

VOORSTEL

in te stemmen met de verminderde grondopbrengsten van € 150.000,- en dit bedrag aan Nebuvast ter beschikking te stellen als renteloze lening ter dekking van de voorbereidingskosten.

Aan de Gemeenteraad

Geachte raad,

Op 1 november 2011 heeft u de grondexploitatie van het project Centrum Centraal vastgesteld. U wordt nu verzocht om in afwijking van de vastgestelde grondexploitatie de opbrengsten met € 150.000,- te verlagen en dit bedrag als renteloze lening ter beschikking te stellen aan Nebuvast ter dekking van de reeds gemaakte voorbereidingskosten voor de ontwikkeling van het project Centrum Centraal.

AANLEIDING /PROBLEEMSTELLING

Op 25 februari 2002 is de “Visie kern Gennep” vastgesteld. Deze gaf aan dat de kern van Gennep gerevitaliseerd moest worden om een belangrijke impuls te kunnen geven aan de economie en het toerisme. Hierbij werd uitgegaan van de mogelijkheid om van de oude kern een vestingstadje te maken, waarin kleinere detailhandel moet leiden tot het recreatief winkelen waarbij voldoende (dag-) horeca aanwezig is. De “Visie Kern Gennep” is de onderlegger geweest voor de uiteindelijke nota: “Kansen voor Gennep”. Deze nota geldt nog steeds.

Op 20 december 2011 heeft u besloten (collegevoorstel met registratienummer 2011/5795) een realisatieovereenkomst aan te gaan met Nebuvast inzake de realisering van het project Centrum Centraal en de parkeerbijdrage boven de norm van 1 parkeerplaats per woning te laten vervallen. Verder moesten de bouwplannen binnen het bestemmingsplan passen waarbij de kwaliteit van de gebouwen conform beeldkwaliteit Centrum diende te zijn. De start van de bouw dient voor 10 december 2012 te geschieden, dit in verband met het terugvorderingsrecht dat anders gaat ontstaan.

Tijdens de uitvoering van bovengenoemd collegebesluit is gebleken dat de voorziene hoogwaardige commerciële invulling van de begane grond gezien de economische omstandigheden en het aanblijven van de financiële crisis (en de daarmee gepaard gaande verslechterde vooruitzichten) niet mogelijk is. Het inmiddels vigerende herziene bestemmingsplan vormde daarbij een extra complicerende factor.

Na overleg is een alternatieve invulling gevonden in de vestiging van een supermarkt. Nebuvast heeft vervolgens doorgewerkt om de ontwikkelingen op deze basis verder uit te werken, waarbij de deadline van 10 december voor de start bouw het belangrijkste ijkpunt was. Om deze deadline te kunnen halen heeft Nebuvast vooruitlopend op het sluiten van de benodigde overeenkomsten met toekomstige exploitanten - op ons verzoek- de architect en

andere adviseurs opdracht gegeven om de benodigde stukken te vervaardigen ten behoeve van de tijdige aanvraag Omgevingsvergunning.

De kosten die hiermee gemoeid waren voor Nebuvast bedragen ongeveer een half miljoen euro. Dit bedrag gaat onder de huidige economische omstandigheden de mogelijkheden van een relatief kleine projectontwikkelaar als Nebuvast te boven. Nebuvast kon vervolgens de afgesproken vergoeding voor de grond niet meer waarmaken en heeft de gemeente gevraagd de grondkosten met € 150.000,- te verlagen en dit bedrag als vergoeding voor de voorbereidingskosten in een eerder stadium aan Nebuvast uit te keren. Dit wijkt af van de grondexploitatie zoals behandeld door uw college op 1 november 2011, nummer 2011/5134 en door de raad op 12 december 2011 onder hetzelfde nummer.

BELEIDSDOELSTELLING /BELEIDSKADER

Centrum Centraal maakt deel uit van het gebied rondom de kruising Brugstraat-Zandstraat-Zuidoostwal, het entreegebied van de oude kern vanuit het zuiden en de verbinding met het centrumgedeelte aan de Spoorstraat. Hier komt een aantal zaken bij elkaar die in samenhang bekeken moeten worden.

De doelstellingen van het project Centrum Centraal, voortkomend uit de Visie Kern Gennep luiden:

- Kwalitatieve impuls voor een wisselend en samenhangend vitaal aanbod van winkels en horeca;
- Afbakening van het winkelgebied en duidelijke binnenkomsten en routevorming;
- Wonen als mede dragende functie in de kern Gennep;
- Goede bereikbaarheid van de kern en goede inrichting en bewegwijzering voor de parkeerterreinen;
- Aantrekkelijk straatbeeld;

Het plan Centrum Centraal maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Kern Gennep dat in december 2010 onherroepelijk is geworden.

De gebiedsontwikkeling van Centrum Centraal speelt in op de nog aanwezige ruimte op de woningmarkt.

In de raadsvergadering van 12 december besproken om de majeure projecten voor definitieve uitvoering aan de raad voor te leggen.

NADERE UITWERKING /OPLOSSING

De gemeente Gennep en Nebuvast hebben recent de onderhandelingen over een realisatieovereenkomst met betrekking tot het project Centrum Centraal afgerond. Deze realisatieovereenkomst is het vervolg van de brief, gedateerd 4 mei 2012, waarin met name de financiële afspraken ten aanzien van het project Centrum Centraal als volgt zijn verwoord: “Nebuvast koopt de voor de Centrum Centraal benodigde grond voor € 1.226.000,- (excl. BTW)”.

Als gevolg van de gewijzigde invulling van de commerciële ruimte (met aanzienlijke meerkosten voor de ontwikkelaar) heeft Nebuvast de gemeente gevraagd om vooruitlopend op de levering van de grond een bijdrage te leveren aan de ontwikkelingskosten van Centrum Centraal ter hoogte van € 150.000,-. Onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring door het college en de raad is aan Nebuvast het voorstel gedaan om het gevraagde bedrag te betalen onder de voorwaarde dat de gemeente het recht krijgt om de omgevingsvergunning en de

bouw- en constructietekeningen van de architect over te nemen, mocht om een of andere reden Nebuvast niet in staat zijn de bouwactiviteiten verder ter hand te nemen (en de betaalde € 150.000,- niet terugvorderbaar zijn). Het collegestelt voor om in afwijking van de grondexploitatie het bedrag van € 150.000,- aan Nebuvast ter beschikking te stellen als renteloze lening ter dekking van de voorbereidingskosten.

Indien uw raad akkoord gaat met het verstrekken van de lening, zal het bedrag van € 150.000,- worden uitgekeerd na ontvangst van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de bouw van het project Centrum-Centraal.

Hiervoor zal (naast de realisatieovereenkomst) een aparte leningovereenkomst worden gesloten tussen de gemeente en Nebuvast.

Realisatieovereenkomst

Het college heeft bij haar besluit van 14 augustus 2012 ingestemd met de realisatieovereenkomst tussen de gemeente Gennep en Nebuvast.

De belangrijkste verplichtingen uit de realisatieovereenkomst aan de kant van de gemeente zijn:

- De gemeente levert bouwrijpe grond aan Nebuvast (gebouwen zijn volledig gesloopt, alle onderzoeken zijn uitgevoerd etc.);
- De levering van de grond geschiedt op het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden;

De belangrijkste verplichtingen uit de realisatieovereenkomst voor Nebuvast zijn:

- Nebuvast neemt de grond af uiterlijk binnen 14 dagen na onherroepelijk worden omgevingsvergunning en betaalt aan de gemeente Gennep daarvoor een bedrag van € 1.226.000,- (excl. BTW);
- Het te realiseren bouwprogramma ligt vast: Nebuvast realiseert een gebouw met een parkeerkelder, een commerciële ruimte van 1.420 m2 bvo op de begane grond en daarboven 23 appartementen.

Gevolgen van het voorstel en de bijbehorende risico's

Wanneer uw raad **niet** instemt met het verstrekken van een renteloze lening van € 150.000 aan Nebuvast en de verlaging van de grondopbrengst met hetzelfde bedrag, zal het project Centrum Centraal naar alle waarschijnlijkheid geen doorgang vinden. Tevens zullen dan de volgende gevolgen kunnen optreden.

*Mogelijke terugvordering door de onteigende partij, wegens het zeer waarschijnlijk niet tijdig kunnen starten met de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het project;

*Imagoschade (met name bestuurlijk) voor de gemeente wegens het niet realiseren van een project dat met veel ambitie en bestuurlijk elan op de kaart is gezet en dat veel publiciteit heeft gehad gedurende de afgelopen jaren;

*Het niet verwezenlijken van de doelstellingen van de Visie Kern Gennep;

*Het verder oplopen van het exploitatietekort op het project. De gronden worden dan immers niet verkocht aan Nebuvast.

Wanneer uw raad wel instemt met het voorgestelde besluit, dan kleven daaraan uiteraard ook risico's. Naast de gebruikelijke ontwikkelrisico's (de ontwikkelende partij kan zijn verplichtingen niet nakomen of komt zijn verplichtingen niet na) gelden tevens de volgende specifieke risico's:

* Mogelijke vertraging door bezwaarprocedure n.a.v. omgevingsvergunning (kan grotendeels ondervangen worden door het aanvragen van een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter);

* Mogelijke terugvordering door de onteigende partij indien niet (tijdig) gestart wordt met de werkzaamheden ten behoeve van Centrum Centraal.

Toelichting risico's.

De gemeente heeft de eigendom van gronden waarop de panden aan de Zandstraat 74, 76 en 76 A zijn gelegen, verkregen door middel van onteigening. Wanneer de gemeente overgaat tot een onteigening, dan is zij verplicht om binnen 3 jaar na onteigening te starten met de bouw van het werk waarvoor onteigend is. Anders krijgt de onteigende partij het recht zijn eigendom terug te vorderen en kan de onteigende partij de betreffende panden terugkopen tegen de op dat moment geldende marktwaarde. Deze marktwaarde zal beduidend minder zijn dan het bedrag dat in de (nog lopende) rechtbankprocedure door de deskundigen is bepaald. Ook kan de gemeente haar verplichtingen uit de realisatieovereenkomst dan niet meer nakomen en kan het project in de nu geplande vorm niet worden gerealiseerd. De gemeente kan dan immers niet alle gronden aan Nebuvast leveren. Genoemde termijn van 3 jaar verloopt op 10 december 2012.

NB. Het risico van terugvordering is zowel aanwezig bij wel instemmen als bij niet instemmen met de realisatieovereenkomst.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

- Naar aanleiding van het collegebesluit wordt een bericht verzonden aan de regionale media (bijlage).
- Na het raadsbesluit zal een publicatie in de gemeenterubriek en op de website worden geplaatst.
- De gemeente zal een informatieve inloopavond organiseren om de omwonende personen en ondernemers te informeren over de plannen en ontwikkelingen (begin september, wanneer de omgevingsvergunning is aangevraagd en het raadsbesluit er ligt).
- Voor belangrijke momenten gedurende het project, zoals de ondertekening van de overeenkomst, start van de sloop en het hoogtepunt van de bouw zal in overleg met het cluster communicatie en de portefeuillehouder aandacht worden gevraagd via eigen kanalen en via de regionale pers.
- De communicatie naar de media zal de komende jaren ook breder worden opgepakt. Dit in het kader van het overkoepelende project 'Gennep Centraal', waar ook de entree naar het kernwinkelgebied met het Bolwerk, Centrum Centraal, het tussenliggende plein en het parkeren en de verkeersafwikkeling in deze omgeving deel van uitmaken.
- Het College van B en W blijft de gemeenteraad regelmatig schriftelijk informeren over de voortgang en over nieuwe ontwikkelingen.

DUURZAAMHEIDS PARAGRAAF

Het nieuwbouwontwerp zal aan de duurzaamheidsregels moeten voldoen, zoals opgenomen in het Bouwbesluit. De duurzaamheidstoets zal gedurende het ontwikkelproces worden meegenomen. Voor dit project zijn geen aanvullende duurzaamheidseisen geformuleerd.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Staatssteun

Wanneer de gemeente grond verkoopt, moet de gemeente altijd alert zijn op het risico op ongeoorloofde staatssteun. Dit kan zo zijn, wanneer de gemeente de grond verkoopt onder een marktconforme prijs en zo de verkrijgende partij een voordeel verleent. Vanwege het verzoek van Nebuvast heeft de gemeente advies gevraagd aan Hekkelman Advocaten & Notarissen te Nijmegen of de genoemde € 150.000, - aangemerkt kunnen worden als staatssteun en of dit bedrag dan wel, zonder het lopen van juridische risico's, mag en kan worden geleend.

Conclusie is dat inderdaad sprake kan zijn van staatssteun. De gemeente heeft daarom een opdracht gegeven aan een taxateur om de gronden te taxeren. Het concept taxatierapport treft u aan als bijlage bij dit voorstel. Deze heeft samengevat geconcludeerd dat een verkoopwaarde van € 1.076.000 (excl. BTW) als marktconform kan worden beschouwd. Op basis hiervan is er dus geen sprake van staatssteun.

Onteigening

De gemeente heeft de eigendom van gronden waarop de panden aan de Zandstraat 74, 76 en 76 A zijn gelegen, verkregen door middel van onteigening. Wanneer de gemeente over gaat tot een onteigening, dan is zij verplicht om binnen 3 jaar na onteigening te starten met de bouw van het werk waarvoor onteigend is. Anders ontstaat een terugvorderingsrecht. Dit houdt in dat de onteigende partij de betreffende panden kan terugkopen tegen de op dat moment geldende marktwaarde. Deze marktwaarde zal beduidend minder zijn dan het bedrag dat in de (nog lopende) rechtbankprocedure door de deskundigen is bepaald. Ook kan de gemeente haar verplichtingen uit de realisatieovereenkomst dan niet meer nakomen en kan het project in de nu geplande vorm niet worden gerealiseerd. De gemeente kan dan immers niet alle gronden aan Nebuvast leveren. Genoemde termijn van 3 jaar verloopt op 10 december 2012. In het geval van Centrum Centraal wil dat dus zeggen dat de gemeente voor 10 december 2012 moet starten met de bouw van het project Centrum Centraal.

Op dit moment is de omgevingsvergunning nog niet aangevraagd. Wanneer alles volgens planning verloopt en geen bezwaar tegen de omgevingsvergunning wordt ingediend, zal de omgevingsvergunning uiterlijk op 1 december 2012 onherroepelijk worden. Wordt er een bezwaar ingediend, dan is de kans aanwezig dat niet tijdig kan worden gestart met de bouw op basis van een onherroepelijke omgevingsvergunning

FINANCIËLE PARAGRAAF

Niet van toepassing

Financiële consequenties, namelijk:

Alleen lopende begrotingsjaar (incidenteel)

Ook komende begrotingsjaren (structureel)

Tekstuele toelichting:

Het plan Centrum Centraal is ontwikkeld ten behoeve van een woningprogramma, 23 woningen, een parkeergarage en een aanvulling op het winkelaanbod in het centrum.

Voor het project Centrum Centraal is een verlies ingecalculeerd van € 2.474.000, e.e.a. conform de laatste actualisatie grondexploitaties, zoals door de raad in juni jl. werd vastgesteld. Door in te stemmen met het verlagen van de grondopbrengst met € 150.000, - aan Nebuvast en het verstrekken van een renteloze lening aan Nebuvast wordt de opbrengst van de grond per saldo € 1.076.000 (excl. Btw). Het betalen van een vergoeding van € 150.000 voor de door Nebuvast te maken voorbereidingskosten is een nieuwe ontwikkeling die niet

opgenomen is in de exploitatieopzet. Het totale tekort op het plan Centrum Centraal wordt hierdoor € 150.000 hoger. Het tekort wordt gedekt door aanwending van de Algemene reserve grondexploitatie.

Zoals opgemerkt in de Juridische Paragraaf (onder “Staatssteun”) is de verkoopwaarde van de grond recentelijk getaxeerd op € 1.076.000 (excl. BTW).

Het extra risico dat de gemeente loopt bij vooruitbetaling van de bijdrage van € 150.000 is hierdoor in feite zeer beperkt. Immers bij het niet doorgaan van de met Nebuvast vastgelegde transactie zal de opbrengst onder de huidige economische omstandigheden geen € 1.226.000 meer bedragen (doch € 1.076.000). Bovendien geldt dat indien geen medewerking wordt verleend aan de overeenkomst met Nebuvast naast de actuele marktconforme grondprijs, de netto opbrengst verder zal verminderen door het doorlopen van de rentelast op de reeds gedane investeringen (m.a.w. hoe eerder de verkoop kan plaatsvinden, hoe minder de rentelasten drukken op het uiteindelijke netto resultaat).

De rentelast bedraagt momenteel € 80.000 per jaar, naast jaarlijkse exploitatielasten, zoals verzekering, heffingen e.d.

Financiële toelichting lopende begrotingsjaar:

Exploitatie (lopende begrotingsjaar)

Grootboek-nummer

Grootboek-nummer (fcl)	ecl	(a) Beschikbare budget (zie Key2fin) d.d.	(b) Aangegane verplichtingen + verwachte uitgaven	(c) Voorgestelde onttrekking uit budget
		16-07-2012		
48300700	55001	€ 0	€	€ 150.000
48300700	34373	€ 0		€ 26.000
88300700	33103	€ 1.200.000	€ 1.200.000	-€ 124.000
88300700	56000	€ 150.000		
89800300	60009	€ 560.573	€ 560.573	€ 150.000

Nadere toelichting:

Door de gevraagde verlaging van de grondopbrengsten van € 150.000,- en het feit dat het bedrag van € 1.226.000,- vrij op naam wordt betaald aan de gemeente en de gemeente kosten moet maken voor de levering van de gronden (geraamd op € 26.000,-) wordt de opbrengst voor Centrum Centraal verlaagd van € 1.200.000,- naar € 1.050.000,-. Het tekort op het project Centrum Centraal wordt hierdoor € 150.000,- hoger. Dit tekort wordt gedekt door aanwending van de algemene reserve grondexploitatie.

VOORSTEL

In te stemmen met de verminderde grondopbrengsten van € 150.000,- en dit bedrag aan Nebuvast ter beschikking te stellen als renteloze lening ter dekking van de voorbereidingskosten.

OVERIGE

Wanneer uw raad akkoord gaat met de lening van € 150.000,- aan Nebuvast, dan zullen de gemeente en Nebuvast ter beheersing van de risico's in het project zeer voortvarend door gaan met de ontwikkeling van Centrum Centraal. Deze voortvarende aanpak houdt onder meer in dat de sloop van de panden binnen een week na de door u genomen beslissing zal starten.

Afd. LO, nr. 2012/3145
Gennep, 14 augustus 2012

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
Dhr. P.J.H.M. de Koning, burgemeester
Mevr. J.M. Nijland, secretaris

Bij dit raadsvoorstel liggen de volgende stukken ter inzage:

- Stand van zaken Centrum Centraal
- Taxatierapport

De gemeenteraad van de gemeente Gennep:

gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Gennep d.d. 14 augustus 2012;

gelezen het voorstel van het presidium d.d. 13 augustus 2012;

gehoord de commissie Ruimte en Economie d.d. 28 augustus 2012;

Besluit:

in te stemmen met het voorstel om de grondopbrengst te verminderen met een bedrag van € 150.000,- en dit bedrag aan Nebuvast ter beschikking te stellen als renteloze lening ter dekking van de voorbereidingskosten.

De bijkomende exploitatie uitgaven worden geraamd op € 150.000. In de dekking van deze uitgaven wordt voorzien door te beschikken over de algemene reserve.

Met de begrotingswijziging die het gevolg is van het bovenstaande raadsbesluit, nummer ... in te stemmen.

Aldus besloten in de openbare
vergadering van 28 augustus 2012.
De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier