Gemeente Roosendaal

Raadsmededeling

Datum:	20 maart 2012	Nr.: 12B-2012
Van:	het college van burgemeester en wethouders	
Aan:	de raad van de gemeente Roosendaal	
Kopie aan:	Collegeleden en leden GMT	
Onderwerp:	Akkoord op Hoofdlijnen Stadsoevers	
Bijlage:	Akkoord op Hoofdlijnen Stadsoevers	

Inleiding

In het raadsvoorstel *Ontwikkelingen in Stadsoevers in relatie tot de nieuwbouw Da Vinci College en renovatie Stadserf 1'*, is melding gemaakt van het opstellen van een Akkoord op Hoofdlijnen Stadsoevers. In de afgelopen periode is door partijen intensief met elkaar hierover gesproken.
Op 16 maart 2012 heeft de ondertekening van dit akkoord plaatsgevonden

Doel

Met deze raadsmededeling willen wij u informeren over de inhoud van het Akkoord op Hoofdlijnen Stadsoevers.

Informatie

Twee zaken vormen de aanleiding voor het Akkoord op Hoofdlijnen. Enerzijds de malaise in de woningbouw en anderzijds het gewijzigde besluit van het college over het VMBO/Bestuurscentrum. Het college heeft uw gemeenteraad voorgesteld om geen nieuw stadskantoor te bouwen maar het huidige stadskantoor te renoveren en om het Da Vinci College niet op Stadsoevers te vestigen maar op de voormalige JTC-locatie aan de Bovendonk. Het Akkoord op Hoofdlijnen spreekt van een realistische, crisisbestendige aanpak en bevat twee belangrijke elementen. Ten eerste wordt het plangebied opgeknipt in drie delen: Zuid, Noord en Oost. Voor elk plandeel worden specifieke afspraken gemaakt. Ten tweede wordt de joint venture (BV/CV) die speciaal voor Stadsoevers is opgericht, opgeheven omdat het voordeel van deze constructie in de afgelopen jaren minder is geworden

Resultaat

- Proper Stok en Bouwfonds blijven betrokken bij de ontwikkeling van het gebied.
- Stadsoevers bestaat uit drie gebieden:
  - *Oost (huidig terrein van Saxberg en Wubben Olie)*
    Het Akkoord gaat ervan uit dat de gemeente het deelgebied Oost eigenstandig ontwikkelt. Al sinds enige maanden wordt samen met MAVER gekeken naar mogelijkheden voor het realiseren van een uitgebreide evenementenzone op deze locatie. Medio 2012 wordt duidelijk of deze ontwikkeling ook echt vorm krijgt.
  - *Zuid (het gebied tussen het Kadeplein en de Wethouder Lanenstraat)*
    Het Akkoord gaat ervan uit dat de ontwikkelaars het zuidelijke plandeel, vanaf het Kadeplein, in ontwikkeling brengen. Daarbij zal het bouwprogramma meer aansluiten bij de huidige woningmarkt. Voor dit plandeel gelden concrete afspraken over de planning, namelijk dat de marktpartijen uiterlijk 31 december 2012 een omgevingsvergunning aanvragen voor de eerste woningen.
  - *Noord (het gebied tussen de Wethouder Lanenstraat en de Jan Vermeerlaan)*
    Het Akkoord gaat ervan uit dat dit gebied pas ontwikkeld wordt, na realisatie van Zuid. De projectontwikkelaars betalen voor Noord een optievergoeding aan de gemeente om op termijn deze gronden te kunnen ontwikkelen.
  - De BV/CV Stadsoevers wordt opgeheven, waarbij de gemeente de grondexploitatie voert

Voor de volledige tekst van het Akkoord op Hoofdlijnen verwijzen wij u naar de bijlage.

Vervolg (procedure)

Dit Akkoord op Hoofdlijnen is uiterlijk in het najaar van 2012 concreet uitgewerkt in een allonge op de vigerende SOK of in een totaal nieuwe SOK. Het is de bedoeling dat er in het najaar van 2012 een businesscase is voor de verschillende deelgebieden. Het college zal uw gemeenteraad hierover op de gebruikelijke wijze informeren.

Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het college van Burgemeester en Wethouders
Namens deze

Drs. Steven Adriaansen
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Roosendaal

PROPER STOK ONTWIKKELAARS

bouwfonds ontwikkeling

STADSOEVERS - AKKOORD OP HOOFDLIJNEN BIJSTELLING SOK

A. Inleidend.

Partijen in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) betreffende Stadsoevers in Roosendaal hebben gezien de markttechnische en financiële omstandigheden en de negatieve autonome ontwikkelingen, behoefte aan bijstelling van de afspraken die zijn verwoord in genoemde SOK. Zij doen dit tegen de achtergrond van de blijvende erkenning dat Stadsoevers een kansrijke locatie is, maar dat meer flexibiliteit in programma, planning en financiële besturing wenselijk is.

In het hierna volgende komen de analyse, de overwegingen en de bijgestelde afspraken nader aan de orde. Rechtopstaande tekst dient daarbij ter overweging en ter toelichting; *cursieve tekst betreft de nadere afspraken die partijen willen maken, uitwerken en vastleggen in (een allonge bij) de SOK.*

Achtereenvolgens komt het volgende aan de orde:

- Het plan en de ontwikkelingsstrategie
- De grondexploitatie
- De organisatie
- De ontwikkeling in drie delen
- De nadere afspraken over Zuid
- De nadere afspraken over Noord
- De nadere afspraken over Oost
- De zekerstelling van subsidies
- Draaiboek van het vervolg
- Allonge c.q. herziening SOK

B. Het plan en de ontwikkelingsstrategie.

Het huidige plan is in zijn huidige opzet moeilijk uitvoerbaar; programma, omvang stapeling, parkeeroplossing, taakstellingen en prijsstelling dateren duidelijk van voor de aanvang van de kredietcrises. Dit alles zet de financiële haalbaarheid zodanig onder druk dat bijstelling van het plan en de publiek-private afspraken uit de SOK noodzakelijk is.

Daarnaast was uitgangspunt dat in Oost een relatief omvangrijk niet woningbouwprogramma zou worden gerealiseerd dat tevens als afscherming fungeerde voor Noord. De gemeente is in het kader van de voorgenomen besluiten ten aanzien van nieuwbouw bestuurscentrum/VMBO op zoek naar een alternatief programma waarmee alsnog de afschermende werking wordt gerealiseerd. Vooralsnog zijn er ten gevolg hiervan beperkte mogelijkheden om Noord op de korte termijn tot ontwikkeling te brengen.

Er is door het geheel een bijstelling nodig richting een duidelijke marktgerichte fasering en een cashflow gestuurde ontwikkelingsstrategie, waarbij het adagium geldt dat 'je thans vooral moet doen, wat je gezien de markt kunt doen'.

Tegen deze achtergrond spreken partijen het volgende uit:

1. *Partijen streven nog steeds naar een integrale ontwikkeling van het plan Stadsoevers, maar met een bijgestelde ontwikkelingsstrategie en een andere taakverdeling.*
2. *Uitgangspunt van deze bijgestelde ontwikkelingsstrategie is een marktgerichte fasering en een cashflow gerichte benadering, waarbij nieuwe kosten pas worden gemaakt als er concreet zicht is dat ze kunnen worden terug verdiend.*

De planontwikkeling zal geschieden vanaf Zuid (Kadeplein) en verder verlopen in noordelijke richting, hetgeen aansluit bij de oorspronkelijke fasering.

C. De grondexploitatie.

De grondexploitatie is thans een gedeelde verantwoordelijkheid van partijen. Daardoor is er sprake van relatief hoge financieringslasten. Daar herijking van de plannen ook leidt tot herijking van de grondexploitatie dient zich een natuurlijk moment aan om de vraag op te roepen of de gedeelde verantwoordelijkheid moet blijven bestaan en of het project niet slimmer kan worden georganiseerd. Partijen zijn tot de conclusie gekomen dat voor de toekomst het volgende zou moeten gelden:

3. *De grondexploitatie gaat integraal over van de GEM naar de gemeente Roosendaal, waarbij nadere afspraken moeten worden gemaakt, zoals ook hierna verwoord, over de financiële consequenties daarvan.*
4. *De afspraken over de financiële consequenties dienen tegen de achtergrond van de vigerende SOK het karakter te hebben van redelijkheid en billijkheid, zoveel mogelijk uit te gaan van een integrale benadering van het gebied en voor marktpartijen ook zakelijk haalbaar te zijn.*
5. *Gezien de bijgestelde ontwikkelingsstrategie zal de vigerende grondexploitatie in drie delen worden opgesplitst te weten in Oost, Noord en Zuid waarbij gemeenschappelijke*

kosten (waaronder ook reeds gemaakte plankosten, boekwaarden, subsidies) en opbrengsten op basis van redelijke gronden zullen worden toegerekend.

Daar voor Zuid een op de actuele marktomstandigheden aangepast plan gemaakt zal worden heeft de hiervoor genoemde toerekening van kosten en opbrengsten vooral betrekking op de gemaakte plankosten, boekwaarden, verwervingskosten en de subsidies.

D. De organisatie.

Thans wordt gewerkt met een zogeheten CV/BV constructie. Door verlegging van de grondexploitatie naar de gemeente is deze constructie niet meer nodig, waardoor bovendien aanzienlijke kosten kunnen worden bespaard. Partijen komen voor de nieuwe organisatie het volgende overeen:

6. *Partijen geven hun samenwerking niet langer vorm door middel van een commanditaire vennootschap. De gemeente doet voortaan de gebiedsontwikkeling/grondexploitatie en de (publiekrechtelijke) procedures; marktpartijen doen betreffende deelplan Zuid het stedenbouwkundige plan (in afstemming met de gemeente) en de opstalontwikkeling.*
7. *Ieder der partijen draagt de kosten van de inzet van eigen en eventueel in te huren personeel. Voor de inzet van gemeentelijk personeel of door haar in te huren capaciteit betreffende deelplan Zuid wordt een vergoedingsafspraak vanwege marktpartijen gemaakt die aansluit bij de uitgangspunten van de grondexploitatiewet.*
8. *De uitvoering van de bijgestelde afspraken wordt aangestuurd door een Stuurgroep onder roulerend voorzitterschap. De Stuurgroep wordt voorbereid en ondersteund door een Projectgroep onder voorzitterschap van de gemeente.*
9. *Na ondertekening door partijen van het Akkoord op Hoofdlijnen en de gewijzigde samenwerkingsovereenkomst zal zo spoedig mogelijk, maar in dat geval uiterlijk in het boekjaar 2012, worden overgegaan tot liquidatie van de CV en de Bestuur-BV en vereffening (waaronder de achtergestelde lening en de kapitaal storting) conform de statuten.*

E. Ontwikkeling in drie delen.

Zoals hiervoor al verwoord wordt de bijgestelde ontwikkelingsstrategie gekenmerkt door drie delen (zie bijlage 1). Daarbij geldt als bijzonderheid dat voor Oost vooralsnog geen zekerheid bestaat over het exacte bouwprogramma en daardoor voor Noord, gezien de aanwezige milieubelemmering, geen exacte duidelijkheid bestaat over het moment waarop daar

ontwikkelingen ter hand genomen zullen worden. Tegen deze achtergrond willen partijen de volgende afspraak maken:

10. *Voor het plandeel Zuid zal door de marktpartijen onder aansturing van de Stuurgroep een stedenbouwkundig plan worden gemaakt met een in beginsel sluitende businesscase voor zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie. Ten aanzien van de vastgoedexploitatie wordt onder "sluitend" bedoeld: met inbegrip van een redelijke vergoeding voor AK en W+R, zulks blijkend uit door marktpartijen te presenteren exploitatiebegrotingen.*
11. *Het plandeel Oost wordt geheel uit de afspraken gehaald en verder door de gemeente, al dan niet in samenspraak met derden partijen, afzonderlijk ontwikkeld/behandeld.*
12. *De gemeente informeert marktpartijen tijdig over de voorgenomen ontwikkelingen in Oost en geeft hen de gelegenheid hierop te reageren.*
13. *De ontwikkeling van plandeel Noord wordt afhankelijk gesteld van het feitelijke ontwikkeltempo in plandeel Zuid; er zullen tot nader order geen werkzaamheden meer worden uitgevoerd en dus ook geen kosten voor worden gemaakt. Er zal worden gestreefd naar maximalisatie van de opbrengsten uit tijdelijke verhuur. Het staat de gemeente te allen tijde vrij gronden te verwerven. Alle kosten van een verwerving komen voor rekening van de verwervende partij behoudens indien partijen gezamenlijk instemmen met deze verwerving.*

Nadere financiële afspraken voor Noord en Zuid worden hierna verwoord.

F. Nadere afspraken over Zuid.

De ontwikkeling van Zuid zal met kracht ter hand genomen worden. Hier wordt immers het beste als eerste zichtbaar dat Stadsoevers echt van de grond komt. Marktpartijen hebben uitgesproken zich te willen inspannen om een en ander werkelijkheid te laten worden. Men geeft daarvoor dan ook een afname garantie af aan de gemeente. De afnamegarantie bedraagt maximaal één jaarschijf van de voorgenomen productie welke is opgenomen in de grondexploitatie van deelplan Zuid. Partijen komen tegen deze achtergrond het volgende overeen:

14. *Het plandeel Zuid wordt begrensd zoals op bijlage 1 is aangegeven en zal 120-140 woningen omvatten. Marktpartijen vervaardigen daartoe vóór september 2012 een stedenbouwkundig plan en een verkavelingsplan met bijbehorende exploitaties zoals bedoeld in punt 10 van dit Akkoord.*
15. *Partijen spannen zich maximaal in voor een start bouw van het eerste woningbouwproject in Zuid per december 2013. Marktpartijen dienen daartoe in ieder*

geval uiterlijk op 31 december 2012 een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in.

16. *Marktpartijen nemen bij de ontvangst van de eerste omgevingsvergunning de gronden af voor 1/3 deel van de plancapaciteit conform de grex van Zuid, zoals deze als bijlage zal worden opgenomen in de Allonge.*
17. *Het jaar daarop nemen zij het verschil af van de gemiddelde jaarschijf volgens de actuele grex en het nog niet door hen verkochte volume van de vorige jaarschijven en dit herhaalt zich tot alle gronden zijn afgenomen.*

Uitgangspunt bij het voorgaande is dat de grex van Zuid jaarlijks wordt geactualiseerd en daarbij wordt gebaseerd op actuele inzichten voor wat betreft prijsstelling in en absorptieomvang van de markt. Gevolg van de gekozen benadering is dat de afgegeven garantie net zo lang loopt als de looptijd van de grex. De gedachte thans is dat dit 3 tot 5 jaar zal zijn. Daarnaast spreken partijen af:

18. *Marktpartijen nemen de verantwoordelijkheid op zich om de overige partijen, waaronder een woningbouwcorporatie en een zorgverlener bij de verdere planontwikkeling binnen het gebied te betrekken. De gemeente zal zulks waar het tot haar mogelijkheden behoort zoveel mogelijk bevorderen en zich tevens inspannen om het ROC definitief aan het plan Stadsoevers te binden.*

G. Nadere afspraken over Noord.

Het temporiseren van Noord leidt tot rentelasten op de boekwaarde die er is. Deze rentelast wordt bepaald door de hoogte van de boekwaarde (minus verkregen subsidies) enerzijds en de financieringsrente anderzijds. Daar de gemeente de boekwaarde financiert is de rentelast relatief beperkt Het is niet onredelijk als marktpartijen ook in de toekomst deze rentelast ten dele dragen in overeenstemming met de verhoudingen die gelden in de huidige SOK. Daartegenover zou men een right of first refusal op het ontwikkelingsrecht op (delen van) Noord kunnen verkrijgen. Als men dit recht niet benut, heeft de gemeente het recht om een derden partij in te schakelen. De looptijd van het recht kan worden gekoppeld aan de looptijd van Zuid; het ligt immers in de rede om pas aan Noord te beginnen als Zuid ongeveer klaar is. Tegen deze achtergrond komen partijen als volgt overeen:

19. *De gemeente zal de boekwaarde van Noord tegen zo scherp mogelijk rentetarief financieren. Marktpartijen vergoeden bij wijze van optievergoeding/ beschikbaarheidsvergoeding jaarlijks per 1 juli, voor het eerst direct na ondertekening van de allonge op de SOK, elk 25% van de in de allonge nog qua omvang overeen te komen rentelast over de boekwaarde van Noord. Deze rentevergoeding is maximaal*

gedurende 5 jaar na ondertekening door partijen van het Akkoord op Hoofdlijnen verschuldigd.

20. *Daartegenover ontvangen marktpartijen het right of first refusal op de ontwikkelingsrechten van Noord. In de genoemde periode zullen partijen, zich inspannen om voor Noord een stedenbouwkundig plan en verkavelingsplan op te stellen met (alsdan) marktconforme financiële uitgangspunten (zoveel mogelijk rekening houdend met de boekwaarden van dat moment). De gemeente zal als eerste aan de marktpartijen de gronden in Noord (of delen daarvan) aanbieden. Indien partijen, binnen 3 maanden na aanbieding, daar geen gebruik van maken heeft de gemeente het recht om onder gelijkwaardige condities een derden-partij in te schakelen.*
21. *Indien door marktpartijen of derden gronden worden afgenomen wordt de boekwaarde van Noord verlaagd met het bedrag van de verkochte gronden en pro rato dus ook de rentelast c.q. betaalde optievergoeding daarop.*
22. *De periode waarover de onder punt 19 bedoelde rente door marktpartijen wordt vergoed is -onverminderd de maximale termijn zoals genoemd in punt 19- gelijk aan de looptijd van Zuid (=de periode waarin 90% van het programma is verkocht) vermeerderd met 1 jaar.*
23. *Na deze periode treden partijen in nader overleg met elkaar om tot nieuwe afspraken te komen, waarbij uitgangspunt zal zijn dat voorcalculatorisch sprake is van een sluitende grondexploitatie.*
24. *Indien partijen niet tot nieuwe afspraken kunnen komen over Noord zijn alle partijen vrij en niets meer tot elkaar verplicht voor wat betreft Noord.*

H. Nadere afspraken over Oost.

Zoals hiervoor verwoord zal het plandeel Oost geheel voor rekening en risico van de gemeente verder worden ontwikkeld. Dit vindt plaats tegen de achtergrond van de volgende afspraken tussen partijen:

25. *Ook voor Oost geldt als voorcalculatorische uitgangspunt dat er sprake zal zijn van een sluitende grondexploitatie.*
26. *De gemeente zal een stedenbouwkundig plan ontwikkelen dat de aanwezige milieubeperkingen voor Noord zoveel mogelijk elimineert.*

J. Zekerstelling van subsidies.

Door het Rijk, de provincie en de gemeente zijn (subsidie)middelen toegekend. Sommige daarvan zijn geoormerkt voor bedrijfsverplaatsing, maar andere hebben te maken met een

toekomstige exploitatie of het gehele plangebied. In dat licht hebben partijen het volgende afgesproken:

27. *Marktpartijen zullen in het ontwerp en de verkoopwaarden van de opstallen die zij ontwikkelen de bepaling opnemen dat de kopers verplicht zijn om voor de ruimtelijke verwarming van hun toekomstige vastgoed restwarmte af te nemen van het Sita project.*
28. *Deze bereidheid heeft als voorwaarden dat de aansluitkosten en de tarieven van deze voorziening marktconform c.q. concurrerend zijn met die van reguliere energieleveranciers.*

Daarnaast is ter zake van subsidies het volgende afgesproken:

29. *De gebiedsgerichte en anderszins stimulerende overheidsbijdragen zullen op basis van redelijkheid worden toegerekend aan de drie deelgebieden.*
30. *Indien van marktpartijen zou worden gevraagd om een extra financiële inspanning ter verkrijging van een sluitende businesscase voor Zuid dan zal de gemeente een vergelijkbare inspanning leveren.*
31. *Partijen zullen zich inspannen om (met hogere overheden) te komen tot zekerstelling van de toegezegde subsidies, waar nodig onder bijstelling van de geldende termijn- en/of doelverplichtingen.*

K. Draaiboek van het vervolg.

Het voorgaande behoeft nadere uitwerking volgens een overeen te komen planning. Partijen hebben het volgende afgesproken:

32. *Partijen zullen de hiervoor weergegeven afspraken nader uitwerken en vastleggen in daartoe bestemde documenten. Daartoe zal door partijen een procesplanning worden opgesteld, die door de Stuurgroep zal worden bewaakt.*

33. *Partijen zullen de middelen voteren om de voorziene werkzaamheden ook te kunnen uitvoeren.*

L. Allonge c.q. herziening SOK

34. *De afspraken zoals verwoord in dit akkoord op hoofdlijnen behoeven vastlegging in een allonge op de vigerende SOK of een herziene/nieuwe SOK alvorens ze partijen binden. Partijen beseffen dat de afspraken in dit akkoord een tussenstap zijn om te komen tot nieuwe bindende afspraken. De gemeenteraad zal vooraf in de gelegenheid gesteld dienen te worden om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de nieuwe*

bindende afspraken en ook voor marktpartijen geldt interne goedkeuring binnen hun organisaties als voorwaarde. Indien partijen niet vóór 1 september 2012 tot deze nieuwe bindende afspraken komen kunnen aan dit akkoord of overige tussentijdse deeloplossingen geen rechten worden ontleend en geldt tussen partijen de oorspronkelijke SOK.

Voor akkoord

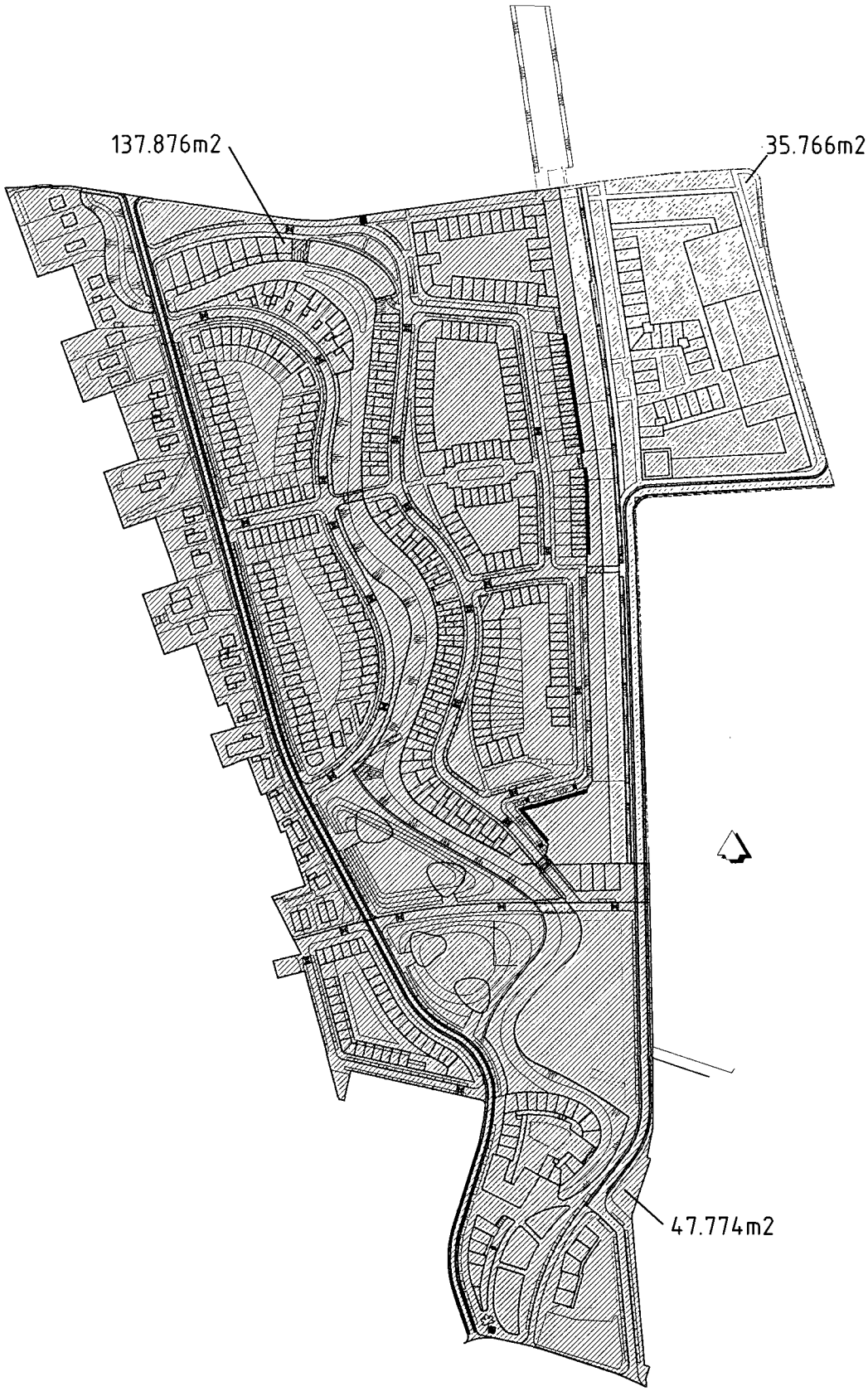
Bouwfonds Ontwikkeling

16-03-2012

Heijmans Vastgoed / Proper Stok Groep

Gemeente Roosendaal
De Burgemeester,

Mr. J.M.L. Niederer



Opmerkingen

Versie 05	Datum 21 7 2010	Gertekend	W Nieuwe
Omschrijving	grondgebonden 7-plankart 1:500 - Vo gr Kaftog		
Gecontroleerd		Vrijgegeven	

ARCADIS
Architecten, adviezen, gebouwen

Utrecht 40-43
Postbus 1018
3500 BA 's-Hertogenbosch
Tel 073 6800 211
Fax 073 6144 886
info@arcadis.nl
www.arcadis.nl

Opdrachtgever : Gemeente Roosendaal

Gebiedsnr

Project : Projectmanagement (opdr)

Onderwerp : Oppervlaktes VO-Stedenbouw

Fase Voorontwerp

Schaal	1:500	Bronnen	: Meetn & Kadstr
Bladformaat	A0	Status	Concept
Bestek nr	n v t	Projectleider	Fytter P
Projectnummer		Tekeningnummer	Versie
B01055.000190.0320		X01	05