

Bijlage I: mailbericht van Elkien aan Gemeente d.d. 22-7-2021

Van: Peter van de Weg <peter.vandeweg@elkien.nl>
Datum: 22 juli 2021 om 20:25:03 CEST
Aan: "Haan de, Hein" <hein.dehaan@leeuwarden.nl>
Kopie: Sandra Oude Wesselink <sandra.oudewesselink@elkien.nl>
Onderwerp: Elkien: voorstel Heechterp

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Klik niet op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt.

Beste Hein,

Graag wil ik via deze weg een voorstel voorleggen voor wat betreft Heechterp. Overigens in de wetenschap dat je met reces bent; maar je liet me eerder weten dat je dit niet bezwaarlijk vindt.

We hebben op 16 juni 2021 afgesproken om samen scenario's te onderzoeken om het masterplan te versoberen door te 'optimaliseren' en daarmee te komen tot een voor beide partijen financieel en inhoudelijk aanvaardbaar plan. Wij hebben naar voren gebracht dat met name de huidige financiële uitkomsten van de grondruil voor Elkien niet inpasbaar zijn in onze begroting. Maar ook de waarde van de geplande verdunning vinden wij nog onvoldoende terug.

Tegelijk stelde je, in datzelfde gesprek op 16 juni, aan ons de vraag op welke voorwaarden het voor Elkien wél acceptabel is om het huidige masterplan te realiseren. Je gaf duidelijk aan dat het uitvoeren van het huidige masterplan voor de gemeente Leeuwarden de grote voorkeur heeft. We hebben goed nagedacht over deze vraag en komen in deze mail met een concreet voorstel over de financiële effecten van de grondruil en de verdunning. Een ultieme poging om elkaar alsnog te vinden in het huidige masterplan. Voor wat betreft de overige kosten (naast de grondruil en verdunning) hebben we informatie uitgewisseld om tot de conclusie te komen dat een zeer beperkt bedrag voor rekening van Elkien komt; maar dat dient natuurlijk nog te worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Ons voorstel vatten we samen in de navolgende onlosmakelijk aan elkaar verbonden punten:

1. De component grond-ruil resulteert (per saldo, in totaal) in een maximum betaling van €2,5 miljoen (excl. BTW) van Elkien aan de Gemeente Leeuwarden. Dit in afwijking van het huidige voorstel van de gemeente dat uitkomt op €3,2 miljoen (excl. BTW).
2. De verdunning binnen Heechterp voor Elkien willen wij (afwijkend van het huidige plan) tot een minimum terugbrengen zodat Elkien niet hoeft te worden gecompenseerd voor vervangende nieuwbouw op andere locaties in de stad. (Voor de duidelijkheid: dit heeft geen invloed op ons gesprek over het afnemen van huurwoningen door Elkien in Nieuw-Oud-Oost). Diversifiëren van aanbod of huurprijzen is onderwerp van aanvullend onderzoek en geeft hiermee blijvend invulling aan de gezamenlijke visie.

Je mag dit voorstel direct zien als eind-voorstel om eruit te komen op basis van het huidige masterplan. Wij markeren dit voorstel daarbij niet als bijdrage aan de openbare ruimte en uit dit voorstel mag geen precedent worden ontleend voor toepassing bij andere projecten die lopen of nog gaan lopen.

Ter verduidelijking gaat Elkien bij het voorstel uit van de volgende uitgangspunten:

- Elkien zal (om verdunning tot een minimum te beperken) optimaal terug ontwikkelen op de locatie Heechterp ter voorkomen van grondkosten op een andere locatie. De grondruilkaart vanuit het masterplan is daarbij niet bepalend voor de woningaantallen voor welke een bestemmingsplanwijziging zal worden aangevraagd. Het hierboven genoemde bedrag blijft het maximum.

- Posities voor parkeren worden heroverwogen in de uitwerking van de deelplannen. Elkien zal zoeken naar mogelijkheden op de eigen terreinen en de gemeente Leeuwarden draagt hieraan bij door daar waar mogelijk parkeren te realiseren/verplaatsen naar de bestaande grondpositie van de gemeente. Hiervoor worden geen extra kosten door Elkien betaald. Het genoemde bedrag blijft hierbij het maximum.
- De gemeente realiseert de inrichting van het openbaar gebied op basis van de (beeld)kwaliteit als opgenomen in het huidige Masterplan.
- De bijdrage aan de grondverkoop van Elkien is gemaximeerd. Elkien behoudt het recht de kosten voor het verwerven van gronden van de gemeente aan te passen als het aantal wooneenheden (op basis van de grondquote) naar beneden wordt bijgesteld.
- De aanpassingen aan de openbare ruimte noodzakelijk voor de herstructurering, zowel ondergrondse als bovengrondse infra komen volledig voor rekening van de gemeente Leeuwarden.
- Elkien en de gemeente Leeuwarden conformeren zich aan de stedenbouwkundige onderlegger zoals die gezamenlijk is opgesteld en opgenomen in het Masterplan en spannen zich in het plan zo kostenefficiënt mogelijk te optimaliseren.
- Het genoemde bedrag bij 1. wordt gedurende de ontwikkeling van het project over de hele looptijd per fase verrekend.
- De gemeente Leeuwarden garandeert toekomstig onderhoud van de openbare ruimte conform de binnen het masterplan gestelde eisen/uitgangspunten.
- Het plan Heechterp in het algemeen en dit voorstel in het bijzonder, is onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen van Elkien.

We zullen moeten uitwerken en vastleggen in de anterieure overeenkomst die geldt voor het hele project.

Nog een heel fijn vervolg van je reces. Ik ben nu 3 weken op vakantie.
Ik stel voor dat we half augustus contact hebben om het vervolg te bespreken.

Met vriendelijke groet,

Peter van de Weg
Directeur-bestuurder

De Opslach 69, 8448 GV Heerenveen 06 - 22 47 48 39
Postbus 836, 8440 AV Heerenveen www.elkien.nl



De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Door de elektronische verzending van het bericht kunnen er geen rechten ontleend worden aan de informatie. Dit e-mailbericht is door Elkien gecontroleerd op alle bekende virussen.