

De gemeenteraad van Oss

Vastgoedontwikkeling

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 62 97 08
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
17 september 2013		G. van Tiem	
Onderwerp			
Ontwikkelingen Talentencampus			

Met betrekking tot het dossier Talentencampus c.a. hebben in de afgelopen dagen diverse belangrijke ontwikkelingen plaats gevonden. Onderstaand informeren wij U.

1. Vooraf.

Wij zijn verheugd dat wij U kunnen melden dat medio juli 2014 wordt gestart met de bouw van de Talentencampus. Het betreft een belangrijk project, dat een impuls geeft aan de samenwerking tussen onderwijs, bedrijfsleven en sport en dat tevens een belangrijke bouwontwikkeling betreft in het hart van Oss.

De partners zijn er – ondanks de zeer moeilijke marktomstandigheden - in geslaagd een plan te ontwikkelen, waarbij op dat moment zowel de bouw van Fase 1 als van Fase 2 van de Talentencampus van start kan gaan.

2. Wijziging samenstelling consortium Park en People.

Zoals bekend wordt het project uitgevoerd door het consortium Park en People, met als partners Hendriks Bouw en Ontwikkeling BV, Heijmans BV en Brabant Wonen.

Tot onze grote spijt heeft Brabant Wonen als 3e partner van Park en People kenbaar gemaakt dat zij zich genoodzaakt ziet zich terug te trekken uit het project, af te zien van de bouw van het nieuwe kantoor op de Talentencampus en uit te treden uit het consortium. Reden hiervoor is de grote maatschappelijke en interne druk die op de corporatie is ontstaan als gevolg van de aanstaande wijzigingen in de wet- en regelgeving voor corporaties. Als gevolg hiervan zijn huurverhogingen voor het woningbezit van Brabant Wonen in de toekomst onontkoombaar en

zal er binnen de organisatie van de corporatie ook worden gereorganiseerd. De bouw van een nieuw kantoor, met als doel Brabant Wonen en Brabant Zorg te huisvesten in één kantoor, wordt in deze context niet opportuun geacht.

Uiteraard betreuren alle betrokken partijen het ten zeerste dat Brabant Wonen hiertoe heeft moeten besluiten. Wij weten dat alles in het werk is gesteld om deze stap te kunnen voorkomen. Brabant Wonen was een belangrijke partner in het project. Bij de start en aanbesteding van het project Talentencampus bleek de aanwezigheid van Brabant Wonen als lokale- en maatschappelijke partner in het consortium en het project van grote waarde. Tegelijkertijd hebben wij respect voor de beslissing in deze zwaar gewijzigde omstandigheden.

De betrokkenheid van Brabant Wonen bij de Talentencampus en bij de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein heeft in samenwerking een integrale gebiedsontwikkeling tot stand gebracht met een bijzonder sterk eindresultaat. Brabant Wonen heeft aangegeven te blijven investeren in Park Zwanenberg. Waar mogelijk blijft Brabant Wonen betrokken en een rol spelen bij de Talentencampus. De afzonderlijke projecten zullen elkaar in de toekomst zeker gaan versterken. Brabant Wonen heeft voorts uitdrukkelijk aangegeven dat zij – samen met Brabant Zorg- niet voornemens zijn om elders een kantoor te realiseren en voornemens zijn zich blijvend te verbinden aan Oss.

3. Continuïteit van de Talentencampus

De afgelopen week is gekeken hoe de Talentencampus onder deze omstandigheden doorgang zou kunnen vinden.

1. de verdere betrokkenheid van Brabant Wonen

Bekend is dat Brabant Wonen aan de overige bouwverplichtingen binnen het project zal voldoen. Het volledige programma sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

Verder blijft Brabant Wonen partij in de ontwikkeling van het Park Zwanenberg (voormalige ziekenhuislocatie). Er is met de partners geconcludeerd dat naast de rol van Brabant Wonen als mede-initiatiefnemer en ontwikkelende partner in het gebied de aanwezigheid van Brabant Wonen in het gebied met een kantoorfunctie niet strikt bepalend is voor het concept Talentencampus.

2. de betrokkenheid van Park en People: gewijzigde samenstelling

Tegelijkertijd zijn de partners van Park en People en de gemeente een dialoog gestart om samen oplossingen te kunnen bieden waarmee de continuïteit van het project Talentencampus kan worden gegarandeerd, waarbij ook twee zaken omtrent muziekvereniging Hartog en Fitland. Resultaat hiervan is dat de overige marktpartijen die onderdeel uitmaken van Park en People (Hendriks Bouw en Ontwikkeling BV en Heijmans BV) zich bereid hebben verklaard om dit project over te nemen en uit te voeren onder voorwaarde dat Fitland definitief bereid was zich op de Talentencampus te vestigen. Ook de eindbelegger van dit hele project blijft vertrouwen houden in dit voor Oss belangrijke project en heeft besloten tot definitieve aankoop van het te realiseren vastgoed.

Hieronder treft u een uitwerking aan van de opgaven en afspraken, die zijn gemaakt om bovenstaande eindsituatie te realiseren.

4. Bepalen van de gevolgen en afhandeling van de uittreding van Brabant Wonen uit het consortium Park en People.

1. Juridische gevolgen

- Op grond van de gesloten Ontwikkelovereenkomst is voor de uittreding van Brabant Wonen uit Park en People formeel goedkeuring nodig van de gemeente als opdrachtgever. De gemeente kan nadere voorwaarden verbinden aan deze goedkeuring. Dit wordt in een latere fase nader uitgewerkt.
- Bij een reorganisatie binnen de rechtspersoon Park en People, waarbij een aandeelhouder uittreedt en de rechtspersoon blijft bestaan is er geen plicht tot een nieuwe aanbesteding.
- Er mogen echter geen scope wijzigingen worden doorgevoerd binnen het project. Dit is thans niet aan de orde.

2. Financiële gevolgen

- Voor het project is door elke deelnemende partner een concerngarantie afgegeven voor het maximaal te garanderen bedrag. De gemeente kan elke partner afzonderlijk aanspreken op betaling van de maximale concerngarantie, waarbij de andere partijen dan geen verplichtingen meer hebben richting de gemeente. Na het vertrek van Brabant Wonen uit het concern zijn er 2 in plaats van 3 partijen die garant staan voor het maximale bedrag. Ook zal hiervoor een risicotoets moeten worden uitgevoerd, die is afgestemd op het hoger totaal risico dat deze partijen aangaan met betrekking tot dit project. Deze toets zal worden uitgevoerd.

Over de verdere afkoop van de resterende financiële verplichtingen zijn inmiddels ook sluitende afspraken gemaakt tussen Hendriks B.V., Heijmans B.V. en Brabant Wonen.

- Inmiddels is ook bekend dat Brabant Wonen haar verplichting zal nakomen aangaande grondafname op de Talentencampus. Hierdoor blijven de vastgestelde grondexploitaties voor fase 1 en II Talentencampus ongewijzigd en kunnen deze projectonderdelen in uitvoering worden genomen met als mogelijke startdatum voor de bouw juli 2014. Over de toekomstige invulling van deze locatie wordt nog van gedachten gewisseld. Dit zal in een later stadium worden opgepakt.

5. Vervroeging verhuizing muziekvereniging Hartog

De verplaatsing van de Muziekvereniging Hartog was aanvankelijk voorzien in fase II Sibeliuspark. De muziekvereniging heeft echter haar nadrukkelijke voorkeur uitgesproken voor verplaatsing bij de start fase I Talentencampus: dan wordt immers ook de tennisvereniging verplaatst. De Muziekvereniging blijft anders alleen en geïsoleerd achter in het huidige parkgebied. Een weinig aantrekkelijk perspectief, aldus de Muziekvereniging. Park en People is in de nieuwe samenstelling bereid om de hiervoor noodzakelijke investering naar voren te halen en ook deze vereniging te verplaatsen in fase I Sibeliuspark. Ter compensatie biedt de gemeente de mogelijkheid tot latere betaling van de noodzakelijke aankoop van de gronden door Park en People van de gemeente in fase II Sibeliuspark. Wel wordt dit gekoppeld aan de afgifte van garanties voor betaling en de compensatie van derving van rente.

6. Fitland naar de Talentencampus als voorwaarde

Als voorwaarde om door te gaan was het voor Park en People noodzakelijk duidelijkheid te hebben over de komst van Fitland naar de Talentencampus. Fitland is een partij die mede bepalend is voor de toekomstige invulling van het concept Talentencampus. Dit geldt niet alleen voor het inhoudelijk deel van het concept. Ook ruimtelijk zullen de faciliteiten die in opdracht van Fitland als huurder worden gerealiseerd straks ook door de partners binnen het project worden gebruikt (o.a. gebruik sporthal Fitland door het ROC). De overstap van Fitland van de huidige accommodatie aan de Linkensweg naar de Talentencampus bleek alleen mogelijk als ook de huisvesting van Muziekvereniging Hartog zou worden betrokken in de oplossing.

In nauwe samenwerking met Park en People is naar oplossingen gezocht. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een oplossing waarvoor ook een beroep is gedaan op de partners in dit project. De hiervoor uitgewerkte oplossing past volledig binnen de kaders en randvoorwaarden zoals die voor dit project zijn vastgesteld. Resultaat is dat Fitland zich

definitief gaat vestigen op de Talentencampus en dat Park en People met twee partijen de verdere ontwikkeling op zich neemt.

7. Vervolg.

Nu de partners in het project definitief zijn kan met het ontwerpfase van de plannen worden gestart. Ook de procedure herziening bestemmingsplan Talentencampus/Sibeliuspark loopt thans en kan naar verwachting eind 2013 worden vastgesteld. Hiervan uitgaande verwachten wij dat medio juli 2014 met de bouwwerkzaamheden kan worden gestart.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.J.H. van Schaijk

Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans