

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Gebiedsontwikkelingen

De Raad

Huis van de stad, Generaal Spoorlaan 2
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

betreft Bogaard stadscentrum The Orchard

datum 21 januari 2025
bijlage(n)

Inleiding

Bij het vaststellen van de Specifieke uitkering Impulsaanpak Winkelcentra (hierna: SPUK-IW) met de gemeentelijke cofinanciering voor The Orchard heeft u een amendement aangenomen waarin twee aanvullende voorwaarden zijn opgenomen voor het toekennen van de cofinanciering; opnemen van een Social Return On Investment (hierna: SROI) en het bieden van ruimte voor maatschappelijke doeleinden in het project The Orchard

Met deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de ondernomen stappen en de nog te nemen stappen door het college voor de uitvoering van raadsbesluit inclusief het aangenomen amendement. In deze brief wordt de context van de aanvraag voor de subsidie en de cofinanciering op een rij gezet. Als laatste komen de ondernomen stappen na het raadsbesluit en de nog lopende stappen aan bod. Met deze raadsinformatiebrief geeft het college invulling aan de toezegging aan uw raad uit de raadsvergadering van 5 november 2024.

Context

De ontwikkeling van The Orchard maakt onderdeel uit van de transformatie van Bogaard stadscentrum en vervult hierin een vliegwiel functie. Om tot deze ontwikkeling te komen zijn de volgende stappen doorlopen en besluiten genomen.

Transformatie naar Bogaard stadscentrum

De achteruitgang van de bezoekersaantallen in Bogaard stadscentrum vanaf ongeveer 2014 heeft zowel de vastgoedeigenaren, de winkeliers, bezoekers en de gemeente ertoe gebracht om gezamenlijk een plan op te stellen om de negatieve spiraal te stoppen en een plan te ontwikkelen om het gebied weer nieuw leven in te blazen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in het Masterplan Bogaard stadscentrum waarin de contouren van het nieuwe groene centrum zijn vastgesteld.

Genomen besluiten:

06-06-2017	Raadsbesluit Vaststellen Gebiedsvisie In de Bogaard
28-08-2018	B&W besluit Vaststellen ontwikkelkader In de Bogaard
17-12-2019	Raadsbesluit Vaststelling Masterplan In de Bogaard

Onderdeel van de transformatievisie is de aanpassing van de Prinses Beatrixlaan en daarmee het vrijspelen van een ontwikkelstrook om meer woningen aan het gebied Bogaard stadscentrum toe voegen. Deze aanpassing is noodzakelijk voor het verbeteren van de bereikbaarheid van Rijswijk en het verbeteren van de leefbaarheid van de gebieden rondom deze belangrijke ontsluitingsweg. De investeringen die hiervoor nodig zijn kunnen niet alleen door de gemeente Rijswijk worden opgebracht. Voor de aanpassing van de Prinses Beatrixlaan en de inrichting van de openbare ruimte is een WBI subsidie aangevraagd.

De subsidie is aangevraagd voor een businesscase waarin de volgende onderdelen zijn opgenomen: Infrastructurele aanpassingen (verleggen Prinses Beatrixlaan om ontwikkelstrook mogelijk te maken Wegnemen hinder gevende bedrijvigheid (Anac Wasstraat).

Inrichting openbare ruimte (Aanleg Bogaardplein en Openbare ruimte Bogaard stadscentrum)

Belangrijke voorwaarden voor het verkrijgen van de subsidie zijn:

- Realisatie van 1400 woningen, waarvan 1090 betaalbare woningen;
- Realisatie van deze woningen voor 10 september 2030 (10 jaar na verlening subsidie);
- Cofinanciering door de gemeente ter hoogte van het beschikte bedrag aan subsidie, ter hoogte van €7,2 mln.

Beschikking Wbi subsidie:

Op 10 september 2020 is deze WBI subsidie beschikt. The Orchard zit in de scope van de subsidie en draagt met 255 betaalbare woningen bij aan het halen van de voorwaarden.

Project The Orchard

De sloop van de voormalige Sterpassage en realisatie van The Orchard heeft een belangrijke bijdrage aan de transformatie van Bogaard stadscentrum. Het project gaat nieuwe ruimte bieden aan winkels en voorzieningen en 509 woningen inclusief een parkeergarage. Hiervoor zijn met de ontwikkelaars contracten gesloten:

25-02-2021 Ondertekening IOK
13-10-2021 Ondertekening AOK

Na de coronapandemie en de veranderende geopolitieke situatie zijn er externe ontwikkelingen die de haalbaarheid van projecten sterk onder druk hebben gezet. De extreme stijging van de prijzen voor bouwmaterialen, de sterk stijgende rente voor financieringen zorgden voor het stilvallen van veel bouwprojecten in het land. Door het Rijk werden diverse subsidieregelingen in het leven geroepen om de bouwproductie op gang te houden. Zo zijn de Startbouwimplus (hierna: Sbi) en de SPUK-IW beschikbaar gekomen. De gemeente Rijswijk heeft tezamen met de ontwikkelende partijen gebruik gemaakt van deze regelingen om de projecten Hof van Rijswijk (Sbi) en The Orchard (SPUK-IW) binnen de gebiedsontwikkeling Bogaard stadscentrum op gang te krijgen. Zonder deze twee subsidies had de herontwikkeling ernstige vertraging opgelopen of was deze niet op gang gekomen met als gevolg verdere achteruitgang van het winkelgebied en het niet behalen van de voorwaarden bij de WBI subsidie.

Aan de SPUK-IW subsidie heeft het Rijk voorwaarden gesteld:

- Het project moet een negatieve businesscase hebben waarbij de ontwikkelaar aantoonbaar zelf het maximale moet hebben gedaan om het tekort terug te dringen;
- Cofinanciering van de gemeente voor hetzelfde bedrag als de verstrekte subsidie.

SPUK-IW beschikking en besluitvorming:

02-12-2022 Aanvraag voor subsidie vanuit de SPUK-IW
22-03-2023 Beschikking subsidie SPUK-IW voor het project The Orchard ontvangen voor een subsidiebedrag van € 1.870.785,- met een gelijke cofinanciering
08-06-2023 Raadspresentatie Invloed marktontwikkelingen op de binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen
20-06-2023 B&W besluit vaststelling raadsvoorstel Voorkomen stagnatie bouw The Orchard
27-06-2023 Raadsbesluit Vaststelling Voorkomen stagnatie bouw The Orchard

Bij het nemen van het raadsbesluit op 27 juni 2023 met het verlenen van deze subsidie en het verstrekken van de cofinanciering. De eenmalige gemeentelijke financiële bijdrage van €1.870.758, bedoeld als cofinanciering, wordt gedekt uit Reserve Parkeren. De uitkering zou gefaseerd plaatsvinden in de jaren 2023 t/m 2026 (oplevering bouwplan).

Dit raadsbesluit is genomen onder de voorwaarde dat de gemeente geen eigenaar wordt van de parkeergarage om de onrendabele top af te dekken, maar dat de garage bij de ontwikkelaar (en rechtsoptvolger) blijft en daar een bijdrage aan wordt gedaan om de onrendabele top af te dekken. Het beoogde resultaat is hetzelfde, namelijk een gegarandeerde start bouw van The Orchard in juli 2023. Daarnaast heeft uw raad bij deze vaststelling een amendement aangenomen.

De strekking van het amendement luidt als volgt:

Tijdens de bouw moet social return of investment (hierna SROI) worden toegepast en in The Orchard moet gedurende tien jaar na oplevering een door de gemeente te bepalen maatschappelijke functie wordt gecreëerd van tenminste 300 m BVO waar alle Rijswijkers profijt van kunnen hebben.

De Raad wil tijdens de bouw door het college geïnformeerd worden over de wijze waarop hier door de projectontwikkelaar invulling aan is gegeven.

De raad wil een raadsvoorstel ontvangen over de invulling van de maatschappelijke functie in de plint.

Uitwerking raadsbesluit

Voor de uitwerking van de door de raad gestelde voorwaarde heeft ambtelijk overleg met het ministerie van EZK plaatsgevonden dat heeft geresulteerd in positieve besluitvorming op de wijziging van de SPUK-IW subsidie aanvraag en verlening.

SPUK-IW wijzigingsverzoek en besluitvorming:

- | | |
|------------|---|
| 18-10-2023 | Starten verkenning of Ministerie van EZ kan instemmen met een aanpassing van de beschikking Spuk-IW naar aanleiding van het besluit van de gemeenteraad om de garage niet te verwerven maar een bijdrage te leveren aan de garage om het tekort op de businesscase te verlagen. |
| 12-02-2024 | Indiening wijzigingsverzoek SPUK IW na mondeling akkoord RVO. |
| 15-03-2024 | Positief besluit op de wijziging door het Ministerie van EZ |
| 09-07-2024 | B&W besluit Aanwijzingsbesluit DAEB, verstrekken subsidie en afsluiten allonge voor The Orchard |

Contractuele borging SPUK-IW en cofinanciering

Voor de borging van de afspraken en het verleggen van het risico op staatssteun moest een aantal afspraken worden gemaakt en worden vastgesteld. Belangrijkste opgave hierin was het opstellen van een overeenkomst tussen de gemeente en de Sterpassage Rijswijk CV met daarin de exacte afspraken over de bedragen die gemoeid zijn met dit raadsvoorstel. Hierbij moest een bankgarantie worden afgegeven ter hoogte van het totale bedrag dat EZK en de gemeente verstrekken aan Sterpassage Rijswijk CV. Dit ter zekerheid van de start bouw in juli 2023 en de afbouw van het gehele project. Deze bankgarantie is ook van belang voor het geval de staatssteun achteraf toch niet geoorloofd blijkt zijn. Ook moest in deze overeenkomst worden afgesproken dat het project met een accountantsverklaring moet worden afgesloten waarin zichtbaar wordt of het project uiteindelijk winst maakt. Bij constatering van winst zal verhoudingsgewijs de bijdrage van EZK en gemeente door de Sterpassage Rijswijk CV moeten worden terugbetaald.

Voorafgaand aan de eerste uitkering aan de Sterpassage Rijswijk CV moest een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB)-besluit door het college voor het project The Orchard worden genomen.

Resumé, zijn de volgende werkzaamheden verricht en besluiten genomen:

- Het subsidieverleningsbesluit van The Orchard vastgesteld;
- Ingestemd met het aanwijzen van de realisatie van betaalbare woningen en bijbehorende parkeergarage van The Orchard als DAEB;
- ingestemd met de Allonge op de Anterieure Overeenkomst The Orchard;
- Geheimhouding opgelegd op de Allonge, het Verleningsbesluit en de toelichting bij dit voorstel;
- Burgemeestersbesluit om aan de portefeuillehouder Stadsontwikkeling, Mobiliteit, Grondzaken en Participatiebeleid op te dragen de Allonge bij de Anterieure Overeenkomst The Orchard te ondertekenen.

Wijziging betalingsmoment

Na het traject van contractuele borging, liggen de afspraken sinds het eerste halfjaar 2024 vast. Hierdoor heeft in 2023 en in het eerste halfjaar 2024 geen uitkering aan de ontwikkelaar plaatsgevonden. Een onderdeel van de gemaakte afspraken is dat de betaling aan de ontwikkelaar niet over meerdere jaren wordt gedaan, maar ineens na oplevering en financiële verantwoording in 2026. Hierdoor wordt gemeentelijke bijdrage (cofinanciering van €1.870.758 uit de parkeerreserve) niet in drie delen maar in één keer over gemaakt na oplevering van het project. Deze technische wijziging is opgenomen in de 2^e halfjaarrapportage 2024.

Uitvoering amendementⁱ

Tijdens de behandeling van de 2^e halfjaarrapportage 2024 in de forumvergadering Stad en Leefomgeving van 22 oktober 2024 en in de raadsvergadering van 5 november 2024 heeft u gevraagd wat de stand van zaken is van de uitvoering van het aangenomen amendement. Zoals hierboven aangegeven bestaat het amendement uit twee delen; implementeren van SROI en het bieden van ruimte voor maatschappelijke doeleinden.

Implementeren SROI

In de Allonge op de AOK is de verplichting SROI opgenomen. De aannemer van The Orchard (Era Contour) heeft aangegeven hier invulling aan te geven door gebruik te maken van een opleidingsfaciliteit, De Bouwpraktijk, binnen dit concern. Hierbij worden potentiële medewerkers (met een afstand tot de arbeidsmarkt) intern opgeleid tot vakspecialist in de bouw. De gesprekken over de exacte invulling van de voorwaarde van SROI worden besproken met de ontwikkelaar en zijn aannemer. In het eerste kwartaal van 2025 zullen de afspraken hierover worden geconcretiseerd en daarna geïmplementeerd op de bouwplaats.

Ruimte voor maatschappelijke doeleinden

In de allonge is afgesproken dat er een ruimte van minimaal 300 m2 BVO minimaal 10 jaar na oplevering beschikbaar wordt gehouden om een brede maatschappelijke functie in onder te brengen. Zoals vastgelegd in het amendement zal aan de gemeenteraad een voorstel worden voorgelegd voor de exacte invulling. Naar verwachting zal dit in het derde kwartaal aan u worden voorgelegd. Wij zullen hierbij rekening houden met de uitkomsten van de behoefteraming voor maatschappelijke voorzieningen zoals deze momenteel wordt opgesteld. In dit voorstel zullen naast mogelijke functies, potentiële gebruikers in beeld worden gebracht. Met de ontwikkelaar zullen wij onderhandelen over een redelijk tarief dat zal worden gehanteerd voor de huurtermijn.

Gevolgen en/of vervolgtraject

Het raadsvoorstel 2025 met betrekking tot de invulling van de ruimte voor maatschappelijke doeleinden zal in het derde kwartaal aan u worden voorgelegd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

H. Sahin

Bijlage(n):
Geen

ⁱ Amendement op raadsvoorstel Voorkomen stagnatie bouw Orchard, vastgesteld 27 juni 2023.