

Aan de raadscommissie BOB

Dienst/afdeling GVB

Onderwerp:
Stand van Zaken koopontwikkelovereenkomst
Sibliuspark/Talentencampus (ter informatie)

Oss, 10 januari 2012

A. Inleiding

Op 23 juni 2011 is door de gemeenteraad een nieuw bestuurlijk kader vastgesteld, waarbinnen de ontwikkeling van het project Talentencampus/Sibliuspark nader vorm en inhoud moest krijgen. Daarbij is akkoord gegaan met de verdere uitwerking van de toen gepresenteerde plannen inclusief de daarbij behorende programma's en het financiële kader, waarbij kennis is genomen van:

- het gerapporteerde tekort op de planexploitatie van maximaal € 6.063.704,- en de voorgestelde dekking middels subsidies;
- de vastgestelde risico's voor het Grondbedrijf als gevolg van het niet of niet geheel doorgaan van het plan of onderdelen daarvan.

Met dit besluit is het signaal afgegeven aan de maatschappelijke partners die betrokken zijn bij het project en aan het consortium Park&People, dat de gemeente haar ambities met betrekking tot de uitvoering van het gehele project onvoorwaardelijk gestand doet.

In de afgelopen periode is door de betrokken partijen binnen het gegeven bestuurlijk kader verder gewerkt aan:

- het opstellen van de koopontwikkelovereenkomst en het uitwerken van de daarbij behorende bijlagen;
- het verder afronden van de contractafspraken tussen Park&People en de betrokken partijen/maatschappelijke partners binnen het project;
- het uitwerken van voorstellen over de organisatorische vormgeving en inrichting van het project voor de fase na ondertekening van de koopontwikkelovereenkomst;
- het actualiseren van het risicoprofiel voor het project.

Toegezegd is dat de gemeenteraad frequent zou worden geïnformeerd over de voortgang van het project. Om hieraan te voldoen wordt onderstaand per onderdeel de huidige stand van zaken weergegeven met inbegrip van de uitwerkingen en eventuele afwijkingen van eerder gemaakte afspraken c.q. vastgestelde uitgangspunten.

B. Koopontwikkelovereenkomst: het juridische samenwerkingsdocument

In de afgelopen periode is intensief gewerkt aan de uitwerking van de voorwaarden en bepalingen van de koopontwikkelovereenkomst. De volgende afspraken zijn gemaakt:

- *Fasering*: Het uitgangspunt is de realisatie van het gehele project, waarbij een gefaseerde uitvoering is toegestaan. Ten aanzien van de fasering zijn afspraken gemaakt over onder andere de verkoop- c.q. verhuurpercentages van het vastgoed. Zodra binnen een bepaalde fase het percentage van 70% is behaald met betrekking tot verhuur c.q. verkoop van het vastgoed, wordt ook daadwerkelijk met de uitvoering van de betreffende fase gestart;
- *Tussentijdse beëindiging overeenkomst*: De voorwaarden zijn uitgewerkt waaronder Park&People de overeenkomst tussentijds kan dan wel moet beëindigen en ook de daaraan verbonden financiële consequenties;
- *Inroepingsgronden zekerheidsstelling en hoogten*: Afspraken zijn gemaakt over de inroepingsgronden van de zekerheidsstelling en de respectievelijke hoogten van de hierbij behorende bedragen. De onderhandelingen hebben geleid tot de keuze voor een concerngarantie in plaats van een bankgarantie. De vorm van zekerheidsstelling is

nagenoeg hetzelfde, temeer omdat de dekking van de concerngarantie wordt verstrekt door de respectievelijke moederconcerns en niet door dochterondernemingen. Het bedrag van de concerngarantie wordt gegarandeerd door de holdingbedrijven van Hendriks, Heijmans en BrabantWonen. Het voordeel voor hen is dat er in het geval van een concerngarantie geen bankkosten ontstaan van circa 1% per jaar over het uitstaande bedrag van de garantie. Dit is wel het geval bij een bankgarantie.

C. Koopontwikkelovereenkomst: resultaat voor de verschillende partners

Het gaat hierbij concreet om de positie van FC Oss, SV TOP, de tennisverenigingen PhiteOss en Breakpoint '83 en muziekvereniging Hartog.

FC Oss

Op 23 juni 2011 is door de gemeenteraad akkoord gegaan met de aanpak van de schuldenproblematiek van FC Oss. Totale schuld FC Oss € 4,4 miljoen:

- De gemeente neemt hiervan € 3,2 miljoen voor haar rekening (€ 2,88 miljoen ten laste van de reeds beschikbare risicovoorziening en € 0,32 ten laste van de exploitatie project Talentencampus).
- Restant ad. € 1,2 miljoen ten laste van Hendriks/Heijmans: € 0,9 miljoen (bouwcompensatie) en € 0,3 miljoen ten laste van de stakeholders van FC Oss.

De overeenkomst verkoop stadion is vervolgens getekend (29 juni 2011) om te kunnen voldoen aan de fiscale voorwaarden jegens FC Oss/Stadionbeheer Mondriaanlaan BV en om FC Oss in staat te stellen te voldoen aan de voorwaarden van de KNVB om de licentie te kunnen behouden voor het seizoen 2011-2012.

De betaling behorende bij deze overeenkomst is ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst uitgesteld tot 30 september 2011 en nadien tot 31 december 2011. De gelijktijdige ondertekening van de koopontwikkelovereenkomst werd hierbij aanvankelijk nagestreefd.

Inmiddels is de compensatieovereenkomst door de Hendriks BV ondertekend en is het daaraan gekoppelde bedrag voor de schuldsanering van FC Oss ad. € 900.000,- beschikbaar. Ditzelfde geldt voor het bedrag van € 300.000,- dat beschikbaar komt via de stakeholders van FC Oss. Omdat de ondertekening van de koopontwikkelovereenkomst is doorgeschoven naar het einde van het eerste kwartaal 2012 is ervoor gekozen om de financiële afwikkeling in verband met de verkoop van het stadion wel eind 2011 te effectueren, voor zover dit de betaling betreft van het bedrag ad. € 2,88 miljoen zoals nu is gereserveerd in de risicovoorziening. Dat geldt nog niet voor het bedrag van € 0,32 miljoen. Dit bedrag wordt beschikbaar na het ondertekenen van de koopontwikkelovereenkomst. Deze transactie past binnen de kaders zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2011. Uitvoering hiervan op dit moment leidt niet tot extra financiële consequenties danwel risico's voor de gemeente. FC Oss wordt hierdoor (met uitzondering van het bedrag van € 0,32, dit wordt later betaald) schuldenvrij. De afronding van de overeenkomst verkoop stadion en de bijbehorende financiële afwikkeling heeft derhalve op 23 december 2011 plaatsgevonden.

SV Top

In ruil voor het recht van opstal met inbegrip van de huidige bebouwing ontvangt SV TOP een vergoeding, waarmee ook zij in staat wordt gesteld om de schulden bij de gemeente af te lossen. Beide voetbalclubs (FC Oss en SV Top) worden hiermee gelijk behandeld. SV TOP wordt huurder van het clubgebouw, waarvan de gemeente eigenaar is. Ten aanzien van de hoogte van de huur zal hetzelfde gelden als bij andere voetbalverenigingen, waar de gemeente een bijdrage in de investeringen heeft geleverd. Deze kosten zijn gemaximeerd tot € 40.000,- per jaar. De dekking voor deze kosten is inmiddels geëffectueerd. Omdat de plannen nog niet volledig zijn uitgewerkt, in afwachting van de (door)ontwikkeling van deze vereniging, is volstaan met het opnemen van een wederzijdse intentie in de overeenkomst, om binnen de

vastgestelde kaders afspraken te maken om tot verdere uitwerking te komen. Hierin is ook de uitvoering van het concentratiebeleid voor voetbalverenigingen opgenomen.

Tennisverenigingen Breakpoint '83 en PhiteOss

De tennisvereniging Breakpoint'83 en PhiteOss gaan binnenkort fuseren en krijgen hun nieuwe onderkomen op het terrein van de Talentencampus. De onderhandelingen met de tennisverenigingen hebben geresulteerd in een definitieve overeenkomst die door beide partijen zal worden ondertekend.

Muziekvereniging Hartog

Muziekvereniging Hartog zal niet mee verhuizen naar de Talentencampus maar wordt mogelijk gehuisvest op de Rusheuvel. Er zijn reële mogelijkheden hiervoor en de vereniging vindt de locatie geen bezwaar. De onderhandelingen met de muziekvereniging hebben geresulteerd in een definitieve overeenkomst die door de partijen (muziekvereniging Hartog, Park&People en gemeente Oss) zal worden ondertekend.

Overige partners

De onderhandelingen zoals gevoerd tussen Park&People, al dan niet ondersteund door de gemeente, met de directies van ROC de Leijgraaf, Het Hooghuis en het IBN over de toekomstige vestiging op de Talentencampus hebben veel tijd gekost. Hierin hebben steeds twee onderwerpen centraal gestaan:

1. De vraag of er zekerheden kunnen worden geboden door Park&People en de gemeente over de realisatie van fase 2 van de Talentencampus. In deze fase moet zich ook het bedrijfsleven gaan vestigen en worden zij actief partner binnen de Talentencampus. Deze zekerheden zijn van essentieel belang voor zowel de onderwijsinstellingen (onder andere voor het tot stand brengen van de doorlopende leerlijnen) als het bedrijfsleven (voor IBN, als faciliterende organisatie, is een sluitende businesscase alleen mogelijk met voldoende volume en deelnemers).
2. De te hanteren huurtarieven spelen een belangrijk punt van overweging voor partijen. Te hoge huurtarieven vinden geen aansluiting bij de bezuinigingstaakstellingen waarmee ook alle onderwijsorganisaties worden geconfronteerd.

Deze onderwerpen zijn intensief tussen partijen besproken. De gemeente heeft zich hierbij steeds het standpunt gehouden dat de ambitie is en blijft gericht op de realisering van het totale project. Ook door Park&People is dit bevestigd. Zodra de verkoop- c.q. verhuurpercentages van 70% per fase zijn behaald, wordt een fase in uitvoering genomen. Ook zijn de huurprijzen en daarbij behorende looptijden van contracten onderwerp van gesprek geweest. De gesprekken en onderhandelingen met de respectievelijke directies zijn tot op heden nog niet zijn afgerond. Continuïteit van de eigen organisaties in het perspectief van de (financiële) ontwikkeling zoals die thans maatschappelijk plaatsvinden leiden tot de nodige druk op de onderhandelingen over de mogelijke huurcontracten en de hierin opgenomen voorwaarden zoals huurprijzen en looptijden. Nadat deze onderhandeling zijn afgerond kan ook de verdere onderhandeling worden gevoerd met de directie van Het Hooghuis. Hiervoor is meer tijd nodig dan was voorzien. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat dit kan worden afgerond in het eerste kwartaal van 2012.

D. Risicoanalyse

De gemeenteraad heeft op 23 juni 2011 het financiële kader vastgesteld. Door een bijdrage van de algemene dienst van € 1,3 miljoen en de garantstelling door subsidies of door derden van € 4,7 miljoen is de exploitatie sluitend.

Het uitgangspunt blijft wel om de subsidie inkomsten en/of bijdragen derden binnen te halen. In paragraaf F. Subsidieverwerving wordt ingegaan op de wijze waarop met het verkrijgen van subsidies wordt omgegaan.

De resultaten van de onderhandelingen over de inhoud van de koopontwikkelovereenkomst leiden niet tot extra negatieve resultaten. De specifieke verantwoording en jaarlijkse herziening zal plaatsvinden in het Meerjaren Programma Grondbedrijf, conform de systematiek van het Grondbedrijf.

Voor het Grondbedrijf kent het complex Talentencampus/Sibeliuspark de volgende, reeds eerder genoemde en vastgestelde, risico's:

- het mogelijk niet behalen van de geraamde grondopbrengsten van de eigen locaties (buiten het contract met Park&People);
- contractruimte in de overeenkomst met Park&People met als mogelijk resultaat het later uitvoeren van de verschillende fasen van het project;
- het onverhoopt wegvallen van Park&People om redenen van wanprestatie of faillissement. In eerste instantie kan dan de concerngarantie door de gemeente worden ingeroepen. Ondanks dat bestaat de kans dat de gemeente geconfronteerd zal worden met extra kosten.

In de reserve planeconomische risico's van het Grondbedrijf zal € 580.000,- voor deze risico's gereserveerd worden in het eerstvolgende Meerjaren Programma Grondbedrijf. De genoemde risico's wijken niet af van het eerder vastgestelde risicoprofiel voor dit project.

E. Toekomstige organisatie project

Na het ondertekenen van de koopontwikkelovereenkomst is de initiatieffase van het project afgerond. Vervolgens komt de ontwerp- en uitvoeringsfase aan de orde. Voor de gemeente ontstaan in deze fasen een drietal verantwoordelijkheden/rollen:

1. *Voorbereiding en uitvoering project Sibeliuspark/Talentencampus*
Ten eerste dient zorg te worden gedragen voor de concrete voorbereiding en fysieke uitvoering van het project Talentencampus/Sibeliuspark. Hiervoor zal een projectorganisatie locatieontwikkeling Talentencampus/ Sibeliuspark moeten worden ingericht. Deze bestaat uit een stuurgroep, een projectgroep en werkgroepen. Park&People treedt hierin als trekker op, de gemeente is toetsend. Dit met uitzondering van de RO procedure, hierin is de gemeente leidend.
2. *Borgen integrale gebiedsontwikkeling Sibeliuspark, Talentencampus en Ziekenhuislocatie*
Het borgen van de integrale kwaliteit en afstemming tussen de drie projecten rondom de dr. Saal van Zwanenbergsingel is van groot belang. Hiervoor wordt een apart team gebiedsvisie opgezet. De gemeente vormt de trekker van dit team.
3. *Uitwerking en vertaling concept Talentencampus*
Vanuit de gemeente zal mede zorg moeten worden gedragen voor een goede uitwerking en vertaling van het concept Talentencampus en het borgen en (mede) zorgdragen voor de continuïteit van de maatschappelijke functie van het project.
De primaire verantwoordelijkheid hiervoor komt te liggen bij de op te richten Vereniging De Talentencampus. De ontwikkelende VOF Park&People is hierin leidend. De gemeente zal hierin gaan participeren.
Hiermee komt een einde aan de activiteiten van de huidige stuurgroep Talentencampus. Hun taken worden overdragen aan de op te richten Vereniging De Talencampus.

F. Subsidieverwerving

Subsidieverwerving blijft een belangrijk instrument voor de (deel)financiering van het project Talentencampus. De focus hiervoor was primair gericht op subsidiëring van het project middels provinciale subsidieregelingen. Inmiddels is bekend dat de provincie haar middelen minder inzet als bijdrage in de stichtingskosten van projecten en meer kiest voor (risicodragende) participaties.

Ten einde te onderzoeken welke mogelijkheden dit biedt voor het project Talentencampus wordt op korte termijn een bijeenkomst belegd met de provincie Noord-Brabant en Stimulus.

Burgemeester en wethouders van Oss,
De secretaris, De burgemeester,
drs. M.J.H. van Schaijk Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans.