

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 5330053
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 16 september 2016
Portefeuillehouder	: Wethouder J.C. Buijtelaar	Programma	: 7. Ruimtelijke ontwikkeling
	Wethouder Y. Kemmerling		

TITEL

Selectie partij ten behoeve van de ontwikkeling complex Warner Jenkinson.

KENNISNEMEN VAN

De selectie van Rovase BV om hun visie op het complex Warner Jenkinson nader uit te werken tot een ontwikkelingsplan met een bijbehorende businesscase. Indien overeenstemming wordt bereikt tussen gemeente en ontwikkelaar over het ontwikkelingsplan en de bijbehorende businesscase, zal de locatie Warner Jenkinson aan Rovase BV verkocht worden en zal de partij de integrale verantwoordelijkheid op zich nemen voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het plan.

AANLEIDING

Op 13 januari 2014 heeft ons college besloten om het complex Warner Jenkinson aan de markt aan te bieden met als doel een zo hoog mogelijke opbrengst te realiseren. Dit past in de opdracht die uw raad enkele jaren geleden aan ons college heeft gegeven om gemeentelijk vastgoed af te stoten. Naar aanleiding van de discussie in uw raad is uiteindelijk op 26 januari 2016 de motie 2016-011M “toetsingskader maatschappelijke initiatieven en gemeentelijk vastgoed” aangenomen. Uw raad gaf hiermee een signaal dat niet alleen naar commerciële waarde moet worden gekeken, maar dat ook maatschappelijke waarde bij verkoop wordt betrokken. Op basis hiervan hebben wij de uitvraag opgesteld en is naast de prijs ook het criterium kwaliteit en proces opgenomen. De wijze waarop dit in de uitvraag verwerkt is hebben wij aan u toegelicht in de RIB 2016-034 Verkoop Warner Jenkinson. Op 1 september 2016 om 12.00 uur is de inschrijving gesloten. In totaal hebben 9 partijen een bod en een visie ingediend.

KERNBOODSCHAP

Op 1 juni 2016 is de verkoop van het complex Warner Jenkinson gestart. Het betreft een openbare inschrijving waarbij partijen zijn uitgenodigd een bod te doen en een visie te ontwikkelen voor Warner Jenkinson. In de visie dient duidelijk te worden of de toekomstige invulling en gebruik een bijdrage leveren aan gemeentelijke of maatschappelijke doelstellingen en/of aan het imago en economie van de Kop van IJssel en de stad. Gevraagd is op welke wijze zij invulling denken te geven aan duurzaamheid, diversiteit en waardecreatie, plek en context en cultuurhistorie. Daarnaast hebben wij gevraagd naar de condities waaronder het complex door de potentiële koper wordt afgenomen en ontwikkeld (risico's en planning). Op de visie, het bod en de risicobenadering is gescoord in de verhouding : 40 - 40 - 20. Zoals ook uiteengezet in RIB 2016-034 hebben we hiermee getracht zo goed mogelijk te handelen “in de geest van” motie 2016-111M “toetsingskader maatschappelijke initiatieven”. Zowel aanwezige gebruikers als nieuwe initiatieven en marktpartijen hebben de gelegenheid gekregen om een bod uit te brengen en hun visie neer te leggen.

Dat de locatie Warner Jenkinson een aantrekkelijke plek is, blijkt uit het feit dat 9 partijen een visie hebben uitgewerkt en een bod hebben gedaan. Het grootste deel van de inschrijvers zijn lokale partijen met betrokkenheid bij de stad. Bij de selectie is een aantal uitsluitingcriteria opgenomen. Zo dient het bod onvoorwaardelijk te zijn en moet aangetoond worden dat de partij het bod uiteindelijk ook gestand kan doen. Na bestudering van de biedingen en externe juridische consultatie is gebleken dat een aantal partijen hier niet aan voldaan heeft. Dit heeft geleid tot de uitsluiting van vier partijen.

Van de vijf overgebleven inschrijvingen heeft het plan van Rovase BV met een totaalscore van 8,8 punten gewonnen. Naast een goed financieel bod, goede score op risico en planning, scoorde dit plan hoog op kwaliteit.

Het plan introduceert stedelijk wonen op de Kop van Isselt. Er wordt een gevarieerd woonprogramma toegevoegd met een mix van doelgroepen en grote en kleine woningen. Onder andere door Tiny houses, woon-werkunits en studentenhuisvesting wordt een aantrekkelijk woonmilieu aan de Eem gecreëerd. Er ontstaat een harmonieuze mix van functies doordat in de historische panden ruimte wordt geboden voor kleine bedrijven, ateliers, werkplaatsen en horeca. Het toevoegen van deze functies in de bestaande gebouwen zijn naar het oordeel van ons college een verbetering voor de cultuurhistorische waarde van het complex.

In het ontwerp is veel aandacht besteed aan de context waardoor het plan naar verwachting een grote aanjaagfunctie voor de Kop van Isselt heeft. Er is sprake van gemengde functies (wonen, werken, recreëren) en een openbaar toegankelijk karakter met aandacht voor aantrekkelijke routes langs de Geldersestraat en de Eem. Het ontwerp van de nieuwe entree op maaiveld in het gebouw op de hoek van de Eem en de Gelderse straat is verrassend.

Met een GPR score 8 geeft het plan een duurzaamheidsscore die hoger is dan dat het Bouwbesluit voorschrijft. Met een aantal maatregelen wordt het energiegebruik beperkt. Er is aandacht voor klimaatadaptatie maatregelen. Binnen het plan is een breed palet aan duurzaamheidsmogelijkheden ingebouwd.

Voor de uitwerking van de visie tot een ontwikkelingsplan geeft ons college een aantal aandachtspunten mee: de grote behoefte aan sociale woningbouw, een stedelijke invulling voor het parkeren. En bij de aanpassing van het hoekgebouw aan de Eem moet aangetoond worden dat de beeldkarakteristiek niet teveel wordt aangetast

Ons college zal op korte termijn met Rovase BV een intentieovereenkomst sluiten waarin onder meer overeengekomen wordt dat het ontwikkelingsplan en de businesscase uiterlijk 6 maanden na de besluitvorming, dat wil zeggen eind maart 2017, gereed moeten zijn. Overige afspraken zijn:

- het ontwikkelingsplan dient te voldoen aan de inschrijving en de gemeentelijke beleidskaders;
- de geselecteerde partij draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het maken van het ontwikkelingsplan en de daarbij behorende businesscase;
- uiterlijk tegelijk met de besluitvorming over het ontwikkelingsplan en de bijbehorende businesscase moet overeenstemming over de koopovereenkomst zijn bereikt;
- de wijze van communicatie, zowel naar het bestuur van de gemeente als naar derden belanghebbenden is uitgewerkt. Kosten verbonden aan communicatie naar derden belanghebbenden komen voor rekening van de geselecteerde partij;
- de overlegstructuur met de gemeente is in samenspraak vormgegeven;
- het gemeentelijke besluitvormingstraject over het ontwikkelingsplan met businesscase en de besluitvorming over de koopovereenkomst is uitgewerkt;
- Na vaststellen ontwikkelingsplan start bestemmingsplanprocedure.

CONSEQUENTIES

1. Met Rovase BV zal een intentieovereenkomst gesloten worden.
2. Rovase BV zal de visie uitwerken tot een ontwikkelingsplan met businesscase die als basis zal dienen voor een herziening van het bestemmingsplan en de uiteindelijke koopovereenkomst. De voorliggende visie past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Op basis van het nog op te stellen ontwikkelingsplan zal een herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.
3. Rovase BV zal in overleg treden met huidige gebruikers.

Rovase BV heeft aangegeven in gesprek te willen gaan met de huidige gebruikers van het complex. Gedurende de planontwikkeling kunnen zij waarschijnlijk het huidige gebruik voortzetten. Ook zal Rovase BV in contact treden met de gebruikers over mogelijke herhuisvesting in de nieuwe opzet. Hierbij verwacht Rovase BV echter wel een hoger huurniveau dan het huidige niveau.

DUURZAAMHEID

In het gekozen plan is ruim aandacht voor een duurzame ontwikkeling. Naast de hierboven genoemde duurzaamheidsmaatregelen is het hergebruik van de bestaande gebouwen duurzaam. In het ontwikkelingsplan zal dit nader uitgewerkt worden.

FINANCIËN

Bij de selectie is het minimum bod voor deze locatie vastgesteld op € 480.000,-. De winnende bieding ligt met € 820.189,- ruim boven dit minimum bod. De huidige boekwaarde van circa € 1 miljoen is hiermee niet goedgemaakt.

Zoals in de RIB 2016-034 is aangegeven, is een deel van het terrein benodigd voor de aanpassingen van het milieubrengrstation van de ROVA. Dit deel van het terrein maakt nu geen onderdeel uit van de bieding van Rovase BV en zal mogelijk verkocht worden aan de ROVA tegen een nader te bepalen prijs. Mocht deze verkoop niet doorgaan, wordt het betreffende perceel alsnog verkocht aan Rovase BV. Met de opbrengst van het perceel zal dus nog een deel van de boekwaarde en nog te maken kosten vergoed worden.

Kosten	Opbrengst	Tekort
€ 1 miljoen boekwaarde + pm voor asbestsanering en voor planontwikkelingskosten in de selectiefase.	De opbrengst voor het aangeboden deel van het Warner Jenkinson complex, zijnde €0,82 miljoen. De opbrengsten voor het overige deel van het terrein zijn afhankelijk van de onderhandelingen met de ROVA.	Pm Pas na de onderhandelingen over de grond voor de ROVA, de asbestsanering en de verdere planontwikkeling zal het tekort duidelijk zijn. Dit tekort worden meegenomen bij de jaarrekening.

RISICOPARAGRAAF

De geselecteerde voorliggende) visie dient te worden uitgewerkt tot een ontwikkelingsplan met businesscase. De verkoop vindt alleen plaats als er overeenstemming wordt bereikt over dit ontwikkelingsplan en de businesscase.

De koper heeft het risico voor de herziening van het bestemmingsplan overgenomen.

COMMUNICATIEBOODSCHAP EN BETROKKEN PARTIJEN

Het Warner Jenkinson complex, dat nu eigendom is van de gemeente, wordt verkocht. De raad heeft het college gevraagd daarbij niet alleen te kijken naar de economische opbrengst, maar ook naar maatschappelijke waarde van het complex. Negen partijen hebben in de afgelopen periode een visie op de ontwikkeling van het gebied uitgewerkt en een bod uitgebracht. Het plan van Rovase BV is geselecteerd. Met deze partij wordt een intentieovereenkomst aangegaan die de partij de gelegenheid biedt om hun visie in de komende zes maanden uit te werken tot een ontwikkelingsplan met businesscase. De ontwikkelingsvisie die nu voorligt, voorziet in een mix van functies met behoud van cultuurhistorische elementen van het complex. Het gebied wordt goed ontsloten en krijgt daarmee een openbaar karakter.

De ontwikkeling van het complex kan daarmee een belangrijke betekenis krijgen voor de ontwikkeling van het gebied dat 'de Kop van Isselt' wordt genoemd.

Inmiddels hebben wij de betrokken partijen geïnformeerd, te weten :

De winnende partij Rovase BV;

De overige 8 inschrijvers;

De huidige gebruikers;

Aangrenzende perceeleigenaren/bedrijven (waaronder de ROVA).

Bij het vervolgtraject worden omwonenden en overige belangstellenden geïnformeerd.

VERVOLGSTAPPEN

De niet geselecteerde inschrijvers kunnen gedurende 15 dagen bij een rechter bezwaar maken tegen de (voorlopige) uitslag. Indien er geen bezwaren zijn ingediend zal ons college zal op korte termijn een intentieovereenkomst sluiten. Daarna zal de visie worden uitgewerkt in een ontwikkelingsplan met bijbehorende businesscase. Indien hier overeenstemming over wordt bereikt zal een koopovereenkomst gesloten worden en zal een bestemmingsplanprocedure opgestart worden. Besluitvorming door uw raad geldt voor het bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,