

Onderwerp

Nieuwe uitgangspunten en afspraken Raadhuislaan-noord

Datum	23 mei 2023	Naam en telefoon	Iwan de Vries
Afdeling	Projectenbureau	Portefeuillehouder	Sidney van den Bergh

Voorstel

1. De raad voor te stellen om in te stemmen met de concept Allonge;
2. Wethouder Van den Bergh te mandateren de Allonge namens het college en onder de ontbindende voorwaarde van instemming met de Allonge door de gemeenteraad te ondertekenen;
3. Wethouder Van den Bergh te mandateren om voorafgaand aan de ondertekening enkele kleine wijzigingen door te voeren in de Allonge, mocht daarvoor aanleiding in het besluitvormingstraject bij de ontwikkelaar ontstaan;
4. In te stemmen met het vestigen van een opstalrecht ten gunste van de ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van een bovengrondse parkeervoorziening aan de zuidzijde van de Raadhuislaan;
5. De raad voor te stellen om het negatieve eindresultaat ter hoogte van circa € 1 miljoen van de op te richten grondexploitatie Linck te dekken vanuit de reeds gevormde verliesvoorziening ter hoogte van € 688.000,- en het resterende tekort van circa € 0,3 miljoen te dekken vanuit de reserve binnenstedelijke transformaties.

Aanleiding

Op 7 december 2021 is het college akkoord gegaan met de gunning van de prijsvraag voor de herontwikkeling van de locatie Raadhuislaan-noord (het voormalige Belastingkantoor). De gemeenteraad heeft dat collegebesluit bekrachtigd op 27 januari 2022. De start van het uitwerkingsproces met de ontwikkelaar heeft hierna voortvarend plaatsgevonden. In de loop van 2022 is het planproces echter geconfronteerd met tegenvallende omstandigheden waarvan de samenloop uiteindelijk heeft veroorzaakt dat het project financieel niet uitvoerbaar bleek. Als voorbeeld van deze omstandigheden zijn de hoge toename van de bouwkosten, daling van de verkoopprijzen, toename van de beleggingsrendementen en een hoge indexatie van de grondprijs te noemen. Als gevolg van de ontstane situatie, en het effect hiervan op de planning voor de realisatie van nieuwe huisvesting voor de vluchtelingen die thans in het gebouw zijn gehuisvest, heeft het college op 14 februari 2023 besloten de vluchtelingen een jaar langer in het pand te laten. Tijdens het gesprek hierover op 16 maart 2023 in de Adviescommissie Ruimte heeft de portefeuillehouder toegezegd om voor eind mei 2023 een nieuw voorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen over herontwikkeling van het voormalige Belastingkantoor.

In de afgelopen maanden heeft een intensief onderhandelingsproces plaatsgevonden tussen de gemeente en de betrokken ontwikkelaar onder de werknaam "back on track Linck". De inzet van de gemeente in dit traject is steeds geweest om betere contractuele afspraken vast te leggen, "in ruil" voor haar medewerking aan gewijzigde inhoudelijke en programmatische uitgangspunten en de acceptatie van een lagere grondwaarden dientengevolge. De opgave daarbij was om geen wezenlijke wijziging te introduceren ten opzichte van het prijsvraagtraject.

Het onderhandelingsproces heeft een voorstel opgeleverd dat voor alle betrokken partijen werkbaar en haalbaar lijkt. De belangrijkste aanpassingen ten opzichte van de huidige uitgangspunten zijn:

- Het oude planvoorstel bevatte 199 woningen. Het nieuwe planvoorstel gaat uit van 198 woningen waarvan 28 woningen bestemd zijn voor de vrije sector koop. De resterende 170 woningen worden afgenomen door Brabantwonen. Het gaat daarbij om 52 middeldure huurwoningen, 10 huurwoningen bijzondere woonvorm en 108 sociale huurwoningen.
- De woningen in het nieuwe planconcept hebben een gemiddelde oppervlakte van 75 m² gbo. Uitgangspunt in de uitvraag van de gemeente in 2021 was dat elke woning minimaal 75 m² gbo bevatte.
- De koopwoningen krijgen 1 op 1 een ondergrondse parkeerplek onder het door de ontwikkelaar te realiseren complex. Alle parkeerplekken voor de bewoners van de 170 woningen van Brabantwonen worden gerealiseerd in een bovengrondse parkeergarage aan de Raadhuislane-zuid, parallel aan het spoor. Deze bovengrondse parkeergarage wordt voor rekening en risico van de ontwikkelaar dusdanig gebouwd zodat hierop bij het realiseren van parkeervoorzieningen voor de plannen voor de Raadhuislane-Zuid aangesloten kan worden.
- Het nieuwe woonprogramma past in 4 gebouwen. Het winnende prijsvraagontwerp ging uit van 5 gebouwen. Er ontstaat hierdoor meer (openbare) ruimte in het plangebied, hetgeen de gebruiks- en belevingskwaliteit ten goede komt.
- Het financiële resultaat van het project eindigt voor de gemeente Oss op een tekort van circa € 1 miljoen. Belangrijke oorzaak hiervoor is de lagere verkoopprijs die het directe gevolg is van het gewijzigde woonprogramma met veel sociale woningen. De kosten voor de sloop van het gebouw en het bouwrijp maken van de locatie Raadhuislane-Noord worden door de ontwikkelaar gedragen. Eventuele kosten als gevolg van asbest, grondvervuiling en archeologie blijven voor rekening van de gemeente. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de paragraaf Financiën en naar de niet openbare financiële bijlage.

Qua uitstraling heeft de gemeente geen versoeringen in het nieuwe planconcept geaccepteerd. Dat betekent bijvoorbeeld dat de beeldbepalende loopbruggen tussen de gebouwen gehandhaafd zullen blijven, evenals de voorgestelde setback's in het gevelontwerp, de "look and feel" van het ontwerp en de stadskas op het binnenterrein.

Allonge

De nieuwe uitgangspunten en afspraken die met de ontwikkelaar zijn gemaakt in het "back on track" proces zijn verwerkt in een concept Allonge op de huidige overeenkomst. Deze Allonge laat zich - aanvullend op de hierboven beschreven inhoudelijke wijzigingen - als volgt samenvatten:

1. De gemeente verkoopt de locatie as-is. Nadat de vluchtelingen in oktober 2024 zijn verhuisd naar de nieuwe locatie wordt het gebouw en het terrein door de gemeente leeg geleverd aan de ontwikkelaar.
2. De verkoopprijs bedraagt € 3.350.000,- exclusief overdrachtsbelasting. De geïndexeerde verkoopprijs die eerder was overeengekomen zou op prijspeil april 2023 bijna € 8,0 mln. zijn geweest.
3. In het kader van de uitwerking van het plan kan het aantal woningen een kleine wijziging ondergaan. Indien er meer woningen dan 198 worden opgenomen in het definitieve plan zal de verkoopprijs worden verhoogd. Een daling van het aantal woningen leidt niet tot een daling van de verkoopprijs.
4. Slooptkosten voor gebouw en bouwrijp maken van de locatie Raadhuislaan-Noord komen voor rekening van de ontwikkelaar. Kosten voor het bouwrijp maken van het terrein van de locatie Raadhuislaan-zuid (ten behoeve van de bovengrondse parkeergarage) komen voor rekening van de gemeente.
5. Eventuele onvoorziene kosten die zich kunnen voordoen bij de sloop en het bouwrijp maken van de locatie Raadhuislaan-noord die betrekking hebben op verwijderen asbest, grondverontreiniging en/of archeologie blijven voor rekening van de gemeente.
6. Gemeente stelt het bestemmingsplan op. Partijen spannen zich maximaal in om het ontwerp-bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen.
7. Er is geen sprake van een voorverkooppercentage dat invloed heeft op het besluit om te starten met de bouw. Omdat Brabantwonen 170 van de 198 woningen afneemt zijn op voorhand al meer dan 70% van de woningen verkocht. Wanneer de procedures (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) succesvol zijn verlopen kan daarop aansluitend gestart worden met de realisatie.
8. Start van de sloop- en bouwwerkzaamheden is begin januari 2025 voorzien.
9. Gemeente stelt de ontwikkelaar in de gelegenheid om aan de zuidzijde van de Raadhuislaan tegen de spoorzone een bovengrondse parkeervoorziening te realiseren voor de huurders van de 170 woningen van Brabantwonen. Hiervoor wordt een opstalrecht gevestigd. Het opstalrecht is onderdeel van "Het Verkochte" en daardoor betrokken in de verkoopprijs.
10. De Allonge wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat door derden geen kort geding wordt gestart tegen het voornemen tot het sluiten van de Allonge, dan wel de gemeente een dergelijk kort geding wint.
11. De Allonge wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de gemeenteraad uiterlijk medio juli 2023 heeft ingestemd met het aangaan van de Allonge door de gemeente.

Beoogd resultaat

Na het enthousiasme over het winnende prijsvraagontwerp, de teleurstelling die daarna ontstond toen realisatie onzeker werd, is er opnieuw concreet uitzicht op een definitieve herontwikkeling van de locatie op basis van een hoogwaardig planconcept. Door de realisatie van 198 nieuwe woningen, waarvan het merendeel zich bevindt in de categorie sociaal, wordt invulling gegeven aan de woonbehoefte in Oss. De kwaliteits- en veiligheidsbeleving van het gebied en de stadsentree zal door het verdwijnen van het huidige pand toenemen.

Argumenten voor dit advies

Door het aangaan van de allonge ontstaat:

1. een grote mate van zekerheid over de realisatie van bijna 200 woningen op de locatie van het voormalige Belastingkantoor. De planontwikkeling levert daarmee een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave die de gemeente Oss heeft. De toegenomen zekerheid over de realisatie is onder andere het gevolg van heldere planningsafspraken en het vervallen van het verkooprisico;
2. een hoogwaardige herontwikkeling op basis van een ambitieus plan, dat eigenzinnig is maar toch past bij de gemeente Oss;
3. een situatie waarin de projectontwikkelaar, Brabantwonen en de gemeente er samen in zijn geslaagd om gedurende lastige marktomstandigheden waarin veel woningbouwplannen stilvallen een oplossing uit te werken. Het plan stagneert of sneuvelt niet, maar er is een grote kans op realisatie gecreëerd. Een eventuele beëindiging van de overeenkomst met de ontwikkelaar en een volledige nieuwe tender of prijsvraag zou veel tijd kosten.

Kanttekening

1. Het aangaan van de Allonge, die deels is gebaseerd op nieuwe uitgangspunten voor de herontwikkeling, kan vragen oproepen ontwikkelaars die in het verleden hebben meegedaan aan de prijsvraag. Hoewel de gemeente heeft ingezet op het vastleggen van een afsprakenpakket dat als geheel geen wezenlijke wijziging ten opzichte van de huidige contractafspraken inhoudt, is een eventuele juridische procedure niet uit te sluiten. Een goede afloop van een eventuele juridische procedure kan vanzelfsprekend niet worden gegarandeerd. Daarnaast kan vanwege de Didam-jurisprudentie niet worden uitgesloten dat er bezwaren zijn van derden die zijn geïnteresseerd in de verwerving van de ondergrond van de bovengrondse parkeervoorziening aan de zuidzijde van de Raadhuislaan. Om te voorkomen dat deze onzekerheden lang over het project blijven zweven zal de gemeente eind mei 2023 het voornemen tot het aangaan van de nieuwe contractafspraken publiceren.
2. Onderdeel van de Allonge is een gewijzigde parkeerbalans. De uitgangspunten/rekenregels die zijn overeengekomen voor het oude plan zijn daarvoor geprojecteerd op het nieuwe programma. Het aantal parkeerplekken is daardoor verdedigbaar, maar qua omvang aan de ambitieuze kant.

De nieuwe parkeerbalans zal worden verwerkt in het bestemmingsplan en vormt straks het toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

3. Voor wat betreft de bovengrondse parkeergarage aan de spoorzijde wordt in het plan voorgesorteerd op een afgescheiden deel ten opzichte van de beoogde garage voor de gebiedsontwikkeling Raadhuisklaan-zuid. De nadere maatvoering en uitstraling van de twee garagedelen moet straks goed op elkaar worden afgestemd. De basisafspraken daarvoor zijn in artikel 12 van de Allonge vastgelegd. Ook voor wat betreft planning, fasering en logistiek dient nauwe afstemming tussen de projecten Raadhuisklaan-zuid en Raadhuisklaan-noord plaats te vinden.
4. Het uitgangspunt voor de realisatie van de bovengrondse parkeergarage aan de spoorzijde is de bouw van een eenvoudige garage. Indien het wenselijk en/of nodig is vanuit het project Raadhuisklaan-zuid om deze eenvoudige constructie te voorzien van een geluidsscherm of gevel, dan komen de kosten hiervan voor rekening van de gemeente. Het financieel belasten van het project Raadhuisklaan-noord met de gevolgen van wensen en/of eisen vanuit het project Raadhuisklaan-zuid zou niet reëel zijn.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Vergelijking huidige/oude plan en het nieuwe plan

Bij de besluitvorming over de prijsvraag die in 2021 heeft plaatsgevonden was het de verwachting dat de opbrengst uit de verkoop alle door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten ruimschoots zou dekken. Het is twijfelachtig of deze aanname juist was omdat in de contractuele afspraken diverse nadelige financiële effecten zaten voor de gemeente waarmee geen rekening was gehouden (zoals de aankoop van 35 parkeerplekken voor vergunninghouders en de verplichting voor de gemeente om de bak voor de parkeergarage uit te graven). In de voorliggende Allonge voor het nieuwe planconcept zijn de diverse risico's voor de gemeente vervallen of verkleind. Het effect van alle aanpassingen is dat het uiteindelijke projectresultaat met afgerond € 1,0 mln zou verslechteren¹.

De vergelijking tussen de financiële tussenstand voor de gemeente in de oude/huidige situatie en het voorliggende nieuwe voorstel (de proefberekening) is opgenomen in de niet openbare financiële bijlage behorend bij dit voorstel. Uit die financiële analyse blijkt dat het project negatief voor de gemeente zal eindigen op een bedrag van circa € 1 miljoen.

Van IMVA naar BIE

¹ Het gaat hierbij om een fictieve vergelijking omdat het planconcept volgens de huidige/oude situatie voor de ontwikkelaar financieel volstrekt onhaalbaar is en de gemeente de overeengekomen verkoopprijs derhalve nooit zal ontvangen.

In het Meerjaren Programma Grondbedrijf 2023 (MPG) heeft het project nog de status van een Immateriële Vaste Activa (IMVA). Dat betekent dat er geen grondexploitatie is. Er is wel een grove berekening gemaakt. De IMVA wordt gezien als de “voorloper” van een BIE (Bouwgrond In Exploitatie). Op het moment dat er meer zicht is op de plannen en de berekeningen wordt deze status omgezet naar een BIE. Deze bevoegdheid ligt bij de gemeenteraad. Het voorstel is om in het Najaarsbericht 2023 van het grondbedrijf deze IMVA omzetten naar een BIE. Voor deze BIE behoort volgens de huidige berekening een verliesvoorziening van circa € 1 miljoen gevormd te worden.

Dekking van het tekort

In Meerjarenprogramma Grondbedrijf 2023-2026 is voor het IMVA-belastingkantoor een verliesvoorziening van € 688.000 gevormd (31-12-2022). De gemaakte kosten voor een IMVA worden bij het MPG financieel afgedekt. Het kan namelijk voorkomen dat uiteindelijk deze voorgenomen plannen niet doorgaan. Het bedrag van € 688.000,- wordt nu ingezet om de verliesvoorziening voor het project vormen. Het resterende tekort van circa € 0,3 miljoen kan gedekt worden vanuit de reserve binnenstedelijke transformaties. Deze reserve is door de gemeenteraad ingesteld om een onrendabele top van een gewenste gebiedsontwikkeling af te dekken. In deze reserve staat de gebiedsontwikkeling van het belastingkantoor al benoemd.

Verkooprijs marktconform

De overeengekomen nieuwe verkoopprijs is door middel van een uitgevoerde taxatieberekening extern getoetst op marktconformiteit. Uit het resultaat van deze taxatie blijkt dat een verkoopprijs van € 3.350.000,- marktconform is. Dit gegeven in samenhang met de omstandigheid dat de gemeente op basis van de bestaande overeenkomst niet de realisatie van het project door de ontwikkelaar kan afdwingen, maakt dat bij het aangaan van de Allonge geen sprake is van staatssteun.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

nvt

c. Communicatie

De gemeente zal het voornemen tot het sluiten van deze Allonge bekend maken aan de deelnemers van de in 2021 gevolgde marktselectieprocedure en op de website van de gemeente. Het intergraal openbaar publiceren van het collegebesluit, het raadsvoorstel en de Allonge voordat er zekerheid is ontstaan over het feit dat geen derde partij een kortgeding heeft aangespannen is strategisch niet gewenst. De gemeente zou zich hierdoor in haar kaarten laten kijken. De planning is daarom als volgt:

1. besluit van het college: 23 mei 2023
2. publicatie van het voornemen tot aangaan van de allonge: 4^e week van mei
3. ondertekening van de Allonge: 31 mei 2023 (geheim)
4. het besluit van het college, raadsvoorstel en Allonge worden openbaar zichtbaar: eind juni 2023
5. aanvullende Raadsinformatiebrief (en persbericht) wordt verstuurd: eind juni 2023

6. behandeling in de gemeenteraad: 6 juli 2023

Het hierboven uitgewerkte procesvoorstel houdt in dat het persbericht eind juni 2023 kan worden verstuurd, kort nadat de stukken openbaar zichtbaar zijn geworden. Indien er op dat moment een kort geding is aangevraagd tegen het voornemen tot het aangaan van de Allonge zal nader overleg moeten plaatsvinden over het meest verstandige vervolgtraject en bijbehorende planning.

d. Uitvoering

In het geval van positieve besluitvorming over de Allonge kan de ontwikkelaar samen met de gemeentelijke projectorganisatie het project verder uitwerken. Met name het opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan dat voor 1 januari 2024 ter inzage moet liggen is een gemeentelijke verantwoordelijkheid waarop veel planningsdruk staat. De gemeente inzet/capaciteit is hiervoor geclaimd en beschikbaar.

e. Overlegd met

- S. van den Bergh (portefeuillehouder)
- P. L'Ortije (directeur R&E)
- T. Straatman (extern advocaat bij Straatman Koster Advocaten BV)
- P. Bexkens (manager Projectenbureau)
- M. van den Hoogen (RO-jurist)
- G.J. van der Maas (planeconoom)
- S. Smolders (jurist vastgoedontwikkeling)
- M. Hagreis (stadsontwerper)
- S. Hofman (afdelingshoofd Vastgoedbedrijf)
- T. Thissen (afdeling Wonen)
- W. van Loon (Finance & Control)

Bijlagen

1. Impressies van het plan
2. Financiële bijlage **NIET OPENBAAR**
3. Concept raadsbesluit
4. Concept Allonge met bijlagen
5. Raadsvoorstel

Samenvatting

De realisatie van het project Raadhuislaan-Noord (voormalige Belastingkantoor) waarvoor AM het planconcept "Linck" heeft ontwikkeld is onzeker geworden. De gemeente heeft samen met de ontwikkelaar de afgelopen maanden intensief overleg gevoerd waarin is onderzocht of en zo ja hoe

het project weer op de rit gezet kan worden. Het is de gezamenlijke conclusie dat het mogelijk is om het project door te zetten. Belangrijke programmatische aanpassing daarbij is dat 170 van de in totaal 198 woningen worden afgenomen door Brabantwonen. Het gaat daarbij om 52 middeldure huurwoningen, 10 huurwoningen bijzondere woonvorm en 108 sociale huurwoningen. De resterende 28 woningen zijn bestemd zijn voor de vrije sector koop. Het planconcept is beperkt aangepast, maar uitstraling en kwaliteit zijn zeker niet verminderd.

De nieuwe uitgangspunten en afspraken die de herstart bekrachtigen zijn vastgelegd in een Allonge. Door het aangaan van deze Allonge ontstaat meer zekerheid over de uitvoeringsplanning ten opzichte van de huidige afspraken. Ook worden diverse risico's en nadelige financiële effecten voor de gemeente beperkt. Uit de proefberekening blijkt dat het project negatief voor de gemeente zal eindigen op een bedrag van circa € 1 miljoen.