

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 18INF00082

Datum advies: 6 juli 2018	Onderwerp: Stand van zaken project Centrumplan Heteren
Kennis nemen van: De stand van zaken van het project Centrumplan Heteren	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: R.W.M. Engels	Datum b&w-vergadering: 16 juli 2018
Bijlagen: Stichtingsplan 'Hart voor Heteren' 1 juli'18	

Kennis nemen van:

De stand van zaken van het project Centrumplan Heteren

Inleiding

De gemeente heeft het afgelopen decennium samen met Artica Vastgoed Ontwikkeling BV (hierna ontwikkelaar) de herontwikkeling van een aantal locaties in Heteren opgepakt. Dat heeft ertoe geleid dat de locaties Beemdhof, Schoutenkamp en Haafakkers inmiddels zijn gerealiseerd.

Eind december 2017 stuurde de Dorpsraad Heteren (en anderen) een brief aan de raadsleden, college, wethouder en gemeentelijke projectorganisatie waarin aandacht werd gevraagd voor het dreigend mislopen van de realisatie van een (winkel)Hart voor Heteren. Op 6 februari 2018 werd hieraan een rondetafelgesprek gewijd en direct na het rondetafelgesprek vond de raadsvergadering plaats. In de raadsvergadering van 6 februari werd besloten dat het dorp Heteren de ruimte zou krijgen om de haalbaarheid van een stichting te onderzoeken die de ontwikkeling van een winkel- en voorzieningen aanbod mogelijk zou maken. De stichting zou dan gaan opereren als een belegger met een maatschappelijke doelstelling. De stichting gaat geen vastgoed ontwikkelen; maar neemt vastgoed af van de ontwikkelaar. Hiervoor heeft de stichting enerzijds investeerders nodig en anderzijds afnemers (huur/koop) van circa 1300 m2 commerciële- en maatschappelijke voorzieningen.

Via deze informatiememo willen wij u op de hoogte stellen van de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van de Stichting 'Hart voor Heteren' en de andere planonderdelen binnen het project Centrumplan Heteren.

Ontwikkeling stichting 'Hart voor Heteren'

Na de vaststelling van het nieuwe college en de nieuwe portefeuillehouder R.W.M. Engels zijn eind mei '18 de gesprekken gestart met de stichting io 'Hart voor Heteren' om te komen tot de kaders waarbinnen de stichting 'Hart voor Heteren' kan opereren en de voorwaarden waaronder zij subsidie verkrijgt. De totale te verkrijgen subsidie bedraagt € 68.000.

Na een zeer intensief en productief proces met de stichting zijn voorwaarden ten behoeve van het verstrekken van de subsidie geformuleerd en heeft de stichting hun stichtingsplan 'Hart voor Heteren' uitgewerkt.

16 juli 2018 heeft het college een collegevoorstel ten behoeve van het verstrekken van de subsidie goedgekeurd, waaronder de subsidiebeschikking aan de stichting 'Hart voor Heteren'

Doel en beoogd effect collegebesluit 16 juli 2018

Doel van dit collegebesluit is het maken van afspraken over de kaders waarbinnen de stichting io 'Hart voor Heteren' kan opereren en de voorwaarden waaronder zij subsidie verkrijgt.

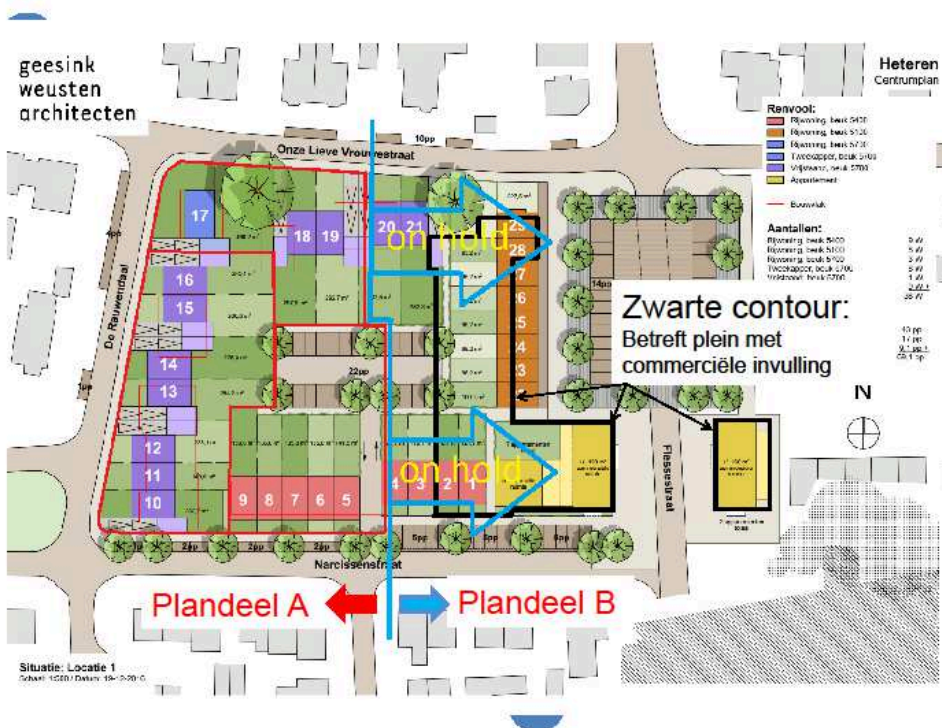
De eerste tranche van de subsidie wordt verleend aan de reeds bestaande stichting 'Dorpsraad Heteren'. De tweede tranche van de subsidie wordt verleend aan de nieuw op te richten stichting 'Hart voor Heteren'.

Het beoogd effect is de daadwerkelijke afname van 1300 m2 commerciële- en maatschappelijke voorzieningen van de ontwikkelaar ten behoeve van het uitbreiden van het winkel- en voorzieningen aanbod in Heteren met een eigentijds winkelconcept met toekomstwaarde. Hiermee wordt de kans vergroot om een kloppend hart voor Heteren te realiseren en dit is van maatschappelijk belang om de dorpskern levendig te houden.

Belangrijkste afspraken uit de voorwaarden voor de subsidie

- Gemeente stelt onder voorwaarden subsidie ter hoogte van € 82.280 beschikbaar in twee tranches;
- De eerste tranche ter hoogte van € 24.200 wordt vertrekt ten behoeve van notariële, juridische- en financiële activiteiten om de stichting io 'Hart voor Heteren' op te richten. Deze tranche is niet terugvorderbaar;
- De tweede tranche ter hoogte van € 58.080 wordt verstrekt ten behoeve van de ontwikkeling van het winkelconcept voor de stichting io 'Hart voor Heteren'.
- De gemeente wordt geen risicodragende partij in de toekomstige stichting io 'Hart voor Heteren' en zal in de toekomst geen vastgoed afnemen;
- Indien de stichting 'Hart voor Heteren' er in slaagt een programma te ontwikkelen en de afname van het vastgoed mogelijk blijkt, is het tweede deel van de subsidie ter hoogte van € 58.080 door de gemeente terugvorderbaar;
- De stichting 'Dorpsraad Heteren' krijgen na goedkeuring van het collegevoorstel van 16 juli 2018 en de brief met de subsidiebeschikking betreffende de eerste subsidietranche, 8 maanden de tijd om te bepalen of de ontwikkeling van circa 1300 m2 commerciële- en maatschappelijke voorzieningen aan het toekomstige dorpsplein haalbaar is;
- Uiterlijk 31 maart 2019 wordt gezamenlijk een verklaring van wel of geen succes opgesteld;
- De succesfactoren worden vastgelegd in de op te stellen subsidiebeschikking en -overeenkomst behorende tot de tweede tranche van de subsidie;

- De stichting 'Hart voor Heteren' neemt het vastgoed af van de ontwikkelaar tegen een zo scherp mogelijke prijs. Deloitte Real Estate zal hiertoe een drietal referentieprojecten aan-dragen en na overleg met de ontwikkelaar de voor dit project zo scherp mogelijke prijs vast-stellen.
- Het plandeel dat grenst aan het Plein staat tot uiterlijk 31 maart 2019 'on hold'. (zie figuur 1: Plandeel B – Plein 'on hold')



Figuur 1: Plandeel B - Plein 'on hold'

Planning

Dit betreft een globale planning.

Inspiratieavond

Formeren Dreamteam

Oprichting Stichting

Schetsontwerp, m2 prijs en planning (actie gemeente)

Businesscase financieel en juridisch rond

Ondertekenen intentieverklaringen stakeholders

Finale onderhandelingen ondernemers, stichting
en ontwikkelaar

Borging businesscase door ondernemers

Eindrapportage: verklaring van succes

Besluitvorming politiek en gemeente

21 augustus 2018

31 augustus 2018

1 sept 2018

1 sept 2018

1 januari 2019

januari 2019

februari 2019

15 maart 2019

31 maart 2019

april – mei 2019

Ontwikkeling andere planonderdelen Centrumplan Heteren

Het Centrumplan Heteren is natuurlijk een reeds langlopend project. De volgende plandelen van het plan Hart voor Heteren zijn de afgelopen jaren uitgevoerd binnen de afspraken van de koop-/realisatieovereenkomst Heteren centrum;

1. Brede school “de Vogeltuin”, bibliotheek, sporthal & zalencentrum “de Bongerd”;
2. Woningbouw aan de Schoutenkamp (3 woningen);
3. Woningbouw Haafakkers (8 woningen);
4. Vernieuwing & uitbreiding winkelcentrum de Beemdhof tot “de Nieuwe Beemd” (7 maisonnettes, 4 appartementen, uitbreiding Jumbo, cluster huisartsen en 100 m2 commercieel)



Begin 2016 heeft Artica Vastgoedontwikkeling de gemeente verzocht te komen tot heroverweging van de gemaakte afspraken en hebben we overleg gevoerd over programmatische aanpassingen om tot de uitvoering van de resterende 4 plandelen te komen.

5. Locatie Plein
6. Westzijde Plein (Narcissenstraat, Rauwendaal en OLVstraat)
7. Locatie Liefkenshoek (vm. bibliotheek, Irisstraat/Hyacintenstraat)
8. Locatie hoek Flessestraat/Kamperfoeliestraat

Door de ontwikkelingen eind 2017 en begin 2018, die hebben geleid tot het onderzoeken van de haalbaarheid van een stichting, zijn de heroverwegingen van de gemaakte afspraken niet geëffectueerd.

Er is in juli '18 een woningbehoefteonderzoek uitgezet bij de Stec Groep naar de woningbouwbehoefte in Heteren en de appartementenmarkt in Heteren in het bijzonder. Het Stec onderzoek zal ons inzicht geven in de woningbehoefte in de kern Heteren, zowel kwantitatief als kwalitatief met locatieprofielen en kansen en bedreigingen. Tevens bevat het een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de huisvestingswensen en -eisen van de huishoudens en doelgroepen in Heteren. Specifiek voor locatie Centrum/Plein en Liefkenshoek wordt een indicatief programma, zowel kwalitatief als kwantitatief, uitgewerkt. De uitkomst wordt eind september '18 verwacht. Indien het woningbehoefteonderzoek nieuwe invalshoeken geeft kan het programma van de resterende planonderdelen Westzijde Plein (Narcissenstraat, Rauwendaal en OLVstraat), locatie Liefkenshoek en locatie hoek Flessestraat/Kamperfoeliestraat eventueel worden aangepast.

Financiën

Het totale subsidiebedrag komt uit op € 82.280. In de begroting 2018 is hiermee nog geen rekening gehouden. Voorgesteld wordt om deze eenmalige uitgaaf te dekken ten laste van de algemene reserve. Op grond van de geldende financiële verordening bent u het bevoegde orgaan om hier een besluit over te nemen. Van het totale subsidiebedrag is een bedrag van € 58.080 door de gemeente terugvorderbaar. Mocht uiteindelijk daadwerkelijk een deel van het subsidiebedrag zijn teruggevorderd, dan zal bedrag weer worden teruggestort in de algemene reserve.

Tevens staat van de totale grondwaarde van €3.215.000 (op startwaarde) momenteel €1.380.667 'on hold'. Dit is het deel dat grenst aan het Plein (zie figuur 1: Plandeel B – Plein 'on hold') Met de ontwikkelaar is afgesproken dat voor de periode van 5 februari 2018 tot en met 31 maart 2019 over het deel dat 'on hold' staat ook niet geïndexeerd wordt. Dit nadeel, berekend op € 42.000,- komt ten laste van de grondexploitatie.

Planning

Dit betreft een globale planning.

Woningbehoefteonderzoek Stec Groep	eind september 2018
Analyse onderzoek	oktober 2018
Delen uitkomst onderzoek met partners (Zorgcentrum Liefkenshoek, woningcorporaties Valburg en Heteren, Dorpsraad en ontwikkelaar)	oktober 2018
<i>Indien aanpassing woningbouwprogramma nodig is:</i>	
Planuitwerking gewijzigd programma	oktober-december 2018
Overleg omwonenden en partners	oktober-december 2018
Heronderhandeling met ontwikkelaar over de drie ontwikkellocaties voortzetten	oktober-december 2018
Collegevoorstel nieuwe overeenkomst Artica, inclusief programma	januari 2019

Communicatie

De gemeenteraad wordt tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken betreffende stichting io 'Hart voor Heteren' en de andere planonderdelen middels een informatiememo.

Behandelend adviseur voor technische vragen: S.N. Geerts tel.: 14 0481, email: s.geerts@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. C.W.W. van den Berg

drs. A.S.F. van Asseldonk