

Aan: Commissie Ruimtelijke Ordening	
Van: Paul Verhappen en Peter Kuppens	Afd: Projectontwikkeling
Onderwerp: Beekstraatkwartier - financiële haalbaarheidsstudie	Datum: 15-1-2013
Zaaknummer (indien van toepassing):	

Op 19 september 2012 heeft de VOF Bypass Beekstraat haar plan gepresenteerd voor de invulling van een deel van het plangebied Beekstraatkwartier. Er is toen afgesproken dat de VOF een financiële haalbaarheidsstudie uitvoert. De gemeente heeft daarvoor de inbrengwaarde bepaald van het gemeentelijk vastgoed.

De financiële haalbaarheidsstudie is afgerond. Deze is door de gemeente ambtelijk beoordeeld. De bevindingen zijn opgenomen in deze memo.

De financiële haalbaarheidsstudie bevat vertrouwelijke informatie die, bij het naar buiten komen daarvan, de positie van de VOF kan schaden. Daarom is de studie in zijn volledige omvang, vertrouwelijk voor de raadsleden in de leeszaal ter inzage gelegd. De VOF heeft dringend verzocht om de aanwezigheid van de studie in de leeszaal onder de aandacht te brengen bij de leden van de commissie RO en haar hoop uitgesproken dat deze studie wordt gelezen. Een door de VOF gemaakte samenvatting van de studie, exclusief de vertrouwelijke informatie, wordt aan de leden van de commissie RO aangereikt.

Tijdens de informatieve commissie RO van 23 januari 2013 zal de VOF haar studie toelichten.

De ambtelijke bevindingen van de studie zijn als volgt:

Het ruimtelijke plan:

- Het plan is aangepast t.o.v. het op 19 september 2012 gepresenteerde plan. De belangrijkste wijzigingen zijn als volgt:
 - Het plangebied is in noordelijke richting 8 meter uitgebreid. In eerdere instantie is gesproken over de lijn vanaf de liftschacht naar de doorgang bij de Hegstraat 17 (richting Rabobank). Het met 8 meter opschuiven betekent een verruiming van deelgebied A van 35 tot 50 meter ten opzichte van de lijn zoals opgenomen in de concept bestuursopdracht.
 - De woningen Hegstraat 5 t/m 17 doen niet meer mee in de ontwikkeling.
 - Het nieuwe parkeerdek is aangepast.
 - De invulling met winkelruimte is aangepast.
- De invullingsmogelijkheden van het restant van deelgebied B zijn door het (wederom) opschuiven van de noordelijke begrenzing van deelgebied A zeer beperkt. Er wordt steeds meer afgeweken van de lijn tussen de deelgebieden A en B zoals deze is opgenomen in de concept Bestuursopdracht.
- De totale parkeerbehoefte in verband met de uitbreiding van functies is (nog) niet aangegeven.
- De routing in het resterende deel van de parkeergarage is een punt van aandacht.

Deze memo omvat verder geen kwalitatief oordeel over het ruimtelijk plan op zich.

De financiële haalbaarheidsstudie:

Bovengenoemde aanpassingen van het plan zijn met name ingegeven vanuit financiële overwegingen. Er is gezocht naar oplossingen om de kostenkant zo veel mogelijk in evenwicht te brengen met de opbrengstenkant. Zo ontstaan er door het opschuiven van de plangrens in noordelijke richting meer opbrengsten (700 m² extra BVO winkels) en door het niet betrekken van een aantal woningen aan de Hegstraat minder kosten. Daarnaast is er door het laten zakken van de begane grondvloer naar maaiveldniveau, met behoud van de kolommenconstructie en verdiepingvloeren, sprake van een forse kostenbesparing ten opzichte van sloop en nieuwbouw.

Een aantal deskundigen op het gebied van bouwconstructies, bouwkosten en planeconomie heeft aan de studie gewerkt.

Er is een aantal aannames gedaan zoals te doen gebruikelijk in dit stadium van de planvorming. Voortschrijdend inzicht en nadere uitwerking van het plan, alsmede economische omstandigheden, kunnen het resultaat van de studie zowel in positieve als in negatieve zin fors beïnvloeden.

In de afweging of het private initiatief een vervolg moet krijgen, moet de studie zeker worden betrokken.

Inhoudelijk worden bij de studie de volgende opmerkingen gemaakt:

- De ca. 30 parkeerplaatsen op het huidige dek die verloren gaan, zijn in de berekening van het totaal aan parkeerplaatsen niet meegenomen. Wel is de inbrengwaarde van deze parkeerplaatsen meegenomen. Per saldo is het surplus aan parkeerplaatsen niet 58 stuks, maar ca. 28 stuks.
- De beleggingswaarde van 58 parkeerplaatsen is als opbrengst meegenomen. Het was voor de berekening overzichtelijker/zuiverder geweest wanneer de inbrengwaarde van de te vervallen 73 parkeerplaatsen in de parkeergarage als kostenpost was opgenomen en de beleggingswaarde van de nieuwe 131 parkeerplaatsen als opbrengstenpost.
- De post "omleiding nutsleidingen" van € 250.000,-- is erg gering. Gezien de ligging van het plangebied midden in het stadscentrum mag verwacht worden dat de aanpassingen aan nutsvoorzieningen omvangrijk zijn.
- De post planschade wordt door de VOF ingeschat als zijnde nihil. Dit omdat er intensief contact is geweest met betrokken partijen in het gebied. Deze inschatting vinden wij zeer optimistisch.
- Een gedegen risico-analyse ontbreekt voorsnog. Wel wordt er aangegeven dat relatief kleine veranderingen in huurprijzen en aanvangsrendementen al snel leiden tot een wijziging van miljoenen euro's op het eindresultaat. Op dit moment is, zoals te doen gebruikelijk in dit stadium van planontwikkeling, gewerkt met kentallen. Een verdere uitwerking van de stedenbouwkundige plannen en analyses zal meer inzicht geven in het financiële eindresultaat.
- Plandeel 2 (omgeving doorsteek Hoogstraat) is slechts beperkt opgenomen in de studie. De inbrengwaarde van het vastgoed om de doorsteek naar de Hoogstraat fysiek mogelijk te maken is opgenomen. Ook zijn de kosten meegenomen voor de realisatie van de doorsteek voor zover het inrichting van openbaar gebied betreft. Verdere noodzakelijke investeringen in dit plandeel, zoals nieuwbouw en verbouwingen van panden, zijn niet opgenomen. Daar staat tegenover dat ook de opbrengstenkant niet is opgenomen. Dat hoeft overigens niet te betekenen dat de kostenpost en opbrengstenpost tegen elkaar wegvallen. Om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van het plan van de VOF als geheel, zijn wij van mening dat ook plandeel 2 in zijn volledige omvang deel moet uitmaken van de haalbaarheidsstudie.
- In de studie wordt plandeel 2 genoemd als zijnde "planfase 2": "de uitbreiding van de bestaande winkels in de Hegstraat en de realisering van de doorbraak van de Hegstraat naar de Hoogstraat." Zoals in het vorige punt aangegeven zijn de financiële consequenties van sec de doorbraak meegenomen in de studie. Het realiseren van de doorbraak ter plekke van plandeel 2 dient integraal onderdeel te zijn van het private initiatief en moet gelijktijdig met plandeel 1 worden gerealiseerd. (Eventuele) uitvoering in een afzonderlijke fase kan niet aan de orde zijn.

- Voor het berekenen van de planontwikkelingskosten is de door het ministerie opgestelde Plankostenplan het geëigende middel. Deze is niet ingevuld. Er is nu een post opgenomen van € 400.000,--. Deze wordt als te gering ingeschat. De VOF motiveert dit relatief lage bedrag vanuit de al uitgevoerde stedenbouwkundige werkzaamheden. Ook reeds uitgevoerde werkzaamheden dienen echter als kostenpost te worden opgenomen.
- De VOF ziet planontwikkelingskosten voornamelijk als kostenpost in verband met uit te voeren gemeentelijke werkzaamheden. Deze zienswijze is niet juist. Het merendeel van de ontwikkelkosten wordt gemaakt door de VOF. De gemeentelijke bemoeienis (voornamelijk ambtelijke uren) is een relatief gering onderdeel daarvan.
- Diverse opgenomen waarden van in te brengen vastgoed door derden kunnen wij niet toetsen. Daarvoor is een oordeel van een taxateur nodig.
- De VOF geeft aan te willen onderzoeken of een blijvende betrokkenheid van de gemeente (als vastgoedeigenaar) mogelijk is door de vorming van bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren. De verkoop van het gemeentehuis zou dan achterwege kunnen blijven. Vooralsnog is niet goed duidelijk wat de VOF hiermee beoogd te bereiken. Indien het plan wordt gerealiseerd zal de gemeente slechts eigenaar worden van het openbare gebied en eventueel van de parkeerplaatsen. De waarde van het in te brengen gemeentelijk vastgoed zal hoe dan ook een kostenpost blijven.
- De conclusie dat de inbrengwaarde van het (gemeentelijk) vastgoed bepalend is voor een budgetneutrale ontwikkeling delen wij niet. De inbrengwaarde van het gemeentelijk vastgoed bepaalt slechts voor een deel de haalbaarheid.