

Besluitformulier

Ruimte

Zaaknummer : 359489 Datum : 8 februari 2021	Opsteller : C.E. van Rosmalen
Onderwerp: Anterieure en Koop Overeenkomst herontwikkeling De Aarhof	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Vaststellen van het Schetsontwerp Winkelcentrum Aarhof – Alphen aan de Rijn d.d. 08-09-2020;2. Onder voorbehoud van het formeel beschikbaar stellen van het budget door de raad, zoals in beslispunt 6 genoemd, in te stemmen met het aangaan van een Anterieure en Koop overeenkomst met SB Alphen B.V.;3. Indien SB de parkeergarage in het project De Aarhof op basis van artikel 16 van de Anterieure en Koop Overeenkomst aan de gemeente aanbiedt deze garage aan te kopen;4. De faciliterende projectexploitatie “De Aarhof” te openen en vast te stellen en de financiële gevolgen (Uitgaven en Inkomsten) op te nemen en te verwerken in de begroting/administratie via de eerst volgende actualisatie van het Meerjaren Programma Grondexploitaties (MPG);5. Wethouder Van As te machtigen deze overeenkomst te ondertekenen.6. De raad voor te stellen:<ol style="list-style-type: none">a. Voor de aankoop van de parkeergarage:<ul style="list-style-type: none">– een investeringskrediet van € 6.500.000,- beschikbaar te stellen, in 40 jaar af te schrijven, en de structurele kapitaallasten ad. € 259.000,- vanaf 2023 te dekken ten laste van het structurele begrotingssaldo/financiële ruimte;– een structureel budget voor onderhoud, beheer en exploitatie beschikbaar te stellen van € 310.000,- en dit te dekken ten laste van de geraamde opbrengsten parkeereexploitatie ad. € 227.000,- en het structurele begrotingssaldo/financiële ruimte ad. € 83.000,-;b. Voor de vergroening en herinrichting van het parkeerdek:<ul style="list-style-type: none">– een investeringskrediet van € 2.000.000 beschikbaar te stellen, in 25 jaar af te schrijven, en de structurele kapitaallasten ad. € 109.000,- vanaf 2023 te dekken ten laste van het structurele begrotingssaldo/financiële ruimte;– een structureel budget voor onderhoud, beheer en exploitatie beschikbaar te stellen van € 17.000,- en dit te dekken ten laste van het structurele begrotingssaldo / financiële ruimte.	

Publiekssamenvatting

In februari 2020 heeft het college een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van De Aarhof. De eigenaar heeft de ambitie om het complex sterk te moderniseren, te verduurzamen en woningen toe te voegen op deze plek om zo de aansluiting bij de rest van het centrum mogelijk te maken. Het college heeft het plan en de Anterieure en Koop Overeenkomst vastgesteld.

Inleiding

In februari 2020 heeft het college een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van De Aarhof over de herontwikkeling van De Aarhof. De eigenaar heeft de ambitie om het complex sterk te moderniseren, te verduurzamen en woningen toe te voegen op deze plek om zo de aansluiting bij de rest van het centrum mogelijk te maken. De plannen zijn uitgewerkt en op 8 oktober 2020 gepresenteerd in de Informatiemarkt. Vervolgens is het plan naar aanleiding van de eerste reacties geoptimaliseerd en is een Anterieure en Koop Overeenkomst opgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Vastleggen van de afspraken met betrekking tot de herontwikkeling van de Aarhof, waardoor het draagvlak voor de voorzieningen in het stadshart wordt vergroot en het stadshart wordt verlevendigd. Met de overeenkomst worden daarnaast de gemeentelijke kosten van de plankosten aan initiatiefnemer doorberekend en grond ten behoeve van de ontwikkeling aan initiatiefnemer verkocht.

Kader

- Collegeprogramma 2014–2018
- Kadernota Vastgoed
- Herijkt Masterplan Stadshart Lage Zijde
- Grondexploitatie Lage Zijde
- Parkeerexploitatie
- Bestemmingsplan Alphen Stad
- Uitvoeringsplan Herinrichting Maatschappelijk Domein
- Duurzaamheidsprogramma 2014–2020
- Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid
- Raadsbesluit 2016/31451: Ontwikkeling Aarplein en Aargebouw Stadshart Lage Zijde Alphen aan den Rijn
- Raadsbesluit 131940 d.d. 18-5-2017: Realisatie combinatie Bibliotheek–Archief met parkeergarage en fietsenstalling
- Raadsbesluit 131940 d.d. 25-01-2018 Aanvullend Krediet Realisatie combinatie Bibliotheek–Archief met parkeergarage en fietsenstalling
- Raadsvoorstel 170388 d.d. 25-01-2018 Aansluiting Parkeergarage cBA op De Aarhof
- Beleid Parkeernormen en Parkeervoorzieningen 2020 gemeente Alphen aan den Rijn.

Argumenten

In februari 2020 heeft het college een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van De Aarhof. De eigenaar heeft de ambitie om het complex sterk te moderniseren, te verduurzamen en woningen toe te voegen op deze plek om zo de aansluiting bij de rest van het centrum mogelijk te maken. De plannen zijn uitgewerkt en op 8 oktober 2020 gepresenteerd in de Informatiemarkt. Vervolgens is het plan naar aanleiding van de eerste reacties geoptimaliseerd en is een Anterieure en Koop Overeenkomst opgesteld.

Met de Anterieure en Koop Overeenkomst beogen partijen financiële afspraken vast te leggen over het verhaal van gemeentelijke plankosten, verkoop van enkele kleine percelen gemeentegrond en de uitgangspunten voor de herontwikkelingsplannen.

De uitgangspunten die in de overeenkomst zijn vastgelegd zijn:

- i) (*wonen*) circa 30.000 m² bruto nieuwe oppervlakte niet-detailhandel met de nadruk op “wonen”. Voor de aan de randen van het winkelcentrum De Aarhof voorziene realisering van woningen wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 4 of 5 woonlagen boven de winkels. Voor het overige te realiseren programma is voorzien in twee woontorens van 11 respectievelijk 17 woonlagen, gesitueerd op een parkeergarage boven het bevoorradingshof. Exploitant verwerft gronden/appartementsrechten van de gemeente.
- ii) (*winkels*) Reorganiseren van het bestaande winkelcentrum De Aarhof om de aantrekkelijkheid en de uitstraling van het winkelcentrum te vergroten. Bedoelde reorganisatie omvat in ieder geval herschikking en reductie van detailhandel in het bestaande winkelcentrum ten einde ruimte te maken voor – onder meer – andere dan detailhandelsfuncties, alsmede de sloop en nieuwbouw van de (bebouwing boven) de bevoorradingshoven en bebouwing bij de entree aan de Van Boetzelaerstraat, in totaal circa 1.500 m² bvo detailhandel. Per saldo wordt het winkelareaal in het winkelcentrum De Aarhof niet uitgebreid.
- iii) (*parkeren*) Verplaatsen en volgens de in 2020 nieuw vastgestelde parkeernormen uitbreiden van bestaande parkeervoorzieningen.
Het Schetsontwerp gaat uit van een te bouwen parkeervoorziening (met instandhouding van laden/lossen/bevoorradingsruimte en commerciële ruimte op de begane grond), zodat wordt voldaan aan de parkeernorm.
- iv) (*duurzaamheid*) Vooruitstrevende duurzaamheidsmaatregelen nemen, zoals groene gevels en vergroening van het parkeerdak. De duurzaamheidsmaatregelen voor de winkels en woningen worden bekostigd door de exploitant. De gemeente zal als eigenaar van het parkeerdak zo veel als mogelijk vergroeningsmaatregelen doorvoeren.
- v) (*doorgang bibliotheek*) Zoals afgesproken met de voormalig eigenaar van De Aarhof en besloten door de gemeenteraad in januari 2018 is ter plaatse van winkelpand Aarhof 49, een doorgang gecreëerd om een verbinding te maken tussen de parkeergarage en fietsenstalling in het cBA met het winkelcentrum De Aarhof. Voor het uit de verhuur nemen van Aarhof 49 heeft de gemeenteraad in januari 2018 middelen beschikbaar gesteld.

Met het sluiten van de Anterieure en Koop Overeenkomst vervalt de in 2020 gesloten intentieovereenkomst, zoals vastgelegd in de intentieovereenkomst.

In het anterieure deel van de overeenkomst is het gemeentelijk kostenverhaal en een regeling inzake planschade opgenomen. In het Koop-deel van de overeenkomst zijn afspraken omtrent verrekening van de kosten van bovenstaande ingrepen en de koopprijs van de grond opgenomen.

Bouwhoogte

Het bouwplan volgens het schetsontwerp gaat uit van twee woontorens op de Aarhof, één van circa 60 meter hoog en één van circa 43 meter hoog. Tijdens de presentatie in de informatiemarkt is gevraagd wat de gevolgen zijn als er uitgegaan zou worden van een minder grote hoogte. Naar aanleiding daarvan heeft architect Jos van Eldonk een studie gemaakt van enkele alternatieven, uitgaande van het voor de haalbaarheid van de exploitatie benodigde woonoppervlak (ca 30.000 m²).

Uit de studie (zie bijlage) blijkt dat een alternatief met minder hoge torens er toe leidt dat de torens breder worden en er aan de zijde van de Van Boetzelaerstraat extra lagen nodig zijn. Het verlagen van de torens heeft geen substantiële invloed op de directe omgeving, het verhogen van de bebouwing aan de Van Boetzelaerstraat daarentegen wel, waardoor er ook meer kans op bezwaren lijkt te zijn

Het college heeft op basis van de studie geconcludeerd dat het alternatief weliswaar mogelijk is, maar dat het origineel mooier is en minder risico op bezwaren heeft.

Woningbouwprogramma

Ten aanzien van het te realiseren woningbouwprogramma is de gemeentelijke woningmarktstrategie d.d. 18 juli 2019 onverkort van toepassing, met dien verstande dat de Aarhof onderdeel is van Stadshart Lage Zijde. In dit gebied zijn al sociale huurwoningen gerealiseerd, waarmee is voorzien in de gehele sociale huur taakstelling voor het Stadshart Lage Zijde, zodat in het project Aarhof geen sociale huurwoningen behoeven te worden gerealiseerd. Dit wordt gestaafd door de volgende gegevens over het gehele stadshart en stationsgebied tezamen (planlijst 2020):

Geproduceerd in de periode 2016 – heden en gepland van 2020 tot en met 2023 in het stadshart met stationsgebied samen (woningbouwprogramma 2020):

Geproduceerd in	2016 t/m 2019: 900 woningen, waarvan 347 sociale huur (38,5%) .
Gepland in	2020 t/m 2023: 750 woningen, waarvan 102 sociale huur (13,6 %) .
Totaal	2016 t/m 2023: 1650 woningen, waarvan 449 sociale huur (27,2%)

In deze cijfers zijn ten aanzien van De Aarhof de aantallen woningen opgenomen, zoals destijds besproken met de vorige eigenaar, 83 woningen in de middeldure en vrije sector. Het nu voorliggende plan voor de Aarhof omvat 324 woningen en leidt dus tot een toename van ca. 220 woningen in de middeldure en vrije sector. Daarnaast realiseert Woonforte in de stationsomgeving nog eens ca. 250 woningen, waarvan minimaal 75% sociaal. Verwerking van deze (nieuwe) gegevens , waardoor het totaal uit komt op:

Geactualiseerd overzicht Geproduceerd in de periode 2016 – heden en gepland van 2020 tot en met 2023 in het stadshart met stationsgebied samen (woningbouwprogramma 2021):

Geproduceerd in	2016 t/m 2019: 900 woningen, waarvan 347 sociale huur (38,5%) .
Gepland in	2020 t/m 2023: 1220 woningen, waarvan 290 sociale huur (23,8 %) .
Totaal	2016 t/m 2023: 2120 woningen, waarvan 637 sociale huur (30,0%)

In het stadshart en stationsgebied samen wordt daarmee voldaan aan de normen uit de woningmarktstrategie.

In de overeenkomst is aangesloten bij de Woningmarktstrategie ten aanzien van het minimaal aandeel te realiseren woningen voor de middeninkomens. SB streeft er echter naar groter aandeel betaalbare woningen in de verdere planuitwerking op te nemen.

Parkeergarage

Indien de eigenaar van De Aarhof overgaat tot realisatie van het plan, moet ten behoeve van de te realiseren woningen worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De realisatie van een (gedeeltelijke) tweelaagse parkeergarage, die volgens de plannen kan worden gerealiseerd op de

locatie van het huidige bevoorradingshof met parkeerdek, is hierbij dan aannemelijk. Indien en voor zover de eigenaar overgaat tot realisatie van deze parkeergarage (voor eigen rekening en risico) kan de eigenaar deze parkeergarage te koop aanbieden aan de markt en aan de gemeente. Indien de eigenaar de parkeergarage aanbiedt aan de gemeente, dan zal zij deze afnemen tegen kostprijs (waarvan in de overeenkomst is bepaald wat onder kostprijs moet worden verstaan). De gemeente kan de garage alsdan voor eigen rekening exploiteren. Dat sluit aan bij de wijze van exploitatie van de parkeergarage boven de bibliotheek, die – net als de beoogde nieuwe garage – ontsloten wordt via het parkeerdak op de Aarhof, waarvan eigendom en exploitatie ook bij de gemeente ligt.

Teneinde te verzekeren dat de bewoners van de te realiseren woningen beschikken over voldoende parkeerplaatsen, is in de overeenkomst is opgenomen dat de eigenaar de afname van abonnementen voor de woningen garandeert voor een maximum van 220 parkeerplaatsen (de omvang van de eventueel te realiseren parkeergarage).

Duurzaamheid

Het plan wordt conform de actuele BENG-normen ontwikkeld. Daarnaast worden maatregelen te vergroening van het object nader uitgewerkt. Onderdeel daarvan is dat de gemeente haar eigen parkeerdak zo veel als mogelijk vergroent tijdens de renovatie van het parkeerdak.

Participatie

In vervolg op de presentatie in de informatiemarkt d.d. 8 oktober 2020 heeft de eigenaar met diverse belanghebbenden, waaronder in ieder geval de huurder, de CVCA en omwonenden contact gehad. Bij de verdere uitwerking van de plannen door de eigenaar van de Aarhof zullen de reguliere participatie- en inspraakprocessen worden gevolgd, waar bij in ieder geval advies wordt gevraagd aan de Klankbordgroep Bewoners en de Werkgroep Samenleving.

Financiële consequenties

In het verleden heeft de raad middelen beschikbaar gesteld om ingrepen in de Aarhof mogelijk te maken (zaak 170388, raad d.d. 12-01-2018). Dit betrof toen een bedrag voor de aansluiting van de parkeergarage boven de bibliotheek op de Aarhof (waaronder de sloop van de oorspronkelijke hellingbaan) , schadeloosstelling voor het uit de verhuur nemen van Aarhof 49 en een bijdrage voor de upgradering van het centrale plein. Deze elementen zijn allen opgenomen in een concept-overeenkomst tussen gemeente en Sectie5, waar weliswaar overeenstemming over was bereikt, maar door de verkoop van de Aarhof door Sectie5 nooit tot besluitvorming of ondertekening is gekomen. De afspraken uit deze concept-overeenkomst zijn door SB overgenomen.

De schadeloosstelling en bijdrage aan het plein zijn nog niet uitgekeerd. In de begroting is reeds rekening gehouden met deze in artikel 17 van de Anterieure en Koop Overeenkomst genoemde vergoeding van de gemeente aan de exploitant.

Samengevat zijn de volgende financiële afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd:

A	Schadeloosstelling Aarhof 49 door gemeente	reeds gedekt (zaak 170388, raad d.d. 12-01-2018)
B	Bijdrage plein van gemeente	reeds gedekt (zaak 170388, raad d.d. 12-01-2018)
C	Sloop hellingbaan door gemeente	reeds gedekt (zaak 170388, raad d.d. 12-01-2018)
D	Koop/afname en exploitatie parkeergarage (ca 220 parkeerplaatsen) door gemeente	deels gedekt door inkomsten, onrendabele top nog te dekken

E	Herinrichting en vergroening parkeerdak door gemeente	bestaande verplichting plus eigen ambitie, nog te dekken
F	Grondwaarde gemeente door SB	Opgenomen in Anterieure en Koop Overeenkomst, marktconform op basis van taxatie, bevestigd door second opinion Deloitte
G	Vergoeding plankosten door SB	Opgenomen in Anterieure en Koop Overeenkomst

Gelet op het feit dat over de onderdelen A, B en C reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden en de investeringen zijn gedekt, zal onderstaand nader worden ingegaan op de onderdelen D t/m G.

Parkeergarage (onderdeel D)

De stichtingskosten van de parkeergarage zijn geraamd op € 6.500.000 (incl. alle bijkomende kosten en risico, excl. BTW). Op basis van deze doorrekening van het schetsontwerp, is een exploitatieberekening uitgevoerd.

Kosten parkeergarage	Investering	2023	2024	2025	2026	2027
Kapitaallasten (afschrijving 40 jaar)	€ 6.500.000	€ 259.000	€ 259.000	€ 259.000	€ 259.000	€ 259.000
Onderhoudslasten		€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
Groot onderhoud (voorziening)		€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000	€ 60.000
Ov. Beheer en exploitatie		€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 100.000
TOTALE STRUCTURELE KOSTEN		€ 569.000	€ 569.000	€ 569.000	€ 569.000	€ 569.000
Dekking parkeergarage						
Opbrengst parkeerexploitatie		€ -227.000	€ -227.000	€ -227.000	€ -227.000	€ -227.000
SALDO NOG TE DEKKEN		€ 342.000	€ 342.000	€ 342.000	€ 342.000	€ 342.000
Ten laste van structureel saldo begrotingsruimte		€ -342.000	€ -342.000	€ -342.000	€ -342.000	€ -342.000

Door het abonnementstarief méér te laten aansluiten op parkeerabbonnementen in de omgeving (Woonforte / Castellum) en de verwachting dat een nieuw aantrekkelijk winkelcentrum ook effect heeft op het aantal parkeerders (toename daarvan) kan de exploitatie voor een deel gedekt worden. In deze berekeningen zijn de effecten van 1,5 uur gratis parkeren achter de slagboom niet meegenomen. Aangezien aanpassing van de abonnementstarief nu nog niet aan de orde is, is gezocht naar een andere dekking.

De Parkeerexploitatie laat op basis van de huidige uitgangspunten nog een structureel tekort zien van in totaal ca. € 342.000.

Voorgesteld wordt nu vooraf de dekking van het exploitatietekort ad € 342.000 in de begroting te regelen. Op het moment dat voor het onderdeel garage-parkeren een gunstiger resultaat binnen de parkeerexploitatie kan worden behaald, bijvoorbeeld door de eerder genoemde aanpassingen van het abonnementstarief en/of hogere bezetting, kan de dekking naar rato worden aangepast en weer ten gunste komen van het begrotingsaldo.

Onderhoud, verbetering en vergroening parkeerdak (onderdeel E)

Het parkeerdak op de Aarhof is eigendom van de gemeente, die het ook exploiteert. De inrichting van het dak behoeft verbetering, die naar aanleiding van de herstructurering van de Aarhof meegenomen kan worden. Bovendien is het de (gemeentelijke) ambitie het parkeerdak te verduurzamen en te vergroenen. Voor het totaal aan herinrichting en vergroening is een stelpost

van € 3.000.000 berekend, uitgaande van bovengemiddelde uitstraling en ambitie. Dat zou inclusief rente leiden tot een investeringslast van ca. € 4.100.000.

Aangezien het dak in het verleden is aangelegd als openbaar gebied, zou herinrichting (deels) bekostigd moeten worden uit IRS-gelden. Vergroening van het dak zou wellicht bekostigd kunnen worden door (een combinatie van) het Groenfonds en/of Europese subsidies.

Omdat de IRS-gelden onder druk staan en er nog geen bedragen zijn aangevraagd en toegekend bij/door Groenfonds en/of Europese subsidies, wordt voorgesteld ook hier een reserve voor te vormen. Daarbij wordt voorgesteld uit te gaan van een gemiddeld ambitieniveau voor vergroening en uitstraling en om die reden uit te gaan van een investeringsniveau van € 2.000.000.

De investeringslasten m.b.t. verbetering en vergroening van het parkeerdak bedragen € 2.700.000. De jaarlijkse kapitaallasten hiervan bedragen € 109.000 (25 jaar) (totaal afschrijving € 2.000.000, rente € 700.000). Gebaseerd op IRS (maatschappelijke investeringen in het openbaar gebied).

Voor de jaarlijkse onderhoudslasten is uitgegaan van een stelpost van € 17.000.

De totale lasten (kapitaal-, beheer/exploitatie) komen daarmee op € 126.000 per jaar.

Voorgesteld wordt het tekort m.b.t. de vergroening en herinrichting van het parkeerdek vanaf 2023 te dekken ten laste van het structurele begrotingssaldo / financiële ruimte. Indien dekking gevonden kan worden uit het groenfonds en/of Europese subsidies, kan deze naar rato in mindering gebracht worden op de geactiveerde boekwaarde van de investering en weer ten gunste komen van het begrotingssaldo.

De ontwikkeling (bedrijven/woningen) op deze locatie zal ook bijdragen aan hogere WOZ-opbrengsten. Die zullen na oplevering ook weer bijdragen aan het begrotingssaldo.

Kosten vergroenen garage	Investering	2023	2024	2025	2026	2027
Kapitaallasten (afschrijving 25 jaar)	€ 2.000.000	€ 109.000	€ 109.000	€ 109.000	€ 109.000	€ 109.000
Onderhoudslasten		€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000	€ 17.000
TOTALE STRUCTURELE KOSTEN		€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000
Dekking vergroening garage						
Beschikbare dekking		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
SALDO NOG TE DEKKEN		€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000
Ten laste van structureel saldo begrotingsruimte		€ -126.000	€ -126.000	€ -126.000	€ -126.000	€ -126.000

Samenvatting financiële gevolgen

		2023	2024	2025	2026	2027
Parkeergarage	Kosten	€ 569.000	€ 569.000	€ 569.000	€ 569.000	€ 569.000
Vergroening parkeergarage	Kosten	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000	€ 126.000
TOTALE KOSTEN		€ 695.000	€ 695.000	€ 695.000	€ 695.000	€ 695.000
Parkeergarage	Dekking	€ -227.000	€ -227.000	€ -227.000	€ -227.000	€ -227.000
DEKKING TEN LASTE VAN SALDO BEGROTINGSRUIMTE		€ -468.000	€ -468.000	€ -468.000	€ -468.000	€ -468.000
TOTALE DEKKING		€ -695.000	€ -695.000	€ -695.000	€ -695.000	€ -695.000

Verloop structureel begrotingsaldo

Bedragen in € afgerond (+ = voordeel / - = nadeel	2021	2022	2023	2024	2025
Structureel begrotingsaldo (peildatum januari 2021)	1.361.000	-1.484.000	1.270.000	2.066.000	2.140.000
Voorstel ondergrondse waterberging (301684)	0	-35.700	-35.190	-34.680	-34.170
Voorstel MFA Briljantstraat (330955) [1]	0	0	0	0	0
Voorliggend voorstel reconstructie de Biezen	0	-291.000	-287.000	-283.000	-279.000
AEO Winkel centrum Aarhof	0	0	-468.000	-468.000	-468.000
Totaal nieuw begrotingsaldo	1.361.000	-1.810.700	479.810	1.280.320	1.358.830

Stringent begrotingsbeleid

Algemeen uitgangspunt.

We voorzien voor de komende jaren maar beperkte financiële ruimte voor budgetverhogingen. Tegenover iedere Euro budgetverhoging zal een Euro taakstelling en/of belastingverhoging moeten komen te staan. Voor wat betreft nieuwe mutaties met financiële gevolgen wordt dit getoetst aan het begrotingskader: stringent begrotingsbeleid/zelf oplossen binnen programma en alleen indien 3xO komt een dergelijke post voor opname de begroting in aanmerking:

- Onvoorzienbaar
De gemeente wordt geconfronteerd met een onverwachte situatie die van te voren niet bekend was.
- Onvermijdelijk
De onvoorzienbare situatie dwingt de gemeente tot directe en noodzakelijke maatregelen. Handelen door de gemeente is onvermijdelijk.
- Onuitstelbaar (niet verschuifbaar in tijd)
Op basis van de 2 voorgaande criteria wordt de gemeente genoodzaakt om direct maatregelen te nemen om verdere (financiële-)schade te voorkomen.

Het voorliggende besluit m.b.t. de Anterieure en Verkoop Overeenkomst Herstructurering Aarhof kan niet binnen eigen programma's worden opgelost. Vanuit stringent begrotingsbeleid geredeneerd is het de vraag of voldaan wordt aan de 3 O's. De vrij besteedbare structurele financiële ruimte (begrotingssaldo) wordt door de voorgestelde investeringslasten behoorlijk beperkt. Bovendien staat de parkeerexploitatie nu al onder druk. Het is maar zeer de vraag of deze investering bijdraagt aan de verbetering daarvan.

Een investeringsbeslissing van deze omvang wordt volgens de algemene uitgangspunten van het stringente begrotingsbeleid bij voorkeur onderdeel gemaakt van de integrale afweging m.b.t. de beschikbare financiële ruimte via de kadernota (2022).

Toepassing op het voorstel Herstructurering Aarhof

Op basis van het voorgaande zouden de 3 O's van toepassing zijn op het voorstel Anterieure en Koop Overeenkomst Herstructurering Aarhof. Ze hebben met name betrekking op het investeringsdeel en niet op de wens van de gemeente om de ontwikkeling te faciliteren middels een AEO. De situatie van de Aarhof vraagt echter om een specifieke beoordeling en benadering:

- Onvoorzienbaarheid
De investeringen zijn inderdaad niet onvoorzien. De gemeente praat immers al geruime tijd de eigenaren van De Aarhof, hetgeen in een stroomversnelling is gekomen toen de nieuwe eigenaar SB Real Estate met concrete planuitwerkingen haar ambitie van de Aarhof weer een goed centrum te maken onderbouwde. De plannen zijn gepresenteerd aan de

- gemeenteraad. Er wordt dus als aangezien al geruime tijd over (de noodzaak van herstructurering van) De Aarhof gesproken, uitmondend in het nu voorliggende voorstel.
- Onvermijdelijkheid
Onvermijdelijk is het wel. De Aarhof heeft zeer nadrukkelijk de herontwikkeling. De parkeergarage maakt daar een onlosmakelijk deel van uit. De omvang van de parkeergarage volgt uit de parkeerbalans. Het gebruik van de parkeergarage wordt geborgd door de garantie tot afname van parkeerabonnementen. De parkeergarage wordt ontsloten via het parkeerdak, zodat deze feitelijk uitbreiding is van de gemeentelijke parkeerfaciliteit en daardoor gemeentelijke exploitatie voor de hand liggend is. In de Aarhof is er sprake van een verdere verslechtering van de situatie als gevolg van de Corona-crisis. Er kan verschillend worden gedacht over de vraag of de Corona-crisis een onverwachte (dreigende) situatie is als bedoeld in het stringente begrotingsbeleid, op basis waarvan de gemeente genoodzaakt is om meteen te handelen. Gezien het voortraject, waar onder meer in 2020 een intentieovereenkomst is gesloten, lijkt dat wel het geval.
 - Onuitstelbaarheid.
Uitstel van een besluit leidt tot uitstel van de herstructurering, hetgeen verstrekende gevolgen zal hebben het Stadshart in het algemeen en voor De Aarhof in het bijzonder. is dat zeker ook het geval. Momenteel is er bij de winkeliers nog enig vertrouwen vanwege het perspectief van herontwikkeling en de (financiële) afspraken die er momenteel vanuit dat perspectief gemaakt zijn tussen verhuurder en huurders (halvering van de huur). Uitstel van het besluit doet het perspectief vervagen en het vertrouwen verdampen, met vergroting van de leegstand tot gevolg.

Hoewel de gemeente in de voorliggende casus op basis van de voorgaande criteria in theorie nog mogelijkheden heeft om de maatregelen uit te stellen, is het om bovengenoemde redenen niet wenselijk te wachten tot behandeling van de kadernota in juli. Dat zou immers leiden tot een vertraging van een half jaar, hetgeen om bovenstaande redenen onwenselijk is.

Grondverkoop (onderdeel F)

De marktconformiteit van de financiële afspraken tussen de gemeente en SB met betrekking tot de grondverkoop is getoetst door middel van een extern waardeadvies door Colliers.

Colliers, gecertificeerd registertaxateur van (bedrijfsmatig) vastgoed, heeft een waardeadvies opgesteld m.b.t. de marktwaarde van de door de gemeente te verkopen grond. Hiertoe heeft zij grond voor het gehele complex residueel benaderd en deze teruggerekend naar het oppervlak dat door de gemeente aan SB wordt verkocht. In een residuele waardeberekening wordt bepaald wat de totale opbrengsten (verkoop- of beleggingswaarde) zijn, waarna alle kosten om deze opbrengst mogelijk te maken hiermee worden verrekend. Dat zijn bouwkosten, bouwplaatskosten, architecten, adviseurs etc., maar ook de sloopkosten, huurdering en zogenaamde incentives: kosten voor ver- of uitplaatsing van winkels. De bouwplaatskosten zijn relatief hoog omdat er nauwelijks ruimte is voor bouw, bouwplaats, opslag en dergelijke. Omdat er veel winkeloppervlak gesloopt moet worden en er zeer weinig ruimte is voor de bouwplaats, zijn de in de residuele berekening te verrekenen kosten relatief hoog. De aldus bepaalde grondwaarde voor het gehele complex is vervolgens per m² uitgedrukt, teneinde de waarde van de door de gemeente te verkopen grond te bepalen.

Op basis van het waardeadvies wordt geconcludeerd dat de overeengekomen grondwaarde marktconform is.

Second Opinion Deloitte

Het college heeft Deloitte gevraagd de financiële kant van de afspraken met SB te beoordelen. Het onderzoek van Deloitte heeft zich gericht op het waardeadvies van Colliers en op de stichtingskostenberekening van de parkeergarage. Het rapport is als vertrouwelijke bijlage toegevoegd.

Deloitte komt overall-gezien tot de conclusie dat de onderbouwing plausibel en aanvaardbaar is, wat betekent dat de berekende kosten en opbrengsten binnen redelijke marges liggen.

Op basis van de analyses beveelt Deloitte de gemeente aan:

- Het waardeadviesrapport van de taxateur te actualiseren op het moment dat de definitieve uitgangspunten voor het programma bekend zijn.
- Bij besluit tot aankoop en exploitatie van de parkeervoorziening, de aankoopprijs of wel de hoogte van de door SB Real Estate op te geven daadwerkelijk gerealiseerde stichtingskosten voor parkeren te analyseren.

Beide adviezen sluiten naadloos aan bij de gemeentelijke voornemens en afspraken in de Anterieure en Koop Overeenkomst:

- In het verlengde van het waarde-advies moet een taxatierapport worden opgesteld op basis van de definitieve programmagegevens.
- Voor de kostprijs van de parkeergarage is in de Anterieure en Koop Overeenkomst opgenomen dat er met een open begroting wordt gewerkt, zodat we onafhankelijk de daadwerkelijke stichtingskosten kunnen verifiëren.

Kostenverhaal (onderdeel G)

Bij de (her)ontwikkeling van de Aarhof treedt de gemeente faciliterend op. Dit wil zeggen dat de locatieontwikkeling (sloop, bouw-, woonrijp maken, planontwikkeling, etc.) voor rekening en risico van ontwikkelaar (SB) wordt uitgevoerd. De gemeentelijke inzet beperkt zich tot afstemming, toetsing en het voeren van de planologische procedure.

In overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het gemeentelijk grondbeleid, worden de kosten van de gemeentelijke inzet via een anterieure overeenkomst bij de ontwikkelaar in rekening gebracht.

De kosten en opbrengsten met betrekking tot de onderdelen F en G zullen worden verwerkt in een facilitaire exploitatie. De facilitaire exploitatie zal ter besluitvorming separaat ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Juridische paragraaf

De overeenkomst behelst het volgende:

- i. de uitgangspunten waaronder de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan het plan van de ontwikkelaar,
- ii. verzekert het gemeentelijk kostenverhaal (zoals hierboven omschreven),
- iii. regelt de juridische afwikkeling van de grondtransactie en
- iv. regelt overige, project-specifieke afspraken zoals de doorgang ten behoeve van de parkeergarage in de Aarhof, het vestigen (en doorhalen) van benodigde zakelijke rechten en de afspraken omtrent de mogelijke afname van de realiseren parkeergarage.

In de overeenkomst wordt geen bouw- of realisatieplicht opgenomen. Daarnaast wordt voor wat betreft de te verkopen grond een terugleververplichting opgenomen. In geval de ontwikkelaar niet over gaat tot realisatie van het project, is hij gehouden de grond aan de gemeente terug te leveren. Als gevolg daarvan is er bij onderhavig plan geen sprake van een (aanbestedingsplichtige) overheidsopdracht.

Ondertekening overeenkomst na besluit van de raad

De overeenkomst wordt na goedkeuring door de raad / beschikbaar stellen van de raad van de benodigde budgetten. Indien de raad de gevraagde budgetten niet beschikbaar stelt, zal de overeenkomst niet tot stand komen, omdat alsdan de gemeente een risico zou lopen ten aanzien van de afname van de parkeergarage. Dit moet bij het aangaan van voorliggende overeenkomst voldoende zijn geborgd.

Realisatie

Bij de realisatie van het cBA-gebouw zijn de maatregelen voor de aansluiting tussen parkeergarage en de Aarhof al uitgevoerd. Na ondertekening van de overeenkomst worden de plannen voor de Aarhof door de eigenaar nader uitgewerkt tot een Omgevingsvergunningaanvraag. Na doorlopen van de planologische procedure kan naar verwachting in 2022 gestart worden met de realisatie van de grootschalige herontwikkeling. Waar (planologisch) mogelijk worden deelprojecten, zoals door de uitbreiding van de Albert Heijn en mogelijk het planonderdeel bij de Van Manderslostraat, eerder uitgevoerd.

Bijlage(n):

- Anterieure en Koop Overeenkomst met bijlagen (VERTROUWELIJK);
- Studie hoogtevarianten
- Waardeadvies Colliers (VERTROUWELIJK)
- Second opinion Deloitte (VERTROUWELIJK)