Fractie D66

T.a.v. Henriëtte Renders en Frans Molenkamp

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
1 juli 2019	3847810	P. Kuypers	140412

Onderwerp

Artikel 41 vragen van de fractie D66 over Wal Kwartier

Aantal bijlagen

2

Geachte mevrouw Renders en heer Molenkamp,

U heeft het college op 4 juni 2019 artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over het project Wal Kwartier. In deze brief beantwoord ik uw vragen puntsgewijs.

1. **Waaruit blijkt dat de opdracht door van Wanrooij en DOK architecten is begrepen?**
   Van Wanrooij heeft geen opdracht gekregen van de gemeente, de gemeente is namelijk geen opdrachtgever van Van Wanrooij. Gemeente en Van Wanrooij zijn partners in de herontwikkeling van het voormalige V&D gebouw en omgeving. Het kader wat de gemeente Van Wanrooij in november 2017 heeft meegegeven voor de herontwikkeling van het V&D gebouw en omgeving is de Ontwikkelingsschets welke door de gemeenteraad op 21 september 2017 is vastgesteld. Voordat Van Wanrooij is overgegaan tot de koop van het voormalige V&D pand op 31 december 2017 zijn er met Van Wanrooij in de vorm van een intentieovereenkomst afspraken gemaakt over het verder te volgen proces. In het raadsvoorstel van 21 december 2017 is o.a. ingestemd met de intentieovereenkomst tussen Van Wanrooij en de Gemeente Oss en de koop van het voormalige V&D gebouw.

2. **Wat was de eerste schriftelijke opdracht aan van Wanrooij precies en in het verlengde daarvan aan Dok architecten als het gaat om**
   a. Programma
   b. Financiën
   c. Tijd
   Zoals bij de beantwoording van vraag 1 aangegeven, is de Ontwikkelingsschets het kader wat de gemeente Van Wanrooij heeft meegegeven. In deze Ontwikkelingsschets is o.a. het programma opgenomen. Op basis van deze Ontwikkelingsschets heeft Van Wanrooij in november 2017 een aanbieding gedaan. In de intentieovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd hoe gemeente en Van Wanrooij gezamenlijk kunnen komen tot een herontwikkeling van het voormalig V&D gebouw en omgeving. In de periode tot 1 juli 2018 is afgesproken de haalbaarheid (ruimtelijk, financieel en juridisch) van de herontwikkeling van het voormalig V&D gebouw en omgeving te onderzoeken en daarbij de randvoorwaarden en uitgangspunten met elkaar vast te stellen waaronder verdere samenwerking alsmede planrealisatie mogelijk is.

Van Wanrooij heeft DOK architecten en specifiek aan mw. Liesbeth van der Pol, in januari 2018 de opdracht gegeven om de ontwikkelingsschets verder uit te werken naar uiteindelijk een definitief ontwerp. Per fase wordt door Van Wanrooij aan DOK architecten de opdracht gegeven om verder te gaan met het ontwerp.

3. **Is de opdracht van de wethouder wel helder geweest aan van Wanrooij en aan Dok architecten?**
   De wethouder (s) heeft Van Wanrooij geen opdracht meegegeven. De Ontwikkelingsschets is het kader wat Van Wanrooij heeft meegekregen. Met het aantreden van een nieuw college in juni 2018 is de wens van historiserend bouwen in het Wal Kwartier als opdracht meegegeven aan Van Wanrooij. Deze wens is onderdeel van het coalitieakkoord 'Kansen zien, kansen pakken', dat door de gemeenteraad is vastgesteld. De ontwerpschets die op dat moment beschikbaar was, is daarop door DOK architecten aangepast.

4. **Welk ontwerp heeft de eerste opdracht opgeleverd?**
   Het betreft een schetsontwerp op basis van de Ontwikkelingsschets. In de bijlage 1 is een overzicht van de ontwerpen tot op heden opgenomen.

5. **Is er schriftelijk verslag gedaan van alle bijeenkomsten?**
   Van de bestuurlijke stuurgroep overleggen (Gemeente, Van Wanrooij) zijn verslagen gemaakt.
   Kunnen de verslagen van gesprekken tussen van Wanrooij, DOK architect en wethouder vertrouwelijk ter inzage worden gelegd?
   De verslagen van de bestuurlijke stuurgroep overleggen kunnen vertrouwelijk bij de griffie ter inzage worden gelegd.

6. **Welk projectmanagement methode gebruikt de wethouder om het project te beheersen en te begeleiden?**
   De projectleider gebruikt de A4 methode en rapporteert aan het college van B&W.

7. **De diverse fases (initiatief, definitie, ontwerp, voorbereiding, realisatie en nazorg) zijn niet van te voren door de raad vastgesteld. Was het niet handig geweest om de diverse fases vast te latenstellen door de raad?**
   Uitgaande van de projectfasen zoals opgenomen in uw projectplan bevinden we ons nu in de ontwerpfase. De initiatieffase en de definitiefase zijn beëindigd door de oplevering van de ontwikkelingsschets. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2017. De ontwerpfase wordt afgerond door middel van een vastgesteld voorlopig ontwerp en een samenwerkingsovereenkomst. Dit ligt voor in november/december 2019.

8. **Is de wethouder van plan dat alsnog te doen voor de huidige en de komende fases?**
   Conform uw projectplan wordt de voorbereidingsfase afgesloten met een vastgesteld bestemmingsplan. Het voorontwerp, ontwerp en uiteindelijk vastgestelde bestemmingsplan wordt door middel van de gebruikelijke besluitvormingsprocedure voorgelegd aan de gemeenteraad.

9. **Op welke momenten had de raad geïnformeerd moeten worden? Bijvoorbeeld na de initiatieffase en de definitiefase en nu na de ontwerpfase**
   Zie hiervoor beantwoording vraag 7.

10. **Is de raad toen ook geïnformeerd en zo ja op welke wijze?**
    Zie hiervoor beantwoording vraag 7.

11. **Was het eerste ontwerp (ruimte schip) binnen de gestelde kaders m.b.t. doelstelling, geld, tijd en kwaliteit?**

Het gehele ontwerp is niet getoetst aan deze criteria, aangezien er in juni 2018 een andere opdracht is meegegeven aan het ontwerpteam (vanuit het coalitieakkoord 'Kansen zien, kansen pakken').

12. Op welk moment heeft Van Wanrooij of DOK architecten aangegeven dat het voorliggende ontwerp niet binnen de financiële kaders viel?

De eerste aanbieding heeft de gemeente op 28 februari 2019 van Van Wanrooij ontvangen.

Deze is gebaseerd op het voorlopig ontwerp van februari 2019. Vervolgens is in de periode februari – mei gezocht naar financiële optimalisaties. Optimalisaties in het ontwerp (grotere woningen, verwijderen gesloten hoeken bij balkons, uniformiteit in portalen in de Wal straat) afspraken over indexering, bouw – en woonrijp maken en risico verdeling hebben uiteindelijk geleid tot een aanbieding waar de samenwerkingsovereenkomst op is gebaseerd.

13. Op welke momenten is de opdracht aangepast?

a. Sportzaal er in en er ook weer uit

Het onderzoek naar mogelijkheden van een binnensport accommodatie is gestart in oktober 2018. In april 2019 heeft de gemeente besloten af te zien van een binnensport accommodatie, met name door de exploitatie van de accommodatie was dit financieel niet haalbaar. Voor deze locatie zijn er in het huidig ontwerp commerciële voorzieningen/leisure voorzien. Deze m2 zullen dus niet worden toegevoegd aan het UIThuis en zijn opgenomen in de commerciële m2 voor Van Wanrooij.

b. Volksuniversiteit doet niet meer mee

De volksuniversiteit heeft besloten om geen huisvestingspartner van het UIThuis meer te worden. Dit hebben ze ons eind maart 2019 medegedeeld. Oorspronkelijk was het de bedoeling van het bestuur van de Volksuniversiteit om ook een vaste bewoner te worden in het UIThuis. Hiervan ziet zij af; het concept van het UIThuis sluit niet aan op de bedrijfsvoering van de Volksuniversiteit die het bestuur voor ogen heeft. De Volksuniversiteit ziet zich wel als toekomstig gebruiker/organisator van activiteiten in het UIThuis.

c. Wat waren de aanpassingen en waarom?

Ten opzichte van het programma van eerdere besluitvorming in december 2018 is het programma als volgt aangepast:

- Er zijn 19 kleine huur en koop appartementen toegevoegd. Het totaal aantal appartementen komt hiermee uit op 124 stuks, initiatief Van Wanrooij, januari 2019
- Het ontwerp van de stallingsgarage is geoptimaliseerd en daarmee is het aantal parkeerplaatsen toegenomen van 105 naar 143 parkeerplaatsen (voor bewoners inclusief werkers van detailhandel en horeca), naar aanleiding van aanpassing woonprogramma, januari 2019.
- De m2 UIThuis zijn met circa 200 m2 toegenomen, tot een totaal van circa 4.285 m2 BVO, initiatief gezamenlijk, door aanpassing entree's UIThuis, januari 2019

d. Op initiatief van wie en wanneer?

Zie beantwoording bij c.

e. Zijn er nieuwe randvoorwaarden meegegeven?

Nee.

14. Wat is de onderbouwing van het extra budget van 1,66 miljoen ten laste van de gemeente?

De raad heeft in december 2018 de grondexploitatie Wal Kwartier vastgesteld. Deze grondexploitatie is geactualiseerd in het kader van de jaarrekening 2018. De uitgangspunten zijn met de jaarrekening niet gewijzigd. Dit is wel het geval met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst met Van Wanrooij Projectontwikkeling. Dit tekort kent in hoofdlijnen de volgende oorzaken:

- Lagere grondprijs: er is sprake van een substantieel ander plan met een ander programma (december 2017). Dit resulteert in een andere grondprijs. De grondprijs is getoetst door externe bureaus en is marktconform;
- Er zijn met Van Wanrooij afspraken gemaakt over de kostenverdeling. Dit resulteert in kosten die niet eerder zijn opgenomen. De stortkosten van vrijkomende grond in een depot is hierbij de belangrijkste. Er bestaat een kans dat deze kosten in werkelijkheid niet gemaakt worden;
- Vertragingskosten: de doorlooptijd van de grondexploitatie is 1 jaar langer.

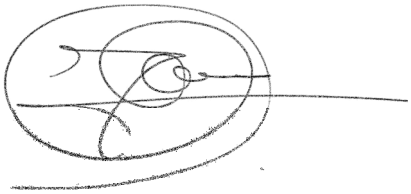
15. **Waarom komt dit bedrag ten laste van de gemeente en niet ten laste van van Wanrooij? Immers, er worden meer woningen gebouwd.**
    Bij de eerste aanbieding van Van Wanrooij op basis van het voorlopig ontwerp (februari 2019) was het tekort nog groter. Vervolgens is in de periode februari – mei gezocht naar financiële optimalisaties. Optimalisaties in het ontwerp (grotere woningen, verwijderen gesloten hoeken bij balkons, uniformiteit in portalen in de Wal straat) afspraken over indexering, bouw – en woonrijp maken en risico verdeling hebben uiteindelijk geleid tot een aanbieding waar de samenwerkingsovereenkomst op is gebaseerd, het tekort op de grondexploitatie van € 1,66 miljoen. Het bod van Van Wanrooij is vervolgens getoetst op marktconformiteit door externe bureau's en is marktconform.

16. **Hoe ziet de financieringsstroom van het Walkwartier eruit.**
    Op verschillende momenten is door de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld, om het project Wal Kwartier met daarin het UIThuis te bouwen en ook te exploiteren. In de bijlage 2 is een overzicht van de beschikbare middelen opgenomen en geven wij aan wanneer de gemeenteraad hierover heeft besloten.
    a. Welke potjes zijn er en hoeveel geld zit daar in?
    Zie de bijlage 2.

17. **Waarom is de Uithuisgroep plotseling uit het verhaal verdwenen en zijn ze niet meer 'gekend' iin de verdere ontwikkelingen?**
    Op 22 november 2018 heeft de initiatiefgroep UIThuis laten weten voor zichzelf als groep geen rol meer te zien in het traject Wal Kwartier. Wel blijven individuele leden hun kennis, ervaring en energie toevoegen aan de diverse werkgroepen welke nu operationeel zijn (programma, communicatie, exploitatie, beheer & onderhoud). Omdat de initiatiefgroep officieel niet meer bestaat in hun rol is de groep niet meer als klankbordgroep benaderd.

18. **Welke rol hadden de stakeholders?**
    Afhankelijk van het soort stakeholder heeft men een rol in de locatieontwikkeling van het Wal Kwartier. Van potentiele vaste bewoner UIThuis tot ondernemer en bewoner in het centrum van Oss. Afhankelijk van de rol en de fase waarin het project zich bevindt vindt er meer of minder communicatie plaats met de stakeholders.

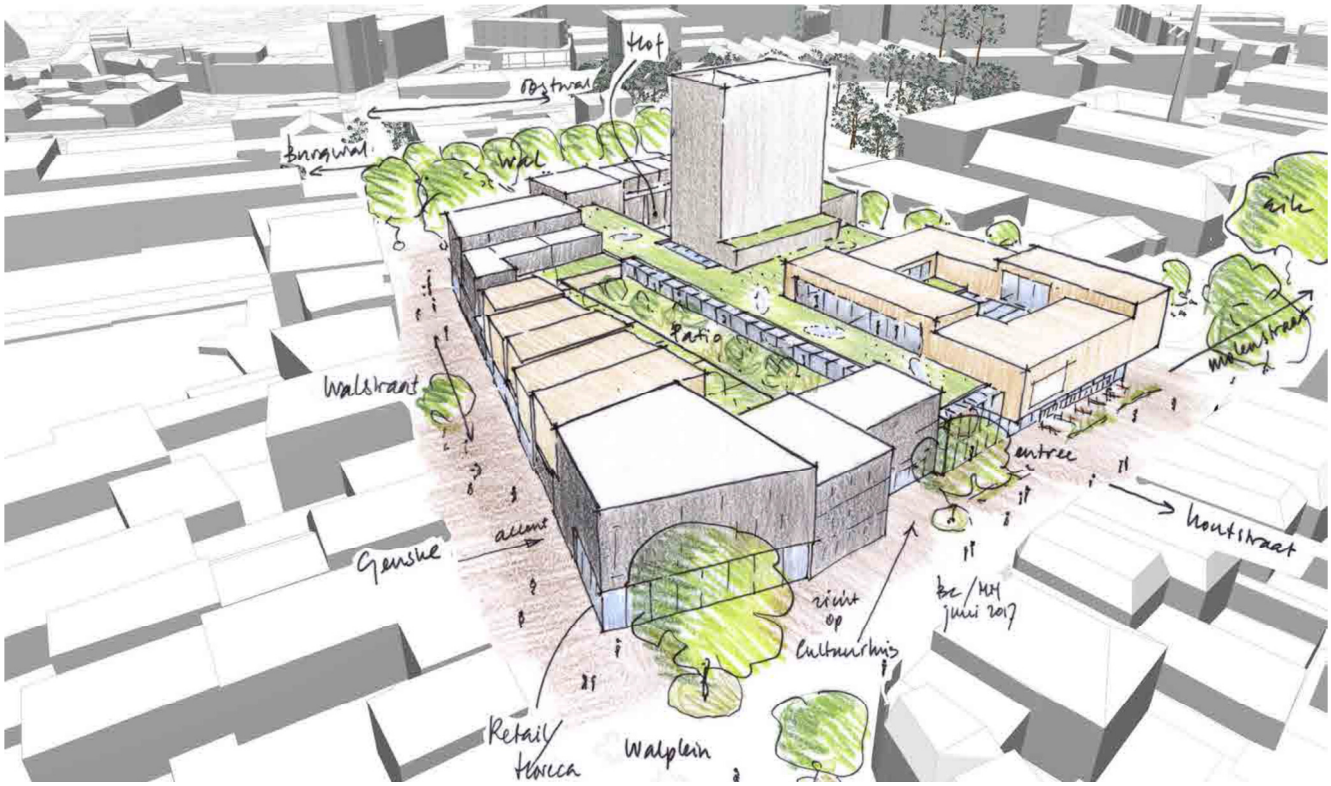
Met vriendelijke groet,



Mr. J.H.T. van Orsouw.

Wethouder Mobiliteit en Centrum

Bijlage 1. Overzicht schetsontwerpen DOK architecten mei 2018 – heden.



Schets uit Ontwikkelingsschets vastgesteld d.d. 21 september 2017

1. Ontwerpschets DOK architecten mei 2018.

2. Ontwerpschets DOK architecten november 2018

3. Ontwerpschets DOK architecten februari 2019

4. Ontwerpschets DOK architecten mei 2019

Bijlage 2. Beschikbare middelen ontwikkeling Wal Kwartier en omgeving.

Op verschillende momenten is door de gemeenteraad budget beschikbaar gesteld, om het project Wal Kwartier met daarin het UIThuis, te bouwen en ook te exploiteren. Hieronder geven wij een overzicht van de beschikbare middelen en geven wij aan wanneer de raad hierover heeft besloten.

Onderdeel	***Bedrag***	***Besloten op:***
Grondexploitatie Wal Kwartier	€ 9.200.000 *(incidenteel)*	MPG/jaarrekening 2018
UIThuis - afbouw van het casco	€ 535.251 (= 423.251+112.000) *(structureell)*	**€ 423.251** besloten op 21-12-2017 (afkomstig uit structurele impulsgelden stadscentrum € 650.000,-, beschikbaar gesteld in de programmabegroting 2016-2019)) **€ 112.000** - In de Programmabegroting 2019-2022 is als gevolg van de prijsstijgingen in de bouw een prijsindex van € 112.000 met ingang van het jaar 2022 toegekend (3O-Ontwikkeling). Deze wordt ingezet om de hogere kapitaallasten van de investeringen voor UIThuis af te dekken.
Openbare ruimte Wal Kwartier e.o.	€ 2.985.000 *(incidenteel)*	21-09-2017
Centrumontsluiting	€ 4.086.910 *(incidenteel)*	21-09-2017
TBL-terrein	--	Er is nog geen bedrag beschikbaar gesteld voor een herinrichting van dit terrein tot semi openbaar stadssportpark.

De verschillende onderdelen uit de tabel lichten wij hierna toe:

1. *Grondexploitatie Wal Kwartier*

Bij het MPG/jaarrekening 2018 is de grondexploitatie voor het Wal Kwartier geactualiseerd. Voor het verlies op de grondexploitatie is een verliesvoorziening gevormd. Deze verliesvoorziening bedraagt op dit moment (prijspeil 2019) € 9,2 miljoen (inclusief rente).

Wat zit er in de grondexploitatie?

In de grondexploitatie komen alle kosten en opbrengsten samen die betrekking hebben met het verwerven van vastgoed en het bouwrijp maken van het exploitatiegebied. Het gaat hierbij om kosten als:

- Aankoop vastgoed (voormalig V&D-pand en de winkelstrip aan De Wal);
- Sloopkosten en tijdelijk beheer van het vastgoed tot sloop;
- Kosten voor grondwerk, archeologie, sanering en kabels en leidingen;
- Faseringskosten (rente- en kostenstijging);
- Plankosten (o.a. bestemmingsplankosten).

Aan de opbrengstenkant staat de verkoop van bouwrijpe grond aan Van Wanrooij Projectontwikkeling voor de realisatie van het toekomstige vastgoedprogramma.

2. *UIThuis*

In de Programmabegroting 2016-2019 is een structureel bedrag van € 650.000 beschikbaar gesteld (impuls stadscentrum). Op basis van de eerste doorrekening in 2017 is deze als volgt ingezet:

a. € 51.500 voor het afdekken van lagere parkeeropbrengst voor parkeerbedrijf. Deze valt lager uit omdat de parkeerplaats De Wal wordt opgeheven;
b. € 145.000 voor het afdekken van de wegvallende huurinkomsten van de bibliotheek bij de Lievekamp;
c. € 423.251 als bijdrage in de exploitatie van UIThuis;
d. € 30.249 post onvoorzien.

De verdeling wordt nog bij de definitieve plannen aan de gemeenteraad voorgelegd.
In de Programmabegroting 2019-2022 is als gevolg van de prijsstijgingen in de bouw een prijsindex van
€ 112.000 met ingang van het jaar 2022 toegekend (3O-Ontwikkeling). Deze wordt ingezet om de hogere kapitaallasten van de investeringen voor UIThuis af te dekken.
Op basis van deze cijfers is voor de exploitatie van UIThuis een structureel bedrag van € 535.251 beschikbaar (€ 423.251 + € 112.000).

3. *Openbare ruimte Wal Kwartier*

Voor de openbare ruimte Wal Kwartier is een bedrag van € 2.985.000 beschikbaar. Deze is bestemd voor het afboeken van de boekwaarde parkeerplaats De Wal, het inrichten van de Wal (omvormen van de parkeerplaats De Wal naar een plein met verblijfskwaliteit), straten rondom het Wal Kwartier en de straten Hooghuisstraat en Burgwal.

4. *Centrumontsluiting*

Voor de centrumontsluiting is een bedrag van € 4.086.910 beschikbaar. Deze is bestemd voor werkzaamheden aan de Molenstraat, Bram van den Berghstraat, Raadhuislaan (vanaf de fietsstraat tot de Oostwal) en de Oostwal (tot de oversteek bij de Bergossgarage). De werkzaamheden omvatten de herinrichting van straten inclusief de aanleg van een rotonde op de kruising Raadhuislaan-Molenstraat-Oostwal.
Een deel van deze werkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd.

5. *TBL terrein*

Het plan voor het stadssportpark met een gebouwde sportvoorziening wordt separaat ter besluitvorming aan het college van B&W en de gemeenteraad voorgelegd. Er zijn nog geen financiële middelen beschikbaar voor de herinrichting van het stadssportpark.