Gemeenteraad

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: GVVO
Datum collegebesluit: 05-12-2017

Onderwerp:
Ontwikkeling Wal Kwartier

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met het aangaan van een intentieovereenkomst met Van Wanrooij Projectontwikkeling als uitwerking van de opgave 'Revitalisering de Wal e.o.' uit de Koers Stadshart;
2. In te stemmen met een garantstelling aan Van Wanrooij om het voormalige V&D pand uiterlijk 2 juli 2018 van hen over te nemen voor € 7 mln, indien er niet tot een haalbaar plan wordt gekomen;
3. In te stemmen met de verwerving van het naastgelegen pand van Orange Capital Partners door de gemeente;
4. In te stemmen met het dekkingsvoorstel t.b.v. het resultaat van de voorlopige grondexploitatie (en kennis te nemen van de financiële doorkijk van de gehele ontwikkeling).

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?
Op 21 september 2017 heeft u de ontwikkelingsschets Wal Kwartier vastgesteld. Ook stelde u de visie centrumring en de financiering en fasering vast. Met de uitvoering van de wegen is een start gemaakt.
De afgelopen periode is gewerkt aan de opgave Revitalisering de Wal e.o. met de ontwikkelschets Wal Kwartier als kader waarin met name de financiële haalbaarheid van het project is onderzocht. Dit resulteerde in een aantal mogelijk scenario's, vergezeld van biedingen, voor de ontwikkeling van het Wal Kwartier. De scenario's zijn de volgende:
- de aanbieding van Van Deursen om zijn grond in te brengen en zelf te ontwikkelen;
- de directe aankoop van het pand van Van Deursen door de gemeente of een derde partij.
Met inachtneming van de op 21 september door de raad gemaakte opmerkingen stellen wij een voorkeursscenario voor, namelijk de verwerving van het voormalige V&D pand door een derde partij. De scenario's zijn besproken in het vertrouwelijk fractievoorzittersoverleg van 27 november jl.

Welk resultaat willen we bereiken?
Een herontwikkeling van De Wal en omgeving die bijdraagt aan een vitaal en toekomstbestendig centrum ("compact, vol verrassing en uitgesproken").

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

1.1 De ontwikkeling van het Wal Kwartier past binnen de Koers Stadshart Oss.
Bij de vaststelling van de Koers Stadshart Oss gaven wij aan dat de integrale ontwikkeling van het gebied De Wal en omgeving de hoogste prioriteit heeft, omdat dit zorgt voor de benodigde impuls voor het hele centrum. Herontwikkeling van De Wal en omgeving is de belangrijkste ruimtelijke opgave uit de eind 2016 vastgestelde Koers Stadshart Oss.

1.2 Intentieverklaring Provincie.
Met de Gedeputeerde Ruimte van Noord-Brabant zijn wij in gesprek over onze plannen voor revitalisering van de Wal en omgeving, als belangrijke schakel in het geheel aan plannen voor het bredere centrumgebied van Oss. Hiervoor is ambtelijk een notitie opgesteld 'Oss maakt werk van transformatie'. Verbindende schakel: herontwikkeling 'Wal Kwartier, opgenomen in bijlage 5. De provincie waardeert het toekomstgerichte en integrale perspectief van de Osse aanpak. Daarbij dragen de ontwikkelingen in het bredere centrum van Oss ook bij aan realisering van doelen uit de provinciale agenda, waaronder bijvoorbeeld de agenda's voor Wonen, Duurzame Verstedelijking (aanpak leegstand), Cultuur, Economische Innovatie, Behoud Cultureel Erfgoed en Klimaat. De ontwikkeling voor de Wal en omgeving is een grote kans, maar ook een complexe opgave. Daarom heeft de Gedeputeerde de intentie uitgesproken om in financiële zin mee te doen in de ontwikkeling van de Wal en omgeving. Over de concrete wijze van participatie zijn wij nog in gesprek met de provincie. De intentieverklaring is in bijlage 5 bijgevoegd.

1.3 Het V&D pand is nu te verwerven.
In tegenstelling tot eerdere uitgewerkte scenario's met Van Deursen, is het voormalige V&D pand te koop aangeboden voor een bedrag van € 7 mln. Dit bod is geldig tot 1 januari 2018. Van Wanrooij heeft aangegeven het pand te willen kopen voor een bedrag van € 7 mln. Van Wanrooij kan en wil overgaan tot planontwikkeling, maar verbindt hier wel voorwaarden aan. De tussenkomst van deze derde partij leidt tot een versnelling van de gewenste ontwikkeling. Indien de aankoop van het voormalige V&D pand met de gewenste ontwikkeling door de gemeente plaats vindt, leidt dit tot een Europese aanbesteding, met alle termijnen van dien.

1.4 De afspraken met Van Wanrooij liggen vast in een intentieovereenkomst.
Voordat Van Wanrooij overgaat tot de koop van het voormalige V&D pand worden er met Van Wanrooij in de vorm van een intentieovereenkomst afspraken gemaakt over het proces tot 2 juli 2018. De aankoop van het voormalige V&D pand vindt plaats onder een zogenoemde waarborgsom constructie.
Dit betekent dat Van Wanrooij reeds met ingang van 1 januari 2018 een waarborgsom zal storten op een kwaliteitsrekening van de door Van Wanrooij aan te wijzen notaris. Deze waarborgsom wordt gestort tot zekerheid voor de nakoming van de betalingsverplichting Van Wanrooij aan Van Deursen. Uitbetaling van de waarborgsom zal door de notaris plaatsvinden aan Van Deursen. Tot zekerheid

van nakoming van de verplichtingen van Van Deursen tot levering van het voormalige V&D pand zal ter gelegenheid van de betaling van de waarborgsom een recht van eerste hypotheek worden gevestigd.
Het betalen van de waarborgsom heeft nog geen fiscale gevolgen. Anders dan bij de levering van het voormalige V&D pand en de betaling van de koopsom is over de waarborgsom geen overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting verschuldigd (fiscale voordelen van deze constructie).
De aankoop van het pand en de juridische levering zijn van elkaar gescheiden. De daadwerkelijke levering vindt uiterlijk plaats op 2 juli 2018.
Uitgangspunten in de intentieovereenkomst met Van Wanrooij zijn:

- Het kader voor de planvorming is de ontwikkelingsschets Wal Kwartier zoals vastgesteld door de Raad op 21 september 2017;
- Doel van de intentieovereenkomst is om met elkaar te komen tot een maatschappelijk en financieel uitvoerbaar plan dat bijdraagt aan een vitaal en toekomstbestendig centrum;
- Tot 2 juli 2018 wordt de ontwikkelingsschets (binnen de financiële kaders) geoptimaliseerd;
- Plankosten worden door iedere partij zelf gedragen, tenzij hierover andere afspraken worden gemaakt. Indien niet tot een haalbaar plan wordt gekomen worden plankosten t.b.v. het ontwerp vergoed;
- Van Wanrooij ontvangt een rentevergoeding over de waarborgsom. Deze bedraagt 2%, vanaf moment betaling waarborgsom tot moment levering, en wordt door de gemeente aan Van Wanrooij betaald bij de eigendomsoverdracht van het voormalige V&D pand aan de gemeente;
- Gemeente biedt een garantstelling voor de aankoop van het voormalige V&D pand.

Daarnaast is ook in de intentieovereenkomst opgenomen dat zal worden onderzocht of en op welke wijze Brabant Wonen, als maatschappelijke partner van de gemeente, kan worden betrokken bij de ontwikkeling.
Voordat tot een vervolgovereenkomst wordt overgegaan, worden de resultaten van de haalbaarheidsstudie aan u voorgelegd.
De intentieovereenkomst is in bijlage 2 toegevoegd.

2.1 De garantstelling van de gemeente is noodzakelijk.
Een voorwaarde om met Van Wanrooij tot de intentieovereenkomst te komen, is de garantstelling van de gemeente voor de aankoop van het voormalige V&D pand. De garantstelling houdt in dat wanneer de gemeente en Van Wanrooij niet tot een haalbaar plan komen voor 2 juli 2018, de gemeente alsdan het voormalige V&D pand voor een bedrag van € 7 mln excl. belastingen overneemt.
De gemeente is dan op dat moment eigenaar van het pand. Waarbij ook de auteursrechten en alle rechten van intellectueel eigendom m.b.t. de ontwerpen toekomen aan de gemeente. De (geoptimaliseerde) ontwikkelingsschets kan vervolgens door middel van een Europese Aanbestedingsprocedure aan de markt worden aangeboden.

3.1 Verwerving OCP pand door gemeente.
Naast het voormalige V&D pand valt ook het naastgelegen pand van Orange Capital Partners (OCP) binnen het plangebied. Om een integrale planontwikkeling mogelijk te maken, gaat de gemeente over tot verwerving van deze locatie. De locatie wordt niet vrij van huur verworven. Dit betekent dat de huidige huurders de mogelijkheid hebben om tot de sloopwerkzaamheden op deze locatie gehuisvest te blijven. Samen met de huidige huurders wordt er onderzocht of deze in de nieuwe situatie terug kunnen komen.
De gemeente heeft een principeovereenstemming met OCP voor de aankoop van het pand voor een bedrag van € 2.3 mln kosten koper. Levering voor 1 februari 2018 of zoveel eerder als mogelijk.

3.2 Dekkingsvoorstel aankoop OCP pand en garantstelling Van Wanrooij.
Door akkoord te gaan met het voorlopige dekkingsvoorstel zoals opgenomen onder punt 4.1 is zowel de aankoop van het OCP pand als de garantstelling van Van Wanrooij gedekt. In de financiële bijlage (bijlage 4) staat de uitwerking nader gespecificeerd. De definitieve grondexploitatie (inclusief benodigde dekking) wordt in 2018 aan de raad aangeboden.
- *OCP pand:* de aankoopsom van € 2.3 mln is onderdeel van de voorlopige grondexploitatie. Daarnaast is in de voorlopige grondexploitatie rekening gehouden met kosten en baten over een termijn van twee jaar om het pand gereed te krijgen voor sloop. Op basis van de huidige plannen wordt het pand namelijk op termijn gesloopt.
- *Garantstelling Van Wanrooij:* als de gemeente en Van Wanrooij niet tot een haalbaar plan komen voor 2 juli 2018, koopt de gemeente het V&D pand voor een bedrag van € 7 mln excl. aankoopkosten. Zowel het aankoopbedrag als de aankoopkosten zijn onderdeel van de voorlopige grondexploitatie.

4.1 Dekkingsvoorstel voorlopige grondexploitatie en financiële doorkijk ontwikkeling Wal Kwartier.
In deze paragraaf wordt een financiële doorkijk gegeven van de totale kosten van de ontwikkeling van het Wal Kwartier, inclusief de voorgenomen dekking. De grondexploitatie wordt aan de raad voorgelegd als het plan verder uitgewerkt is. De samenvatting van de voorlopig opgestelde concept grondexploitatie en het bijbehorende dekkingsvoorstel zijn in de financiële bijlage 4 opgenomen.

<u>Voorlopige grondexploitatie</u>
Naast de kosten van de openbare ruimte en het mogelijke eigenaarschap van het maatschappelijk vastgoed (het UIThuis, zie verder in deze paragraaf) is de gemeente bij de realisatie verantwoordelijk voor de grondexploitatie. Om inzicht te geven in het te verwachte resultaat is reeds een voorlopige grondexploitatie opgesteld op basis van bekende uitgangspunten. In de grondexploitatie komen alle kosten en opbrengsten samen die betrekking hebben met het verwerven van vastgoed en het bouwrijp maken van de locatie. Het gaat hierbij om kosten als:

- Aankoop vastgoed;
- Sloopkosten en tijdelijk beheer;
- Kosten voor grondwerk en kabels en leidingen;

- Faseringskosten (rente- en kostenstijging)
- Plankosten (o.a. bestemmingsplankosten)

Hier staan de grondopbrengsten uit de vastgoedontwikkeling tegenover. Met Van Wanrooij wordt nu een traject ingegaan van rekenen en tekenen om te komen tot een planoptimalisatie. Naar aanleiding van deze exercitie besluiten Van Wanrooij en de gemeente om een vervolgovereenkomst aan te gaan. Bij het aangaan van deze vervolgovereenkomst wordt ook een grondexploitatie ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Voorlopig dekkingsvoorstel grondexploitatie

Het resultaat van de grondexploitatie wordt gedeeltelijk afgedekt door middelen die de raad al beschikbaar heeft gesteld. Er resteert dan nog een aanvullend tekort van € 6,63 mln in 2018. Het college stelt voor om het tekort te dekken uit de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf (stand ABR per 01-01-2018 € 7,44 mln). Bij het vaststellen van de grondexploitatie in 2018 is het werkelijke resultaat bekend en wordt het bijbehorende verlies genomen.

Aanpassing openbaar gebied

In de ontwikkelingsschets zijn plannen opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte van de Wal, Molenstraat, Walstraat en een deel van het Walplein. De periode tot aan 2 juli 2018 wordt benut om verdere inrichtingsplannen te maken voor deze herinrichting. De kostenraming is daarom gebaseerd op kengetallen.

Maatschappelijk vastgoed; het UIThuis

In de huidige planuitwerking is de optie dat de gemeente eigenaar wordt van het maatschappelijk vastgoed; het UIThuis. De gemeente gaat dan dit maatschappelijk vastgoed verhuren. Op deze wijze houdt de gemeente zeggenschap in de verhuurconstructie. Daarnaast is deze optie financieel aantrekkelijk voor de gemeente (gemeente hanteert geen winst – en risico opslag).
De investeringskosten voor het UIThuis zijn berekend. Basis is de ontwikkelingsschets zoals vastgesteld. Bij deze berekening is uitgegaan van circa 4.000 m2 bvo met een hoog kwaliteitsniveau en een duurzame bouw. Op basis hiervan zijn de jaarlijkse exploitatielasten berekend. Deze worden bij de huurders in rekening gebracht (kostendekkende huurprijzen). De beoogde huurders gaan ten opzichte van de huidige huurkosten meer huur betalen. De hogere huurkosten worden voor een groot deel gecompenseerd door de subsidie aan deze instellingen te verhogen. Dit is opgenomen in de reeds aanwezige dekking. De periode tot aan 2 juli 2018 wordt gebruikt om met de huurders tot een exploitatieopzet van het UIThuis te komen.

Wat zijn kanttekeningen?

2.1 Staatssteun toets.

De gemeente staat garant voor afname van het voormalige V&D pand als de gemeente en Van Wanrooij niet voor 2 juli 2018 tot overeenstemming komen. De gemeente koopt alsdan het voormalige V&D pand voor € 7 mln (excl. belastingen). De grond en het gebouw zijn getaxeerd. Uitgaande van de meest recente taxatie achten we het risico van staatssteun aanwezig. Echter uitgaande van de volledige invulling van het programma , planoptimalisatie alsmede vanwege de bereidheid uit de markt tot betaling van € 7 mln. denken we dat dit een beperkt risico is. Verdere toetsing is afhankelijk van de aanvullende voorwaarden die partijen stellen bij de uitwerking. De gemeente ziet er daarbij op toe dat het risico van staatssteun zoveel mogelijk beperkt/verkleind wordt.

2.2 Aankoop voormalige V&D pand.

Indien niet tot overeenstemming met Van Wanrooij wordt gekomen, verkrijgt de gemeente (door de garantstelling) het eigendom van het voormalige V&D pand. De (geoptimaliseerde) ontwikkelingsschets kan vervolgens door middel van een Europese aanbestedingsprocedure aan de markt worden aangeboden. Voor de ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig. Deze procedure is nog niet doorlopen op het moment dat het eigendom mogelijk wordt verkregen.

2.3 Vaststellingsovereenkomst Van Deursen.

Op het moment dat de intentieovereenkomst met Van Wanrooij wordt ondertekend zijn de afspraken met Van Deursen beëindigd door middel van een vaststellingsovereenkomst. In deze overeenkomst met Van Deursen is opgenomen dat de intentieovereenkomst is beëindigd en dat er geen verplichtingen meer voortvloeien uit deze overeenkomst (opgenomen in bijlage 3).

3.1 Aankoop OCP Pand.

Vanaf 1 februari 2018, of zoveel eerder als mogelijk, is de gemeente eigenaar van het OCP pand (voormalige NSI strip). De gemeente neemt 4 huurcontracten hierbij over. Douglas, Hoofdstuk 2, New York Pizza en MyKim Nails. Met deze huurders wordt onderzocht of ze terug willen en kunnen komen in de nieuwe situatie.

4.1 Verdere uitwerking van het plan volgt.

Het plan moet nog grotendeels worden uitgewerkt. De ontwikkelingsschets Wal Kwartier is het kader, maar de schetsen zoals hierin zijn opgenomen zijn niet leidend voor de architectuur. Van Wanrooij heeft voorgesteld de optimalisatieslag verder vorm te geven met een nieuwe architect, namelijk Liesbeth van der Pol van DOK architecten (voormalige Rijksbouwmeester). Daarnaast is Aat Vos gecontracteerd voor de verdere uitwerking van het UIThuis (o.a. voor de positionering van het UIThuis en de fysieke interne vormgeving). Het financiële kader zoals in de bijlage wordt gepresenteerd is voorlopig leidend. De raad beslist uiteindelijk of de financiën voor het plan beschikbaar gesteld worden.

4.2 Opties bij niet aannemen van raadsvoorstel.
Wanneer dit raadsvoorstel niet wordt aangenomen, zijn er nog maar twee opties. Of we proberen alsnog met Van Deursen tot een ambitieus en haalbaar plan te komen. Of we zien af van het plan Wal Kwartier (en dus ook van een belangrijke bouwsteen uit de Koers Stadshart) en stellen Van Deursen in staat om de plannen m.b.t. gevelrenovatie alsnog uit te voeren. In dit laatste geval blijft er sprake van circa 4.500 m2 retail op deze locatie, met een beperkte kans tot volledige verhuur (en dus blijvende leegstand in het stadshart van Oss).

3.1 Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Zie de financiële bijlage.

b. Communicatie
De direct belanghebbenden zijn vrijdag persoonlijk geïnformeerd over het (voorgenomen) besluit van het college. De inwoners van Oss worden geïnformeerd door middel van een (digitale) nieuwsbrief. Na besluitvorming door de gemeenteraad wordt een bredere groep belanghebbende en gebruikers van het centrum uitgenodigd om mee te denken over de uitwerking van de plannen.

c. Uitvoering
n.v.t.

d. Overlegd met
- wethouders G. Wagemakers en F. den Brok
- projectgroepen

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.J.H. van Schaijk	drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen
1. Ontwikkelingsschets Wal Kwartier 'Herontwikkeling V&D-De Wal'
2. Intentieovereenkomst Gemeente-Van Wanrooij
3. Vaststellingsovereenkomst Van Deursen
4. Financiële bijlage
5. Intentieverklaring Provincie