Gemeenteraad

Aan de gemeenteraad

Dienst/afdeling: GVVO
Datum collegebesluit: 06-11-2018

Onderwerp:
Ontwikkeling Wal Kwartier, aankoop voormalige V&D gebouw

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met de aankoop van het voormalige V&D gebouw door de gemeente;
2. In te stemmen met het addendum op de intentieovereenkomst met Van Wanrooij;
3. In te stemmen met grondexploitatie Wal Kwartier;
4. Kennis te nemen van de stand van zaken van het ontwerp van het Wal Kwartier;
5. Dit besluit openbaar te maken zodra belanghebbenden zijn geïnformeerd.

Wat is de aanleiding voor dit voorstel?

Op 21 december 2017 heeft u ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst met Van Wanrooij als uitwerking van de opgave 'Revitalisering de Wal e.o.' uit de Koers Stadshart Oss. De garantstelling voor de aankoop van het voormalige V&D gebouw, alsmede de verwerving van het voormalige OCP pand en een dekkingsvoorstel t.b.v. de voorlopige grondexploitatie zijn onderdeel geweest van de besluitvorming op 21 december 2017.

Het afgelopen jaar is met diverse partijen (Van Wanrooij, DOK, buro Lubbers en UIThuis) hard gewerkt aan de opgave Revitalisering de Wal e.o., ontwikkeling Wal Kwartier, om met elkaar te komen tot een maatschappelijk en financieel uitvoerbaar plan dat bijdraagt aan een vitaal en toekomstbestendig centrum. De intentieovereenkomst met Van Wanrooij is tussentijds verlengd tot 1 december 2018 omdat partijen gezamenlijk hebben geconcludeerd meer tijd nodig te hebben om met elkaar te komen tot het maken van afspraken over de planvorming. Ook de afspraak tot koop van het voormalige V&D pand van VDG (Van Deursen Groep) is tot 2 januari 2019 verlengd.

Het ontwerp van het plan is het afgelopen half jaar (juni – september) aangepast, vanwege optimalisaties in het ontwerp, de langdurige coalitievorming, maar ook vanwege de wens om extra historiserende architectuur in het ontwerp op te nemen. Inmiddels zijn partijen in een vergevorderd stadium binnen het ontwerpproces en worden de plannen verder uitgewerkt tot definitieve ontwerpen.
Echter om te komen tot een vervolgovereenkomst waarin gesproken wordt over een haalbare ontwikkeling c.q. realisatie hebben partijen meer tijd nodig dan de verlenging tot 1 december 2018.

Omdat de overeenkomst voor de koop van het voormalige V&D pand niet langer verlengd kan worden, wijst Van Wanrooij de gemeente nu (vooruitlopend op het aangaan van een vervolgovereenkomst) aan als nader te noemen meester voor de koop van het voormalige V&D pand. Hierover hebben gemeente en Van Wanrooij afspraken gemaakt in de intentieovereenkomst die getekend is op 22-12-2017. De gemeente wordt hierdoor eigenaar van het voormalige V&D pand. De aankoop is tevens een natuurlijk moment om de grondexploitatie voor de herontwikkeling van het Wal Kwartier vast te stellen. Hiervoor is volgens de nieuwe boekhoudregels voortaan een raadsbesluit nodig.

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 Eindtermijn overeenkomst koop voormalig V&D pand.
In de overeenkomst tussen Van Wanrooij en Van Deursen met betrekking tot koop van het voormalige V&D pand is een eindtermijn opgenomen waarbinnen tot aankoop moet worden overgegaan. De eindtermijn eindigt op 2 januari 2019.
Dit betekent dat uiterlijk 2 januari Van Wanrooij óf de gemeente als nader te noemen meester tot aankoop moet overgaan. Nu (nog) niet besloten en overeengekomen is dat Van Wanrooij de plannen op de locatie zal uitvoeren, is Van Wanrooij niet de aangewezen partij voor de aankoop van het voormalige V&D pand. In aansluiting op het raadsbesluit van december 2017 wenst de gemeente over het voormalige V&D pand te beschikken indien en voorzover niet besloten en overeengekomen is dat Van Wanrooij de plannen gaat uitvoeren. Door gebruik te maken van de nader te noemen meester aanwijzing, zal de gemeente het eigendom van het voormalige V&D-pand verwerven en daarmee de volledige beschikking krijgen over het voormalige V&D-pand.
Zodra besloten en overeengekomen wordt dat Van Wanrooij de plannen op de locatie zal realiseren, maken partijen afspraken over de overdracht van de voor de planrealisatie benodigde gronden (niet enkel het voormalige V&D pand) door de gemeente aan Van Wanrooij.
Indien niet gekomen wordt tot een samenwerkingsvervolg met Van Wanrooij, heeft de gemeente de vrije beschikking over het voormalige V&D pand en kan zij de ontwikkeling, door middel van het voeren van een (Europese) aanbestedingsprocedure, in de markt zetten.

1.2 Gemeente staat reeds garant voor aankoop voormalige V&D pand.
De aankoop van het voormalige V&D pand door de gemeente is een uitvloeisel van eerdere afspraken in de intentieovereenkomst. In deze overeenkomst met Van Wanrooij is opgenomen dat de gemeente garant staat 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, de gemeente alsdan het voormalige V&D pand koopt.
De planvorming is inmiddels in een vergevorderd stadium. Hierdoor hebben partijen zicht op een haalbaar plan en wensen daarbij de samenwerking voort te zetten.
Vooruitlopend op het vastleggen van de afspraken tot samenwerking zal de gemeente door Van Wanrooij aangewezen worden als nader te noemen meester ter zake van de koop. De totale aankoopkosten overeengekomen tussen Van Deursen en Van Wanrooij komen op € 7.048.000 (incl. bijkomende kosten). Voor een toelichting op het aankoopbedrag verwijzen wij u naar de bijlage, die vertrouwelijk voor u ter inzage ligt.

1.3 Dekking voor de koop aanwezig.
Bij de besluitvorming in december 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de voorlopige grondexploitatie inclusief dekking. Hiermee is er al dekking aanwezig voor de aankoop van het voormalige OCP pand (inmiddels sinds februari 2018 in bezit van de gemeente) en de garantstelling voor het voormalige V&D pand.

2.1 Voortzetting samenwerking, aangaan addendum
In de intentieovereenkomst tussen Van Wanrooij en de gemeente is een beëindigingsmogelijkheid opgenomen voor het geval er tussen partijen, op 1 december 2018, geen onvoorwaardelijke overeenstemming is bereikt over een vervolgovereenkomst. De planvorming is in een vergevorderd stadium, de definitieve ontwerpen worden nu uitgewerkt. Doordat partijen hiermee zicht hebben op een haalbaar plan, wensen partijen de samenwerking voort te zetten.
Partijen besluiten om die reden geen gebruik te maken van de mogelijkheid tot beëindiging van de intentieovereenkomst. In plaats daarvan willen partijen vooruitlopend op een vervolgovereenkomst middels het addendum aanvullende afspraken maken over de samenwerking.
In het addendum is een eindtermijn opgenomen waarbinnen gekomen moet worden tot een vervolgovereenkomst, te weten voor 1 mei 2019. Doordat de gemeente reeds als nader te noemen meester wordt aangewezen in het addendum, beschikt de gemeente bij een eventuele beëindiging van de samenwerking over het voormalige V&D pand. De gemeente kan de ontwikkeling van het voormalige V&D pand op de markt zetten middels een (Europese) aanbestedingsprocedure.

3.1 Vaststellen van de grondexploitatie Wal Kwartier
Met de aankoop van het voormalige V&D pand is dit ook het moment om een grondexploitatie te laten vaststellen. Voor de realisatie van het project Wal Kwartier is het namelijk noodzakelijk om een grondexploitatie te openen.
Met de invoering van de nieuwe regels van het BBV (wettelijke regels begroting) moet de gemeenteraad expliciet besluiten tot de vaststelling van een grondexploitatie.
Als dat mogelijk is, heeft het de voorkeur een gecombineerd besluit (bestemmingsplan + exploitatie) te nemen of laten we de grondexploitatie vaststellen met de programmabegroting. Echter in dit geval willen we het voormalige V&D pand gaan aankopen. Daarom wordt de grondexploitatie van het

Wal Kwartier nu ter vaststelling aangeboden. De raad heeft in december 2017 al ingestemd met de voorlopige grondexploitatie inclusief dekking.
In de grondexploitatie Wal Kwartier komen alle kosten en opbrengsten samen die betrekking hebben op 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)

Aan de opbrengstenkant staat de verkoop van bouwrijpe grond voor de realisatie van de woningen en de commerciële ruimte aan Van Wanrooij. De verkoop aan van Wanrooij vindt plaats tegen de marktconforme grondprijs. Gemeente en Van Wanrooij moeten hierover nog een akkoord bereiken.

Alleen de grondexploitatie Wal Kwartier wordt nu ter vaststelling aangeboden. De volgende onderdelen maken geen deel uit van de grondexploitatie:

- De aankoop en exploitatielasten van het UIThuis;
- De inrichting van de openbare ruimte van de Wal, Molenstraat, Walstraat en een deel van het Walplein;

De bovenstaande onderdelen zijn ongewijzigd ten opzichte van de besluitvorming welke reeds in december 2017 heeft plaatsgevonden.
De studie naar het TBL terrein (semi openbaar sportpark) is ook niet opgenomen in de grondexploitatie. Deze ontwikkeling volgt een eigen besluitvormingstraject.
Voor de uitwerking van de grondexploitatie verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage.

4.1 Onderzoek aanvulling programma UIThuis
Het ontwerp van het plan is het afgelopen half jaar (juni – september) aangepast. Het programma omvat nog steeds circa 100 appartementen (koop en vrije sector huur), 2.000 m2 retail, 500 m2 horeca en 4.000 m2 maatschappelijk vastgoed. Voor de invulling van het maatschappelijk vastgoed gaan we nog steeds uit van de voorgestelde vaste bewoners, maar ook de huisvesting van Centrum Management Oss en een toeristisch informatiepunt. Er komt één commercieel horecapunt aan de Molenstraat, deze wordt ook onderdeel van het UIThuis om zo optimale synergie te creëren tussen betrokken partijen in het Walkwartier.
Door de keuze om geen wonen op de begane grond meer te ontwerpen ter plaatse van de Wal, vanwege de beperkte woonkwaliteit, is er een ruimte ontstaan op de begane grond aan de Carmelietenstraat en de Wal. Voor de invulling van deze ruimte worden er op dit moment een aantal scenario's verder onderzocht, waaronder een uitgebreid ontdeklab/ontdekstation voor basisschool leerlingen. Of de mogelijkheid om hier een multifunctionele sportruimte te realiseren, welke gebruikt kan worden door het TBL en bewoners, maar ook een sportruimte welke geprogrammeerd kan worden door het UIThuis.

De gemeente is namelijk met het TBL in gesprek over de ambitie om het sportterrein van het TBL te ontwikkelen tot een semi openbaar sportpark (het studiegebied zoals opgenomen in de vastgestelde ontwikkelingsschets). Onderdeel van de opgave is het onderzoek naar het faciliteren van het bewegingsonderwijs op het eigen terrein van het TBL, hiervoor is de wens dat er een gebouwde multifunctionele binnensportvoorziening (fitnessruimte/dojo oid) wordt gerealiseerd.
Partijen zijn de haalbaarheid van het sportpark gezamenlijk aan het onderzoeken en hebben de overeengekomen voorwaarden en afspraken vastgelegd in een intentieovereenkomst. Voor wat betreft de ontwikkeling van het semi openbaar sportpark wordt de definitieve uitwerking inclusief de financiële consequenties separaat ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

4.2 Exploitatiekosten UIThuis
De gemeente koopt 4.000 m2 bvo van Van Wanrooij waar de gemeente het UIThuis in wenst te huisvesten, en verhuurt het maatschappelijk vastgoed aan het UIThuis. Op deze wijze houdt de gemeente zeggenschap in de verhuurconstructie en kan het UIThuis als een soort MFA (Multi Functionele Accommodatie) worden geëxploiteerd. Het programma omvat circa 4.000 m2 bvo met een hoog kwaliteitsniveau en een duurzame bouw. De gemeentelijke bouwadviseur –BBN adviseurs- heeft een eerste doorrekening van het aangepaste voorliggende ontwerp gemaakt. Op basis van deze investeringskosten zijn de exploitatiekosten voor UIThuis berekend. De exploitatiekosten (kapitaallasten van investering, planmatig onderhoud, eigenaarslasten e.d.) kunnen met de beschikbare middelen zoals gepresenteerd in de besluitvorming van december 2017 en aangevuld met de extra dekking voor de verwachte bouwkostenstijging (meegenomen in de programmabegroting 2019-2022) worden afgedekt.

Wat zijn kanttekeningen?

2.1 Bij beëindiging samenwerking vergoeding van gemaakte kosten.
Doordat de gemeente reeds als nader te noemen meester wordt aangewezen in het addendum, beschikt de gemeente bij een eventuele beëindiging van de samenwerking met Van Wanrooij over het voormalige V&D pand. Met Van Wanrooij is overeengekomen dat de gemeente alsdan ook het auteursrecht verkrijgt en alle overige rechten van intellectueel eigendom van alle voor de ontwikkeling van de locatie vervaardigde ontwerpen, bestek(ken), tekeningen, berekeningen en modellen. De gemeente zal de door Van Wanrooij gemaakte externe kosten (waaronder tevens te verstaan de architect kosten, kosten voor constructeur en installateur) welke zijn gemaakt gedurende de looptijd van deze overeenkomst (maximaal zijnde de kostprijs) aan Van Wanrooij vergoeden.

3.1 Onderzoek financiële haalbaarheid

Op dit moment ligt er een voorlopig ontwerp met bijbehorende financiële onzekerheid. De gemeente en Van Wanrooij moeten nog overeenstemming krijgen over de financiële haalbaarheid van dit ontwerp. Nu er een voorlopig ontwerp ligt kunnen partijen verder gaan met de financiële toetsing en uitwerking naar het definitief ontwerp. Wanneer partijen eruit komen wordt de samenwerkingsovereenkomst en mogelijke financiële consequenties aan de raad voorgelegd. De onzekerheden zijn in de grondexploitatie verwerkt middels de risicoanalyse. Deze risicoanalyse maakt onderdeel uit van de grondexploitatie. Dit geldt overigens voor elke vastgestelde grondexploitatie. Voor de uitwerking van de grondexploitatie en risicoanalyse verwijzen we naar de vertrouwelijke bijlage.

4.1Financiële gevolgen voor onderzoek aanvulling programma UIThuis

Het onderzoek naar het aanvullende programma is nog niet afgerond. Het is te vroeg om de extra investeringskosten in beeld te kunnen brengen. Daarbij wordt er dan ook gekeken naar dekkingsmiddelen zoals huurinkomsten. Het mogelijke extra resterende tekort zou afgedekt kunnen worden uit het investeringsfonds en/of afgewogen kunnen worden bij de programmabegroting 2020-2023. De definitieve uitwerking wordt na mei 2019 nog ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

4.2 Planning komende periode

De vervolgovereenkomst met Van Wanrooij moet voor 1 mei 2019 gesloten zijn. Het definitief ontwerp van het Wal Kwartier en het definitieve inrichtingsplan moeten dan ook gereed zijn. Vooruitlopend op de vervolgovereenkomst gaan we verder met de voorbereiding van de planologische procedure om te komen tot een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het Wal Kwartier.
Daarnaast wordt de beheersorganisatie van het maatschappelijk vastgoed verder ingevuld.
Planning voor de realisatie is dat in 2020 gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden en dat de oplevering in 2022 plaats vindt. De planning voor de realisatie is hierbij ongewijzigd t.o.v. de planning in december 2017.

3.1 Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De raad heeft in december 2017 ingestemd met de voorlopige grondexploitatie Wal Kwartier inclusief dekking. Deze grondexploitatie is geactualiseerd op basis van huidige inzichten. Deze actualisatie leidt niet tot een extra bijdrage vanuit de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van het grondbedrijf. Het resultaat past dus binnen de beschikbaar gestelde dekking.
De grondexploitatie wordt in 2019 op basis van de definitieve plannen van het Wal Kwartier geactualiseerd. Als dit leidt tot wijzigingen wordt de grondexploitatie wederom aan de raad voorgelegd.

Een verdere toelichting op de grondexploitatie en bijbehorende risicoanalyse staat in de vertrouwelijke bijlage.

b. Communicatie
Naast de klankbordgroep UIThuis worden ook de centrumondernemers meegenomen in de planvorming in een vertrouwelijke bijeenkomst welke plaats vindt voor de Podiumbijeenkomst van 22 november a.s.
De informatie op de projectpagina Wal Kwartier van Oss.nl wordt aangevuld met actuele informatie. Met de informatie op deze pagina houden we iedereen op de hoogte van de ontwikkelingen rondom plan Wal Kwartier. Ook plaatsen we op Oss.nl/walkwartier voortaan structureel nieuwsbrieven (1 x per 4 weken). Centrumbewoners en centrumondernemers krijgen de nieuwsbrief via mail toegestuurd. In aanloop naar het bestemmingsplan worden er diverse informatiebijeenkomsten ingepland waarin de plannen verder worden toegelicht.

c. Uitvoering
n.v.t.

d. Overlegd met
- wethouders
- projectgroepen (intern en extern)

Burgemeester en wethouders van Oss,

De secretaris,	De burgemeester,
drs. H. Mensink	drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Bijlagen

1. Addendum en Intentieovereenkomst Gemeente-Van Wanrooij
2. Vertrouwelijke financiële bijlage grondexploitatie Wal Kwartier (ligt bij de griffie vertrouwelijk ter inzage)
3. Boekje Voorlopig Ontwerp Wal Kwartier (volgt na de podiumbijeenkomst van 22 november 2018)