

Notitie

'Haalbaarheid financiële paragraaf Gebiedsvisie Leidsenhage'



Versie: 6 mei 2013

Status: Definitief, na besluit College van 14 mei 2013

Bijlage behorend bij 'Haalbaarheidstoets Gebiedsvisie Leidsenhage' d.d. 6 mei 2013

1. Algemeen

Deze notitie is een bijlage bij de Haalbaarheidstoets van de Gebiedsvisie. Het beschrijft de stand van zaken over het tot stand brengen van financiële paragraaf van de Gebiedsvisie. De financiële paragraaf zelf zal naar verwachting eind mei begin juni worden afgerond en aan het College kunnen worden voorgelegd. Dit betekent dat de Haalbaarheidstoets op 14 mei 2013 onder voorbehoud van de uitkomst van de financiële haalbaarheid door het College wordt is vastgesteld.

2. Inleiding

Op 11 november 2011 is tussen de gemeente en Unibail-Rodamco een intentieovereenkomst gesloten met als doel te komen tot het onderzoeken en toetsen van de haalbaarheid van de herontwikkeling van winkelcentrum Leidsenhage. Daartoe stelt Unibail-Rodamco de Gebiedsvisie op. In die overeenkomst is vastgelegd dat een financiële paragraaf deel uitmaakt van de Gebiedsvisie. Dit ter beoordeling van de financiële haalbaarheid. Op 12 april 2013 heeft Unibail-Rodamco de Gebiedsvisie aangeleverd. In hoofdstuk 7 van de Gebiedsvisie heeft zij kort aangegeven dat de financiële paragraaf nog wordt samengesteld. Deze notitie is bedoeld om vooruitlopend hierop vanuit het gemeentelijk projectteam de stand van zaken en visie op de financiële paragraaf weer te geven.

3. Context

De Intentieovereenkomst geeft aan dat in de financiële paragraaf onder meer aan bod komen: de eventuele verwerving van gronden, het bouw- en woonrijpmaken, de exploitatie en realisatie van de parkeervoorzieningen en het beheer en exploitatie van het openbaar gebied. Nu de Gebiedsvisie gereed is, kunnen deze onderwerpen in overleg tussen gemeente en Unibail-Rodamco verder worden uitgewerkt en kan Unibail-Rodamco de financiële effecten inzichtelijk maken. Duidelijk is dat Unibail-Rodamco kiest voor een herontwikkelingsmodel waarvoor het noodzakelijk is gronden van de gemeente te verwerven. Het komen tot een eventuele grondtransactie ligt overeenkomstig de Nota Grondbeleid binnen het mandaat van het College. In essentie komt het er dus op neer dat de financiële haalbaarheid van de Gebiedsvisie besloten ligt in een voor beide partijen acceptabele grondwaarde c.q. grondtransactie.

Er zijn tussen de gemeente en Unibail-Rodamco in maart 2013 gesprekken gestart met als doel te komen tot afspraken over alle bovengenoemde onderwerpen die een uitwerking hebben op de grondwaarde. Die afspraken komen dan vast te liggen in de financiële paragraaf. Aan de hand daarvan kan een uitspraak gedaan worden over de financiële haalbaarheid van de Gebiedsvisie. De verwachting is dat hierover begin juni aan het College een voorstel kan worden voorgelegd.

4. Visie op financiële paragraaf

Inmiddels hebben verschillende gesprekken met Unibail-Rodamco plaatsgevonden over de grondzaken. Daarbij heeft de gemeente haar uitgangspunt bevestigd dat zij hierbij het beleid zoals vastgelegd in de Nota Grondbeleid van april 2011 volgt. Deze nota geeft aan dat de gemeente een faciliterend grondbeleid voert en dat houdt in dat ze zich beperkt tot het stellen van planologische en

financiële randvoorwaarden. De gemeentelijke inzet ten behoeve van het (in planologische zin) mogelijk maken van het bouwplan wordt op de initiatiefnemer (Unibail-Rodamco) verhaald conform de uitgangspunten van de Wro. Bovendien betekent dit dat de gemeente, bij een eventuele grondverkoop voor Leidsenhage, haar grond in huidige staat, maar rekening houdend met de toekomstige bestemming, verkoopt. De locatieontwikkeling (verwerving, bouw-, woonrijpmaken, etc.) wordt dus overgelaten aan een marktpartij.

Gemeente en Unibail-Rodamco hebben tevens inmiddels vastgesteld dat bij verkoop van grond een marktconforme prijs bepaald dient te worden om hiermee ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Dit betekent dat bij de grondprijsonderhandelingen die de gemeente de komende maanden met Unibail-Rodamco gaat voeren, een grondwaardeberekeningsmethode moet worden gehanteerd die voldoet aan de eisen van marktconformiteit om ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Aan de hand van het grondwaarderingsmethode bepalen Unibail-Rodamco en de gemeente de marktwaarde van het toekomstige topregionaal winkelcentrum. De gemeente heeft daarvoor een aantal uitgangspunten geformuleerd en gecommuniceerd naar Unibail-Rodamco:

1. Integrale ontwikkeling

Partijen staan een integrale ontwikkeling voor. Uitgaande van de Gebiedsvisie betekent dit dat de mogelijkheid bestaat dat nieuw (winkel)vastgoed wordt toegevoegd al dan niet na sloop, maar ook dat het bestaande (winkel)vastgoed wordt gerenoveerd, zodat een geïntegreerd winkelcentrum ontstaat.

2. Grondlevering

Een grondlevering van de gemeente aan UR in de huidige staat, waarbij wel rekening wordt gehouden met de beoogde bestemming. De locatieontwikkeling zal voor rekening en risico van UR worden uitgevoerd.

3. Complexbenadering en residuele methode

Bij het bepalen van een grondprijs voor de door de gemeente te verkopen gronden staat de gemeente, gezien de integraliteit van het plan, een residuele complexwaardebenadering voor. Dit betekent dat het exploitatiegebied als complex wordt benaderd en hierbij dus sprake is van een uniforme m² prijs.

Bovendien dient deze grondprijs residueel benaderd te worden, omdat op deze wijze de marktwaarde van het binnen het exploitatiegebied te realiseren opstal, oftewel de invulling van de locatie als een topregionaal winkelcentrum, als uitgangspunt wordt genomen. De grondwaarde in huidige staat wordt berekend door de opstal- en locatieontwikkelingskosten (excl. grond) op de marktwaarde van het te realiseren c.q. het te ontwikkelen vastgoed in mindering te brengen.

Hierbij is van belang dat partijen een heldere en eenduidige demarcatie afspreken ten aanzien van de toekomstige eigendomsgrenzen. Niet alleen wordt dan duidelijk welke investeringen voor welke onderdelen nodig zijn. Ook is duidelijk wat behoort tot het toekomstig beheer en onderhoud van privaat gebied en de openbare ruimte.

5. Vervolg

Aangezien de grondwaarde gebaseerd zal zijn op de Gebiedsvisie die nog een nadere uitwerking zal krijgen in ontwerpen en een bestemmingsplan, zal de grondwaarde in deze fase (Gebiedsvisie) nog uitgedrukt worden in een grondwaarderange. Deze range zal in een eventueel later overeen te komen anterieure overeenkomst c.q. verkoopovereenkomst nog worden aangescherpt. Bovendien zal een definitief in de anterieure overeenkomst op te nemen grondprijs, conform de uitgangspunten van de Nota Grondprijsbeleid 2011, gebaseerd zijn op een taxatie door een onafhankelijk taxateur.

Gemeente en Unibail-Rodamco zetten de komende periode hun gesprekken over de verwerving van gronden op basis van het hierboven beschreven proces en kaderstelling voort met het voornemen eind mei 2013 te komen tot overeenstemming over een prijsrange van de grondwaarde. Dit leidt tot een financiële paragraaf waarin de financiële haalbaarheid komt vast te liggen. Het voornemen is het College begin juni een besluit te laten nemen over de financiële haalbaarheid gebaseerd op de grondwaarderange die dan bekend is. Die uitkomst kan toegelicht worden bij de raadsbehandeling van de Gebiedsvisie en de Haalbaarheidstoets.

Tevens is de uitkomst, na vaststelling van de Haalbaarheidstoets en het Ruimtelijk Kader door de raad op 2 juli 2013, het startpunt voor verdere onderhandelingen over de overeen te komen anterieure overeenkomst waarin de definitieve grondprijs komt vast te liggen. Het voornemen is dit traject, bij positieve uitkomst van de raadsbehandeling, in september 2013 af te kunnen ronden.