zowel Geveke Bouw & Ontwikkeling als Rizoem Ontwikkeling & Beheer stappen risicodragend in deze ontwikkeling.

Het exploitatiemodel Cortingborg 2

Het exploitatiemodel is ontleend aan corporatieve rekenmodellen voor bouw- en exploitatie in de sociale sector. Het verschil dat gemaakt wordt met corporatieve modellen zit in de exploitatielasten ten aanzien van de beheerslasten (anders dan onderhoud). Deze nieuwe 'corporatie' heeft niet de financiële ballast van de bestaande corporaties wat zich vertaalt in een lagere beheerslast.

In het exploitatiemodel is met name gestuurd op 2 zaken:

1. Hoogte van de huur van een woning en woonprogramma

Gestuurd is op een huurbedrag *beneden* de huurtoeslaggrens voor de verschillende doelgroepen. In 2015 bedraagt de toeslaggrens voor jongeren < 23 jaar € 403, voor huurders > 23 jaar € 710,-. In Cortingborg 2 is qua huurprogrammering van de 240 appartementen zowel voorzien in jongerenhuisvesting als in 'normale' sociale huisvesting.

woningen	m2	totaal m2	prijs per m2	huur per eenh per maand
80	24	1920	€ 1,30	€ 312,00
80	36	2880	€ 1,20	€ 432,00
80	48	3840	€ 1,20	€ 576,00
0	0	0	€ 2,00	-
0	0	0	€	-
240		8640		

In de toewijzing van een woning in Cortingborg 2 wordt meegelift op het bestaande stedelijk model dat de huidige corporaties al gebruiken. De lagere huur in het exploitatiemodel dan de huurtoeslaggrens, vormt dan ook een buffer in de exploitatie van Cortingborg 2 voor onvoorziene, in de toekomst gelegen omstandigheden.

2. Positieve kasstroom gedurende de hele exploitatieperiode Cortingborg 2

Omdat met name uit de netto kasstroom¹ van de onderneming de zekerheid verkregen dient te worden dat de doelgroep van beleid bediend gaat worden, heeft de gemeente als eis gesteld dat de netto kasstroom van de gehele onderneming niet (op enig moment) negatief mag gaan worden gedurende de exploitatieperiode. Er moet – met andere woorden – niet bijgeleend worden om de exploitatie van Cortingborg rond te krijgen in enig jaar: de onderneming beschikt altijd over een positief banksaldo uit de verhuur van woningen. Hiertoe is met Geveke en Rizoem afgesproken dat afgezien wordt van een vergoeding over het ingebrachte eigen vermogen voor zover de kasstroom daardoor negatief zou verlopen.

Lening en weerstandsvermogen

Het verzoek aan de gemeente omvat het verstrekken van een hypothecaire lening (recht van 2^e hypotheek) ter grootte van € 7,1 miljoen. Het rentepercentage staat qua termijn 10 jaar vast. Het rentepercentage wordt ontleend aan een mededeling van de Europese Commissie (2008/C 14/02) om voor nu en in de toekomst gevrijwaard te zijn van oneigenlijke staatssteundiscussies.

Omdat met name uit de kasstroom van de onderneming de zekerheid verkregen dient te worden dat de doelgroep van beleid wordt bediend, wordt voorgesteld de eerste 10 jaar van de gemeentelijke lening aflossingsvrij te maken. Na die aflossingsvrije periode – in combinatie met de aflossingseisen van Triodos – is er voldoende positieve kasstroom om zekerheid te bieden aan én de doelgroep van beleid én aflossing van de gemeentelijke lening.

Onderdeel van het exploitatiemodel is de zogeheten ‘bedrijfswaarde’ van Cortingborg 2. Dit getal staat voor de waarde van het gebouw in verhuurde staat (contante waarde van de huurpenningen). Dit getal vormt ook het uitgangspunt voor de bepaling of aanvullend weerstandsvermogen is benodigd in de situatie dat de gemeentelijke lening niet voldaan kan worden.

De executiewaarde van Cortingborg 2 bedraagt 85% van de bedrijfswaarde van € 20,7 (€ 17.6 mln). Banken hanteren de executiewaarde bij het verstrekken van leningen. Dit is het bedrag dat het complex zou opleveren als deze gedwongen wordt verkocht op een veiling. Meestal ligt de waarde tussen 80 en 90 %. Triodos bank heeft het recht van 1^e hypotheek op de verstrekte lening en is in rangorde de eerste. Daarmee resteert voor de gemeente een ruimte in de executiewaarde van 8,1 mln, voor een verstrekte lening van 7,1 mln.

Met de zekerheidsstelling van het recht van tweede hypotheek bij het gehanteerde exploitatiemodel is derhalve geen aanvullend weerstandsvermogen benodigd. In het bestedingsvoorstel van het meerjaren programma Wonen dat in de raad is vastgesteld op 17 december 2014, is voorzien in € 600.000,- weerstandsvermogen bij incidentele projectfinancieringen. Cortingborg 2 legt daarop dus geen beslag.

In de business case van Cortingborg 2 is nog niet geanticipeerd op aardbevingsbestendig bouwen. Het project is op de lijst gezet van nieuwbouwprojecten die voor 1-1-2017 vergund zullen worden (“50 miljoen afspraak met Ministerie van EZ”). Daarmee wordt invulling gegeven om deze financiële schade te verhalen op de NAM.

Stichtingkosten van de woontoren : € 19 miljoen

Geveke Bouw & Ontwikkeling en Rizoem	€ 2,4 miljoen
Triodos Bank	€ 9,5 miljoen
Verzoek aan gemeente Groningen	<u>€ 7,1 miljoen</u>
	€ 19 miljoen

Deze brief gaat over het laatste verzoek aan de gemeente, het belenen van deze partij voor € 7,1 miljoen.

¹ Netto kasstroom: het verschil tussen de ontvangsten en uitgaven. Als de uitgaven de ontvangsten overtreffen, wordt van een negatieve kasstroom gesproken. Zijn de ontvangsten groter dan de uitgaven, dan is er een positieve kasstroom.

Wensen en bedenkingen

Ons college heeft besloten tot het voornemen een lening te vertrekken ten behoeve van de ontwikkeling van Cortingborg 2. Dit is zowel in het belang van de toekomstige gebruikers van deze voorziening in het kader van de jongerenhuisvesting als voor de sociale huisvesting in onze stad. Wij zijn voornemens het project mede te financieren waarbij de volgende afwegingen een hoofdrol spelen:

- De woonwijk Cortingborg wordt afgerond nabij de nieuwe infrastructuur Noordzeebrug;
- Er wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de manifestatie Bouwjong / Campus Groningen waarbinnen deze locatie is aangewezen voor jongerenhuisvesting. Deze ontwikkeling ontlast de bestaande woningvoorraad voor jongerenhuisvesting door nieuwe, kwalitatief hoogwaardige en zelfstandige woningen voor jongeren in de stad toe te voegen;
- In het kader van het Bouwoffensief Groningen draagt de gemeente bij aan de totstandkoming van 240 betaalbare verhuurbare eenheden in de sociale sector;
- Door partijen wordt een vorm van exploitatie voorgestaan die ontleend is aan en nauw aansluit bij de corporatiesector.

Wij vragen uw raad wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het verstrekken van de lening als bedoeld in het door uw raad vastgestelde gemeentelijke treasurystatuut. Wij vragen u om uw wensen en bedenkingen uiterlijk **10 juni 2015** aan te geven of daartoe deze brief te agenderen ter bespreking in de raadscommissie Ruimte & Wonen. Wij zullen uw wensen en bedenkingen betrekken bij onze definitieve besluitvorming over het beschikbaar stellen van de lening.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

A nighttime photograph of a modern, curved building with illuminated windows. The building is the central focus, with its interior lights glowing through the glass facade. In the foreground, there are blurred light trails from traffic, including red and white streaks, suggesting a busy street or intersection. The background shows other buildings and city lights under a dark sky.

BOUWJONG!
Cortingborgh 2
De Huismeesters

Ontwerpteam

stedebouw - landschap - architectuur	 PvanB architecten	 Theo Deutinger	 MD landschapsarchitecten
constructies	 Ingenieursbureau Wassenaar		
installaties & bouwfysica	 Nijeboer-Hage technisch adviseurs		
brandveiligheid	 Adviesbureau Munnik brandveiligheid		
geluid	 Bureau 1232 akoestiek, bouwfysica, installatietechniek		
kosten	allen		



Budget

Budget bouwkosten per m² BVO (gehele gebouw): 1.300 euro / m² BVO (incl. BTW)

Gerekend BVO totale gebouw: 10.346 m²

Geen 'BouwJong! toeslag'.

Grootte / aantal woningen

Gerekend met 84 eenheden die verdeeld kunnen worden in 168 zelfstandige studio's die elk 357 euro aan huur op moeten brengen per maand (deze zijn rond de 48 m² BVO).

Minimaal programma van eisen voor zelfstandige studio's:

- Eenheid met tenminste 24 m² verblijfsgebied, natte cel met douche en toilet 2,6 m², keukenblok, wm-aansluiting, eigen voordeur, (gemeenschappelijke) bergruimte / buitenruimte.

Doel is wel zelfstandige eenheden, optie voor onzelfstandige kamers is alleen ter illustratie weergegeven om de flexibiliteit te benadrukken. Het gaat vooral ook om de flexibiliteit van de toren. De mogelijkheid tot het maken van grotere appartementen moet bestaan.

Bouwjong! Ontwerp woontoren locatie Cortingborgh 2

Small

De 9-hoekige toren zorgt voor een bijzondere woonervaring: prettige, makkelijk indeelbare ruimtes die een grote mate van privacy combineren met een weids uitzicht op de stad.

Extra kwaliteit is de 'straat' van geschakelde ruimtes met collectieve voorzieningen, die door het hele gebouw heen loopt. De bewoners beheren zelf deze ruimtes en kunnen er eigen invulling aan geven, zoals studielandschap, muziekrimte, fitnessplek, biljartruimte, etc.

De student krijgt dus naast zijn woning een uitgebreid keuzemenu, dat hij helemaal op zijn leef- en studiewensen kan aanpassen.

Medium

De onderste drie verdiepingen zijn ruimtelijk opengewerkt tot een driedimensionaal, openbaar toegankelijk marktplein. Hier worden door studenten commerciële voorzieningen gerund, zoals fiets- en computerreparaties, een repro, belastinghulp, een oppascentrale of een eetcafé.

De bijzondere openbare ruimte in de toren wordt voortgezet in het landschap rondom de toren.

Aan het water en op de grote trap is plek om te zitten, te picknicken of een wijntje te drinken. Ook is er alle ruimte om te flaneren of te fietsen tussen de bomen. Voor sportliefhebbers is er een verdiept plein voor bijvoorbeeld balsporten.

Large

De toren fungeert als stadsmarkering op de grens van stad en ommeland, en laat de identiteit van Groningen als studentenstad in de skyline zien.

Het gebouw geeft het studentenleven een prominente plek in de beleving van de stad. Het gebruik van de toren door de studenten zelf speelt een belangrijke rol in de steeds variërende uitstraling van het gebouw.

De kamers, de collectieve straat, de overdekte markt en de openbare ruimte creëren samen een levendige, verticale stedelijke ruimte en een uniek woonmilieu voor studenten.

Gerealiseerd Programma

Woningen

Totaal 8112 m² bvo

Aantal, type, grootte (bvo) en huurprijs

60 zelfstandige studio's van 32 m², huurprijs ca. € 345

57 twee kamer appartementen van 48 m², huurprijs ca. € 450

12 drie kamer appartementen van 64 m², huurprijs ca. € 550

16 vier kamer appartementen / maisonnettes van 96 m², huurprijs ca. € 640

12 studentenhuizen van 96 m² met vier kamers , huurprijs volgens puntensysteem

Collectieve ruimtes voor en door studenten in de helix

Totaal 250 - 500 m² vvo

14 ruimtes van 12,5 m² vvo, huurprijs ntb

8 ruimtes van 25 m² vvo, huurprijs n.t.b.

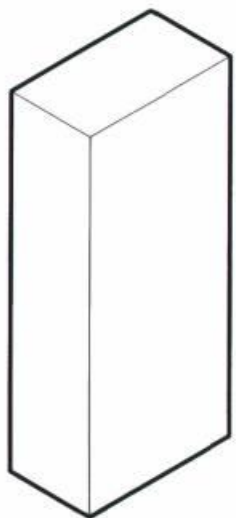
Commerciële ruimtes voor studenten en stadjes, door studenten

Totaal 301 m² vvo

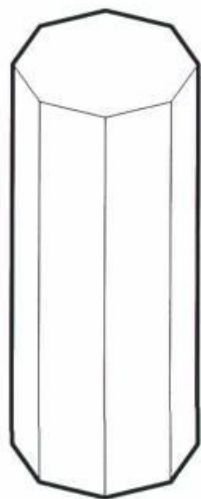
begane grond 117 m² vvo, huurprijs n.t.b.

eerste verdieping 104 m² vvo, huurprijs n.t.b.

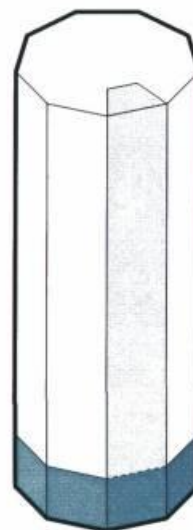
tweede verdieping 80 m² vvo, huurprijs n.t.b.



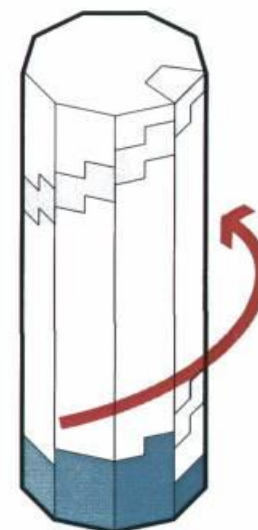
basis programma



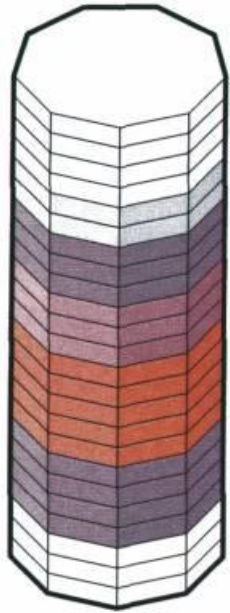
minimale gevel met maximaal volume



collectieve en openbare ruimte toevoegen

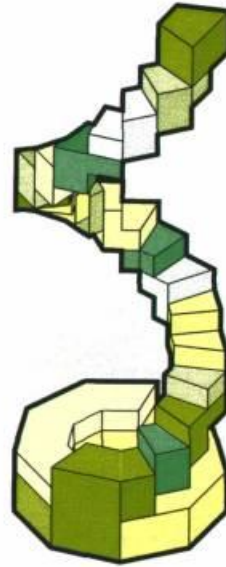


relaties maken door verdraaiing



- 4 kamer-appartementen/
misonettes (96m²)
- 3 kamer-appartementen (64m²)
- 2 kamer-appartementen (48m²)
- 5-kamer-appartementen/
studentenhuizen (96m²)
- studio's (32m²)
- 2 kamer-appartementen (48m²)

(tijdelijke) invulling
met woningen



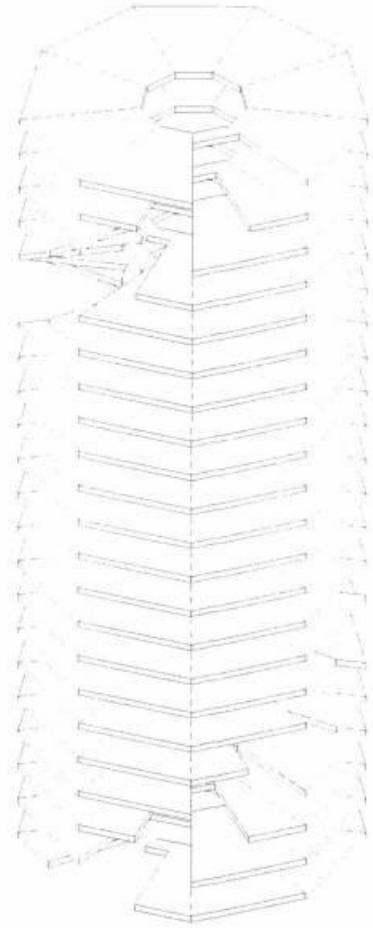
collectieve ruimtes



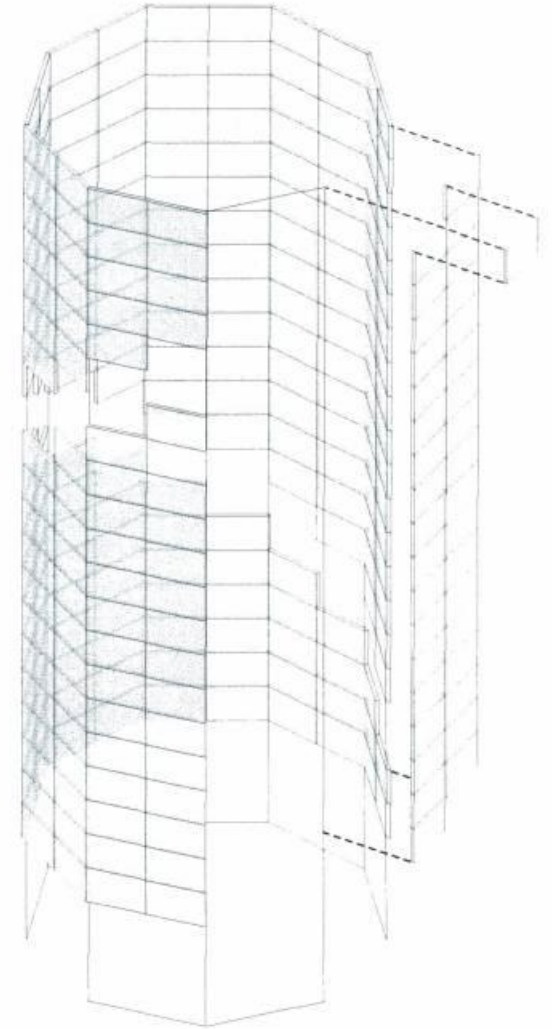
permanente drager
tijdelijke inbouw



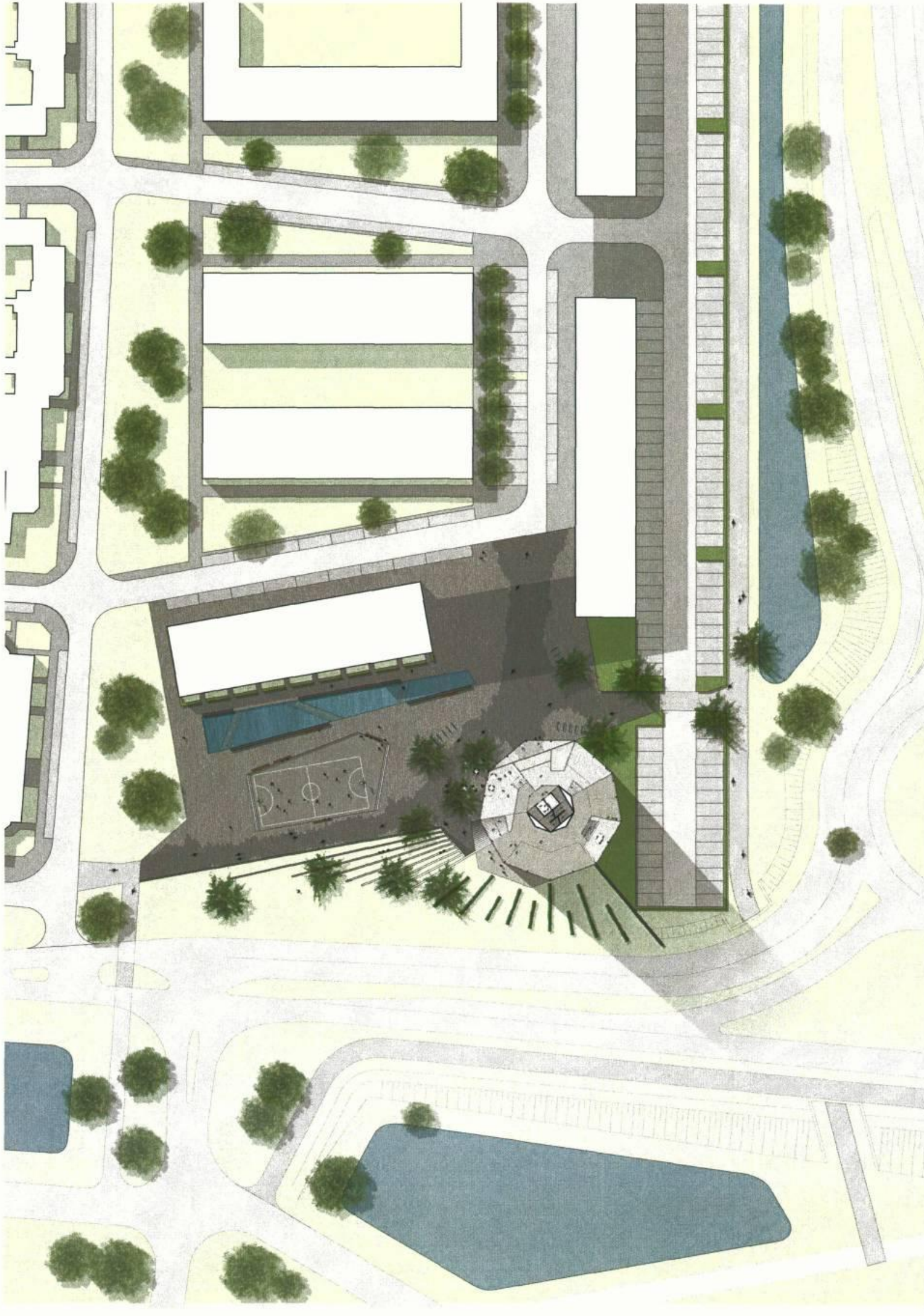
draagconstructie



vrij indeelbare vloeren



prefab gevelementen





0 1 5 10



footprint stedenbouwkundig plan

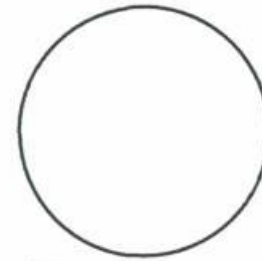
gevellengte	89,5 m1
vloeroppervlak	468,5 m2
verhouding gevel/vloeroppervlak	0,191



vierkant

3,3% minder gevel

gevellengte	86,6 m1
vloeroppervlak	468,5 m2
verhouding gevel/vloeroppervlak	0,185

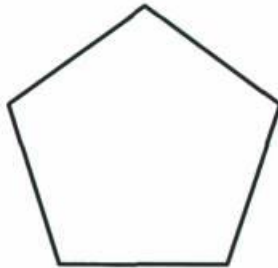


cirkel

14,3% minder gevel

gevellengte	76,7 m1
vloeroppervlak	468,5 m2
verhouding gevel/vloeroppervlak	0,164

maakbaarheid:
- ronde vorm → X
- hoeveelheid aansluitingen



vijfkant

7,9% minder gevel

gevellengte	82,5 m1
vloeroppervlak	468,5 m2
verhouding gevel/vloeroppervlak	0,176



zeskant

10,0% minder gevel

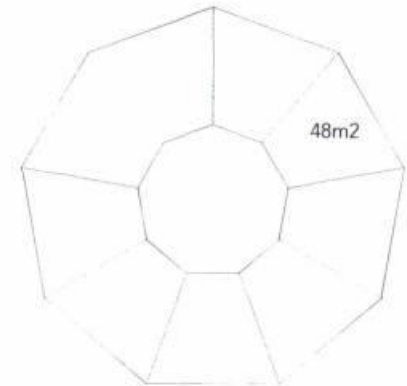
gevellengte	80,6 m1
vloeroppervlak	468,5 m2
verhouding gevel/vloeroppervlak	0,172



achtkant

12,0% minder gevel

gevellengte	78,8 m1
vloeroppervlak	468,5 m2
verhouding gevel/vloeroppervlak	0,168



negenkant

stedenbouw. footprint (rechtshoek)		negenhoek
89,5 m1	gevellengte	81,9 m1
468,5 m2	vloeroppervlak	512 m2
0,191	verhouding gevel/vloeroppervlak	0,160

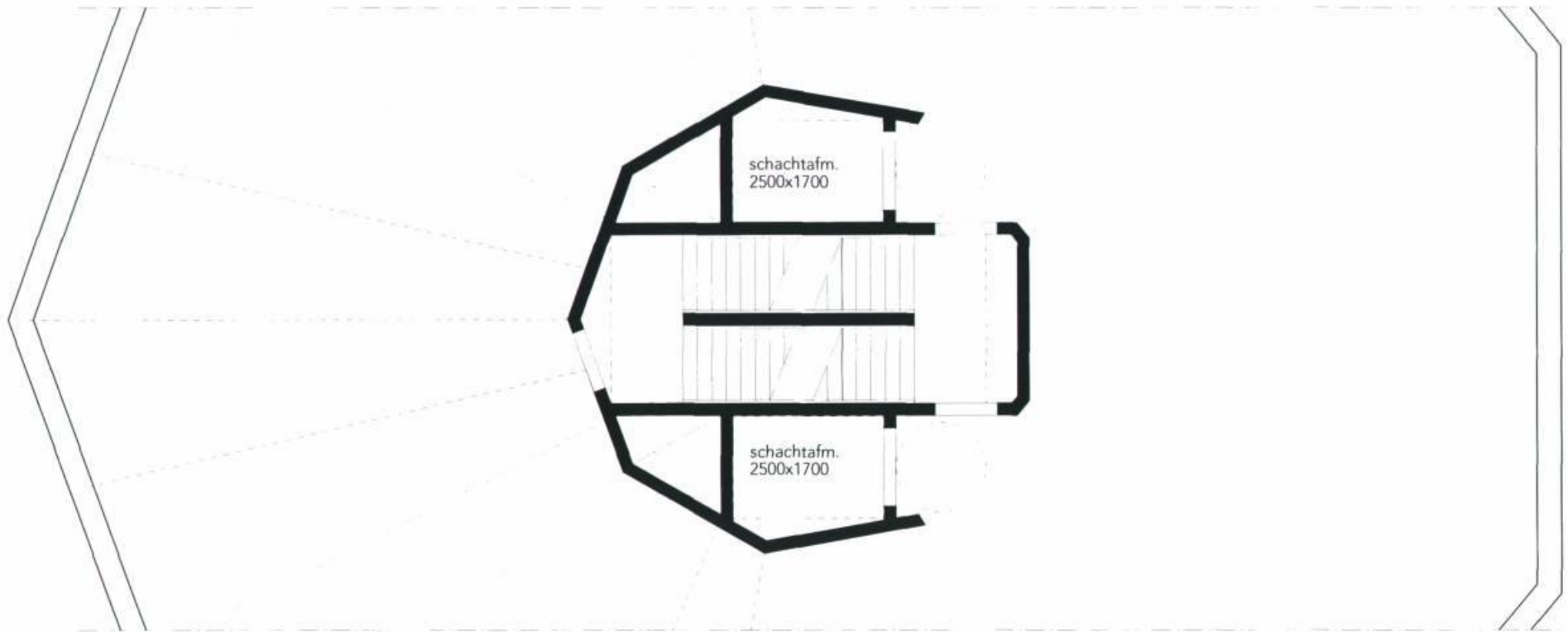


onderzoek naar efficiënte plattegrondvorm



dragende gevel

dragende kern



constructieprincipe

Natuurlijk ventileren

Schoner en robuuster

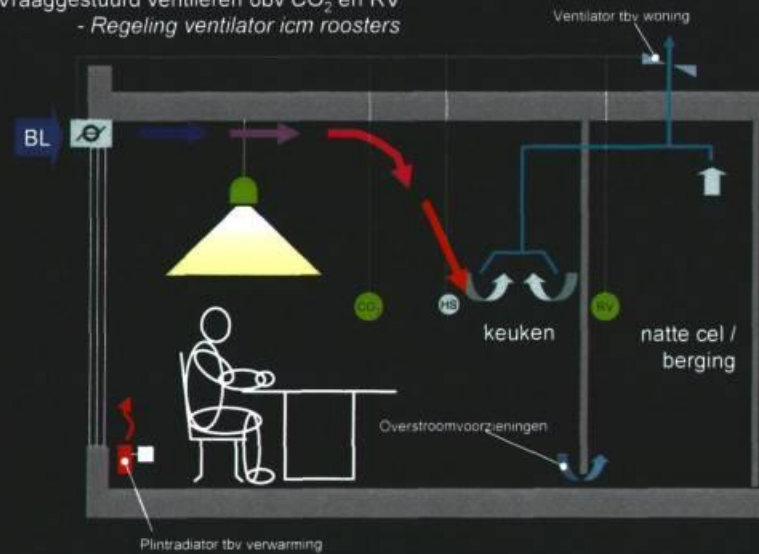
- Goede kwaliteit binnenklimaat
- Energievriendelijk door minder ventilatorenergie
- Eenvoud en robuust



Kwaliteit ventilatie is belangrijker dan kwantiteit !!

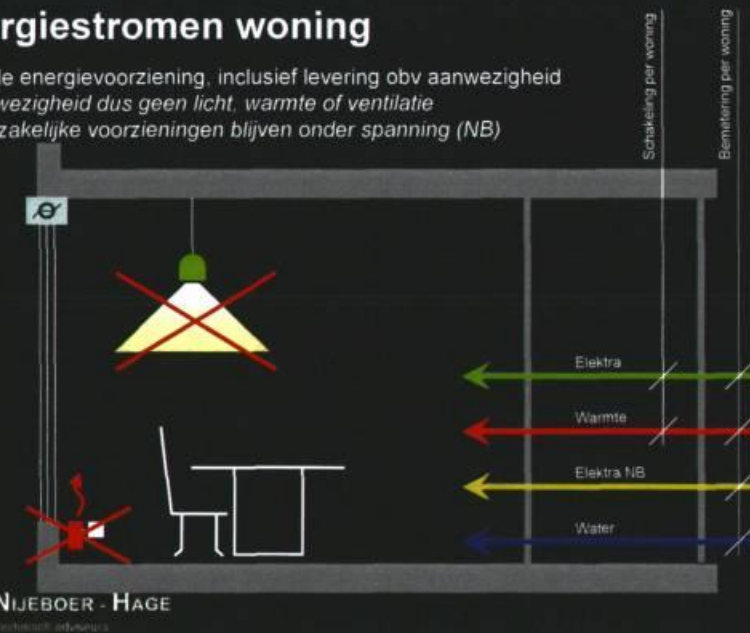
Klimaat woning

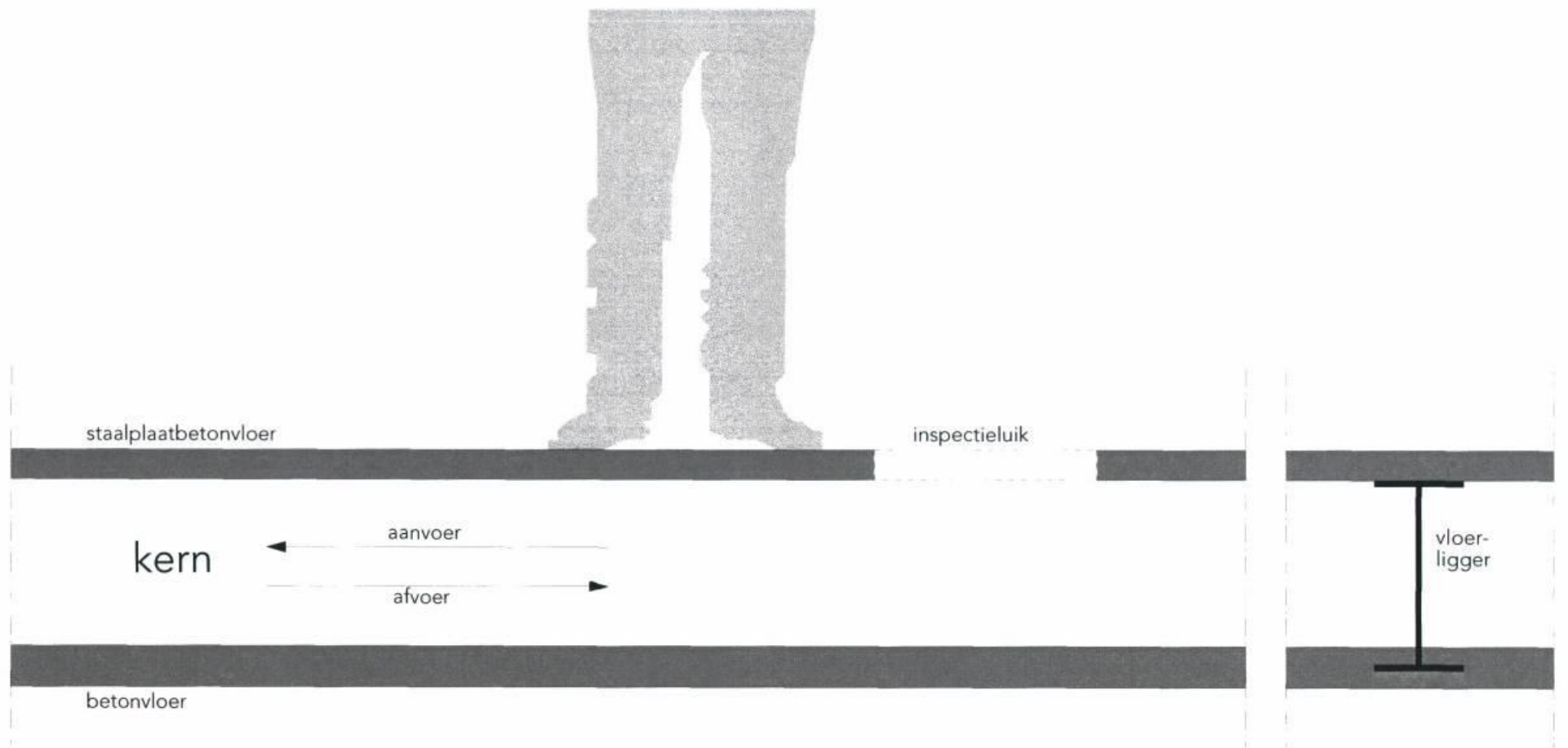
Vraaggestuurd ventileren obv CO₂ en RV
- Regeling ventilator icm roosters



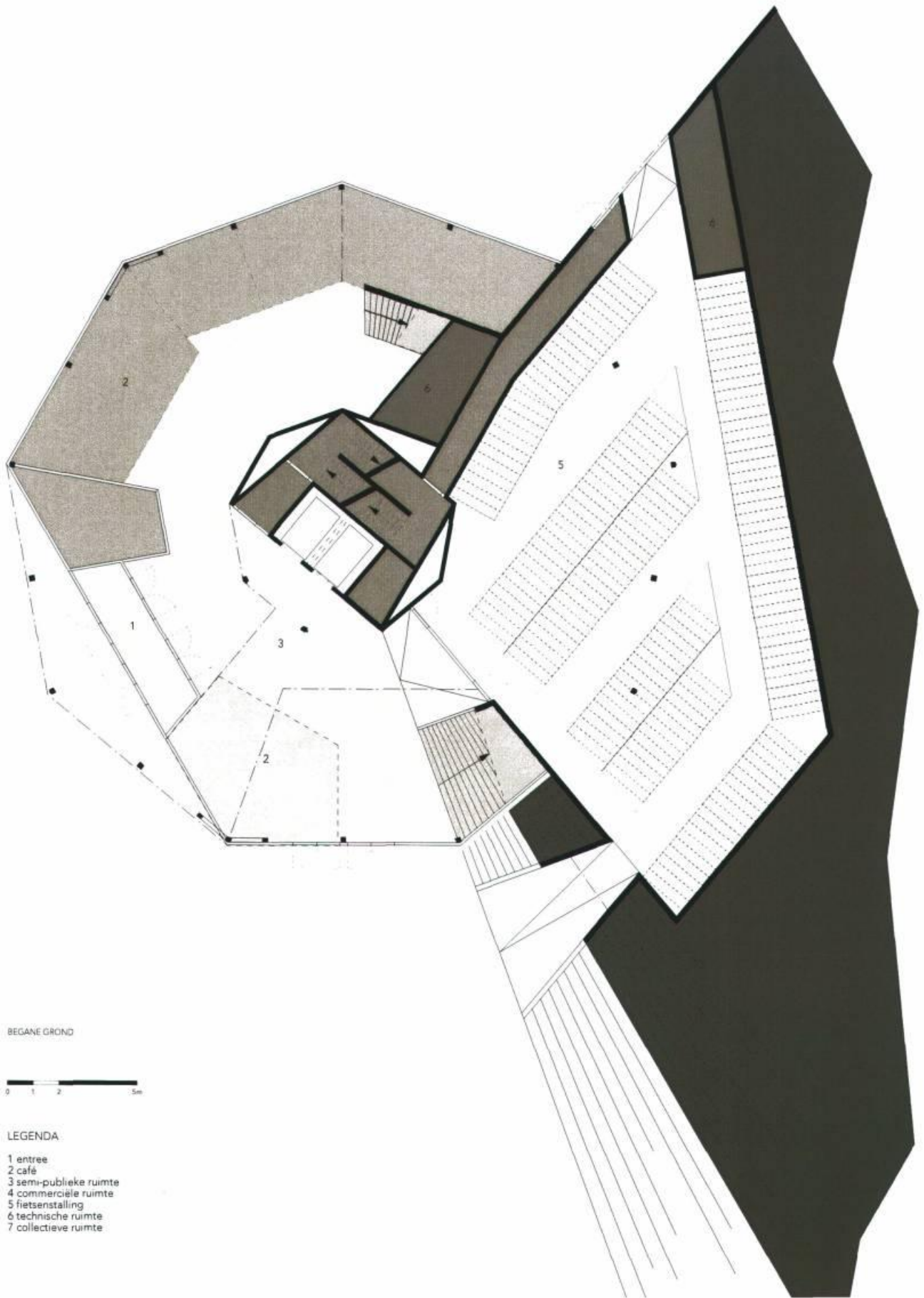
Energiestromen woning

Centrale energievoorziening, inclusief levering obv aanwezigheid
- Bij afwezigheid dus geen licht, warmte of ventilatie
- Noodzakelijke voorzieningen blijven onder spanning (NB)





holle vloer
leidingen en kanalen vanaf kern naar woning

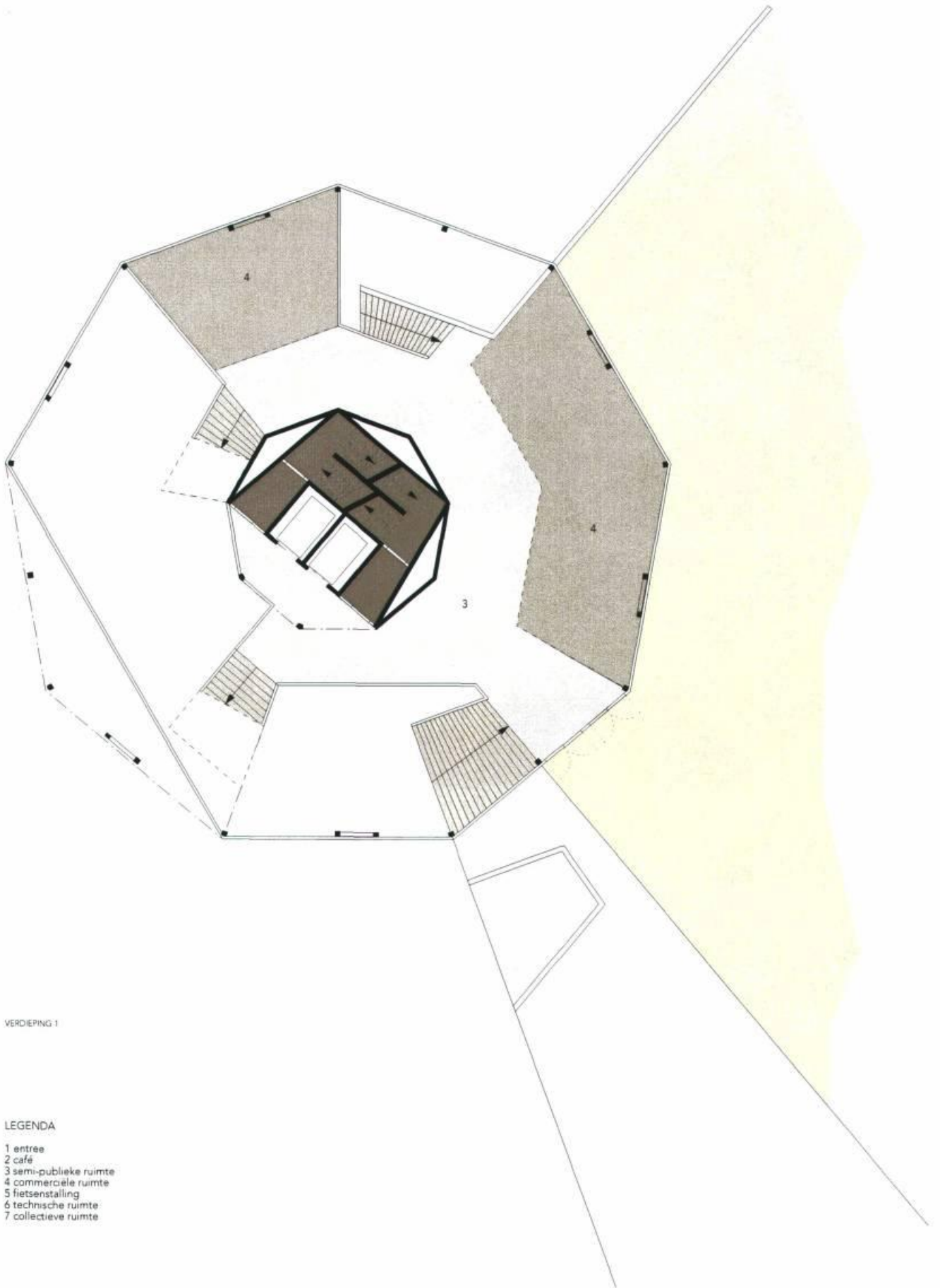


BEGANE GROND



LEGENDA

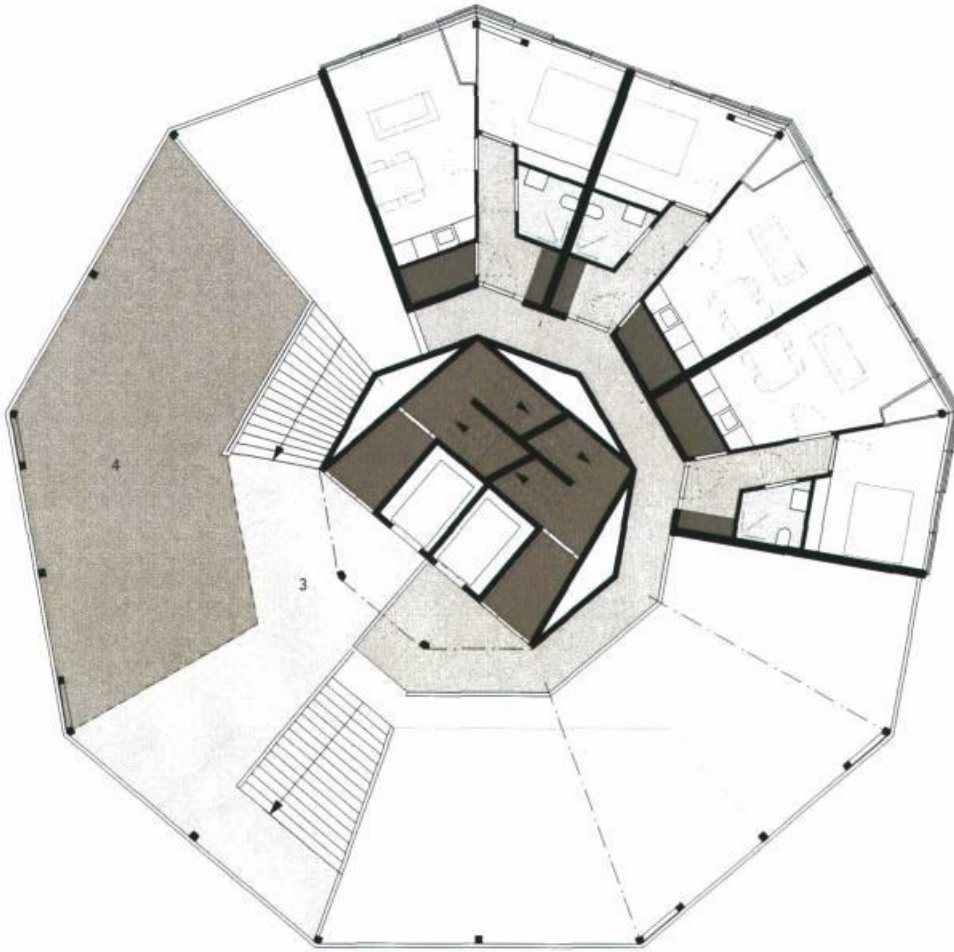
- 1 entree
- 2 café
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsenstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte



VERDIEPING 1

LEGENDA

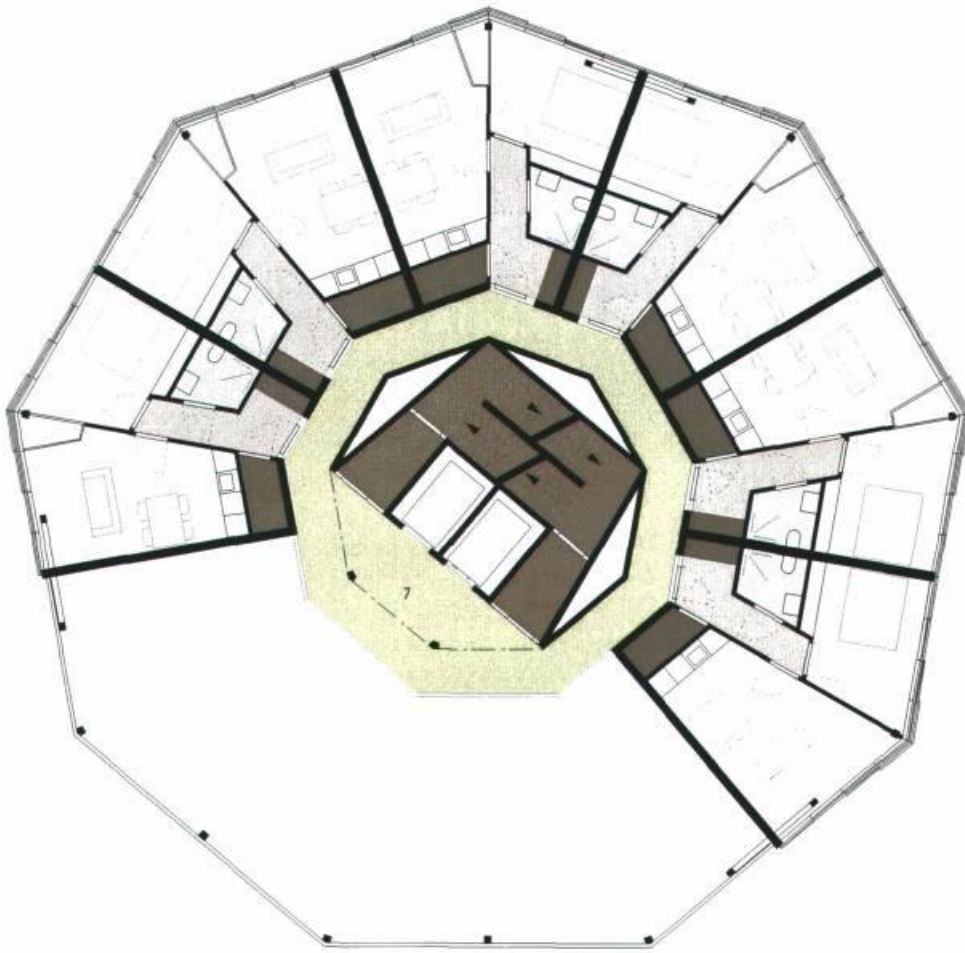
- 1 entree
- 2 café
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsenstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte



VERDIEPING 2

LEGENDA

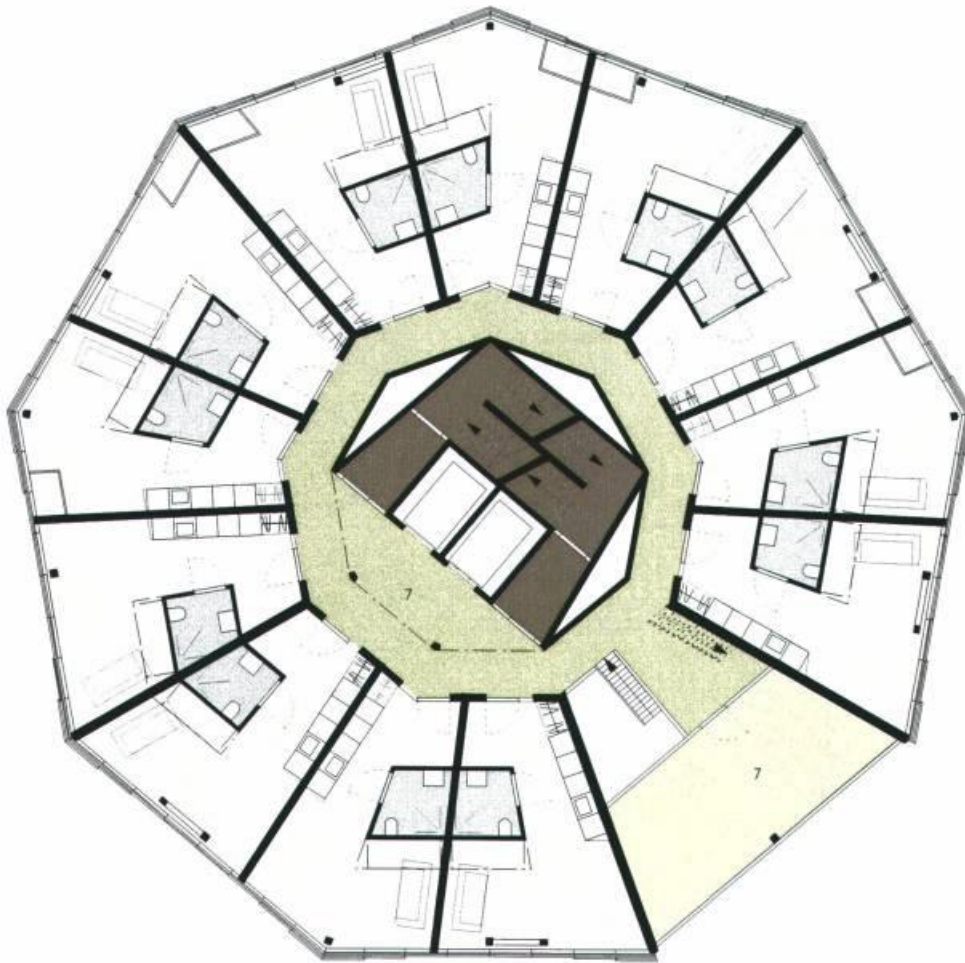
- 1 entree
- 2 café
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte



VERDIEPING 3

LEGENDA

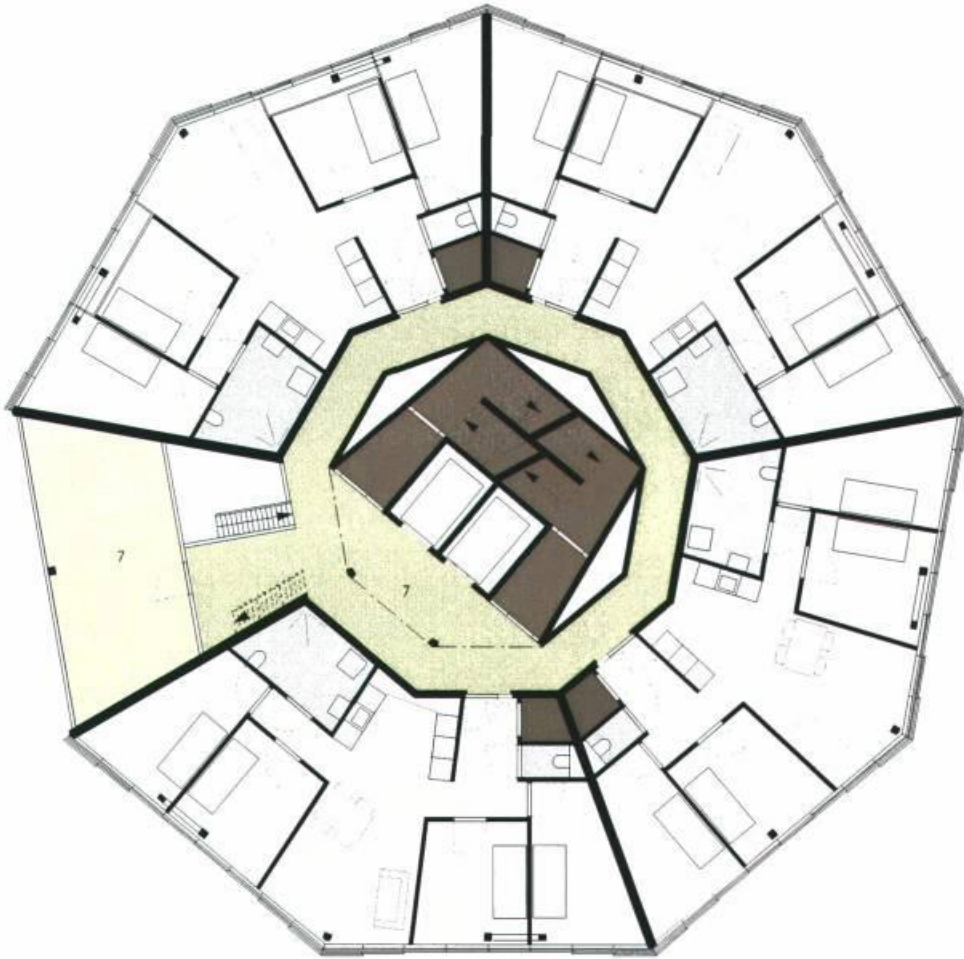
- 1 entree
- 2 café
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsenstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte



VERDIEPING MET STUDIO'S (32M²)

LEGENDA

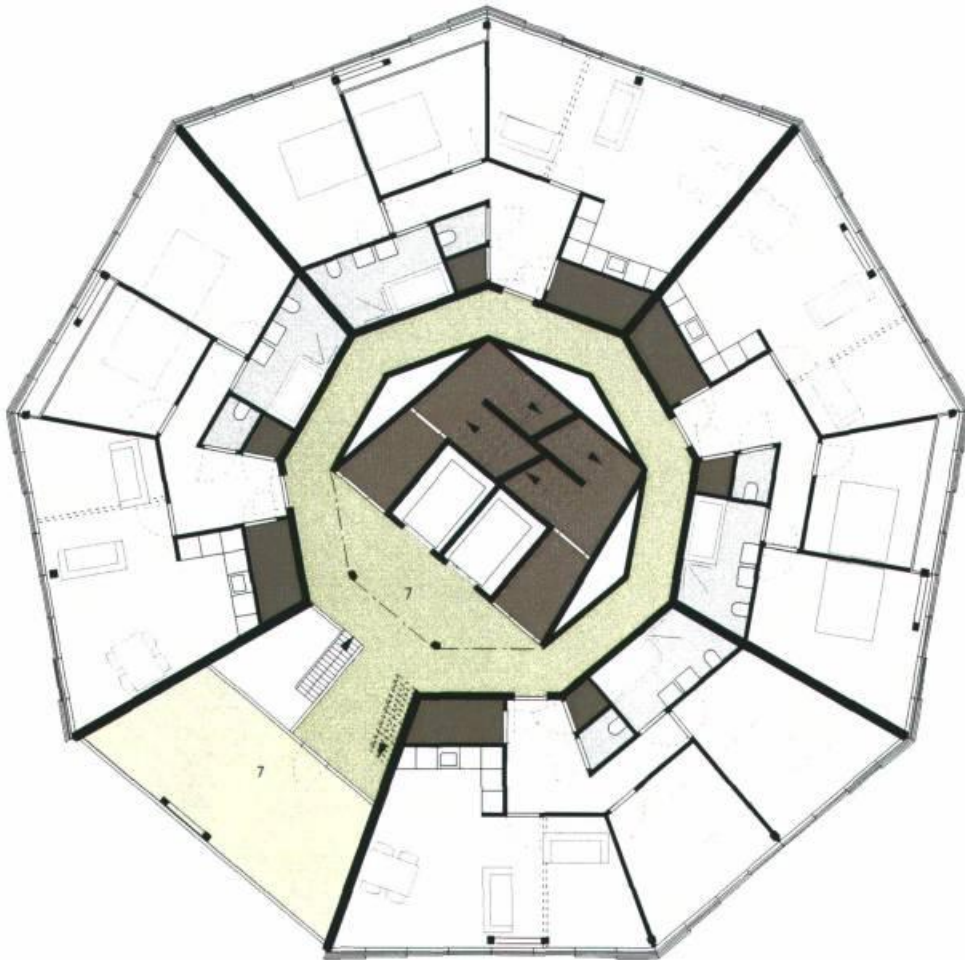
- 1 entree
- 2 café
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte



VERDIEPING MET 5-KAMER-APPARTEMENTEN/STUDENTEN-HUIZEN (96M2)

LEGENDA

- 1 entree
- 2 café
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte



VERDIEPING MET 4-KAMER-APPARTEMENTEN/STUDENTENHUIZEN (36M2)

LEGENDA

- 1 entree
- 2 café
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsenstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte