

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen, 19 september 2023

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:
BWV-23002722

Registratienummer:

Agendapunt:

Onderwerp

Het aangaan van een koopovereenkomst en een samenwerkingsovereenkomst inzake de herontwikkeling van winkelcentrum 'Giesen Bautsch', het vaststellen van de grondexploitatie 'Giesen Bautsch d.d. 21-08-2023' en het daarvoor ter beschikking stellen van krediet.

Inleiding/aanleiding

Na ruim 20 jaar van visies en plannen voor de winkelstructuur in Heerlerbaan, ligt er sinds oktober 2021 een uitvoerbaar plan voor de herontwikkeling van winkelcentrum Giesen Bautsch (hierna: 'GB').

GB vormt het grootste deel van het totale winkelgebied De Bautsch, waar ook de winkels aan de overkant van de Bautscherweg toe behoren. Dit winkelcentrum is in diverse beleidsdocumenten aangewezen als het belangrijkste winkelgebied voor de boodschappenvoorziening in Heerlerbaan. Samen met de in aanbouw zijnde BMV (brede maatschappelijke voorziening), waar onder meer twee basisscholen, een huisartsenpraktijk en de bibliotheek komen, zal dit gebied straks het hart vormen van Heerlerbaan.

huidige situatie:



voorlopig ontwerp herontwikkeling Giesen Bautsch:



De gemeente vindt de herontwikkeling van GB van groot belang voor stadsdeel Heerlerbaan. Ook de inwoners van Heerlerbaan hebben op verschillende momenten uitgesproken dat het behoud van GB van groot belang is voor de leefbaarheid in dit stadsdeel, zeker nu de gemeente ook fors investeert in een BMV. De combinatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen is maximaal toekomstbestendig en het beste scenario voor de leefbaarheid in dit stadsdeel. Echter, gezien de leeftijd van GB is een stevige kwaliteitsimpuls nodig.

De financiering van de herontwikkeling kan niet worden gedekt door een uitbreiding van het aantal winkelmeters. Het winkelcentrum wordt namelijk niet vergroot. In deze regio is

er een fors overaanbod aan winkelmeters, te zien aan de hoge leegstandscijfers. Daarom zijn beleidsmatig prioriteiten gesteld. Zo is in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) een hoofdwinkelstructuur vastgelegd. In de hoofdwinkelstructuur mag worden geïnvesteerd, maar in een balansgebied zoals De Bautsch mag deze investering alleen kwalitatief zijn, dus zonder een toename van winkelmeters. Dit betekent concreet dat de investering van sloop en nieuwbouw niet terugverdiend kan worden door een commerciële partij.

In alle eerdere informatie richting de raad is aangegeven dat het project financieel niet haalbaar is indien de herontwikkeling alleen van commerciële partijen afhangt. Daarom heeft de raad op 22 november 2021 uit het Fonds Economische Structuurversterking (FES) een bedrag van €1.200.000,- beschikbaar gesteld (BWV-21001393). Daarnaast heeft de gemeente per besluit van 22 maart 2022 een subsidie van €600.000,- ontvangen van stadsregio Parkstad Limburg uit de 'krimpgelden' (Decentralisatie-Uitkering Bevolkingsdaling).

De gemeente koopt de westelijke vleugel van GB om de herontwikkeling mogelijk te maken, maar gaat niet zelf ontwikkelen. Voor de verdere ontwikkeling worden afspraken vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met de eigenaar van de oostelijke vleugel, Project Heerlen Bautsch BV (hierna: 'PHB-BV'), een dochtermaatschappij van Jan Linders Vastgoed, over bijv. de verkoop van gronden zonder opstallen door de gemeente aan PHB-BV. Alleen de gronden die nodig zijn voor de herontwikkeling zullen te zijner tijd worden verkocht. Daarnaast bevat deze overeenkomst afspraken over hoe er samengewerkt wordt aan het verder brengen van het plan, zoals over een definitief ontwerp dat voldoet aan de gemeentelijke ruimtelijke randvoorwaarden en aan de toets van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Ook moet er tijdens de realisatie samengewerkt worden aan het zoveel mogelijk beperken van overlast en aan de herinrichting van de openbare ruimte nadat de bouw gereed is.

In de periode tussen de aankoop van GB en de sloop van de opstallen heeft de gemeente als eigenaar verplichtingen naar de huurders (de ondernemers) toe. Het beheer wordt in die periode in opdracht gegeven aan Rialto Vastgoed BV, die nu ook al het beheer doet. Zo hebben de huurders een ervaren en vertrouwd aanspreekpunt voor de dagelijkse zaken en het reguliere onderhoud. Voor deze opdracht wordt een aparte beheersovereenkomst opgesteld. De kosten voor dit beheer worden gedekt uit de huuropbrengsten van GB.

Het project

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen (zie het voorlopig ontwerp in bijlage 4):

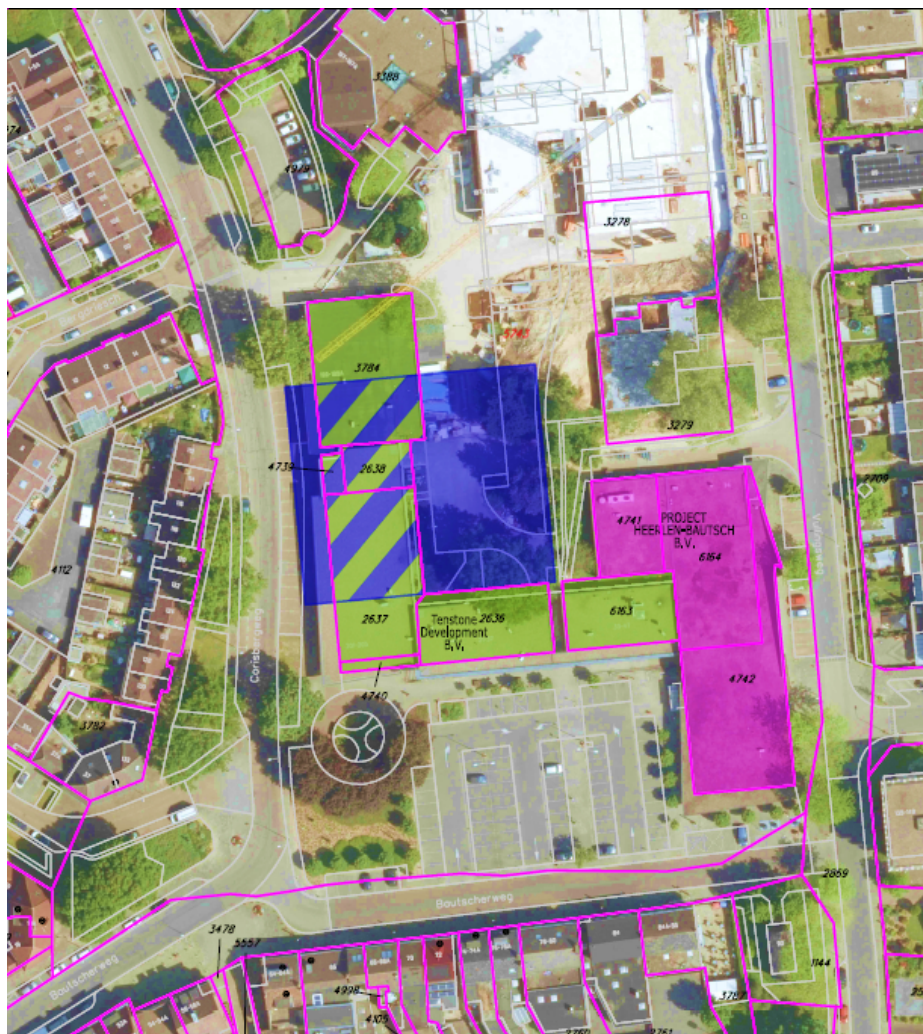
1. Sloop van de westelijke L-vormige vleugel, die wordt vervangen door rechthoekige nieuwbouw waar de supermarkt in komt. Laden en lossen vindt langs de Corisbergweg en inpandig plaats om geluidsoverlast te voorkomen.
2. Boven de nieuwe supermarkt komen in principe 41 koopappartementen, qua prijs in het middensegment. Uit analyses van de woningvoorraad in Heerlerbaan is gebleken dat hieraan de meeste behoefte bestaat en vanuit de markt is er veel belangstelling voor deze appartementen. Parkeerplaatsen voor de bewoners komen in een parkeergarage onder de supermarkt. Inmiddels zijn de woningen afgestemd binnen de Stadsregio Parkstad Limburg en toegevoegd aan de woningbouwprogrammering.

3. In de 'oksel' van de oostelijke vleugel wordt een klein gedeelte gesloopt (nu restaurant Het Verre Oosten en Tabaks- en Gemakswinkel Lenzen). De rest wordt grondig gerenoveerd en opnieuw ingedeeld. Hier komt ruimte voor alle andere winkels; de ingangen liggen bijna allemaal aan het parkeerterrein.
4. Door de (deels) veranderde situering van de gebouwen krijgt ook het parkeerterrein een andere vorm en moet worden heringericht. Verder ontstaat er ruimte voor een nieuw parkeerterreintje aan de noordkant (ongeveer waar nu Shoeby ligt).
5. Zowel door de nieuwbouw van de BMV als de herontwikkeling van GB moet er een nieuwe inrichting voor de openbare ruimte komen. Tevens is dit de kans om het gebied te verduurzamen en een kwaliteitsslag te maken. Daarom wordt voor de nieuwe inrichting momenteel één samenhangende ambitieschets opgesteld in opdracht van de gemeente. Deze ambitieschets zal verder uitgewerkt worden in technische ontwerptekeningen. De uitvoering en aanleg zal in fases gebeuren: rond de BMV na oplevering, het overige gebied na oplevering van het vernieuwde winkelcentrum.

De volgorde

De volgorde van handelen is als volgt:

1. De gemeente koopt het huidige winkelcentrum GB aan, althans de delen die eigendom zijn van Tenstone Development BV (de percelen kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie K nummers 3784, 4739, 2638, 2637, 4740, 2636 en 616). Op het kaartje hieronder het **groene** gedeelte (zie ook bijlage 1).
2. Zolang de gemeente eigenaar is van het winkelcentrum, geeft zij het beheer in opdracht aan Rialto Vastgoed BV. Hiervoor wordt een aparte beheersovereenkomst opgesteld.
3. De gemeente verkoopt aan Project Heerlen-Bautsch BV (hierna PHB-BV) de gronden die PHB-BV nodig heeft voor de realisatie van het project, het **blauwe** gedeelte. PHB-BV is al eigenaar van de Jan Linders supermarkt en de DA drogist (de percelen kadastraal bekend als gemeente Heerlen sectie K nummers 4741, 6164 en 4742). Op de kaart hieronder het **roze** gedeelte (bijlage 2).
Voor deze voorgenomen verkoop is een zgn. 'Didam-publicatie' vereist met de onderbouwing dat volgens de gemeente PHB-BV als ontwikkelende partij en eigenaar van de overige gronden de enig serieuze gegadigde is om deze gronden aan te verkopen.
4. PHB-BV herontwikkelt eerst de westelijke vleugel voor de nieuwe supermarkt en de appartementen, en renoveert aansluitend de oostelijke vleugel voor de overige winkels.
5. In opdracht van de gemeente wordt tot slot de openbare ruimte opnieuw ingericht. PHB-BV doet een financiële bijdrage.



Ambitieschets openbare ruimte

De gemeente heeft een ambitieschets laten maken voor de openbare ruimte van het hele centrumgebied inclusief de BMV. Het is immers de bedoeling dat het winkelcentrum en de BMV samen het Hart van Heerlerbaan vormen.



Uiteraard is er ook rekening gehouden met de basisfuncties, zoals ondergrondse vuilcontainers, fietsenstallingen, stalling voor de winkelwagentjes en standplaatsen voor de ambulante handel. Belangrijk om te benoemen is ook de laad- en losroute voor de supermarkt. Er is gekozen voor een route waardoor de vrachtwagens alleen vooruit rijden; dat is veiliger dan achteruit insteken, vooral in de buurt van de BMV.

Vooralsnog is er voldoende budget om de openbare ruimte te herinrichten ten behoeve van een goed functionerend winkelcentrum. Dit betreft een standaard-herinrichting. Voor het realiseren van een hogere kwaliteit en het creëren van een prettig verblijfsgebied is een hogere investering nodig. Dat hangt af van het uiteindelijk te kiezen ambitieniveau in het definitieve ontwerp, over ongeveer twee jaar. Hier komen we separaat op terug.

PHB-BV doet een bijdrage aan de herinrichting van de openbare ruimte. Die herinrichting zal plaatsvinden in opdracht van de gemeente na oplevering van de nieuwbouw en renovatie van de oudbouw.

Het kosten- en opbrengstenplaatje

Voor de gemeente zijn de kosten en de opbrengsten van de aankoop van gronden met opstallen, de verkoop van gronden en de herinrichting van de openbare ruimte als volgt:

- a. de aankoop van het vastgoed van Tenstone Development BV bedraagt €2.660.000,- k.k.
- b. de verkoop van de bouwrijpe gronden aan Project Heerlen-Bautsch BV voor de nieuwbouw bedraagt €1.575.000,-. De plankosten zijn hierin verrekend.
- c. Project Heerlen-Bautsch BV doet een bijdrage aan de herinrichting van de openbare ruimte ter hoogte van € 441.825 prijspeil augustus 2023 en zal geïndexeerd worden met de GWW CBS-index (de index voor Grond- Weg- en Waterbouw) tot het moment van oplevering bestrating.
- d. gedurende de jaren dat Giesen Bautsch eigendom is van de gemeente, levert dit ook huuropbrengsten op. Netto (onder aftrek van de onderhouds- en beheerskosten) zal het naar verwachting gaan om een totaalbedrag van ca. €580.000.

Kader

MBP 2022-2025

Programma Economie: ambitie versterken economische clusters

Kernthema:

Economie

Bevoegdheid

Protocol actieve informatieplicht 2019, artikel 1 onder d: de aan- en verkoop van goederen, werken en diensten groter dan € 500.000.

Het vaststellen van een grondexploitatiebegroting en het ter beschikking stellen van krediet is een raadsbevoegdheid.

Voorstel

1. Bij zienswijze in te stemmen met het principebesluit van het college tot
 - a. het aangaan van een koopovereenkomst met Tenstone Development BV inzake de aankoop van gronden met opstallen in winkelcentrum Giesen Bautsch (de 'westelijke vleugel');

- b. het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Project Heerlen-Bautsch BV inzake de herontwikkeling van het winkelcentrum Giesen Bautsch en de realisatie van appartementen, inclusief de verkoop van bouwrijpe gronden met opstallen ten behoeve van de hele herontwikkeling ('SOK Giesen Bautsch').
- 2.a. Een grondexploitatiebegroting Giesen Bautsch d.d. 21-08-2023 vast te stellen;
- 2.b. een krediet ter beschikking te stellen van € 4.483.027 voor de grondexploitatie.

Argumenten

1.a.1. Door aankoop van het huidige winkelcentrum van de huidige eigenaar Tenstone Development BV maakt de gemeente de herontwikkeling financieel mogelijk

De gemeente koopt het huidige winkelcentrum aan en neemt de gemeente de waarde-afboeking voor eigen rekening. Deze; deze afboeking wordt gedekt uit eigen middelen en door ontvangen subsidie. Op deze manier maakt de gemeente de herontwikkeling samen met een commerciële partij, financieel mogelijk.

1.a.2. Er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun

Herontwikkeling is alleen mogelijk indien de gemeente de waarde-afboeking voor haar rekening neemt. De gemeente koopt de gronden met opstallen van de eigenaar zelf aan resp. verkoopt de gronden zonder opstallen in een later stadium door aan de ontwikkelende partij tegen marktwaardes gebaseerd op taxatierapporten opgesteld door een externe deskundige.

1.a.3. Tijdens de periode dat de gemeente eigenaar is van het winkelcentrum zal het beheer worden opgedragen aan een professionele winkelbeheerder

Normaalgesproken is het niet de primaire rol van de gemeente om eigenaar te zijn van commercieel vastgoed. Tegelijkertijd moet er wel goed worden gezorgd voor de huurders, te weten de ondernemers in Giesen Bautsch.

Daarom zal de gemeente het beheer in opdracht geven aan een professionele vastgoedbeheerder, te weten Rialto Vastgoedontwikkeling BV. Deze partij doet ook nu al het beheer van Giesen Bautsch. Daarmee is er voor de winkeliers continuïteit in het aanspreekpunt voor de dagelijkse gang van zaken.

1.b.1. Voor de herontwikkeling wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij PHB-BV

De gemeente koopt weliswaar de westelijke vleugel van GB om de herontwikkeling mogelijk te maken, maar gaat niet zelf ontwikkelen. Daarom zijn er afspraken gemaakt in een samenwerkingsovereenkomst met de eigenaar van de oostelijke vleugel, PHB-BV, de ontwikkelende partij.

1.b.2. De gemeente verkoopt te zijner tijd een deel van de aangekochte gronden door aan PHB-BV om de nieuwbouw te realiseren

De gemeente realiseert de nieuwbouw niet zelf. Daarom verkoopt zij de gronden die nodig zijn voor de nieuwbouw door aan PHB-BV. Zij ontwikkelen voor eigen rekening en risico een nieuw winkelcentrum met appartementen erboven, en renoveren het deel langs de Vullingsweg.

1.b.3. PHB-BV verplicht zich het door de gemeente aangekochte deel van GB over te nemen indien het project geen doorgang vindt

De gemeente koopt het huidige winkelcentrum aan met de bedoeling om de herontwikkeling financieel mogelijk te maken. Mocht het project onverhoopt geen doorgang vinden, dan is PHB-BV verplicht om het hele gemeentelijke deel van GB over te nemen tegen dezelfde koopsom die de gemeente heeft betaald, na aftrek van de kosten en opbrengsten gedurende de exploitatieperiode.

1.b.4. Na de herontwikkeling wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht

Door de nieuwbouw van de BMV en de herontwikkeling van GB is een nieuwe inrichting van de openbare ruimte vereist. De nieuwe inrichting gaat met name over het herinrichten van het parkeerterrein, dat iets groter wordt. Daarnaast betekent dat de openbare ruimte verduurzaamd kan worden en er een kwaliteitsslag kan worden gemaakt.

2.a.1 De koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst zijn vertaald in de grondexploitatie

Uitgangspunt bij de grondexploitatie is dat de afspraken die staan in de koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst door de partijen worden nagekomen.

2.b.1 Dekkingsmiddelen zijn vastgelegd met een raadsvoorstel, subsidiebeschikking en overeenkomsten.

De raad heeft ingestemd (BWV-21001393 met het beschikking stellen van een bijdrage van €1.200.000 uit het Fonds Economische Structuurversterking (FES) om een impuls te geven aan het winkelcentrum Giesen Bautsch onder voorwaarde dat de totale projectbegroting dekkend kan worden. De voorliggende grondexploitatie is dekkend en voldoet daarmee aan de voorwaarde van de raad.

Het college van B&W heeft van de Stadsregio Parkstad een subsidiebeschikking ontvangen van € 600.000 voor de herontwikkeling van Giesen Bautsch.

De grond- (€ 1.575.000), huuropbrengsten (€ 583.928) en bijdragen (€ 524.098) voor de herinrichting openbare ruimte zijn vastgelegd in de getekende overeenkomsten.

Tegenargumenten en risico's

1.1. De mogelijkheid bestaat dat derden de verkoop van de gemeentelijke gronden in een rechterlijke procedure betwisten

Ondanks de onderbouwing in de 'Didam-publicatie' dat volgens de gemeente PHB-BV als ontwikkelende partij en eigenaar van de overige gronden, de enig serieuze gegadigde is om de gemeentelijke gronden aan te verkopen, kunnen derden deze verkoop betwisten. Een eventuele rechtelijke procedure kan leiden tot vertraging in het project.

1.2 Het zijn van vastgoedeigenaar is geen kerntaak van de gemeente en kent risico's

In het besef van de risico's die kleven aan het zijn van vastgoedeigenaar, hebben we vanwege het belang van de ontwikkeling toch de afweging gemaakt om dit commerciële vastgoed aan te kopen.

2.1. De kosten en opbrengsten binnen de grondexploitatie zijn geraamd op basis van de kennis van nu en de verwachtingen van de markt.

Op basis van een inspiratiebeeld zijn de kosten geraamd aan de hand van kengetallen en ervaringscijfers. Naar gelang de onderzoeken uitgevoerd worden, ontwerpen worden gemaakt die doorgerekend worden cijfers meer onderbouwd met minder onzekerheden. Derhalve is nu gerekend met 18% onvoorzien, jaarlijks, 5% prijsstijgingen en 2% rente.

Jaarlijks worden alle vastgestelde grondexploitatie herzien als onderdeel van de jaarrekening. Dan wordt gerapporteerd over de financiële voortgang. Eventuele tussentijdse wijzigingen melden we via zomer- of novembernota aan de raad.

Kosten en dekking

Hieronder een samenvatting van de grondexploitatiebegroting en een korte toelichting per onderdeel van de begroting.

Onderdeel	Projectbegroting	Grondexploitatie-begroting
1. Bouwrijp maken	€ 2.888.953	€ 2.888.953
2. Inrichting openbare ruimte	€ 846.003	€ 846.003
3. Voorbereiding en toezicht	€ 313.381	€ 313.381
4. Rente en prijsstijgingen	€ 434.690	€ 434.690
Totale kosten	€ 4.483.027	€ 4.483.027
5. Grondopbrengsten	€ 2.158.928	€ 2.158.928
6. Exploitatiebijdragen	€ 1.124.098	€ 1.124.098
7. Bijdrage reserve FES	€ 1.200.000	€ -
Totale opbrengsten	€ 4.483.027	€ 3.283.026
Saldo	€ -	-/- € 1.200.000

Boekhoudkundige regels voor de grondexploitaties laten het niet toe om eigen middelen van de gemeente (reserves) als opbrengst te begroten bij een grondexploitatie. Het saldo van de grondexploitatie is derhalve -/- € 1.200.000 en wordt buiten de grondexploitatie om gedekt door een bijdrage vanuit de reserve FES zoals begroot in de projectbegroting. Zie de bijlage voor een weergave van de grondexploitatiebegroting.

Toelichting posten grondexploitatiebegroting:

1. Bouwrijp maken: verwervingen, sloop, asbestsanering, onderzoeken en bodemsanering.
2. Inrichting openbare ruimte: parkeerplekken, openbare weg, plantsoenen, straatmeubilair, verlichting.
4. Voorbereiding & toezicht: inzet externe adviseurs, juridische kosten, interne plankosten
5. Rente en prijsstijgingen: rente en prijsstijgingen
6. Grondopbrengsten: opbrengsten uit grondverkoop en huuropbrengsten
7. Exploitatiebijdragen: subsidie Stadsregio Parkstad en bijdrage ontwikkelaar voor herinrichting openbare ruimte

Communicatie

Als de raad geen bedenkingen heeft geuit ten aanzien van de grondtransacties, dan worden een nadere koopovereenkomst respectievelijk verkoopovereenkomst uitgewerkt.

Evaluatie

De raad wordt regelmatig geïnformeerd over de voortgang en stand van zaken in het project.

Planning, procedure en uitvoering

Na het tekenen van de SOK vindt publicatie plaats van voorgenomen verkoop van de gronden aan PHB-BV (de zogenoemde 'Didam-publicatie').

Najaar 2023	aankoop westelijke vleugel Giesen Bautsch
2024	uitwerken ontwerp nieuwbouw
2025	verkoop 'blauw gebied' aan PHB-BV, omgevingsvergunning
2026	start nieuwbouw westelijke vleugel
2027	renovatie oostelijke vleugel en herinrichting openbare ruimte

Bijlagen

- 1.a. koopovereenkomst Gemeente Heerlen en Tenstone Development BV
- 1.b. bijlagen bij koopovereenkomst Gemeente Heerlen en Tenstone Development BV (geheim ter inzage bij de griffie)
- 2.a. samenwerkingsovereenkomst Gemeente Heerlen en Project Heerlen-Bautsch BV
- 2.b. bijlagen bij samenwerkingsovereenkomst Gemeente Heerlen en Project Heerlen-Bautsch BV
3. grondexploitatie project herontwikkeling Giesen Bautsch
4. voorlopig ontwerp nieuwe situatie Giesen Bautsch d.d. november 2022
5. taxatierapport Bautscherweg 21-39 Corisbergweg 199A-205 Heerlen d.d. 23-08-2023 (geheim ter inzage bij de griffie)
6. taxatierapport Corisbergweg ongenummerd Heerlen d.d. 23-08-2023 (geheim ter inzage bij de griffie)

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,
drs. V.N. Gosselink-Van Dijk

de burgemeester,
drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer ;

gezien het advies van de raadscommissie Economie, Bestuur & Financiën;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van 25 oktober 2023.

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver