

Emmeloord, 26 juni 2014.

Onderwerp

Uitvoering Samenwerkingsovereenkomst Emmeloord-Centrum: verkoop grond De Deel, grond Poldertoren en Poldertoren aan Emmeloord Centrum C.V..

Voorgenomen besluit

1. Instemmen met de verkoop aan Emmeloord Centrum C.V. (EC) van de grond De Deel, de grond Poldertoren en de Poldertoren te Emmeloord, conform de uitonderhandelde koopovereenkomst tussen de gemeente Noordoostpolder en Emmeloord Centrum C.V.,
2. De door burgemeester en wethouders op basis van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet ten aanzien van bijlage 2 opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Advies raadscommissie

Voor alle fracties is dit een bespreekpunt.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Aanleiding

Naar een aantrekkelijker centrum

In 2006 heeft de gemeenteraad het ontwikkelingsplan voor het centrum vastgesteld. Ten tijde van dit raadsbesluit kende het centrum veel problemen: een duidelijke visie op de ontwikkeling ontbrak. Als knelpunten van de toenmalige structuur werden benoemd: gebrek aan allure en beleving, sterk naar binnen gekeerd, onduidelijke en onaantrekkelijke toegangswegen, versleten, rommelig en een winderig, kaal, leeg plein met onaantrekkelijke bebouwing en een onaantrekkelijk omliggend openbaar gebied. Primaire voorwaarde voor de centrumontwikkeling was versterking en een grotere diversiteit van het winkelcentrum. Het raadsbesluit uit 2006 omvat dan ook als doelstelling het opwaarderen van de regionale verzorgende functie, waarbij gezelligheid, bereikbaarheid, parkeren, bundeling van functies en verbeteren en uitbreiden van het winkelaanbod centraal staan.

Het ingezette beleid werpt zijn vruchten af. Na de reconstructie van de Lange Nering West, Lange Nering Oost, het Kettingplein, de verplaatsing van het busstation, de komst van de bioscoop en de aanleg van de Paardenmarkt is de aantrekkingskracht van het centrum vergroot.

Een logisch, integraal en onlosmakelijk onderdeel van het plan vormt de bebouwing op De Deel, waar sinds 2006 aan gewerkt wordt. Het vormt een van de laatste elementen van de upgrading van het centrum en voegt een diverser winkelaanbod toe evenals een aantrekkelijk verblijfsklimaat met een regionale aantrekkingskracht.

Planologische procedure met succes doorlopen

In november 2011 heeft u definitief met het huidige plan voor bebouwing op de Deel ingestemd door via een gecoördineerd besluit het bestemmingsplan en de noodzakelijke omgevingsvergunningen voor de bouw vast te stellen. Het duurde echter nog tot september 2013, door onder meer een tussenuitspraak van de Raad van State, voordat alle lichten op groen stonden en de bouw kon starten.

Nieuwe belegger

Eind 2013 ontstond er echter een nieuwe situatie: duidelijk werd dat er toen een impasse is ontstaan tussen ontwikkelaar EC en de beoogde belegger voor de winkels, Altera. In januari 2014 is het contract tussen beide partijen door een arbitragerechter ontbonden. De gemeente heeft vervolgens naar EC steeds het standpunt ingenomen dat uitvoering gegeven moet worden aan het huidige plan en heeft op basis van de overeenkomsten EC geëist om een nieuwe belegger te vinden. In maart 2014 heeft zich een investeerder gemeld bij de gemeente voor de aankoop van het gehele project, waarna de gemeente EC met de investeerder in contact heeft gebracht.

Voorbehouden

EC heeft op 6 mei (onder nadrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door het college van B&W en de gemeenteraad) een koopovereenkomst met de investeerder gesloten, waarna toenmalig projectwethouder W. Schutte aan EC een onder voorbehoud (door EC voor akkoord getekende) brief heeft gestuurd, waarin hij het volgende schrijft:

"Als projectwethouder voor het project Emmeloord Centrum geef ik hierbij aan dat wij als gemeente – onder voorbehoud van zowel het college van B&W en de gemeenteraad – bereid zijn om medewerking te verlenen aan de onderstaande plannen (indien het huidige plan ook wordt uitgevoerd):

1. Verwerving van de Poldertoren door EC en doorlevering door EC aan de investeerder.
2. Realisatie van een loopbrug van het winkelproject De Deel naar de Poldertoren (schets Soeters en Van Eldonk d.d. 1 mei 2014, als bijlage toegevoegd bij de concept-koopovereenkomst tussen gemeente en Emmeloord Centrum C.V.)
3. Realisatie van een entreegebouw bij de Poldertoren (schets Soeters en Van Eldonk d.d. 1 mei 2014, als bijlage toegevoegd bij de concept-koopovereenkomst tussen gemeente en Emmeloord Centrum C.V.)"
4. Verwerving van de gronden om ad. 2 en 3 mogelijk te maken.

En

"Gemeente en EC streven er naar vóór 1 juli overeenstemming te hebben bereikt inclusief goedkeuring van B&W en de gemeenteraad."

Het voorliggende voorstel wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd omdat het plan twee belangrijke nieuwe elementen bevat: verkoop van de Poldertoren en de mogelijke realisatie van een entreegebouw gekoppeld aan de Poldertoren en een loopbrug tussen de Poldertoren en De Deel. Tevens zijn er zaken ten opzichte van de "Situatie Altera" veranderd wat betreft financiering, eigenaarschap ed. Onderstaand worden onder het kopje *Argumenten* de belangrijkste onderdelen besproken.

Aan uw raad is door ons college onder oplegging van geheimhouding op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet de integrale versie van de uitonderhandelde overeenkomst 2014 tussen de gemeente Noordoostpolder en EC overlegd. Dit stuk ligt ter inzage in de griffiekamer. Deze opgelegde (voorlopige) geheimhouding dient door uw raad te worden bekrachtigd in de vergadering van 30 juni 2014.

Doelstelling

Realisering van de bebouwing op De Deel, conform het vastgestelde plan uit 2010, als belangrijk onderdeel van het project Stadshart Emmeloord.

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de verkoop aan Emmeloord Centrum C.V. (EC) van de grond De Deel, de grond Poldertoren en de Poldertoren te Emmeloord, conform de uitonderhandelde koopovereenkomst tussen de gemeente Noordoostpolder en Emmeloord Centrum C.V.,
2. De door burgemeester en wethouders op basis van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet ten aanzien van bijlage 2 opgelegde geheimhouding op basis van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet te bekrachtigen.

Argumenten

Alsnog bebouwing De Deel

Het belangrijkste argument voor het voorgestelde besluit is dat het huidige plan voor De Deel, dat in 2010 door architect Sjoerd Soeters is ontworpen, alsnog wordt gerealiseerd. Qua vorm en uitstraling verandert er niets, want er wordt gebouwd wat in de verleende bouwvergunning staat.

Wel zijn er 4 belangrijke wijzigingen in het project De Deel ten opzichte van de huidige situatie:

1. De 33 woningen, waarvoor EC een contract met Mercatus had gesloten, worden ook verkocht aan de belegger. Mercatus heeft hiermee ingestemd. Directeur/bestuurder A. Beurmanjer heeft ons ter kennisname zijn mailwisseling met Provast gestuurd, waarin het volgende staat vermeld:

"Wij zijn bereid afstand te doen van de koop van de 33 woningen, zodat het beleggingsvoorstel daarmee wordt ontbonden. Dit betekent ook dat indien de koop van onze woningen aan de nieuwe belegger alsnog niet door zou mogen gaan, Mercatus niet gehouden is aan het beleggingsvoorstel van 25 april 2012."

2. In de allonge op de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) 2010 staat dat de gemeente garandeert dat er 40 jaar gratis gestald kan worden in de te realiseren fietsenstalling. De gemeente huurt de ca. 1.000 m² grote fietsenstalling voor een bedrag van € 205,- per m², prijspeil 2012 en te vermeerderen met btw.

Met EC (en door EC met de belegger) is nu ambtelijk het volgende in het concept-koopcontract overeengekomen:

"Partijen komen overeen dat de Gemeente de casco fietsenstalling in het Centrum Project huurt voor een periode van tien (10) jaar met daarna de verlengingsmogelijkheid van telkens vijf (5) jaar. De huurprijs is bepaald op vijftig euro (EUR 50,00) per vierkante meter b.v.o., te vermeerderen met btw, prijspeil 1 januari 2014.

Deze wijziging in het contract scheelt de gemeente (op termijn) meerdere miljoenen, naast het feit dat zij er indien gewenst een fietsenstalling waarin betaald wordt van kan maken en ook het huurcontract na 10 jaar kan opzeggen.

3. Het huidige plan gaat uit van 40 jaar gratis parkeren in het centrum van Emmeloord. Dat was een eis van de afgehaakte belegger Altera. Gratis parkeren is een wens die momenteel leeft, maar die in de loop van (tientallen) jaren kan veranderen. Op basis van het concept koopcontract is de gemeente te allen tijde vrij om te besluiten of er al dan niet betaald parkeren kan worden ingevoerd. Dit is een groot voordeel ten opzichte van de huidige afspraken. De belegger is op zijn beurt ook vrij om te bepalen of voor het gebruik van het parkeerdek moet worden betaald. Zolang de gemeente (met zijn vele honderden parkeerplaatsen op maaiveld) niet besluit om betaald parkeren in te voeren, lijkt het onwaarschijnlijk dat de belegger hiertoe overgaat. Immers, wie gaat er betalen als het gratis kan. Ook de huurders van ondergelegen winkels zullen dit niet accepteren.

4. In artikel 1.5 van de allonge uit 2010 staat dat bij de invulling van De Deel een Branche Advies Commissie (BAC) wordt betrokken, waarvan het regelement gezamenlijk wordt vastgesteld.

In plaats van eenzijdig te kijken naar de invulling van de winkelmeters op De Deel door middel van een BAC (waarvan overleg om deze in te stellen tot nu toe niet tot overeenstemming heeft geleid), wordt er primair ingezet op een (beleids)strategie voor de herstructurering van het gehele centrum. De BAC, waarbij de eigenaar geen grip heeft op zijn eigen verworven bezit, wordt vervangen door centrummanagement(sbeleid).

Er komt – conform uw besluit van 30 maart 2013 – een beleidskader op het gebied van detailhandel (de juiste winkel op de juiste plek), ruimtelijke ordening (onder andere via het bestemmingsplan ongewenste winkellocaties in bijvoorbeeld buitengebieden tegengaan) en handhaving. Stimulerende maatregelen (aanstellen vastgoedcoördinator, financiële verevening) moeten vervolgens bijdragen aan het beter economisch functioneren van het gehele centrum.

Poldertoren opnemen in plan

De belegger is voornemens om de nu leegstaande Poldertoren onderdeel te laten uitmaken van het centrumproject. Dit kan het project op De Deel volgens hem versterken. Daarom wil hij de Poldertoren en omliggende grond kopen en een entreegebouw realiseren.

De gemeente kan instemmen met de verkoop van de toren mits door koper en opvolgende eigenaren aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het carillon en de klok dienen te allen tijde in stand te blijven, in goede staat van onderhoud te verkeren en te functioneren.
- op nader door de Gemeente en Belegger in goed overleg te bepalen tijden moet de beiaardier het carillon kunnen bespelen.
- het panoramadek op de bovenste verdieping moet op nader door de Gemeente en Belegger in goed overleg te bepalen tijden voor publiek toegankelijk zijn en blijven.
- de bovenzijde van de Poldertoren moet in de avond en nacht verlicht blijven.
- de Gemeente krijgt een eerste recht van koop op de Poldertoren in het geval de Poldertoren apart van het Centrum Project wordt verkocht door EC of haar rechtsopvolgers.

Het feit dat de Poldertoren wordt meeverkocht levert de gemeente een structurele besparing op van € 50.000,- per jaar. Dat is namelijk (na aftrek van de inkomsten uit de telecommasten) wat het in stand houden van de monumentale status van de Poldertoren jaarlijks kost. Een uitgebreide financiële scenario-analyse treft u aan in bijlage 2, die voor u als geheim stuk ter inzage ligt bij de griffie.

Realisering loopbrug als toevoeging op het plan

De belegger heeft aangegeven een verbinding (loopbrug) te willen maken tussen het winkelproject op De Deel en de Poldertoren. Hij heeft de overtuiging dat beide projecten / objecten elkaar kunnen versterken, wat uiteindelijk in totaal tot meer bezoekers leidt. Provast heeft hiertoe meerdere schetsen laten uitwerken door architect Sjoerd Soeters. Het in bijlage 1 gepresenteerde schetsontwerp is wat de belegger nu voor ogen heeft. Echter, of er – indien u instemt met het raadsvoorstel – een loopbrug komt in de huidige gepresenteerde vorm is nog niet zeker:

- a. Realisatie van de brug kan alleen door middel van een aanpassing van het bestemmingsplan, met alle mogelijke bezwaar- en beroepsmogelijkheden;
- b. De brug wordt verbonden met de Poldertoren, die voorgedragen is als Rijksmonument en hierdoor voorbescherming geniet. Voor aanpassingen aan de toren zal toestemming moeten worden gegeven door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
- c. Het is nog niet duidelijk of de gepresenteerde brug constructief mogelijk is.

Financiën en fall back

De gemeente heeft EC altijd gehouden aan betaling van de volledige overeengekomen grondwaarde. Ondanks het feit dat anno 2014 de grond als gevolg van de crisis minder waard is dan ten tijde van het afsluiten van de SOK in 2006, is EC met de belegger overeengekomen dat deze waarde aan de gemeente wordt betaald voor de percelen grond De Deel, de grond Poldertoren en de Poldertoren. Conform de afspraak uit de nadere allonge wordt er een financiële zekerheid gesteld voordat de gemeente start met bouwrijpmaken. Uiterlijk vóór 1 oktober 2014 dient de gehele koopsom/grondwaarde door koper gestort te zijn op een derdenrekening van Rabobank Emmeloord. Betaling van deze rekening aan de gemeente vindt plaats na oplevering van de bouwrijpe grond (uiterlijk 1 mei 2015). Om de betaling goed te stroomlijnen wordt hiervoor een depotovereenkomst opgesteld. Voor EC geldt dat zij bedongen heeft dat nagenoeg de gehele koopsom vóór de start van de bouw op een derdenrekening in depot is gestort. Zij is bevoegd om hier in termijnen en naar rato van de bouw geld vanaf te halen. Dit is zeer uitzonderlijk in de vastgoedwereld. Niet onbelangrijke bijkomstigheid hierbij is dat de gemeente op voorhand het vertrouwen heeft dat het project wordt afgebouwd.

Om regie te houden zijn in het betalings- en bouwproces meerdere vervaldata/deadlines gesteld, die mogelijk voorzien in het ontbinden of opschorten gesloten overeenkomsten (fall back plan). Hierdoor worden (financiële) risico's voor de gemeente zo veel mogelijk uitgesloten.

In de tijd zijn de vervaldata/deadlines als volgt:

1 juli 2014:

Ondertekening van de koopovereenkomst tussen gemeente en EC. Indien ondertekening niet plaatsvindt, wordt teruggevallen op de bestaande overeenkomsten (SOK, allonge en nadere allonge). Zo is ook afgesproken in de brief van wethouder Schutte, d.d. 6 mei 2014.

1 augustus 2014

Geplande betalingsdatum van de gehele koopsom/grondwaarde door de belegger in depot op derdenrekening van de Rabobank in Emmeloord. Door deze harde financiële waarborg kan gemeente opdracht geven tot bouwrijpmaken.

1 oktober 2014

Het uiterste betalingsmoment van de koopsom/grondwaarde door de belegger in depot op derdenrekening van de Rabobank in Emmeloord. Indien op 1 oktober 2014 de grondwaarde nog niet is gestort, wordt de koopovereenkomst ontbonden en gelden de oude overeenkomsten.

2 oktober 2014

De uiterste datum voor het geven van de opdracht voor bouwrijpmaken. Dit moment is direct gekoppeld aan het betalingsmoment van de koopsom/grondwaarde. Zodra er gestort is op de derdenrekening, wordt er opdracht gegeven.

1 april 2015

De uiterste datum van levering van bouwrijpe grond door gemeente. Uiterlijk Zes (6) maanden na het verkrijgen van de financiële waarborg wordt de grond bouwrijp opgeleverd. Op dat moment wordt de grondwaarde (minus koopsom Poldertoren) gestort op de rekening van de gemeente.

1 november 2015

Uiterste datum start bouw. EC dient binnen 6 maanden na de oplevering van de bouwrijpe grond te starten met de bouw en deze in een aaneengesloten bouwstroom te voltooien.

1 november 2016

Uiterste datum levering Poldertoren. De Poldertoren zal pas een jaar na de start van de bouw geleverd worden.

1 april 2018

Uiterste datum oplevering van het project De Deel door EC, maximaal 30 maanden na de start van de bouw. De geplande bouwtijd is 24 maanden.

Kanttekeningen

Bibob

Het feit doet zich voor dat we te maken hebben met een investeerder die nagenoeg onbekend is en niet in de publiciteit wil treden. Internationaal onderzoek door EC (door KPMG en Graydon) heeft weinig andere informatie opgeleverd dan dat er niks positiefs en niks negatiefs over de investeerder en het bedrijf is te vinden. Voor EC is dit reden geweest om het licht op oranje te zetten en het contact met de belegger voort te zetten. Aangezien er snel een belangrijk betaalmoment is (uiterlijk 1 oktober), is ook snel duidelijk of we te maken hebben met een serieuze partij die door wil en kan pakken.

EC vindt dat zij vrij is om een belegger te selecteren en dat de SOK de gemeente geen ruimte biedt om op grond van de aard van de belegger grond al dan niet te leveren dan wel hier extra voorwaarden aan te verbinden.

Echter, het plan is veranderd. De gekoppelde en onlosmakelijke verkoop van de gemeentelijke Poldertoren aan het project De Deel vergt een raadsbesluit, waardoor de mogelijkheid ontstaat om na te gaan of er onbedoeld sprake is van het meewerken aan criminele activiteiten. Met als hulpmiddel de indicatorenlijst van het Ministerie van Veiligheid en Justitie (handboek wet Bibob, 2013) kan geconstateerd worden dat er overgegaan kan worden tot een Bibob-adviesaanvraag. Er is weinig bekend over de investeerder. In de koopovereenkomst is dan ook opgenomen dat de Wet Bibob wordt gebruikt om uit te sluiten dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen op geld waardeerbare voordelen te benutten. Afhankelijk van de uitkomst kan de gemeente de overeenkomst beëindigen door ontbinding van de overeenkomst. De procedure zal direct na het raadsbesluit worden opgestart.

Consequenties stoppen

De gemeente heeft EC altijd opgedragen om uitvoering te geven aan het plan van 2010, ook nadat de rechter de overeenkomst tussen EC en Altera had ontbonden. Immers, wij willen en wilden uitvoering geven aan een plan waarover de raad meerdere besluiten heeft genomen en waarvoor na een jarenlange procedure een bestemmingsplan is vastgesteld.

Indien besloten wordt om geen goedkeuring te geven aan het voorliggende plan, dan betekent dit in ieder geval dat de (voor deze tijd zeer hoge) grondwaarde niet wordt

ontvangen, terwijl de boekwaarde voor het project Emmeloord Centrum meer dan € 8 mln. negatief is. We zijn immers al jaren bezig met upgrading van het centrum in de veronderstelling dat dit grotendeels gefinancierd wordt uit de grondopbrengsten van De Deel.

Bij stoppen wordt er de komende jaren waarschijnlijk niet gebouwd. Eventuele nieuwe plannen (met mogelijk andere partijen en andere plaatsen) zullen het gehele circuit van besluitvorming weer moeten doorlopen.

Leegstand

Het gevaar is dat door de realisatie van het project De Deel de leegstand in het bestaande winkelgebied toeneemt.

Volgens het rapport van Seinpost uit 2013 is dit juist. Er wordt door realisatie van de bebouwing op De Deel een distributief overaanbod gecreëerd van 1.450 tot 2.500 m² winkelvloeroppervlak.

Het is echter de vraag of dit problematisch is. De ontwikkeling van De Deel heeft volgens Seinpost naar verwachting vooral effecten op panden met weinig uitstraling op minder geschikte locaties, zoals de Noordzijde en de Korte Achterzijde, maar niet op het kernwinkelgebied. Met de grondwaarde in de hand kan de raad besluiten om deze gewenste herstructurering van het winkelareaal handen en voeten te geven.

Het gevaar van niets doen voor de middellange termijn is volgens Seinpost dat – door het ontbreken van een stadsplein, een aantrekkelijke uitstraling, ondersteunende horeca – de afvloeiing naar elders toeneemt en de toevloeiing van buiten de gemeente afneemt. Hierdoor gaan er op termijn steeds meer 'gaten' vallen in de winkelstructuur, waarbij ook minder geschikte winkelruimte leeg komt te staan. Niets doen is dus geen optie, dan ontstaat ook leegstand en moeten/willen de inwoners van Noordoostpolder naar elders om te winkelen.

Geheimhouding

Op grond van een belang, genoemd in artikel 10, tweede lid onder b¹ en artikel 10 tweede lid onder g² van de Wet Openbaarheid Bestuur, heeft het college ten aanzien van bijlage 2 geheimhouding opgelegd. Het belang van openbaarmaking van voornoemde documenten weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente c.q. wordt middels geheimhouding van de nota onevenredige benadeling van de gemeente voorkomen. Het gaat met name om de bescherming van de juridische / financiële positie van de gemeente jegens Emmeloord Centrum C.V. en de juridische / financiële positie van EC, met name de bescherming van concurrentiegevoelige gegevens van EC.

Resume

Door in te stemmen met deze overeenkomst realiseert u de visie voor het toekomstbestendige stadshart zoals geformuleerd in 2006. U realiseert de geplande grondopbrengst ter compensatie van de eerdere investeringen in het stadshart en u realiseert een structurele besparing van € 200.000 per jaar op de beheerkosten van het centrum (fietsenstalling en Poldertoren). Daarnaast kan de gemeente met de grondwaarde in de hand de gewenste herstructurering van het winkelareaal handen en voeten te geven.

¹ Artikel 10, tweede lid, onder b, van de WOB bepaalt dat het verstrekken van informatie ingevolge de WOB achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, van de WOB bedoelde bestuursorganen.

² Artikel 10, tweede lid, onder g, van de WOB bepaalt dat het verstrekken van informatie ingevolge de WOB eveneens achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Planning/uitvoering

Uiterlijk 2 oktober 2014: start opdracht tot uitvoering bouwrijp maken.
Uiterlijk 1 mei 2015: levering van bouwrijpe grond
Uiterlijk 1 oktober 2015: start bouw
Uiterlijk 1 april 2018: oplevering winkelproject De Deel.

Bijlagen

1. Schetsontwerp loopbrug van Soeters en Van Eldonk d.d. 1 mei 2014.
2. Memo "scenario's" inclusief bijlagen (grondexploitatie, risico-analyse, concept-koopovereenkomst) (geheim).

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : H. Suelmann
Steller : dhr. R.S. Groote Bromhaar; 34 14;
r.grootebromhaar@noordoostpolder.nl

