

Algemeen: VolkerWessels Bouw & Vastgoed Nederland B.V. is contractpartij van de gemeente i.z. de commerciële ontwikkelingen. Zij opereert onder de werknaam 'Sonate' en wordt in de antwoorden ook als zodanig aangeduid.

#	Vraag	Antwoord
1.	Hoe ziet het meest actuele woningbouwprogramma van Sonate er op dit moment per toren uit?	Het woningbouwprogramma van Sonate bestaat uit: - Toren A: 268 woningen met een gemiddelde omvang van 99,7 m2 bvo; - Toren B: 188 woningen met een gemiddelde omvang van 103,1 m2 bvo; - Toren C: een indicatief programma van 58 woningen. Zie ook de openbare bijlage bij de herziening van de GREX (bijlage 2a van de halfjaarrapportage nieuwbouw OCC Q4 2018 & Q1 2019 – RIS302527).
3.	Tijdens de bespreking van de brief over Sonate (RIS301595) in de commissie Ruimte stelde de wethouder SWS dat de woningen uiteindelijk zijn aangeboden aan de corporaties voor de kostprijs, te weten een bedrag van 280.000,- euro per woning. Is dit juist? Zo nee, waarom niet?	Contractueel is afgesproken dat de 88 sociale woningen tot een maximum van 4.488 m2 bvo tegen kostprijs aan woningcorporaties worden aangeboden. Het volume van 4.488 m2 bvo komt overeen met 54 woningen. De kostprijs van deze 54 sociale woningen bedraagt inderdaad € 280.000,- incl. BTW per woning. De verkoopprijs van de resterende woningen zou gelijk zijn aan de commerciële waarde die zou volgen uit de verkoop. Alle 88 woningen moesten tegen een sociale huurprijs worden verhuurd. De commerciële waarde zal hoger zijn dan de kostprijs, waardoor de resterende 34 duurder zouden worden dan € 280.000,- incl. BTW. Zie RIS301595.
4.	Was het aanbieden tegen de kostprijs contractueel overeengekomen met Heijmans en later Volker Wessels? Zo nee, waarom niet?	Ja, conform de contractuele afspraken moesten de sociale woningen tot een maximum van 4.488 m2 bvo worden aangeboden tegen kostprijs. Zie ook het antwoord op vraag 3.
7.	Wat is de gemiddelde kostprijs van een nieuwe sociale woning op dit moment?	Een gemiddelde kostprijs van een nieuwe sociale woning is niet te geven, omdat het antwoord afhankelijk is van vele factoren.
8.	Wat verstaat het college precies onder kostprijs? Zijn dat de bouwkosten of de stichtingskosten, en is dat inclusief of exclusief de grondprijs?	De totale stichtingskosten zijn in de contractuele afspraken beschreven als zijnde opgebouwd uit 3 componenten, namelijk: 1) bouwkosten (inclusief bijkomende kosten); 2) algemene kosten; en 3) winst & risico. De kostprijs die Sonate voor de sociale woningen mag rekenen bevat alleen de eerste twee componenten en de normgrondprijs van € 97/m2 bvo. Winst & risico maken geen deel uit van de kostprijs.
9.	Hoe is de kostprijs van 280.000 euro precies berekend, kan het college daar een specificatie van geven? Zo nee, waarom niet?	Het totaal aan bouwkosten van toren A incl. bijkomende kosten en algemene kosten is middels een prijs per vierkante meter toegerekend aan de sociale huurwoningen. Vervolgens heeft een correctie naar beneden plaatsgevonden vanwege een goedkopere keuken in de sociale huurwoningen dan in de overige woningen. Daarbij zijn de grondkosten (normgrondprijs voor sociale huurwoningen) opgeteld. Het resultaat is de kostprijs per woning.
10.	Hoe staat de kostprijs in verhouding tot de verwachte marktwaarde van deze woningen? Vindt het college 280.000 euro een redelijke kostprijs mede gegeven de marktwaarde?	De berekening van Sonate, die als basis heeft gediend voor de aanbieding aan de woningcorporaties, is door een bouwkostensdeskundige getoetst. Uit die toetsing blijkt dat de kostenopstelling van Sonate, en daarmee de aanbiedingsprijs aan de woningcorporaties, marktconform is. Het is de gemeente niet bekend wat de commerciële (markt)waarde van de

#	Vraag	Antwoord
		woningen is, maar het ligt in de lijn der verwachting dat deze hoger zijn.
11.	Heeft het college een second opinion of een andere onafhankelijke toets gedaan of de kostprijs juist is berekend? Zo ja, hoe? En zo nee, waarom niet?	Ja, de door Sonate bepaalde kostprijs is getoetst door een bouwkostenskundige. Zie ook het antwoord op vraag 10.
12.	Waarom zijn de 88 sociale woningen niet ook aan andere in Den Haag actieve corporaties (bijv. Arcade en RijswijkWonen) aangeboden of aan corporaties buiten Den Haag?	Sonate heeft de sociale huurwoningen aan drie woningcorporaties aangeboden. Gezien de duidelijkheid in de afwijzingen van die woningcorporaties was het evident niet mogelijk om deze woningen tegen sociale huurprijzen te verhuren zonder een zeer grote afschrijving.
13.	De hoge kostprijs ligt volgens het college aan de complexiteit van de ontwikkeling, door "het maken van een kostbare funderingsconstructie (..) in combinatie met de excessief gestegen bouwrijzen". Welke ontwikkeling wordt precies bedoeld?	Hiermee wordt de ontwikkeling/realisatie van toren A bedoeld.
14.	Om welke funderingsconstructie gaat het hier precies?	Het gaat hierbij om de funderingsconstructie van toren A.
16.	Gaat het hier sec over de funderingsconstructie van de toren waarin de sociale woningen waren voorzien? Zo nee, waarom niet?	Ja.
17.	Hoe zijn of worden alle gebouwen binnen het grondexploitatiegebied Spuikwartier precies gefundeerd en wat zijn de funderingskosten per gebouw?	Voor toren A zie het antwoord op vraag 15. Toren B wordt naast de parkeergarage gebouwd zodat er sprake is van een "normale" funderingsconstructie. De precieze kosten daarvan zijn nog niet bekend. Toren C moet nog ontworpen worden, hierover is nog geen informatie beschikbaar.
18.	Hoe kostbaar is de funderingsconstructie voor Toren A precies?	Zie het antwoord op vraag 15, in het vertrouwelijke deel van de beantwoording.
19.	Hoe kostbaar is de funderingsconstructie voor Toren B precies?	Zie het antwoord op vraag 17.
20.	Hoe kostbaar is de funderingsconstructie voor Toren C precies?	Zie het antwoord op vraag 17.
22.	In eerste instantie zouden de sociale woningen gebouwd worden in Toren C. Later is dat gewijzigd in Toren A. Wat is daarvan de reden?	Het verschuiven van de sociale woningen van toren C naar toren A is het verzoek geweest van de gemeente omdat er behoefte was om de sociale woningen zo spoedig mogelijk te realiseren. Dat is contractueel zo afgesproken. Met de realisatie van toren C kan namelijk pas gestart worden na de verhuizing en sloop van het woonhuis van NDT aan de Schedeldoekshaven. De raad is daar met de kwartaalrapportage Spuikwartier Q3 2017 (RIS298243) over geïnformeerd.
23.	Is het juist dat onder Toren B geen parkeergarage is gesitueerd en daar geen complexe funderingsproblemen spelen? Zo nee, waarom niet?	Het is juist dat onder toren B geen parkeergarage gesitueerd is zodat er sprake is van een "normale" funderingsconstructie.
24.	Waarom is niet overwogen om de sociale woningen alsnog in Toren C of eventueel in Toren B te situeren?	Zie het antwoord op vraag 22. Sonate heeft eerder meegewerkt aan het verzoek van de gemeente om de sociale huurwoningen te verplaatsen van toren C naar toren A. De gemeente kan op grond van de huidige contracten en afspraken niet afdwingen dat de sociale huurwoningen (nogmaals) verplaatst worden van toren A naar toren B of toren C.
25.	Zijn de kosten van de funderingsconstructie evenredig verdisconteerd in de kostprijs van alle onderdelen van het bouwprogramma van Sonate? Zo ja, hoe? En zo nee, waarom niet?	Zie het antwoord op vraag 9.
26.	In het projectdocument voor het OCC (RIS 292663) is bepaald dat er als onderdeel van het OCC een parkeergarage moet worden gerealiseerd van 280 openbare plaatsen. Daartoe wordt de bestaande Spui Centre garage aangepast, alsmede de toeritten naar de parkeergarage. Dit is onderdeel van het DBM-contract van Cadanz. Is dit juist? Zo nee, waarom niet?	Ja.

#	Vraag	Antwoord
29.	Ook de Turfmarktgarage wordt in het kader van de herontwikkeling van het Spuikwartier verbouwd. Welke partijen hebben de opdracht gekregen om deze garage te verbouwen en welke contracten zijn hiervoor afgesloten en met wie?	De Turfmarktgarage bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevindt zich in het (voormalige) Wijnhavenkwartier. Dat deel wordt thans door de gemeente geëxploiteerd. Het tweede deel bevindt zich in het Spuikwartier, deels onder toren A en deels onder het OCC. De verbouwing en afbouw zal in opdracht van de gemeente plaatsvinden. Hiervoor zijn nog geen contracten afgesloten. Zie ook paragraaf 3.3 van de halfjaarrapportage nieuwbouw OCC Q4 2018 & Q1 2019 (RIS302527).
34.	Heeft Heijmans bij de totstandkoming van het grondbod, danwel de onderhandelingen over de grondprijs aangegeven dat rekening moest worden gehouden met extra bouwkosten i.v.m. de fundering of de constructie van de toren, danwel de parkeergarages? Zo nee, waarom niet? En zo ja, met welke bedragen diende volgens Heijmans rekening te worden gehouden en hoe is dat contractueel vastgelegd?	In de contractuele afspraken is o.a. het minimale grondbod vastgelegd en is bepaald op welke manier de 88 sociale huurwoningen aan de woningcorporaties moesten worden aangeboden. Toen bleek dat Sonate meer kosten moest maken dan waarmee rekening was gehouden, kon dat op basis van de contractuele afspraken geen invloed hebben op de minimale grondwaarde maar wel op de kostprijs van de sociale huurwoningen.
35.	Is het juist dat tijdens de onderhandelingen met Heijmans en de overname van het contract door Volker Wessels al bekend was dat er rekening gehouden moest worden met extra bouwkosten vanwege de fundering en dat dit is verdisconteerd in het grondbod? Zo nee, waarom niet?	Vanaf het begin is duidelijk geweest dat de bouwlocatie van in het bijzonder toren A en toren C ingewikkeld is waardoor extra locatiespecifieke kosten te verwachten waren, zonder dat deze overigens waren gebaseerd op een uitgewerkt plan. In de gesprekken, onderhandelingen, contractuele afspraken en dus ook in de grondwaarde is daarmee rekening gehouden. Zie ook het antwoord op vraag 34.
36.	In 2016 heeft Volker Wessels het contract van Heijmans overgenomen. Heeft Volker Wessels een bedrag aan Heijmans betaald of een andere tegenprestatie ontvangen m.b.t. de overname van het contract? Zo nee, waarom niet?	Het is de gemeente bekend dat Sonate een bedrag heeft betaald aan Heijmans bij de overname van het contract. De omvang van dat bedrag is niet bekend.
37.	Is bij de overname van het contract door Volker Wessels een andere grondprijs overeengekomen met de gemeente? Zo nee, waarom niet?	Sonate heeft de contractuele afspraken integraal overgenomen van Heijmans.
40.	De hoge vraagprijs van de sociale woningen ligt volgens het college niet alleen aan de kostbare funderingsconstructie, maar ook aan "de excessief gestegen bouwrijzen". Kan het college aangeven hoe de bouwkosten zijn gestegen sinds de 2e allonge in 2016 met Heijmans is afgesloten?	Op grond van de Bouwkostenindex is de stijging 22%, zie ook vraag 41 en het antwoord daarop. In het rapport 'Staat van de volkshuisvesting' is ook met de Bouwkostenindex gerekend.
41.	Volgens de "Staat van de volkshuisvesting" van mei 2018 van minister Ollogren zijn in 2018 de prijzen per vierkante meter van gestapelde bouw 22 procent hoger in vergelijking met 2016. Is dit juist? Zo nee, waarom niet?	In dat rapport wordt gesteld dat de bouwkosten voor gestapelde bouw van corporatiewoningen per vierkante meter in 2018 22% hoger zijn dan in 2016. Het college heeft geen reden om aan te nemen dat die bewering niet klopt.
42.	Hoe verhoudt zich de stijging volgens de "Staat van de volkshuisvesting" tot de stijging van de bouwkosten van de Sonatewoningen in de periode 2016 tot 2018?	De stijging van de bouwkosten voor het project Sonate ligt in de buurt van het in vraag 41 genoemde percentage van 22% voor de betreffende periode.
43.	Wat gebeurt er met de 1 miljoen uit het potje voor sociale woningen dat is ingezet voor het Sonateplan?	Zie het antwoord op vraag 33.
44.	Hoeveel woningen met welke grootte en welke VON-, danwel huurprijs komen er in de plaats van de 88 sociale woningen in het Spuikwartier?	De indeling van de verdiepingen van toren A wordt niet aangepast als gevolg van het feit dat 88 woningen niet in de sociale huurcategorie worden ondergebracht. De omgevingsvergunning voor de gebouwen is namelijk al verstrekt. Alle woningen van toren A en B worden nu betrokken bij de verkoop aan een institutioneel belegger. De huurprijs zal door deze toekomstige eigenaar worden bepaald.

#	Vraag	Antwoord
45.	Het college stelt dat de sociale woningen elders gecompenseerd kunnen worden. Gaat Sonate cq. VolkerWessels dat doen? Zo nee, waarom niet?	Sonate gaat de vervallen 88 sociale huurwoningen niet op een andere locatie compenseren. Zie verder RIS301595 en het antwoord op vraag 24.
46.	De locaties die als alternatief genoemd worden zijn de Zwetstraat en de Van Maanenkaade. Deze twee locaties zijn niet in de binnenstad. Is dit juist? Zo nee, waarom niet?	Beide locaties zijn gelegen in het gebied van de College Campus.
47.	Is het juist dat de alternatieve locaties al veel eerder in beeld waren en derhalve niet kunnen gelden als compensatie voor de 88 sociale woningen in het Spuikwartier? Zo nee, waarom niet?	Er is eerder nagedacht over de ontwikkeling van beide locaties, zonder dat er concrete plannen waren voor de beide locaties. Het college wil deze planvorming nu – mede gezien het vervallen van de 88 sociale huurwoningen in toren A – versneld concreet maken.
48.	Wat kost de bouw van een sociale woning in de Zwetstraat en de van Maanenkaade en welke garanties zijn er dat deze woningen ook echt gebouwd gaan worden en sociaal blijven?	Voor de locaties Zwetstraat en Van Maanenkaade zijn Staedion en Vestia de beoogde corporaties. De corporaties zijn zelf, al dan niet via een gedelegeerd ontwikkelaar, betrokken bij het te ontwikkelen bouwplan. De corporaties hebben de woningen opgenomen in hun investeringsprogramma. De gronden zijn deels al in eigendom van Staedion en deels van de gemeente. De gronden worden in erfpacht uitgegeven voor de realisatie en exploitatie van sociale woningbouw.
49.	Vergeleken met de kwartaalrapportage van 31 oktober 2017 zijn er nu 32 minder woningen voorzien in de plannen. Is dit juist? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat is hiervan de reden en wat betekent deze vermindering voor de grondexploitatie?	Ja, dat is juist. Zie de GRIP-rapportage bij het Halfjaarbericht 2018 (RIS300605). Daarin staat dat de 32 minder woningen geen invloed hebben op de grondexploitatie. De reden van de 32 minder woningen is als volgt. In de afgelopen jaren is het programma voor de torens A en B aangepast, ook het aantal te realiseren woningen. Sonate mocht dat binnen de contractuele afspraken ook doen. Ten opzichte van oktober 2017 zijn op met name de bovenste verdiepingen minder (en dus grotere) woningen per laag ontstaan.
50.	Ook als het gaat om de commerciële ruimte en de parkeerplaatsen lijkt er sprake te zijn van een kleiner programma t.o.v. de kwartaalrapportage van 31 oktober 2017. Is dit juist? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat is hiervan de reden en wat betekent deze vermindering voor de grondexploitatie?	Verschillen in aantal parkeerplekken tussen oktober 2017 en heden is nihil. T.a.v. de commerciële ruimten is sprake van een beperkte toename (ca. 300m2 bvo), zie de GRIP-rapportage bij het Halfjaarbericht 2018 (RIS300605).
51.	VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Nederland BV heeft in 2016 het contract overgenomen van Heijmans om de gebiedsontwikkeling van het Spuikwartier uit te voeren. Het college is hiermee destijds akkoord gegaan omdat deze contractovername "zicht biedt op een snellere realisatie van het commerciële programma door een efficiëntere bouwlogistiek". Is dit juist? Zo nee, waarom niet?	Dat is juist. Op grond van de overwegingen, die destijds zijn gemaakt had het college destijds geen bezwaar tegen de contractovername, mede omdat de beschreven voordelen zouden kunnen optreden.
52.	Kan het college aangeven welke versnelling er is opgetreden door de contractovername?	Sinds de contractovername hebben zich in het project vele ontwikkelingen voorgedaan. Het college kan achteraf niet aangeven wat het effect van enkel de contractovername is geweest en/of in welke mate de voordelen die ten tijde van de contractovername te verwachten waren zich daadwerkelijk hebben voorgedaan. .
57.	Wat heeft het college gedaan om er voor te zorgen dat meerkosten m.b.t. de samenloop en coördinatie van de bouw van het OCC en de commerciële ontwikkeling van het Spuikwartier niet voor rekening van de gemeente zouden komen?	Allereerst wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van het Spuikwartier gekenmerkt wordt door een combinatie van vele factoren. Er wordt in een klein gebied, middenin het centrum van Den Haag, door verschillende partijen een enorme bouwopgave gerealiseerd. Dat gebeurt met een minimale verstoring van de omgeving. Die samenloop van zaken is enerzijds onvermijdelijk, maar werkt ook complicerend, voor alle betrokken partijen. Binnen die kaders zijn destijds zo optimaal

#	Vraag	Antwoord
		mogelijke afspraken met de betrokken partijen gemaakt en is bij ontwikkelingen steeds gehandeld in het belang van de stad. Vanuit dat belang heeft de gemeente de aanzienlijke claim als gevolg van gelijktijdige realisatie van OCC en de commerciële voorzieningen beschouwd en daarover constructief overleg met partijen gevoerd. Als gevolg daarvan is tot een voor alle partijen werkbare oplossing en zijn de meerkosten teruggebracht naar een redelijk en verdedigbaar bedrag waarin alleen niet te voorkomen extra kosten die op grond van de gemaakte afspraken voor rekening van de gemeente komen zijn opgenomen. Zie ook het antwoord op vraag 54.
58.	Welke contractuele afspraken heeft het college gemaakt om de bovengenoemde risico's met ontwikkelaars uit te sluiten?	Zie het antwoord op vraag 57.
59.	Hoe kan het dat de extra kosten van gelijktijdig bouwen door een en hetzelfde bouwconcern voor rekening van de gemeente komen?	Voor de uitleg, zie bijlage 2 van de halfjaarrapportage nieuwbouw OCC Q4 2018 & Q1 2019 (RIS302527).
60.	Zoals bekend is Volker Wessels onder de werknaam Sonate verantwoordelijk voor de realisatie van de drie torens. Met Volker Wessels heeft de gemeente een package deal gesloten van 31 miljoen m.b.t. de bouw van het OCC in het Spuikwartier. Waarom kon de bouw van de sociale woningbouw in het Spuikwartier niet veilig gesteld worden in de package deal?	De package deal heeft betrekking op het OCC. Met het sluiten van de package deal zijn ontwerpvoorstellen doorgevoerd ter verdere verbetering van de kwaliteit van het OCC, zijn de ontwerpvoorstellen verwerkt en zijn geschillen met Cadanz opgelost en daarmee risico's verkleind (RIS 300066). De contractuele afspraken met Sonate, niet zijnde Candanz, staan daar los van. Zie RIS 301595.
61.	Kan het college deze vragen beantwoorden voordat de commissie Ruimte de halfjaarrapportage Nieuwbouw OCC Q4 2018 & Q1 2019 bespreekt?	De 61 vragen worden beantwoord voordat de commissie Ruimte de halfjaarrapportage Nieuwbouw OCC Q4 & Q1 2019 bespreekt.