

Datum

17 december 2019

Onderwerp

Wal Kwartier; samenwerkingsovereenkomst
Van Wanrooij & Financiën

Aantal bijlagen

7

Wat adviseert het college te besluiten?

Samenwerkingsovereenkomst en grondexploitatie

1. In te stemmen met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst tussen Van Wanrooij Projectontwikkeling en de Gemeente Oss;
2. In te stemmen met de geactualiseerde grondexploitatie Wal Kwartier die een additioneel tekort heeft ad € 2,28 miljoen op prijspeil 1-1-2020;
3. Dit tekort enerzijds te dekken uit gelden die eenmalig vrijvallen binnen beschikbare middelen voor het stadscentrum ad. € 1,0 miljoen;
4. Dit tekort anderzijds te dekken uit het Investeringsfonds Stadshart Oss Reserve Stadscentrum ad € 1,275 miljoen

UITHuis

5. Een investeringskrediet voor het UITHuis beschikbaar te stellen van € 13,6 miljoen;
6. De uitgangspunten en de exploitatie van het UITHuis vast te stellen, met daarin de expliciete besluiten:
 - a. In te stemmen met de afschrijvingsmethodiek op basis van annuïteiten (in plaats van lineair afschrijven);
 - b. In te stemmen om de toekomstige OZB-inkomsten van het UITHuis als dekkingsmiddel in te zetten;

Overig

7. De kosten ad € 257.000,- voor de waterberging ten laste van de reserve riool te brengen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad 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.

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het addendum op de intentieovereenkomst met Van Wanrooij en de aankoop van het voormalige V&D pand door de gemeente. Ook de grondexploitatie van het Wal Kwartier is vastgesteld.

Vervolgens is het ontwerp van het Wal Kwartier verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. De gemeenteraad heeft in mei 2019 verzocht om 2 nieuwe iconische ontwerpen voor de woontoren. De besluitvorming welke gepland stond is hierdoor gestopt. In de periode juli-oktober 2019 zijn er door DOK en Van Wanrooij twee nieuwe ontwerpschetsen voor de woontoren gemaakt. In de opiniecommissie Ruimte van 14 november 2019 is de voorkeur uitgesproken voor ontwerpscenario 1, de november 2018 variant. Het college van B&W heeft op 19 november jl. tevens gekozen voor het ontwerpscenario 1, de november 2018 variant. Van Wanrooij en de gemeente hebben uitvoerig en intensief met elkaar overlegd, hetgeen geresulteerd heeft in een aanbieding voor de (ver)koop en de ontwikkeling van het Wal Kwartier op basis van ontwerpscenario 1. De kaders en uitgangspunten voor de verdere samenwerking zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. De bijgestelde grondexploitatie kent een tekort van € 2,28 miljoen. op prijspeil 1-1-2020.

Het concept UITHuis is met de partners verder uitgewerkt. Op 25 april is met een drietal partijen een intentieovereenkomst gesloten voor huisvesting in het UITHuis te weten Stichting Noord Oost Brabantse Bibliotheken (hieronder valt ook het Stadsarchief), Stichting Platform Global Goals Oss en Stichting Centrummanagement Oss. Met de unaniem aangenomen motie van 24 oktober jl. wordt er een opdracht uitgezet voor het aanstellen van een kwartiermaker voor het UITHuis. De motie heeft twee elementen in zich:

- een substantiële exploitatie tot stand brengen, dit betekent meer nieuwe partijen verbinden aan het UITHuis als toekomstige bewoner en / of toezeggingen krijgen van partijen die activiteiten zullen gaan organiseren in het UITHuis en hiervoor betalen;
- een (lieftst nu al) zichtbare programmering formuleren van activiteiten die in het UITHuis worden georganiseerd (vanaf nu t/m eerste jaar opening UITHuis).

De kwartiermaker moet snel aan de slag, eind juni 2020 moet er een concept rapport beschikbaar zijn voor bespreking in het Kernteam UIThuis, in oktober 2020 wordt het rapport besproken in de opiniecommissie.

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"). Met het volgende programma in het Wal Kwartier: Wonen, detailhandel, horeca en cultuur. Ten opzichte van de eerdere besluitvorming door de gemeenteraad in december 2018 is het programma gewijzigd:

- In de woontoren zijn 12 woningen toegevoegd (4 woningen per bouwlaag ipv 3 woningen). Het totaal aantal appartementen komt hiermee uit op 136 stuks.
- Het aantal parkeerplaatsen in de stallingsgarage is toegenomen van 129 naar 143 parkeerplaatsen (voor bewoners inclusief werkers)).
- De m2 UIThuis zijn met circa 200 m2 toegenomen, tot een totaal van circa 4.259 m2 BVO.
- De m2 retail en horeca zijn nagenoeg gelijk gebleven, namelijk circa 2500 m2 BVO.
- We zien af van een binnensport accommodatie. Met name de exploitatie van de accommodatie was financieel niet haalbaar. Voor deze locatie zijn nu commerciële voorzieningen/leisure voorzien. Deze m2 zullen dus niet toegevoegd worden aan het UIThuis en zijn opgenomen in de commerciële m2 voor Van Wanrooij. Van Wanrooij kijkt dus (in overleg met de gemeente) hoe deze m2 kunnen worden ingevuld maar ziet voldoende kansen en gebruiksmogelijkheden voor dit gedeelte in de markt.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

Samenwerkingsovereenkomst en grondexploitatie

1.1 Er is overeenstemming bereikt over de samenwerking met Van Wanrooij en de gemeente Oss

De intensieve samenwerking en onderhandelingen met Van Wanrooij hebben geleid tot een aanbieding waarover partijen overeenstemming hebben bereikt. De kaders en uitgangspunten voor de verdere samenwerking zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

2.1 De bijgestelde grondexploitatie resulteert in een tekort van € 2,28 miljoen.

In de samenwerkingsovereenkomst zijn o.a. afspraken gemaakt over de financiële kaders waarbinnen de ontwikkeling tot stand komt. In de geactualiseerde grondexploitatie zijn deze financiële afspraken verwerkt. Het bijstellen van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De bijgestelde grondexploitatie komt nu uit op een tekort van € 11,66

miljoen. De reeds getroffen verliesvoorziening voor de grondexploitatie bedraagt € 9,38 miljoen. Dit betekent dat de verliesvoorziening voor de GREX Wal Kwartier met € 2,28 miljoen moet worden aangevuld (alle bovenstaande bedragen zijn op netto contante waarde prijspeil 1-1-2020). De toelichting is opgenomen onder punt I grondexploitatie Wal Kwartier verderop in het raadsvoorstel.

2.2 De overeengekomen verkoopprijs is marktconform

Van Wanrooij en de gemeente Oss zijn de verkoop overeengekomen voor de bouwrijpe grond. De gemeente heeft twee onafhankelijke adviesbureaus gevraagd om een marktconformiteitstoets uit te voeren op het grondbod van Van Wanrooij. Het gaat hierbij om bouwkostenbureau BBN en Deloitte Real Estate. BBN komt tot de conclusie dat het grondbod van Van Wanrooij marktconform is. Ook Deloitte heeft de kosten en de opbrengsten getoetst op marktconformiteit en concludeert dat deze binnen marktconforme bandbreedtes past. De adviezen zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 3 en 4.

3.1 De latere start van de exploitatie UIThuis geeft eenmalig financiële ruimte

Het tekort van € 2,28 miljoen kan voor € 1,0 miljoen gedekt worden uit reeds beschikbaar gestelde middelen. Vanwege de voorbereiding en langere bouwtijd staat de uiterlijke start bouw gepland op 31 oktober 2021 en oplevering van het volledige bouwplan is daarmee gepland in Q4 2023. De start van de exploitatie van het UIThuis valt dan ook een jaar later. We hebben rekening gehouden met de start van de exploitatie in 2022. De latere oplevering en ingebruikname van het UIThuis levert een eenmalig voordeel van € 1,0 miljoen op. Hiermee kunnen we een deel van het tekort dekken. Voor een nadere onderbouwing van dit bedrag wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage 5.

4.1 Investeringsfonds Stadshart Oss kan voorzien in het tekort van de grex

In de Programmabegroting 2020-2023 is besloten om extra tekorten van het Wal Kwartier te betalen uit het Investeringsfonds Stadshart Oss. In deze Programmabegroting is dit fonds met € 1,5 miljoen aangevuld tot een bedrag van € 3,5 miljoen in 2020.

Het resterende tekort van de grondexploitatie ad. € 1,275 miljoen wordt daarom uit dit fonds betaald. Voor het restantbedrag van € 2,225 miljoen dat nog in het Investeringsfonds Stadshart zit, wordt een investeringsprogramma stadshart uitgewerkt en nog aan de gemeenteraad voorgelegd

UIThuis

5.1 Investeringskrediet beschikbaar stellen is een bevoegdheid van de gemeenteraad

Alleen de gemeenteraad kan besluiten om een investeringskrediet beschikbaar te stellen.

5.2 De kapitaallasten van de investeringen voor het UIThuis kunnen binnen de exploitatie worden afgedekt

Het totale investeringskrediet voor UIThuis komt uit op € 13,6 miljoen. De kapitaallasten van deze investeringen kunnen binnen de exploitatie van UIThuis worden afgedekt.

Voor de onderbouwing van het investeringskrediet met de bijbehorende kapitaallasten wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage 7. De bijlage is vertrouwelijk omdat er o.a. bedragen zijn geraamd voor de installaties, afbouw en inrichtingen e.d. voor het UIThuis. Deze worden nog aanbesteed.

5.3 De koopprijs voor het UIThuis is marktconform

De gemeente Oss koopt van Van Wanrooij het casco en de grond voor realisatie van het UIThuis. De overeengekomen prijs voor het casco bedraagt € 6.353.000,- en voor de grond € 707.000,-. Voor het casco is een marktconformiteitstoets door adviesbureau BBN uitgevoerd. Deze geeft aan dat het casco marktconform is. Het advies is opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 3.

De koopprijs van de grond is gebaseerd op de gebruikelijke waarde van maatschappelijk vastgoed voor een bedrag € 165 per m².

6.1 Op basis van de uitgangspunten is een sluitende exploitatie voor het UIThuis te realiseren

Een sluitende exploitatie houdt in dat de exploitatielasten door de exploitatie inkomsten (dekkingsmiddelen) worden afgedekt. De uitgangspunten en de administratieve verwerking voor deze sluitende exploitatie zijn in de vertrouwelijke bijlage 6 beschreven.

Twee uitgangspunten worden expliciet ter besluitvorming voorgelegd. Deze wijken namelijk af van de gangbare werkwijze binnen de gemeente Oss. Dit betreft het afschrijven op basis van annuïteiten en de OZB inkomsten voor het pand UIThuis inzetten als dekkingsmiddel voor de exploitatie van UIThuis.

6.2 Op basis van de nota investeringsbeleid 2019 behoort de annuïtaire methode van afschrijven aan de gemeenteraad te worden voorgelegd

In de nota investeringsbeleid 2019 is de afschrijvingsmethode van de gemeente Oss beschreven (raadsbesluit d.d. 14 februari 2019). Deze geschiedt op basis van een lineaire

methode. Als de annuïtaire methode wordt gebruikt behoort deze aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

6.3 De annuïtaire methode voorkomt schommelingen in de exploitatie

Het voorstel is om de annuïtaire methode te kiezen omdat dan een vast bedrag aan kapitaallasten (rente en afschrijvingen) in de exploitatie wordt opgenomen.

Bij een lineaire methode verandert elk jaar het bedrag aan kapitaallasten. In het eerste jaar het hoogste bedrag en dit loopt geleidelijk af.

Een vast bedrag aan kapitaallasten voorkomt schommelingen in de exploitatie. Tevens kan het eenvoudiger aan de gebruikers worden toegerekend. Verschillende huurders van het UITHuis ontvangen subsidie van de gemeente, waaruit zij de huurkosten betalen. Deze subsidiebedragen kunnen dan ook gelijk blijven door de jaren heen.

6.4 De gemeenteraad bepaalt de besteding van de OZB inkomsten

De toename van de OZB inkomsten wordt gebruikt om de toename van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte te betalen. Als er een surplus of een tekort over blijft wordt deze als 3 O-Ontwikkeling gemeld. De gemeenteraad bepaalt vervolgens wat er met deze middelen gebeurt. Derhalve wordt deze besteding als beslispunt voorgelegd.

In de berekeningen van het Wal Kwartier is rekening gehouden met extra OZB inkomsten die de toename van de beheer en onderhoudskosten van de openbare ruimte afdekt.

6.5 De toekomstige OZB inkomsten voor het UITHuis zijn nodig om een sluitende exploitatie te realiseren

Voor het UITHuis worden de toekomstige OZB inkomsten geraamd op € 70.871.

De tegenhanger van de OZB inkomsten zijn de OZB lasten. Het pand wordt eigendom van de gemeente. Dit betekent dat wij de OZB voor een bedrag van € 70.871 ook als last in de exploitatie van UITHuis hebben

De OZB inkomsten hebben we als dekkingsmiddel nodig om een sluitende exploitatie voor UITHuis te kunnen opzetten.

Overig

7.1 Een waterberging in de omgeving van het Wal Kwartier is noodzakelijk

Met de huidige en toekomstige intensiteit van de regenbuien is er veel capaciteit nodig om regenwater tijdelijk te bergen en daarna te laten infiltreren. Vooral in kwetsbare gebieden is dit van belang. Ook bij nieuwe inrichting van het openbaar gebied moeten voldoende voorzieningen worden opgenomen voor waterberging. We willen toekomstbestendig

ontwerpen en sorteren daarbij voor op meer en hevigere buien. In het ontwerp van Het Walkwartier worden voorzieningen getroffen om regenwater te bergen en/of vertraagd af te voeren door bijvoorbeeld groene daken toe te passen. Er is nu gerekend met 10 mm berging voor de oppervlakte van het gebouw en 60 mm berging voor de oppervlakte van de openbare ruimte.

7.2 De riool reserve biedt ruimte om deze kosten af te dekken

De kosten voor deze waterberging worden geraamd op circa € 300.000. Hiervan komt 1/7 deel –op basis van 10 mm berging van de footprint van het Wal Kwartier- voor rekening van Van Wanrooij. Dit betekent dat de 6/7 deel van deze kosten ad. € 257.000 voor rekening van de gemeente Oss komen. Het 6/7 komt tot stand omdat voor het openbaar gebied rekening wordt gehouden met 60 mm norm.

Het afkoppelen in dit openbaar gebied draagt bij aan de klimaatadaptie. In het nieuwe GRP (Gemeentelijke RioleringsPlan) krijgt de klimaatadaptie een plaats. Het voorstel is daarom deze kosten vooruitlopend op dit beleid ten laste te brengen van de reserve riool. In deze reserve worden de rekeningresultaten van het rioolbedrijf in gestort of onttrokken. Deze reserve heeft voldoende financiële ruimte om deze kosten af te dekken. De riool reserve bedraagt per 31-12-2018 € 1.355.000.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

Samenwerkingsovereenkomst en grondexploitatie

2.1 Er zijn risico's binnen de geactualiseerde grondexploitatie van het Wal Kwartier

Bij elke grondexploitatie hoort een risicoanalyse. De volledige risicoanalyse is onderdeel van de vertrouwelijke bijlage 2. Hierin staat ook een nadere kwantificering van deze risico's. Hieronder volgen de belangrijkste kansen en risico's die specifiek betrekking hebben op het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst:

- Van Wanrooij hanteert verkoop/verhuur percentages voordat ze start met de realisatie van de bouw. Met name het verhuurpercentage van 60% voor de detailhandel, horeca en commerciële ruimtes vormt een risico voor de start van de realisatie. Dit is een risico omdat alle functies binnen het hele plan Wal Kwartier in één fase ontwikkeld en gerealiseerd moeten worden. Om gevoel te blijven houden bij de verhuur en verkoop brengen partijen elkaar periodiek (éénmaal per maand) op de hoogte over de stand van zaken van verkoop. Er is afgesproken dat mochten percentages (of verkoop/verhuur van één van de functies) achterblijven, dat partijen in overleg treden met elkaar over mogelijke aanpassingen van het programma en hoe om te gaan met de start van de realisatie. De meters detailhandel krijgen in het bestemmingsplan een

flexibele functie/indeling, zodat naast detailhandel ook cultuur, dienstverlening en horeca mogelijk kunnen zijn ten plaatse van de retail in de Walstraat. We benadrukken hierbij wel dat retail nog steeds voor alle partijen de meeste gewenste invulling is.

- Het plan vertraagt of wordt niet gerealiseerd (risico): met Van Wanrooij zijn afspraken gemaakt over vergoedingen van gemaakte kosten alsmede het eerste recht van koop van de gemeente (tegen dezelfde grondprijs) als het plan niet wordt gerealiseerd. Dit kan zijn omdat er geen onherroepelijke bestemming komt of andere gewijzigde of onvoorzienne (markt) omstandigheden. De gemeente krijgt in dat geval alle rechten van de gemaakte ontwerpen. De gemeente kan daarna kiezen om een openbare (Europese) aanbesteding uit te zetten. Hier zijn extra kosten aan verbonden (tijd en uren). Daarnaast levert de gemeente bouwrijpe grond aan Van Wanrooij. Dit betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken, hierbij gaat het o.a. om de bestemmingsplanprocedure, slopen en saneren. Hier kunnen vertraguingsrisico's aan vastzitten. Sinds de besluitvorming in 2018 weten we dat we te maken kunnen krijgen met de PAS problematiek en PFAS in de grond. De kans op hoge concentraties PFAS wordt op deze locatie niet hoog ingeschat, gezien de binnenstedelijke locatie en de leeftijd van de panden. Echter goed onderzoek kan pas plaatsvinden zodra de gebouwen zijn gesloopt. Voor wat betreft de PAS problematiek wordt er onderzocht of het project Wal Kwartier de instandhoudingsdoelstellingen voor een natura 2000 gebied verslechterd of verstoord, en er wordt een worst – case stikstofdepositieberekening gemaakt.
- Geen kosten voor storten grond (kans): er komt veel grond vrij bij het graven van de ondergrondse parkeerkelder. De kosten voor het afgraven en afvoeren van de grond naar een gemeentelijk depot binnen de gemeentegrens zijn voor Van Wanrooij. Indien de afvoer niet kan plaatsvinden naar een gemeentelijk depot zijn de kosten voor de afvoer naar een ander depot buiten de gemeentegrenzen voor rekening van de gemeente. De gemeente heeft hiervoor kosten opgenomen in de bijgestelde grondexploitatie. Deze kosten worden niet gemaakt als de grond wel gebruikt wordt binnen de gemeente Oss.

UITHUIS

5.1 Er zijn risico's bij de realisatie en de exploitatie van het UITHUIS

Voor de exploitatie en bouw van UITHUIS zijn de belangrijkste risico's hieronder weer gegeven. Er is een stelpost onvoorzien om de risico's op te vangen.

- Exploitatie risico's

De doorrekeningen zijn op basis van de laatste actualiteiten, kennis en inzichten. De praktijk voor dit nieuwe concept is op bepaalde onderdelen zoals gezamenlijk gebruik en energieverbruik WKO installatie nog wat ongewis.

Tevens vinden met potentiële huurders van het UITHuis nog gesprekken plaats over het gebruik van UITHuis, de modeexploitatie is op papier rond en wordt op onderdelen nog verder uitgewerkt met de toekomstige huurders..

- Aanbestedingsrisico's

De afbouw, installaties en inrichting voor UITHuis worden door de gemeente Oss nog aanbesteed. Bij grote prijsstijgingen in de markt kan dit mogelijk een risico opleveren;

- Prijsindex bij vertraging planologische procedure

Indien het de gemeente verwijtbaar is dat bouw van het casco later start (vanwege de planologische procedure), wordt de koopsom van de casco bouw geïndexeerd. Tevens kan dit ook consequenties hebben voor de aanbestedingen van de afbouw, installaties en inrichting. Dan vinden deze aanbestedingen later plaats;

- Post onvoorzien

Voor de bouw-, installaties- en inrichtingsrisico's is een stelpost onvoorzien voor de realisatie van het UITHuis ad € 500.000,- in de reserve "Walkwartier en omgeving" aanwezig.

- Als kans willen we nog noemen dat er binnen het UITHuis nog ruimte is voor nieuwe bewoners / gebruikers. Het komende half jaar gaat de Kwartiermaker aan de slag. . Hierdoor kan de exploitatie positiever worden.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

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 huidige besluitvorming	Bedrag vorige besluitvorming	Besloten op:
I	Grondexploitatie Wal Kwartier	€ 11.659.000 (incidenteel)	€ 9.200.000 (incidenteel)	MPG/jaarrekening 2018
II	Beschikbare middelen voor UITHuis	€ 535.251 (=423.251+ 112.000) (structureel)	€ 535.251 (=423.251+ 112.000) (structureel)	€ 423.251 besloten op 21-12-2017 (afkomstig uit structurele impuls gelden 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 (30-ontwikkeling).
III	Openbare ruimte Wal Kwartier e.o.	€ 2.985.000 (incidenteel)	€ 2.985.000 (incidenteel)	21-09-2017
IV	Centrumontsluiting	€ 4.086.910 (incidenteel)	€ 4.086.910 (incidenteel)	21-09-2017
V	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:

I. Grondexploitatie Wal Kwartier

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. Voor het verlies op de grondexploitatie is een verliesvoorziening gevormd. Deze verliesvoorziening bedraagt op dit moment € 9,38 miljoen (inclusief rente, prijspeil 2020).

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.

Grondexploitatie Wal Kwartier

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst met Van Wanrooij Projectontwikkeling en het uitgewerkte voorlopige ontwerp van DOK is de grondexploitatie geactualiseerd. In het kort betekent dit dat er een aanvullende verliesvoorziening noodzakelijk is van € 2,28 mln. Een verdere toelichting op de grondexploitatie en bijbehorende risicoanalyse staat in de vertrouwelijke bijlage 2. In deze bijlage wordt ook verder ingegaan op de aanleiding van het additionele tekort. 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. Hierin is ook de bijstelling van de grondprijs meegenomen als gevolg van de keuze voor de novembervariant van de toren (€ 225.000 nadeliger). De grondprijs is getoetst door externe bureaus en is marktconform;
- In de samenwerkingsovereenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over kostenverdelingen en de bouwplaatsinrichting. Dit resulteert in de bijstelling van een aantal kostenposten voor de gemeente. De stortkosten van vrijkomende grond in een depot is hierbij de belangrijkste (zie risico's / kansen). Er bestaat een kans dat deze kosten in werkelijkheid niet gemaakt worden;
- Verdragingskosten: de doorlooptijd van de grondexploitatie is 2 jaar langer op basis van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast zijn er extra plankosten gemaakt in verband met het uitwerken van de verschillende varianten voor de toren.

II. Beschikbare middelen voor het 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:

- 1) € 51.500 voor het afdekken van lagere parkeeropbrengst voor parkeerbedrijf. Deze valt lager uit omdat de parkeerplaats De Wal wordt opgeheven;
- 2) € 145.000 voor het afdekken van de wegvallende huurinkomsten van de bibliotheek bij de Lievekamp;
- 3) € 423.251 als bijdrage in de exploitatie van UITHuis;
- 4) € 30.249 post onvoorzien.

Aanvullend hierop is in de Programmabegroting 2019-2022 voor de prijsstijgingen in de bouw een prijsindex van € 112.000 met ingang van het jaar 2022 toegekend (30-Ontwikkeling).

Op basis van deze cijfers is voor de exploitatie van UITHuis een structureel bedrag van € 535.251 beschikbaar (€ 423.251 + € 112.000).

Exploitatie UITHuis

De kosten voor het UITHuis bedragen € 13,6 miljoen. De jaarlijkse exploitatiekosten en – inkomsten komen uit op afgerond € 996.000,-.

De inkomsten bestaan uit:

- a. bijdrage gemeente € 535.251;
- b. inzet OZB inkomsten € 70.871;
- c. inkomsten huurders € 370.263;
- d. inzet post onvoorzien € 20.000.

De uitgaven zijn op hoofdlijnen als volgt te verdelen:

- a. Exploitatiekosten investeringen (rente en afschrijving) € 550.379;
- b. Overige exploitatiekosten (bijvoorbeeld onderhoud, energie, schoonmaak) € 446.006

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage 6 en 7. De bijlagen zijn vertrouwelijk omdat de aanbestedingen voor de verschillende onderdelen nog behoort plaats te vinden.

De intentie is dat door de extra inspanningen van de kwartiermaker UITHuis er ook hogere inkomsten worden gerealiseerd wat de exploitatie ten goede komt.

III. *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.

IV. *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.

Werkzaamheden aan de Bram van den Berghstraat en de aanleg van de rotonde op de kruising Raadhuislaan-Molenstraat- Oostwal zijn inmiddels uitgevoerd.

V. *TBL terrein*

Met Stichting Carmel / Het Hooghuis zijn we in gesprek om te komen tot een stadssportpark.

Wanneer hier een concreet plan uit voort komt, dan leggen wij dat voor.

Er zijn nog geen financiële middelen beschikbaar voor de herinrichting van het stadssportpark.

b. Communicatie

Voorafgaand aan de planologische procedure gaat de gemeente in overleg met centrumondernemers in de directe omgeving inzake de inrichting van het openbaar gebied. Onderwerpen welke samen besproken worden zijn beperking van de bouwoverlast, route bouwverkeer, mogelijk afsluiting van wegen, bevoorrading, parkeren etc.. Maar ook de inrichting van de terrassen in Molenstraat en Walstraat zal in overleg vormgegeven worden. Er is inmiddels een kleine club betrokken Ossenaren bijeengekomen om enkele van bovenstaande onderwerpen met elkaar te bespreken en te zorgen dat de bouwperiode ook juist een mooie periode gaat worden.

In aanloop naar het bestemmingsplan worden er diverse informatiebijeenkomsten ingepland waarin de plannen verder worden toegelicht.

Er wordt een communicatiebureau betrokken om ons te ondersteunen bij de communicatie rondom het Wal Kwartier.

Doel is dat stakeholders in Oss geïnformeerd (en daarmee betrokken) zijn over de ontwikkelingen die plaatsvinden rondom het Wal Kwartier en UIthuis. Er zullen verschillende

soorten stakeholders zijn, die in meer of mindere mate betrokken zijn en (wellicht) om hun eigen informatie vragen.

Tot nu toe heeft de communicatie vooral plaatsgevonden rondom formele besluiten van en door de gemeente Oss. We willen graag een continue stroom van publiciteit, berichten en activiteiten. Waardoor het enthousiasme in Oss voor het project Wal Kwartier en van het UITHuis daarbinnen, blijft vibreren.

c. Uitvoering

De volgende zaken worden nog separaat voorgelegd aan het college van B&W danwel de gemeenteraad:

- Inrichtingsplan Wal Kwartier;
- Voorontwerp, ontwerp en vastgesteld bestemmingplan Wal Kwartier;
- Haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling sportpark TBL (voor de realisatie is nog geen budget beschikbaar).

De uiterlijke start bouw staat gepland op 31 oktober 2021 en oplevering van het volledige bouwplan staat gepland in Q4 2023. Het bouwplan wordt in één fase gerealiseerd. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt er gestart met de werkzaamheden van sloop en bouwrijp maken. De planning met betrekking tot de planologische procedure is dat het bestemmingsplan in juni 2021 onherroepelijk kan zijn, dit onder voorbehoud van trajecten bij de Raad van State. De verwachting is dat er in Q2 2021 gestart kan worden met sloopwerkzaamheden.

d. Overlegd met

Wethouders, interne – en externe projectgroepen.

Stichting Noord Oost Brabantse Bibliotheken, Stichting Platform Global Goals Oss en Stichting Centrummanagement Oss, Gemeente Oss, Finance & Control, Mens & Maatschappij, Vastgoedbedrijf. TBL, Hooghuis en Stichting Carmel.

Bijlagen

1. VERTROUWELIJK Samenwerkingsovereenkomst Van Wanrooij – Gemeente Oss .
2. VERTROUWELIJK Financiële bijlage grondexploitatie Wal Kwartier
3. VERTROUWELIJK Rapport BBN
4. VERTROUWELIJK Rapport Deloitte
5. VERTROUWELIJK Toelichting vrijval beschikbare middelen voor het stadscentrum

6. VERTROUWELIJK Toelichting uitgangspunten exploitatie UIThuis
7. VERTROUWELIJK Exploitatie UIThuis