

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 18inf00144

Datum advies: 11 december 2018	Onderwerp: Stand van zaken project Centrumplan Heteren / Hart van Heteren
Kennis nemen van: Stand van zaken project Centrumplan Heteren / Hart van Heteren	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: R.W.M. Engels	Datum b&w-vergadering: 18 december 2018
Bijlagen:	

Kennis nemen van:

Stand van zaken project Centrumplan Heteren / Hart van 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 van project Centrumplan Heteren de 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 van Heteren en de andere planonderdelen binnen het project Centrumplan Heteren.

Ontwikkeling stichting Hart van Heteren

In de informatiememo van 16 juli 2018 met kenmerk 18inf00082 hebben we u op de hoogte gesteld van het verstrekken van de subsidie aan de stichting ter hoogte van € 82.280.

In het proces van de ontwikkeling van de stichting Hart van Heteren, zijn tussen de gemeente en de stichting een aantal stappen gezet:

1. Verstrekken van de 1^e tranche van de subsidie met kenmerk 18uit15935 ter hoogte van € 24.200 behorend bij het collegevoorstel van 16 juli 2018 met kenmerk 18bw000290.
2. Verstrekken van de 2^e tranche van de subsidie met kenmerk 18uit24884 ter hoogte van € 58.080 behorend bij het collegevoorstel van 13 november 2018 met kenmerk 18bw000448.
3. Aangaan van de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de stichting inzake Hart van Heteren met kenmerk 18bij11597 behorend bij het collegevoorstel van 20 november 2018 met kenmerk 18bw000464.
4. Onderzoek Deloitte Real Estate naar marktconformiteit afname vastgoed teneinde de haalbaarheid van het project te vergroten.

Intentieovereenkomst

De intentieovereenkomst betreft een inspanningsverplichting tussen de gemeente en de stichting met als beoogd effect de aankoop door de stichting van circa 1300 m2 commerciële ruimte op de begane grond van de door Artica Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna de Ontwikkelaar) te realiseren gebouwen rondom het dorpsplein in Heteren ten behoeve van het uitbreiden van het winkel- en maatschappelijke voorzieningenaanbod met een eigentijds concept met toekomstwaarde.

Een aantal belangrijke verplichtingen uit de intentieovereenkomst zijn:

1. De Gemeente heeft de verplichting om de onderzoeken zo veel mogelijk te bevorderen, vragen vanuit de stichting Hart van Heteren met voorrang op te pakken en aan de planvorming van zowel het Plein als geheel als het integrale Centrumplan Heteren sturing te geven.
2. Partijen hebben de verplichting om zowel ondernemers als investeerders te stimuleren om te participeren in Hart van Heteren.
3. Partijen hebben de verplichting tot optimale transparantie en samenwerking.
4. De Gemeente heeft de verplichting om inzicht in een marktconforme grondprijs en een marktconforme opstalexploitatie gericht op de Heterense situatie te verschaffen. De Gemeente spant zich in om de haalbaarheid te bevorderen.
5. De inspanningen van Partijen zijn erop gericht een zo spoedig mogelijke realisatie van het dorpsplein mogelijk te maken, in het bijzonder de circa 1300 m2 BVO commerciële en maatschappelijke voorzieningen, op de begane grond van beide bouwblokken aan het dorpsplein, als cruciaal onderdeel van het Centrumplan Heteren. Uitgaande van een positieve Verklaring van Succes en planontwikkeling binnen het kader van het vigerende bestemmingsplan, spannen Partijen zich in voor een start bouw uiterlijk 1 januari 2020 en ingebruikname op 1 juli 2021. De gemeente draagt hiervoor tijdig zorg voor het verlenen van de benodigde vergunningen, het bouwrijp- en het woonrijp maken (inrichting openbare ruimte dorpsplein en omgeving).

De intentieovereenkomst tussen gemeente en stichting inzake Hart van Heteren is getekend op 3 december 2018.

Onderzoek Deloitte Real Estate

De gemeente heeft Deloitte Real Estate gevraagd de marktconformiteit van de opstalexploitatie en het bod van € 2000 per m2 van de ontwikkelaar te analyseren. Deloitte heeft de analyse uitgevoerd langs twee lijnen:

- een analyse van referentieprojecten om de marktconformiteit te kunnen inschatten.
- een analyse van de door Artica aangeleverde opstalexploitatie gebaseerd op de actuele grondwaarden.

Tevens heeft Deloitte Real Estate de gehanteerde grondexploitatie van de gemeente geanalyseerd op marktconformiteit betreffende de volgende onderdelen: Programma & Planning, Prijs, Civiele kosten, Plankosten en Parameters.

Deloitte Real Estate heeft Zetten en Renkum als geschikte referentie projecten beoordeeld. De investeringswaarden van deze referentie projecten ligt lager dan het bod van de ontwikkelaar.

Om afname van het vastgoed van Artica Vastgoedontwikkeling door Stichting Hart van Heteren tegen een marktconforme prijs mogelijk te maken, is een raadsbesluit noodzakelijk. Het raadsvoorstel en – besluit wordt 16 januari 2019 aangeboden aan het raadspresidium, inclusief de bijbehorende Deloitte Real Estate rapportage.

Korte weergave proces Fresh Forward

Stichting Hart van Heteren is opgericht 1 oktober 2018.

In september 2018 heeft de stichting in samenwerking met Fresh Forward de samenstelling van het Dreamteam geformeerd. Naast ondernemers bestaat het dreamteam uit ondersteunende organisaties zoals De Driestroom, Avans Hogeschool Retail, Rabobank, Heteren sociaal, Artica Vastgoed en de gemeente. Het dreamteam is in november van start gegaan met een startbijeenkomst en heeft daarna met elkaar een viertal dagen kunnen bouwen aan het concept. Een inspiratiereis naar Breda was belangrijk om even verder te kijken dan Heteren. 10 december heeft Fresh Forward een eindpresentatie gegeven aan het dreamteam. Hierin komen 'WHY' 'HOW' en 'WHAT' bij elkaar. Voor de kerstvakantie krijgen de ondernemers een aanbieding van Artica en kunnen zij bouwen aan hun eigen businesscase.

In dit najaar hebben de stichting en de gemeente gemerkt dat er veel positieve energie loskomt. 8 januari is een openbare bijeenkomst in Heteren waarin het concept Hart van Heteren aan andere belangstellenden wordt toegelicht. Graag laten wij dit aan de stichting over en zullen wij in deze informatiememo niet verder op details ingaan.

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 Vogeltuyn", 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)

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. In september/ oktober heeft de Stec groep de volgende partijen geconsulteerd: Artica Vastgoedontwikkeling, Jongerenvereniging Insula, Dorpsraad Heteren, Makelaar Timmer, Stevens en Woonhart, Woningstichting Valburg en Woningstichting Heteren en Zorgcentrum Liefkenshoek. Eind november zijn de eerste resultaten besproken en in december ontvangen de geconsulteerde partijen de conceptversie voor toetsing van de weergave van hun gesprekken.

De programma's van de resterende planonderdelen worden komend kwartaal getoetst aan het Stec onderzoek. Met als doelstelling een kwalitatief goede (her)ontwikkeling van de locaties, waarbij de centrale locaties binnen de kern zo worden ingericht, dat het hart van de kern wordt versterkt. Wij willen zorg dragen voor een goede aansluiting van de woningvoorraad en het woningaanbod op de behoefte aan woningen. Bouwen voor de korte termijn willen we voorkomen. In ons volgend informatiememo zullen we hierover een terugkoppeling geven.

Consequenties

Financiën

Het totale subsidiebedrag komt uit op € 82.280. Voorgesteld is in het college (kenmerk 18bw000290) om deze eenmalige uitgaaf te dekken ten laste van de algemene reserve. 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. 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. Over dit nadeel, berekend op € 42.000,-, hebben we u al geïnformeerd in de raadsinformatiememo van 16 juli 2018 met kenmerk 18inf00082.

Vervolg

Planning

Afstemmingsoverleg gemeente en stichting	- 3 december 2018
Collegebesluit	- 4 december 2018
Definitieve aanbidding stichting aan ondernemers van prijs (koop/huur), planning en afwerkingsniveau winkelunit	- 10 december 2018
Informatiememo raad	- 18 december 2018
Actualisatie Grex naar 31/12/'18 met accountant	- jan/feb 2018
Raadsvoorstel in presidium	- 16 januari 2019
Besluitvorming raad	- 26 februari 2019

Communicatie

We informeren de gemeenteraad over het afgesproken proces met de stichting Hart van Heteren middels een informatiememo.

Participatie

In Centrumplan Heteren wordt de hoogst mogelijke participatiegraad behaald, zijnde 'Faciliteren' of beter bekend als 'Overheidsparticipatie'. Hiermee ondersteunt de gemeente het initiatief van de bewoners om een stichting op te richten ten behoeve van de ontwikkeling van een winkel- en voorzieningen aanbod aan het Plein. De stichting zal als initiatiefnemer zelfstandig een eigen plan ontwikkelen waarvan de inwoners/detaillisten zelf huurder en/koper zijn. Dit plan wordt primair door de inwoners zelf gefinancierd en uitgevoerd.

Evaluatie

Uiterlijk 31 maart 2019 wordt door de stichting 'Hart voor Heteren' en gemeente Overbetuwe een 'verklaring van succes' opgesteld. Dan zal blijken of de plannen van de stichting ten behoeve van de realisatie van 1300 m² commerciële- en maatschappelijke voorzieningen haalbaar is of niet.

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

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

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk