



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2018/07

MEMO

Aan : de Raad- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Centrumvisie, ontwikkeling zuidwand. Nadere info.
Datum : 9 februari 2018

Geachte raad- en burgerleden,

Ter besluitvorming aangaande de herontwikkeling van de zuidwand hebben wij op 25 januari een raadsvoorstel aangeboden. Dat voorstel ging vergezeld van 8 bijlagen, daarnaast hebben nog 6 bijlagen vertrouwelijk voor u ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage liggende stukken zijn ons een aantal gerichte vragen gesteld. Ook tijdens de commissievergadering van 6 februari zijn meerdere vragen gesteld. Met deze memo geven wij u daar antwoord op. Door de portefeuillehouder is deze beantwoording u gegeven tijdens de bespreking in de commissie grondgebiedzaken. Deze memo betreft een aanvulling op het raadsvoorstel, de inhoud is openbaar en maakt onderdeel uit van de besluitvorming.

De meest ter zake doende vragen die wij met deze memo van antwoord voorzien zijn:

1. Zijn er alternatieven bekeken?
2. Wat zijn de financiële risico's en hoe ziet het worst case scenario er uit?
3. Waarom zijn de risico's uit bijlage 10 niet gekwantificeerd
4. Is er goed en voldoende gecommuniceerd?
5. Kan Boekel dit betalen?
6. Hoe kunnen we het proces opknippen zonder vertraging?

Ad 1: Zijn er alternatieven bekeken?

In het beginstadium van dit project is gekeken naar een gedeeltelijke ontwikkeling waarbij alleen het meest oostelijke deel van de wand (nabij de rotonde) werd aangepakt. Dat om ruimte te maken voor de supermarkt. Uit de opname van de gebouwen bleek al snel dat deels handhaven geen optie is. Alleen de Hema heeft een werkbare begane grondvloer (goede vrije hoogte en redelijke vrije overspanning). Het handhaven van de Hema in het hart van dit plandeel is echter te lastig uitvoerbaar gebleken.

In de raadspresentatie van 28 januari 2016 is aangegeven dat het alleen ontwikkelen van dit oostelijke deel een vergelijkbare investering oplevert met een complete aanpak.

Het daarnaast alleen opknippen van de gevels van het westelijk deel (richting Supercoop) was (en is) een optie. Dat geeft echter zoveel beperkingen in de commerciële ruimten (vrije hoogte en goede vrije overspanning) dat deze niet interessant zijn voor de door ons beoogde huurders

als Hema en Kruidvat. Het toevoegen van appartementen is onmogelijk vanwege de constructieve beperkingen. Resumerend is begin 2017 gekozen voor een totale herontwikkeling van de zuidwand.

Ad 2: Wat zijn de financiële risico's en hoe ziet een worst case scenario er uit.

Een worst case scenario is weinig zinvol. Worst case betekent dat je kijkt naar een scenario waarbij gelijktijdig alle tegenvallers die zich voor kunnen doen ook echt voordoen. Als we dat doen is geen enkel grondbedrijfproject tot een verantwoorde go te krijgen.

Beter vinden wij het om te kijken naar een bad case scenario. Je kijkt dan naar reële risico's die zich gaandeweg het project aan kunnen dienen. Bij het opstellen van de exploitatie bleek al dat het resultaat van de exploitatie niet heel sterk afhankelijk is van de "normale knoppen" waaraan we draaien bij een grondbedrijfexploitatie. Gezien de overeenkomst die we met Van Wanrooij willen sluiten hebben we een hoge afname zekerheid. Voornaamste externe factoren waar we geen invloed op hebben zijn tijd en rentepercentage.

Ons bad case scenario gaat daarom uit van tegenvallers in de planning met een oplopende rentelast. De volgende aangepaste parameters zijn gebruikt.

- Tijd: Tegenvallers in de planning leiden vaak tot een negatieve aanpassing van het resultaat. Daarom hebben we een variant op de basisexploitatie opgesteld met twee aannames:
 - Er wordt bezwaar gemaakt tot aan de Raad van State mbt het vast te stellen bestemmingsplan. In de basisplanning zit de bestemmingsplanprocedure al redelijk lang ingerekend. Uitgegaan wordt van een raadsbesluit in december 2019. Gezien de stand van het project zit daar al een half jaar vertraging in. Dat resulteert in een aankoop 1^e fase door Van Wanrooij medio 2020. In de vertraagde variant gaan we ervan uit dat we een jaar later een definitief vastgesteld plan hebben. Daarmee verschuift de opbrengst 1^e fase naar medio 2021.
 - Het lukt ons niet alle panden minnelijk te verwerven en het instrument onteigening moet ingezet worden. Daardoor zal fase 2 nog weer ruim een jaar vertraagd worden. Ten opzichte van de basisvariant koersen we dan op drie jaar vertraging in totaal. Verkoop van fase 2 is dan pas in 2024 aan de orde (basisvariant in 2021).
- Rente: Naast een flink langere doorlooptijd rekenen we ook met een hogere rente. Door ons is gevraagd deze op 4% te zetten. Arcadis vindt dat niet reëel en adviseert dit te beperken tot 3%. Het huidige rentepercentage van ons grondbedrijf zit op 1,8%, voor 2019 en verder rekenen we met 2%. Zeker bij langer lopende exploitaties is rente van belang.

Dit bad case scenario is door Arcadis doorgerekend. Het blijkt dat de exploitatie inderdaad niet heel gevoelig is voor deze aanpassingen. De bad case variant sluit op een exploitatietekort van € 4,2 miljoen negatief. Een nadelig verschil van 1 ton ten opzichte van de basisvariant. De uitwerking van dit scenario wordt u vertrouwelijk ter inzage gelegd.

Daarnaast zijn er in een worst case scenario nog grotere tegenvallers te bedenken. Die zijn ook opgenomen in het risicodossier en in de bijlage van een bedrag voorzien. Vermenigvuldigd met de kans op voorkomen is dit in evenwicht met de kansen. Zie onderstaande paragraaf. Enkele Meest in het oog springende daarbij:

- Hoge tijdelijke huisvestingskosten. Zoals in het voorstel genoemd is de tijdelijke huisvesting niet als aparte kostenpost opgenomen maar maakt onderdeel uit van de vergoedingen huurder (ruim 7 ton) in de totale vastgoedpost. Verder denken we dat we met een slimme fasering deze post terug kunnen brengen. De huidige leegstand helpt daarbij.

- Kabels en leidingen in het trottoir: Een eerste scan wijst uit dat er doorgaande kabels en leidingen in het trottoir van de uitbreiding liggen. Of deze voor de uitbreiding in de weg liggen is nog de vraag. Door nieuwe regelgeving op het gebied van verlegging van oude leidingen is het maar zeer de vraag of eventuele verleggingskosten voor rekening van de gemeente komen. De verwachting is van niet. In latere fase zal dit nog tot in detail worden bekeken.
- Het voorkomen van een ernstige bodemverontreiniging. Ook dit scenario is in het risicodossier opgenomen en van een bedrag voorzien.

Het grootste risico in dit project is het matig verhuren van winkelruimte of het niet verkopen van de woningen. Dat risico ligt bij van Wanrooij.

Ad 3: Waarom zijn de risico's uit bijlage 10 niet gekwantificeerd?

In bijlage 10 bij het raadsvoorstel zijn de financiële risico's en kansen benoemd. Die zijn ook gekwantificeerd in Euro's. Die vertaling naar euro's is in de bijlage bij het raadsvoorstel niet opgenomen. Wij zien geen reden om u deze informatie niet toe te zenden. Daarom is als bijlage 1 en bijlage 2 bij deze memo deze kwantificatie opgenomen.

Daaruit blijkt dat de getotaliseerde kansen een bedrag vertegenwoordigen van € 295.000,-- De getotaliseerde risico's zijn begroot op € 232.500,-- Resumerend zijn (volgens onafhankelijke analyse) de kansen groter dan de risico's. Voor ons reden om dit niet op te nemen in de vast te stellen exploitatie.

Ad 4: Is er goed en voldoende gecommuniceerd:

Bij projecten van deze omvang is communicatie van groot belang. Met name waar het gaat om eigendom en aankoop vraagt dit zorgvuldigheid. Lastig daarbij in dit geval is dat we nog in een verkennende fase zitten. Zoals we eerder met de raad hebben besproken zijn we in deze fase nog terughoudend met communicatie. Liever houden we het nog klein omdat er nog geen definitief akkoord is op het project. Het bekende kip-ei verhaal.

Ondanks een terughoudende opstelling tot nu hebben we tot nu toe op 10 momenten met eigenaren en/of gebruikers gecommuniceerd over de visie en de nu voorgestane uitwerking daarvan. Het project kan niet als een verrassing komen voor de betrokkenen.

In het kader van de WVG hebben alle eigenaren twee formele brieven gehad met daarbij een meer begrijpelijke uitleg van onze kant. Bewust hebben we ervoor gekozen die brieven toe te lichten in een kort daarna geplande bijeenkomst. Een bewuste keuze om de periode van onrust kort te houden. In het kader van de taxatie afgelopen najaar is er contact geweest met alle vastgoedeigenaren met de vraag een taxatie te mogen doen. Niet alle eigenaren hebben daar positief op gereageerd. Toch merken we dat lang niet alle betrokkenen zich voldoende gehoord voelen. Deels is dat te wijden aan onze strategie van beperkte communicatie. Daar leren we van. Zeker is dat we bij een positief vervolg van dit proces alle eigenaren actief gaan benaderen.

Richting commissie en raad is de centrumontwikkeling ruim 10 keer onderwerp van gesprek geweest. Niet al die momenten gingen over de zuidwand. Ook Buskensstraat en visie waren terugkerende onderwerpen. De centrumontwikkeling is veel breder dan alleen de herontwikkeling van de zuidwand. Het gaat in deze niet primair om de bouw of de stenen. Het beoogde gebruik van ons centrum is het hogere doel. We gaan voor een compact, compleet en comfortabel centrum. U heeft daarvoor de kaders meegegeven, wij werken die uit.

Als bijlage 3 een overzicht van de communicatiemomenten richting belanghebbenden en commissie/raad tot nu toe.

Ad 5: Kan Boekel dit betalen ?

Ons antwoord hierop is ook al tijdens de bijeenkomst op 6 juli 2017 gegeven, ja. Onderstaand gaan we met vier aanvliegroutes dit verder verduidelijken:

- A. Weerstandsvermogen grondbedrijf
- B. Effect op de meerjarenbegroting
- C. Relatie tot de algemene reserve
- D. Kostendekking

A: Weerstandsvermogen grondbedrijf:

Ons voorstel is de herontwikkeling zuidwand op te pakken als een grondbedrijfcomplex. De eerste vraag die we ons daarom stellen is wat de gevolgen van dit complex (zuidwand) op onze grondbedrijfrapportage is en het daarin opgenomen weerstandsvermogen.

Jaarlijks wordt gelijktijdig met het aanbieden van de grondbedrijf rapportage het weerstandsvermogen van het grondbedrijf geactualiseerd. Vooruitlopend op de besluitvorming omtrent de actualisatie 2018 is het weerstandsvermogen van het grondbedrijf (inclusief centrumplan) geactualiseerd.

Het benodigde weerstandsvermogen (als gevolg van alle risico's in onze exploitaties) inclusief de exploitatie zuidwand bedraagt € 1.87 miljoen. Het beschikbare weerstandsvermogen van ons grondbedrijf is € 2.07 miljoen. Hier resteert dus een overschot van € 200.000. Conclusie is dat het weerstandsvermogen de risico's afdekt. Bij het aanbieden van de definitieve grondbedrijfrapportage 2018 zullen u de details van deze berekening worden overlegd.

B: Effect op de meerjarenbegroting (2018)

Zoals in het raadsvoorstel is verwoord zal het effect op de meer jaren begroting beperkt zijn. Dit effect bestaat uit de rentekosten voor het aantrekken van de financiering (onrendabele top). Op dit moment loopt de actualisatie van de grondbedrijf rapportage 2018. Daarin zien we een flink vlottere verkoop ten opzichte van de planning grondbedrijf rapportage 2017. Dit heeft een positief effect op de kasstromen, waarmee dit een dempende werking heeft op het aantrekken van nieuwe financieringen (langlopende geldleningen). Uitwerking zal zijn beslag krijgen in de voorjaarsnota 2018 van de gemeente Boekel.

C: Relatie tot de algemene reserve:

De algemene reserve bedraagt op dit moment € 4,9 miljoen (burap 2017). Zoals in het raadsvoorstel aangegeven zijn de kosten van dit project € 4,1 miljoen. Daarvan willen we € 2,4 miljoen dekken uit een positief resultaat van Donk 1 en 2. Dan zal dit project nog een beslag leggen van maximaal € 1,7 miljoen op de algemene reserve.

Van de algemene reserve resteert er dan nog € 3,2 miljoen. Ter vergelijking, enkele jaren terug was de Algemene Reserve minder dan de helft. Het blijkt dat ons terughoudende beleid van de laatste jaren en de sanering van de begroting zijn vruchten hebben afgeworpen. Het betekent dat we op een punt staan dat we verantwoord kunnen investeren in projecten die strategisch van belang zijn voor de leefbaarheid van Boekel. De zuidwand is een project dat wij daaronder scharen.

D: De kostendekking:

De kostendekking is verwoord in het raadsvoorstel. Die komt er op neer dat de AR daalt met maximaal € 1,7 miljoen en dat de gemeentelijke exploitatie wordt belast met de rentelast van de lening ter hoogte van € 30.000,-- per jaar.

Ad 6: Proces knippen zonder vertraging:

Bij de commissiebehandeling van 6 februari is ons duidelijk geworden dat voor meerdere fracties het geven van een definitieve Go/No go te vroeg komt. De noodzaak tot ingrijpen wordt echter onderkend. De tijdsdruk vanuit de marktontwikkelingen (leegstand en het te koop zijn van panden) wordt ook gezien. Het nu al definitief binden aan Van Wanrooij komt voor meerderen te snel. Gevraagd wordt of het mogelijk is om eerst een aantal zaken verder uit te werken die wij in onze projectplanning na de Go/No go hadden gepland. Met name de volgende onderdelen worden daarbij genoemd:

- Een definitief DPO onderzoek.
- Het plan uitgewerkt naar een definitief ontwerp met beschikbare meters.
- Tijd voor uitgebreide communicatie met eigenaren.
- Compleet inzicht in de verkoopovereenkomst met Van Wanrooij.

Zoals gezegd wordt echter ook de tijdsdruk onderkend. Die bestaat uit 4 onderdelen:

- Panden staan nu te koop, 70% van het eigendom is aan de gemeente aangeboden en daarmee volgt vanuit de WVG dat de gemeente moet reageren op deze aanbiedingen.
- Met 3 eigenaren ligt er een principe akkoord dat inmiddels bijna twee jaar oud is. In eerste instantie is aankoop in de herfst van 2017 in het vooruitzicht gesteld. Vervolgens is dit uitgesteld naar december 2017 en nu naar voorjaar 2018.
- Toenemende leegstand. Met name het laatste jaar neemt deze toe. Ingrijpen voor een leefbaar centrum is echt aan de orde. Mede gezien het gegeven dat na uw akkoord het altijd nog ruim twee jaar duurt alvorens de schop in de grond gaat.
- Het beschikbaar zijn van een goede contractpartner. Van Wanrooij heeft een heel serieus bod gedaan en wordt regionaal gezien als een ontwikkelaar die kwaliteit levert. We zetten een kwalitatief hoogwaardige wand neer waar Boekel 40 jaar mee vooruit kan.

Om toch de door de commissie gevraagde zorgvuldigheid te kunnen borgen EN tegemoet te komen aan de wens door te pakken kunnen wij ons de volgende procesmatige aanpak voorstellen:

1. Punten 1 t/m 3 uit het raadsvoorstel zijnde:
 - a. Kennisnemen van de aanvullende onderzoeksresultaten.....
 - b. Instemmen met de aanvang van de ontwerp en voorbereidingsfase.....
 - c. De bijhorende grondexploitatie zuidwand vaststellen en daarmee instemmen met de inbreng van gemeentelijk middelen van in totaal € 4.100.000,--..
2. Nu een intentieovereenkomst met Van Wanrooij overeenkomen die medio 2018 leidt tot een koopovereenkomst conform zijn gedane aanbieding. *(de tekst voor de intentieovereenkomst wordt aangepast op deze geknipte besluitvorming. De tekst wordt u voor donderdag 15 februari toegestuurd)*
3. De koopovereenkomst met Van Wanrooij wordt medio 2018 ter akkoord aan de raad voorgelegd.
4. Het college kan de principe overeenkomsten over aankoop van vastgoed definitief uitwerken. Die overeenkomsten worden aangegaan onder voorbehoud van instemming van de raad en de koopovereenkomst Van Wanrooij.

Helder is dat wij u hiermee vragen de exploitatie vast te stellen. Dat is nodig voor het werkelijk door kunnen zetten van dit project. Om het ontwerp van Van Wanrooij verder uit te kunnen werken en sluitende afspraken te kunnen maken met eigenaren hebben we behoefte aan dat financiële kader. Ook zijn met de exploitatie de kosten van het verdere voorbereidingstraject gedekt. Anders moeten we een nieuw voorbereidingskrediet voor de volgende stap voorleggen. Nader onderzoek, DPO, Bestemmingsplan, Communicatie etc kan dan worden uitgewerkt. Feitelijk levert deze procesaanpassing geen vertraging op. Alle voorbereidende handelingen kunnen dan doorgang vinden. Alleen het definitieve GO op het voorliggende plan van Van Wanrooij wordt later gegeven.

Dit is ook goed voor de communicatie en het beeld naar buiten. Geen enkel project is gebaat bij onduidelijkheid. Met bovengenoemd proces maakt de gemeente duidelijk dat men in gaat grijpen en daar een serieuze investering voor over heeft.

Bijlagen bij deze memo:

1. Kwantificatie risico's
2. Kwantificatie kansen
3. Communicatiemomenten tot nu