GEMEENTE HEERENVEEN

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller
Westrik, Jan

Kenmerk
Z.23.407830 / D.24.1756592

Vertrouwelijkheid
Openbaar

Onderwerp
Herontwikkeling ABC complex

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het aangaan van de anterieure overeenkomst tussen gemeente, HCO B.V. en Nardinc Vastgoed B.V.
2. De begroting voor de jaren 2024 tot en met 2027 jaarlijks te verhogen met € 34.250 voor zowel lasten als baten ten behoeve van de plankosten.
3. Bijgevoegde begrotingswijziging vaststellen.

Inleiding

In december 2019 is, na een intensief participatietraject met de G1000 en G20, de centrumvisie Heerenveen vastgesteld. Deze visie is verder uitgewerkt samen met alle betrokkenen tot de gebiedsontwikkeling centrum Oost, bekend als de gebiedsvisie ´n Gouden Rand´. In januari 2022 heeft de raad ingestemd met deze gebiedsvisie.

Inmiddels zijn diverse projecten in centrum Oost opgestart, waaronder de bouw van een woontoren, realisatie van een parkeergarage, het vergroenen van de pleinen en de verplaatsing van de Albert Heijn. Een volgend belangrijk project in de gebiedsontwikkeling is de herontwikkeling van het ABC-complex en de verplaatsing van de bibliotheek.

In de afgelopen periode is, in overleg met de (toekomstige) eigenaren van het complex – Heerenveen Centrum Oost (hierna HCO) B.V. en Nardinc Vastgoed B.V. - een proces opgesteld voor deze herontwikkeling. Een eerste stap hierin was het sluiten van een intentieovereenkomst tussen de partijen medio 2023, gericht op het opstarten van een gezamenlijk financieel haalbaarheidsonderzoek.

Eigendomssituatie toegelicht
Het ABC-complex kent een vereniging van eigenaren. Albert Heijn (Ahold) is eigenaar van het A-deel. Nardinc Vastgoed B.V. is eigenaar van het B en C-deel. Ahold heeft met HCO een koopovereenkomst in voorbereiding, waarbij Ahold het A-deel verkoopt aan HCO met supermarktbestemming.

Met het verdwijnen van de supermarktbestemming op het A-deel ontstaat een flink waardeverlies. Om dit te compenseren hebben wij als gemeente, in het kader van de Impulssubsidie Winkelgebieden, afgesproken het A-deel aan te kopen en vervolgens weer te verkopen (zie raadsbrief 20 mei 2022; ID 124 en het raadsvoorstel inzake het aanvullend krediet voor de parkeergarage). De financiering van deze aan- en verkoop is onderdeel van het raadsvoorstel over het aanvullend krediet van de parkeergarage, ter behandeling in de commissie en raad van april 2024.

Concluderend zijn het Nardinc en HCO die straks gezamenlijk eigenaar/ ontwikkelaar zijn en als consortium de herontwikkeling

voor hun rekening nemen.

Hieronder schematisch uiteengezet:

Complexdeel	A	B	C
Huidige eigenaar	Ahold	Nardinc Vastgoed B.V.	Nardinc Vastgoed B
Initiële Koper	HCO B.V.		
Koper/ verkoper (onrendabele top)	Gemeente Heerenveen		
Eigenaar / Ontwikkelaar	HCO B.V.	Nardinc Vastgoed B.V.	Nardinc Vastgoed B

Het haalbaarheidsonderzoek is inmiddels succesvol afgerond en heeft geresulteerd in een anterieure overeenkomst. Een aantal belangrijke aspecten uit deze overeenkomst worden hieronder toegelicht (de volledige overeenkomt is als bijlage toegevoegd):

- **Programma:** afgesproken is om het huidige complex te slopen en daarvoor in de plaats maximaal 16.500 m2 bruto vloeroppervlakte (hierna BVO) terug te bouwen. In het gebouw is ruimte voor:
    - 125 woningen, waarvan ten minste 70% betaalbare woningen zijn; verdeeld over 50 huur- en 75 koopwoningen.
    - Een bibliotheekruimte van 1.700 m2 BVO.
    - Een commerciële ruimte van 1.100 m2 BVO.

Daarnaast worden minstens 75 parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd.

- **Bibliotheek:**
    - Bij het afronden van het schetsontwerp (begin 2025) leveren de ontwikkelaars een open begroting.
    - De gemeente laat deze begroting toetsen op marktconformiteit.
    - Op basis van de open begroting wordt een kostprijs dekkende huur bepaald.
    - De gemeente staat garant voor de huur.
    - Tot die tijd behoudt de gemeente het recht om eenzijdig te besluiten de bibliotheek niet in het nieuwe complex te vestigen. Omdat er nog geen definitieve huurprijs is vastgesteld, er nog geen ontwerp ligt en verder afstemming met de bibliotheek nodig is; behoudt de gemeente vrijheid om alsnog af te zien van verplaatsing van de bibliotheek naar het ABC-complex.

- **Subsidie:** recent bent u geïnformeerd over de woningbouwimpuls (WBI) subsidieaanvraag (deelname aan de 6e tranche). Indien de WBI wordt toegekend (dit is bekend per mei 2024), spreekt de gemeente af naar rato 125/200e in de businesscase te steken. Onder voorwaarde dat dit mogelijk is binnen de wettelijke kaders. Mocht de subsidie niet worden verkregen, dan ligt het risico bij de marktpartijen; de gemeente draagt hierin geen financiële verantwoordelijkheid.
- **Parkeergarage:** met het ondertekenen van de overeenkomst committeert de gemeente zich aan de realisatie van de parkeergarage uiterlijk op 1 januari 2030. Dit is afhankelijk van een positief raadsbesluit over het benodigde aanvullende krediet.
- **Vergoeding:** er wordt met partijen een vergoeding afgesproken voor de ambtelijke inzet en bijdrage aan de herinrichting van het Ernst van Harenplein en Gashoudersplein bedragende respectievelijk € 137.000 en € 127.000.
- **Bezwaar Nardinc:** met het ondertekenen van de overeenkomst ziet Nardinc, onder voorwaarden, af van bezwaar tegen de verplaatsing van de Albert Heijn en de aan- en verkoop van de Albert Heijn door HCO. Hiermee kan het bestemmingsplan Centrum oost (inclusief parkeergarage) ter vaststelling naar de gemeenteraad.

Uw raad wordt gevraagd om met de bijgevoegde anterieure overeenkomst in te stemmen. Volgens de planning starten de betrokken partijen daarna het ontwerptraject, gevolgd door een planologisch traject. Naast uw bevoegdheid als raad om in 2026/2027 het voor dit gebied gewijzigde omgevingsplan vast te stellen, wordt u periodiek geïnformeerd over de voortgang van deze majeure ontwikkeling.

Vervolgstappen
Indien uw raad positief besluit dan ziet het proces er op hoofdlijnen als volgt uit:

- 2024-2025:
  - Uitslag WBi-subsidie;
  - Opstellen schetsontwerp;
  - Opstellen beeldkwaliteitsplan.
- 2025-2027 en verder:
  - GO/NO-GO moment huurovereenkomst Bibliotheek.
  - Continuering ontwerptraject
  - Planologische procedure

Beoogd effect

- Uitvoering geven aan de centrum- en gebiedsvisie Heerenveen (Oost), wat bijdraagt aan:
  - Het versterken van de aantrekkelijkheid van het centrum.
  - Het verminderen van de hoeveelheid commerciële ruimte, wat leidt tot een compact en compleet centrum.
  - De ontwikkeling van een cultuurkwartier met een vernieuwd bibliotheekconcept.
  - Het toevoegen van levendigheid door commerciële ruimtes om te vormen tot woonruimtes.
- De uitbreiding van het woningaanbod in Heerenveen, met de toevoeging van (betaalbare) woningen.

Argumenten

1. **De overeenkomst zorgt voor verwachtingen en bevat duidelijke afspraken over het proces.**

De overeenkomst specificeert de stappen die genomen moeten worden, de verantwoordelijkheden van elke partij en de wijze van samenwerking. Hiermee biedt de overeenkomst een stevig kader voor alle betrokkenen, versterkt het de onderlinge verplichtingen en benadrukt het de gezamenlijke inzet voor de herontwikkeling van het ABC-complex.

Gezien de omvang en de grote belangen van dit project, hebben we voor het opstellen van de overeenkomst advies ingewonnen bij een extern deskundige en een juridisch kantoor.

2. **De eerder vastgestelde centrum- en gebiedsvisie wordt hiermee uitgevoerd en de ontwikkeling past bij een compact en compleet centrum.**

De herontwikkeling van het ABC-complex is een onderdeel van de reeds vastgestelde centrum- en gebiedsvisie. De bibliotheek maakt op de nieuwe plek bij het Ernst van Harenplein, onderdeel uit van het cultureel kwartier. Op deze plek komen minder vierkante meters commerciële ruimte, wat bijdraagt aan het verminderen van leegstand in het centrum, het balanceren van vraag en aanbod, en het realiseren van een compact winkelcentrum. Het creëren van een compact, bruisend en levendig centrum, met een nadrukkelijke focus op transformatie naar woonfuncties, is een centraal thema in beide documenten. Het toevoegen van woningen aan het centrum dient om de leefbaarheid te verhogen, zelfs buiten winkeltijden.

3. **Het plan voorziet in extra (betaalbare) woningen**

De ontwikkelaars spreken af 125 woningen te realiseren in het nieuwe complex. Het gaat om tenminste 70% betaalbare woningen (hiervoor geldt een andere definitie dan wij in de gemeente Heerenveen hanteren, zie ook 1.1)[1]1 Dit draagt significant bij aan de uitbreiding van het woningaanbod, in lijn met het uitvoeren van de gemeentelijke woningbouwopgave.

Door de verhuizing van de bibliotheek komt de huidige locatie beschikbaar voor de ontwikkeling van extra woningen. Naar verwachting gaat het om circa 36 woningen, waardoor het totaal aantal nieuwe woningen uitkomt op 161. In het kader van de subsidieaanvraag (WBI) wordt ook op de huidige bibliotheeklocatie ingezet op betaalbare woningen.

4. **Past binnen de ingezette koers van clustering van culturele functies**

De verhuizing van de bibliotheek Mar en Fean maakt deel uit van de ingezette koers van clustering van culturele functies in en rond het Ernst van Harenplein, waarover u recentelijk bent geïnformeerd via een raadsinformatiebrief (9 januari 2024, ID 2404).

5. **Het bespoedigt het bestemmingsplanproces Centrum Oost fase 3.**

Enkele maanden geleden heeft Nardinc, als eigenaar van het BC-deel van het ABC-complex, een zienswijze ingediend tegen het ontwerp van het bestemmingsplan centrum Oost fase 3. Dit plan faciliteert onder meer de bouw van een parkeergarage en de verplaatsing van de Albert Heijn. Nardinc verzet zich tegen het ontwerpbestemmingsplan, met als voornaamste eis dat er een allesomvattende visie voor de herontwikkeling van het ABC-complex moet komen, voordat er wijzigingen aan het A-deel zouden worden doorgevoerd.

De gesloten anterieure overeenkomst schetst deze integrale visie en biedt daarmee het vereiste perspectief. Dit maakt het mogelijk het ontwerpbestemmingsplan centrum Oost fase 3 ter vaststelling aan uw raad aan te bieden. Uit zorgvuldigheid hebben wij gewacht met het verder brengen van het bestemmingsplan, totdat afspraken met alle eigenaren van het ABC-complex zijn gemaakt. Met het formaliseren van deze overeenkomst spreekt Nardinc af haar zienswijze in te trekken, nadat er (a) een

definitief besluit genomen is over het aanvullend krediet voor de parkeergarage en (b) een definitieve koopovereenkomst tussen Ahold en HCO ligt. Naar verwachting kunnen wij het bestemmingsplan centrum Oost fase 3 in september 2024 aan uw raad aanbieden.

6. **Het afgesproken programma met 16.500 m2 is stedenbouwkundig passend.**

Ondanks het feit dat er nog geen ontwerp opgeleverd is; is er door middel van een voorafgaande stedenbouwkundige massastudie verkend of de 16.500 m2 zorgvuldig ingepast kan worden binnen het gebied. De conclusie is dat de voorgestelde omvang passend is en tot een acceptabel stedenbouwkundig resultaat leidt.

Naast de afgesproken oppervlakte, omvat de anterieure overeenkomst een lijst met stedenbouwkundige uitgangspunten. Dit is de voorloper van het nog te ontwikkelen beeldkwaliteitsplan. Door deze uitgangspunten alvast vast te leggen, borgen we de cruciale stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals de vereiste alzijdigheid van het gebouw, vanaf het begin van het project. Het beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van het te wijzigen omgevingsplan, wordt eveneens door uw raad vastgesteld.

7. **De parkeerdruk op het openbaar gebied blijft ongewijzigd.**

Doordat er 75 parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd, wordt de impact op de parkeerdruk in de openbare ruimte geneutraliseerd. De vergelijking van de huidige functies met de toekomstige functies, met inachtneming van deze 75 nieuwe parkeerplaatsen, toont aan dat de parkeerdruk in het openbaar gebied op cruciale momenten stabiel blijft. Dit betekent dat de ontwikkeling niet zorgt voor een extra belasting van de parkeercapaciteit in de openbare ruimte. Dit is vooral belangrijk omdat, ondanks de toevoeging van een parkeergarage, de verwachting is dat op piekmomenten de parkeerdruk hoog zal blijven.

8. **Vergoeding van ambtelijke inzet en bijdrage aan de pleinen**

In de overeenkomst is vastgelegd dat de bijdrage van de gemeente aan het project wordt gecompenseerd, met een bedrag dat is geraamd op € 137.000. Daarnaast is een bijdrage van € 127.000 afgesproken voor het verbeteren van het openbaar gebied. Vanuit het profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheidsbeginsel (PPT) is een bijdrage berekend als percentage van de totale investering. De meerwaarde die de herontwikkeling van het ABC-complex haalt uit de heringerichte pleinen, rechtvaardigt deze financiële bijdrage van de marktpartijen.

Conform de overeenkomst dragen de marktpartijen de financiële verantwoordelijk voor het verleggen van kabels/leidingen, het aanleggen van afvalvoorzieningen en andere noodzakelijke infrastructuur.

9. **Partijen zijn bereid, op basis van het haalbaarheidsonderzoek, om te starten met de ontwikkeling.**

Een onafhankelijk bureau heeft een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de businesscase voor marktpartijen onder druk staat en een financiële afwaardering van het bestaande vastgoed voor hen noodzakelijk maakt. Desondanks tonen de marktpartijen zich bereid om het ontwikkelingsproject voort te zetten, gezien het belang ervan voor zowel het bredere en toekomstige perspectief voor dit complex, maar ook voor het centrum als geheel. Aangezien de ontwikkeling van het project pas over enkele jaren plaatsvindt, zit er nog een GO/ NO-GO moment in voor de marktpartijen, voorafgaand aan het te wijzigen ontwerp-omgevingsplan (2026).

10. **De overeenkomst bevat afspraken over de woningbouwimpuls subsidie**

Inmiddels heeft de gemeente een aanvraag ingediend voor de 6^{e} tranche van de woningbouwimpuls subsidie. Binnen de overeenkomst zijn specifieke afspraken gemaakt over de inzet van deze subsidie, met als primair doel de WBI voor de nieuwe woningen in het ABC-complex in de businesscase in te brengen. Voorafgaand aan deze afspraak is juridisch onderzocht of het mogelijk is de subsidie binnen de kaders van de huidige wet- en regelgeving effectief aan te wenden. Uit onderzoek blijkt dat dit haalbaar is, alhoewel

de exacte uitwerking hiervan later zal worden uitgewerkt en niet direct onderdeel is van de huidige overeenkomst.

De toekenning van de subsidie staat nog niet vast. Mocht de subsidie niet worden toegekend, heeft de gemeente geen verplichting om via alternatieve routes financiële ondersteuning te bieden. In zo'n scenario dragen de marktpartijen het financiële risico.

11. **Eerste berekeningen tonen aan dat de kosten voor de nieuwe huisvestingslasten voor de bibliotheek binnen budget vallen.**

Hoewel er in dit stadium nog geen definitieve huurovereenkomst voor de bibliotheek wordt gesloten, is op basis van een voorlopige haalbaarheidsstudie een inschatting gemaakt van de toekomstige huisvestingskosten. Uit deze analyse kunnen we voorlopig concluderen dat de beschikbare budgetten binnen het programma centrum Heerenveen (structureel € 100.000), aangevuld met de reeds toegekende en gereserveerde middelen voor de bibliotheekverhuizing (structureel € 250.000 vanaf 2026), toereikend zijn om zowel de verhuizing als de toekomstige exploitatie te kunnen bekostigen.

De definitieve financiële haalbaarheid zal bevestigd worden zodra het schetsontwerp gereed is en de marktpartijen een concreet huurvoorstel indienen. Dan is ook het moment waarop het college definitief besluit een huurovereenkomst aan te gaan, dan wel garant staat voor de huursom waarbij de bibliotheek huurder is. Met het ondertekenen van deze overeenkomst accepteert de gemeente nu al wel een garantstelling.

Gedurende de afgelopen maanden is intensief contact geweest met de bibliotheek over de koers en de eventuele verhuizing van de bibliotheek naar het ABC-complex.

12. **Relatie met de parkeergarage**

De herontwikkeling van het ABC-complex en de realisatie van de parkeergarage zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zonder de aanleg van de parkeergarage is de verplaatsing van de supermarkt niet mogelijk. En zonder deze verplaatsing ontbreekt de basis voor de herontwikkeling van het ABC-complex.

Tegelijkertijd is de bouw van de parkeergarage en de verplaatsing van de supermarkt een directe aanleiding voor de noodzaak om het ABC-complex te herontwikkelen.

---

[1] Betaalbaar: betaalbare koop is tot € 390.000 en betaalbare huur € 1.193 (prijspeil 2024). Zie ook kanttekening 1.1

Risico's of kanttekeningen
Naast de argumenten kent het voorstel ook enkele kanttekeningen en risico's.

1. **Definitie betaalbaarheid correspondeert niet met het gemeentelijk woonbeleid.**

In de overeenkomst is gebruik gemaakt van de betaalbaarheidsdefinitie van het Rijk, die ook gehanteerd wordt binnen de context van de woningbouwimpuls subsidie. Hieronder ontstaat er een duidelijk verschil in de definities van betaalbaarheid:

	Overeenkomst (WBi)	**Gemeentelijk beleid**
Koopwoningen	€ 390.000	€ 355.000
Huurwoningen	€ 1.193	€ 1.000

Zowel de landelijke als de gemeentelijke norm is gebaseerd op de NHG-grens. Echter, hanteert de gemeente een voormalige NHG-grens, en sluit de landelijke norm aan bij de huidige NHG-grens. De keuze voor de

landelijke betaalbaarheidsgrens is tweeledig: enerzijds sluit het aan bij de eisen van de woningbouwimpuls subsidie, die optimalisatiemogelijkheden voor het verbeteren van de businesscase vraagt. Het volgen van deze landelijke norm geeft meer ruimte om binnen het Rijksbeleid de businesscase te optimaliseren. De gemeentelijke grens aanhouden, zou tot de conclusie kunnen leiden dat de prijzen kunstmatig laag zijn gehouden, met een slechtere businesscase tot gevolg.

Anderzijds, en cruciaal voor de beslissing om de landelijke grens aan te houden, is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. De haalbaarheidsanalyse wijst uit dat de businesscase voor de marktpartijen onder druk staat, mede door de noodzaak van een flinke afwaardering van het vastgoed. Desondanks zijn de marktpartijen bereid tot ontwikkeling over te gaan, mits er scherp naar kosten en opbrengsten gekeken wordt. Daarom is in de overeenkomst, in afwijking van het gemeentelijk beleid, vastgehouden aan het landelijke beleid om de bereidheid van marktpartijen voor ontwikkeling te behouden. De onafhankelijk opgestelde haalbaarheidsstudie is als geheime bijlage aan de overeenkomst toegevoegd, beschikbaar voor inzage op verzoek bij de griffie.

2. **Het plan bevat geen sociale huurwoningen.**

Het plan omvat geen specifiek programma voor sociale huurwoningen. Dit besluit is ingegeven door de haalbaarheid van de businesscase en het feit dat het centrum van Heerenveen al over een relatief groot aanbod aan sociale huurwoningen beschikt. Bovendien draagt een ander project binnen centrum Oost al bij met de oplevering van 92 sociale huurwoningen, wat bijdraagt aan een evenwichtige mix van woningtypen op centrumniveau. Hierdoor voldoet het gebied aan de norm van 30% sociale huurwoningen en de bouw van betaalbare woningen, waarborgend dat er een gebalanceerde woningverdeling wordt gerealiseerd. Dit is in lijn met het beleidsuitgangspunt om gemêleerde wijken te creëren.

3. **De overeenkomst bevat een realisatieplicht voor de parkeergarage.**

Het verkrijgen van zekerheid over de toekomstige ontwikkelingen van het centrum is voor de eigenaren essentieel. Door de anterieure overeenkomst te ondertekenen, wordt de realisatie van het bestemmingsplan centrum Oost (zie argumenten 1.5) mogelijk gemaakt. Met deze handeling ziet Nardinc af van haar rechten als mede-eigenaar van het ABC-complex. Als mede-eigenaar heeft Nardinc o.a. het eerste recht van koop en kan zij verkoop aan HCO tegenhouden.
Voor Nardinc is het van belang om zeker te zijn dat de plannen dan ook gerealiseerd worden en niet over enkele jaren een ander besluit genomen wordt. Met deze voorwaarde ligt er een direct causaal verband tussen het raadsvoorstel over het aanvullend krediet voor de parkeergarage en de ondertekening van de anterieure overeenkomst voor het ABC-complex.

4. **Privaatrecht versus publiekrecht brengt risico's met zich mee.**

In de gebiedsontwikkeling centrum Oost lopen privaat en publiekrecht door elkaar heen, wat gebruikelijk is maar in dit geval ook beperkte risico's met zich meebrengt. De koopovereenkomst voor de aankoop van de supermarkt, tussen Ahold en HCO, ligt klaar maar is nog niet ondertekend.
Theoretisch is het mogelijk dat de trajecten van het bestemmingsplan en de koopovereenkomst elkaar kruisen, met als resultaat dat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld voordat de koopovereenkomst tussen Ahold en HCO definitief is. Indien de overeenkomst - puur theoretisch - niet tot stand komt, ontstaat er een nieuwe bestemming voor de supermarkt, zonder privaatrechtelijk overeenstemming. Albert Heijn zou op zijn huidige locatie kunnen blijven zitten en er zou ruimte zijn voor een extra supermarkt op het Burgemeester Kuperusplein. Hoewel dit voornamelijk een theoretisch risico betreft, is in het contract afgesproken dat de gemeente het bestemmingsplan centrum Oost fase 3 pas dan ter vaststelling aan uw raad aanbied, nadat er een getekende koopovereenkomst tussen Ahold en HCO ligt. Naar verwachting is deze overeenkomst voor de zomer 2024 gereed, zodat uw raad in september 2024 een besluit kunt nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan centrum Oost fase 3.

5. **Subsidiegelden zijn met de overeenkomst voor een deel gelabeld.**

Voor het centrumproject is € 1,75 miljoen aan cofinanciering van het Rijk gevraagd. Met het tekenen van de overeenkomst, is naar rato 125/200e van deze cofinanciering, specifiek toegewezen aan de herontwikkeling van het ABC-complex. Bij ontvangst van de subsidie verplichten we ons via de anterieure overeenkomst, binnen de mogelijkheden van de wet- en regelgeving, deze middelen daadwerkelijk aan te wenden voor het project. De vrijblijvendheid om de subsidie 'gewoon' terug te geven aan het Rijk, vervalt hiermee. Anderzijds bestaat er geen aanleiding om de subsidie terug te willen geven, aangezien het toevoegen van in totaal 200 woningen, met tenminste 70% daarvan als betaalbare woningen, naadloos aansluit bij het gemeentelijk (woon)beleid.

6. **Herinrichten van de pleinen.**

Als onderdeel van de overeenkomst verbindt de gemeente zich aan het herinrichten van het Ernst van Harenplein en het Gashoudersplein. Dit besluit sluit aan bij het door de raad in mei 2021 vastgestelde investeringsprogramma centrum Heerenveen. Bovendien is de herinrichting van de pleinen direct gekoppeld aan de Impulssubsidie Winkelgebieden, waarover u besluit als onderdeel van de parkeergarage. Met het inrekenen van de subsidie Impulssubsidie Winkelgebieden, ontstaat ook al de verplichting om de pleinen te realiseren.

7. **Het uitgangspunt is kostprijs dekkende huur in plaats van markthuur voor de bibliotheek.**

In de overeenkomst is een kostprijs dekkende huur overeengekomen, in plaats van een marktconforme huur. Uit berekeningen tijdens de haalbaarheidsstudie blijkt dat een huurprijs die de kosten dekt, hoger ligt dan de markthuur. Dit betekent dat, rekening houdend met de investeringskosten (inbrengwaarde, bouwkosten etc.), geen rendabele businesscase ontstaat bij het uitgegaan van een markthuur. Een marktconforme huur zou leiden tot een negatief rendement voor de belegger/ ontwikkelaar, waardoor de ontwikkeling niet tot stand komt. Daarom is gekozen voor een kostendekkende huurprijs, die zowel nu als in de toekomst bij het definitief vaststellen van de huurprijs, onderworpen wordt aan onafhankelijke toetsing.

8. **Voor de huidige exploitanten moet gezocht worden naar een alternatieve plek**

Voor de huidige huurders van het ABC-complex, zoals de Blokker en C&A, betekent de herontwikkeling een verplaatsing. Het aantal vierkante meters commerciële ruimte neemt af, dus ook realisatie kunnen niet alle huurders terugkomen. Samen met Nardinc en HCO neemt de gemeente een actieve rol op zich om vroegtijdig te zoeken naar passende alternatieve winkelruimte.

Communicatie en participatie
Het voorliggend raadsvoorstel is uitvoerig besproken binnen de klankbordgroep Centrum Heerenveen. Daarnaast houden we belanghebbenden en geïnteresseerden op de hoogte door middel van een nieuwsbrief, waarin regelmatig updates worden gegeven over dit specifieke plan en overige ontwikkelingen in het centrum.
De uitkomst van uw besluit zal eveneens via deze nieuwsbrief worden gecommuniceerd aan betrokken inwoners, ondernemers en andere geïnteresseerden.
Tenslotte zullen ook de contractpartijen en de bibliotheek formeel geïnformeerd worden over uw besluit.

Financiën
Voor de gemeentelijke inzet is een inschatting gemaakt van de kosten. De kosten zijn ingeschat op €

137.000 en worden volledig vergoed door de marktpartijen. De kosten en baten leidden tot een uitzetting van de begroting in jaren 2024 tot en met 2027, evenredig verdeeld over de jaren.

Verder is er met de marktpartijen een bijdrage van € 127.000 voor het herinrichten van de pleinen overeengekomen. Deze bijdrage wordt meegenomen in een separaat kredietvoorstel voor de aanpassingen van het Ernst van Harenplein en Gashoudersplein.

Voor de aangevraagde WBI-subsidie is nog geen beschikking ontvangen. Op basis van de beschikking zullen we u te zijner tijd voorstellen hoe we deze middelen binnen de kaders van de subsidie het beste kunnen inzetten.

De financiering van de aan- en verkoop van het A-deel van het ABC-complex, is onderdeel van het raadsvoorstel over het aanvullend krediet, ter behandeling in de commissie en raad van april 2024.

Bijlagen

1. **Overeenkomst met de volgende bijlagen:**

Bijlage 1: splitsingstekening
Bijlage 2: luchtfoto en kadastrale kaart ABC-Complex
Bijlage 3: zienswijze Nardinc
Bijlage 4: intentieovereenkomst
Bijlage 5: kaart exploitatiegebied
Bijlage 6: planning
Bijlage 7 (geheim): integrale grond- en vastgoedexploitatie (in te zien door raadsleden, in aanwezigheid van betrokken medewerker).
Bijlage 8: betaalschema exploitatievergoedingen
Bijlage 9: stedenbouwkundige uitgangspunten
Bijlage 10: beschrijving gebiedsoverstijgende kosten
Bijlage 11: aanvraag WBI-subsidie

2. Begrotingswijziging.