Openbaar Zaaknummer: Z/23/141536

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Voortgang TKWM

Datum: 30 november 2023

Kernboodschap
De gemeente en Ter Steege hebben op 6 november 2020 een ontwikkelovereenkomst gesloten voor het project TKWM. Na het sluiten van de overeenkomst hebben er ingrijpende veranderingen in de marktomstandigheden plaatsgevonden, met uiterst negatieve consequenties voor het door Ter Steege te behalen financieel resultaat met het Project. Deze ingrijpende veranderde marktomstandigheden hangen direct of indirect samen met de oorlog tussen Rusland en Oekraïne die op 24 februari 2022 is begonnen, in samenhang met de gevolgen van de COVID-pandemie, waaronder de stijging van de energieprijzen, de inflatie, de prijs van bouwmaterialen en de rente.
Naast de voornoemde ingrijpend veranderde marktomstandigheden ondervindt Ter Steege ook nadelige gevolgen van nieuwe wet- en regelgeving.

Voornoemde omstandigheden zijn te kwalificeren als onvoorziene omstandigheden, meer in het bijzonder als ingrijpende negatieve omstandigheden welke partijen niet hebben (kunnen) voorzien ten tijde van de ondertekening van de overeenkomst en buiten de invloedssfeer van partijen liggen, en die van dien aard zijn dat naar maatstaven redelijkheid en billijkheid de ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag worden verwacht. Partijen hebben hierin aanleiding gezien om in onderhandeling te treden over een wijziging van de overeenkomst om het project TKWM doorgang te kunnen laten vinden.

Met het onderstaande pakket aan maatregelen hebben de Gemeente en Ter Steege een oplossing gevonden welke ervoor zorgt dat we door kunnen gaan met de ingezette gebiedsontwikkeling TKWM. De gemeente gaat akkoord met een lager grondbod en daarnaast zijn er aanvullende afspraken gemaakt over programma. Zo komen er iets meer woningen in het gebied, in ruil voor de hotelfunctie en een beperkt deel van de commerciële ruimte. De afspraken hebben geen invloed op de oorspronkelijke ambities voor TKWM. Wel is enige vertraging ontstaan als gevolg van genoemde omstandigheden.

Wij zijn tevreden met dit resultaat. Ondanks de moeilijke omstandigheden voor woningbouw- en gebiedsontwikkelingen in deze tijd, is het ons gelukt om afspraken te maken die ervoor zorgen dat er toch nieuwe woningen in het centrum van Wijchen worden gebouwd. Daarbij stond voor ons voorop dat we niet inboeten op de kwaliteit en ambitiepijlers die we voor ogen hebben voor het gebied Tussen Kasteel en Wijchens Meer. En dat we aansluitend op de opvang van Oekraïense vluchtelingen rond de jaarwisseling starten met de sloop van het oude gemeentekantoor.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
23-06-2020	Gunning tenderprocedure TKWM (Z/20/049000)
15-09-2020	Vaststellen beslisnota raad grondexploitatie TKWM (Z/20/051569)
29-09-2020	De overeenkomst met Ter Steege Vastgoed Tiel B.V. voor het project Tussen Kasteel en Wijchens Meer te sluiten (Z/20/052083) VERTROUWELIJK

Toelichting

De volgende wijzigingen zijn overeen gekomen met Ter Steege:

1. De gemeente gaat akkoord met een lager grondbod.
   Door de gestegen bouwkosten was het voor Ter Steege niet meer op te brengen om het grondbod uit de tenderprocedure gestand te doen.

2. Vorig jaar heeft de gemeente al afspraken gemaakt met Ter Steege om 27 extra parkeerplaatsen in de parkeerkelder te realiseren. Deze afspraak wordt nu geformaliseerd. Deze afspraak is gemaakt in samenspraak met de ondernemers Europaplein tot stand gekomen en dragen bij aan een goede bereikbaarheid van het centrum.

3. Onderdeel van de bieding van Ter Steege was een circulair paviljoen. Dit paviljoen zou achter de kerk worden geplaatst en zou kunnen worden gebruikt door bijvoorbeeld maatschappelijke partijen. Dit paviljoen komt te vervallen.

4. Ter Steege mag van het commerciële programma op het Europaplein circa 330 m2 (ca. een vijfde van het totale programma commerciële ruimte) vervangen door woningen. Dit komt neer op ca 4 extra woningen.

5. De oppervlakte van de sociale huurappartementen wordt verkleind van ca 65m2 naar ca. 50m2 GO. Hierdoor ontstaat voor Ter Steege de ruimte om meer woningen te realiseren.

6. Woningen in de middenhuur mogen worden uitgewisseld voor betaalbare koopwoningen met een maximale verkoopprijs van € 355.000,- v.o.n.

7. Het hotel zal vervangen worden door extra woningen. Het gaat om ca. 5 extra woningen. Het horecaprogramma (grand café van ca 330m2) op de begane grond blijft gehandhaafd zodat hier een levendig plein met een actieve gevel ontstaat.

8. Ter Steege start uiterlijk op 1 januari 2024 met de oogst van het gemeentekantoor. Verder zijn er harde data afgesproken waarop Ter Steege start met de verkoop van de woningen in de diverse deelgebieden.

Gevolgen

Door dit pakket nadere afspraken kan het project TKWM doorgang vinden en zal op korte termijn al worden gestart met de sloop van het gemeentekantoor. Wij zijn tevreden met dit resultaat. Ondanks de moeilijke omstandigheden voor woningbouw- en gebiedsontwikkelingen in deze tijd, is het ons gelukt om afspraken te maken die ervoor zorgen dat de broodnodige woningen in het centrum van Wijchen toch gebouwd worden. Daarbij stond voor ons voorop dat we niet inboeten op de kwaliteit en ambitiepijlers die we voor ogen hebben voor het gebied Tussen Kasteel en Wijchens Meer.

Communicatie
De klankbordgroepen, het bestuur van de VVE, het centrummanagement en Young People Living worden woensdagochtend 8 november geïnformeerd over de aanpassingen van het plan. Kort daarna ontvangen overige betrokkenen en geïnteresseerden een TKWM-nieuwsbrief, en wordt ook de website www.tkwm.nl geactualiseerd. Op woensdagmiddag versturen we een persbericht aan lokale en regionale media. Omwonenden van het oude gemeentehuis worden persoonlijk geïnformeerd over de sloopwerkzaamheden, en wat zij daarvan gaan merken.

Uitvoering of Vervolgstappen
Voor 1 januari 2024 wordt begonnen met de oogst van het gemeentekantoor.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.