

Raadsinformatiebrief

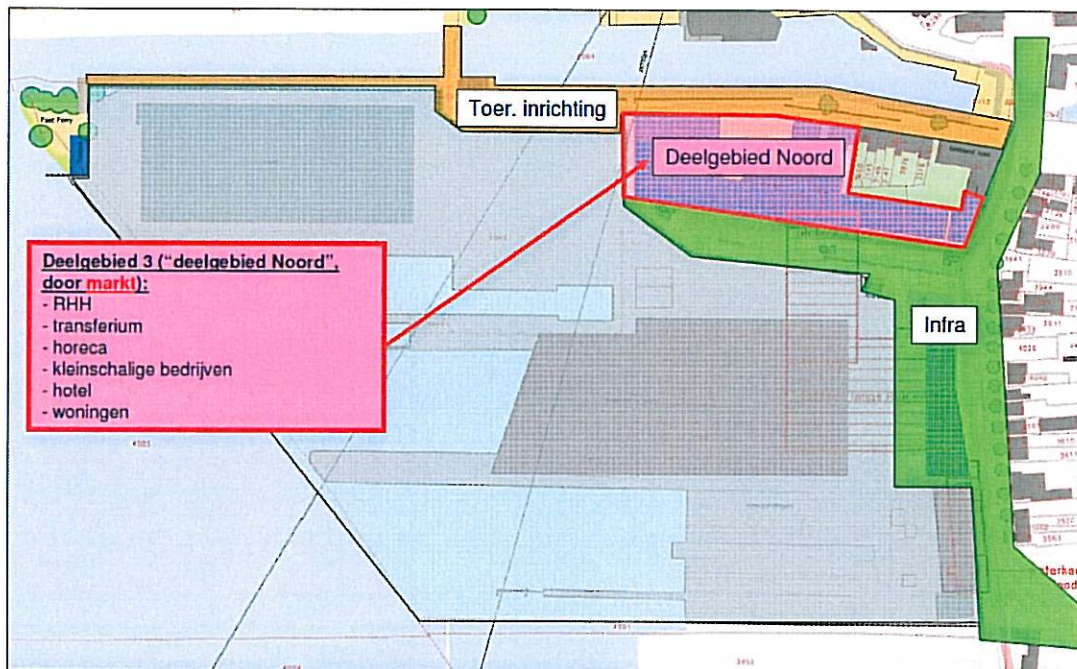
Onderwerp : Verlenging consultatie- en grondreserveringsovereenkomst Haven Zuid
Aanleiding : Collegebesluit
Datum : 9 mei 2012
Doel : Het ter kennisname verstrekken van informatie
Portefeuillehouder : S.J. Veerman
s.veerman@alblasserdam
Primaathouder : N.A.M. van den Wollenberg
078 770 6064
n.wollenberg@alblasserdam.nl

8000 27		
GEMEENTERAAD ALBLASSERDAM		
INGEKOMEN		
14 MEI 2012		
Reg.nr. : Grif		
Status :	Volgnr.:	
Com. :	Datum:	
Kopie : PL - BL - College -		
Cpm. :		
P.A.R.	Griffier	Voorz.

Te verstrekken informatie

Inleiding

Deelgebied Noord is een van de vier deelgebieden van het project Haven Zuid en bestaat uit een transferium, woningen, een toeristische attractie, een hotel, horeca en kleinschalige, watergerelateerde bedrijven.



Om Deelgebied Noord te ontwikkelen hebben we de markt nodig. In een eerder stadium is onderzoek uitgevoerd naar de wijze van marktbenadering om dit deelgebied te realiseren. Dit heeft in februari 2010 geresulteerd in een collegebesluit om een één op één consultatiefase te starten met het Consortium Royal House of Holland.

Op 18 mei 2010 heeft de raadscommissie grondgebied kennis genomen van dit collegebesluit. Tijdens deze commissievergadering heeft het college de toezegging gedaan dat, zodra de uiteindelijke *Gronduitgifteovereenkomst* met het consortium gereed is, de commissie de gelegenheid krijgt hiervan kennis te nemen en eventueel wensen en bedenkingen te uiten.

In deze brief informeren wij de raad over de gewenste verlenging van de consultatiefase om te komen tot deze Gronduitgifteovereenkomst.

Algemeen

Op 31 december 2011 zijn de consultatieovereenkomst en de grondreserveringsovereenkomst met het Royal House of Holland (RHoH) van rechtswege geëindigd. In de consultatieovereenkomst is een planning opgenomen dat er een gronduitgifteovereenkomst gesloten zou worden vóór 31 december 2011. Dit is door onvoorziene omstandigheden niet gelukt binnen de hiervoor gereserveerde tijd. De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:

- geen medewerking van de grondeigenaar bij de verwerving van een perceel grond behorende bij hotel "Het Wapen van Alblasserdam" en het dientengevolge moeten aanpassen van het ontwerp deelgebied Noord om het plan zonder bovengenoemde grondverwerving te kunnen realiseren;
- wijzigen van een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten waardoor het plan aan haalbaarheid wint en beter in de omgeving past;
- vertraging in de benodigde milieuonderzoeken voor de bestemmingsplanherziening deelgebied Noord door gewijzigde uitgangspunten in modellen, achtergrondwaarden en verkeerscijfers;
- verslechterde marktsituatie / investeringsklimaat tijdens de periode van de consultatieovereenkomst.

Het RHoH heeft het college op 24 november 2011 schriftelijk verzocht de overeenkomsten te verlengen. Omdat uw college daarover vóór 31 december 2011 geen besluit heeft kunnen nemen (zie hieronder), is de overeenkomst op grond van artikel 14.2 van rechtswege geëindigd.

In deze Raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over het collegebesluit met betrekking tot het al dan niet verlengen van de overeenkomsten met RHoH. In deze brief worden eerst de achtergronden beschreven, waarna kort wordt ingegaan op de redenen van de vertraging. Vervolgens worden er twee mogelijke scenario's beschreven:

1. doorgaan met RHoH;
2. doorgaan met andere marktpartij.

Tevens zijn de consequenties beschreven indien de ontwikkeling op Haven Zuid per direct wordt stopgezet. Uitgangspunt is en blijft dat de ontwikkeling op Haven Zuid het toerisme en de recreatie (vrijtijdseconomie) dient te versterken. Dit is een van de kernopgaven in de Ruimtelijke Toekomstvisie Alblasserdam 2005.

Per scenario zullen de risico's en kansen ten aanzien van tijd, geld en kwaliteit worden beschreven. Vervolgens wordt op basis van deze scenario's geadviseerd welk scenario het meest haalbaar is en de minste (financiële) risico's geeft.

Het advies is getoetst door de adviseur vastgoedontwikkeling van ROM-D die eerder betrokken was bij het opstellen van de consultatie- en grondreserveringsovereenkomst, de heer R. Renshoff.

Achtergrond

In 2008 is een marktconsultatie gehouden onder drie investeerders / ontwikkelaars op basis van het vastgestelde Beeldkwaliteitplan en het Bestemmingsplan Haven Zuid. De uitkomst was dat geen van de partijen het plan wilde ontwikkelen. Dit vanwege de complexiteit en de risico's en vanwege het feit dat de gemeente nog geen randvoorwaarden voor de ontwikkeling had ingevuld (infrastructuur, bodemsanering, parkeerbeleid en verbindingen over water). Delen van het plan (woningen en parkeren) wilde men wel ontwikkelen, maar voorwaarde van de gemeente was en is het integraal ontwikkelen van Haven Zuid met verschillende functionaliteiten: wonen, werken, toerisme, parkeren, horeca, infrastructuur.

De uitkomsten van de marktconsultatie hebben geleid tot een heroriëntatie van de aanpak van Haven Zuid: met behulp van subsidies de randvoorwaarden op orde maken en het gebied aantrekkelijker maken voor investeerders. Tevens zijn de initiatiefnemers van het Royal House of Holland benaderd om zich als regisseur op te stellen (voor eigen rekening en risico) voor het vinden van verschillende partijen om de verschillende functies in te vullen. Het initiatief Royal House of Holland (combineren van oud-Hollandse ambachten met een transferium voor overstap naar de attracties in de omgeving) paste perfect in het plan van de gemeente.

Na een aantal workshops met ondernemers en investeerders in 2009 en 2010 is het draagvlak verkend en hebben de initiatiefnemers begin 2010 besloten een consortium onder dezelfde naam op te richten: Royal House of Holland B.V. (RHoH).

Vanaf dat moment hebben de gemeente en RHoH de haalbaarheid onderzocht. Op basis van de vaststelling dat het plan in beginsel haalbaar is, hebben partijen besloten een exclusieve samenwerking aan te gaan en heeft het college een consultatieovereenkomst en een grondreserveringsovereenkomst met het RHoH gesloten, waaraan het volgende bestuurlijke traject vooraf ging:

<i>Besluitvorming marktbenadering 1 op 1 met RHoH</i>	
- Besluit B&W 1 op 1 met RHoH	9-2-2010
- Presentatie besluit B&W in BIO	7-4-2010
- Raadsinformatiebrief wensen en bedenkingen in GGC besproken	13-4-2010
- Raadsinformatiebrief wensen en bedenkingen in Raad besproken	21-4-2010

<i>Besluitvorming consultatie- en grondreserveringsovereenkomst met RHoH</i>	
- Besluit B&W aangaan overeenkomsten met RHoH	7-9-2010
- Raadsinformatiebrief aangaan overeenkomsten met RHoH	20-9-2010

Het doel van de Consultatieovereenkomst is dat er een zo goed mogelijke ruimtelijke ordening tot stand wordt gebracht, hetgeen dient te leiden tot een financieel, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar Uitwerkingsplan voor het gebied. RHoH wordt hierbij in de gelegenheid gesteld te beoordelen of de ontwikkeling en realisatie haalbaar is. In de consultatieovereenkomst is opgenomen dat beide partijen in de periode tot 31 december 2011 zullen proberen te komen tot een gronduitgifteovereenkomst, een in procedure gebrachte

bestemmingsplanherziening Deelgebied Noord en uitvoering van maatregelen voor flankerend beleid.

In de Grondreserveringsovereenkomst is opgenomen dat de grond tot 31 december 2011 wordt gereserveerd voor het RHoH, waarbij als randvoorwaarde geldt dat de grond tegen een marktconforme prijs door de gemeente aan RHoH dient te worden verkocht. Aan de grondreserveringsovereenkomst is een kaart gehecht waarop het door de gemeente aan RHoH aan te bieden terrein is aangegeven. In de grondreserveringsovereenkomst heeft de gemeente een inspanningsverplichting een grondstuk van het Wapen van Alblasserdam aan te kopen, hetgeen onderdeel uitmaakt van het voor het Project gereserveerde deel.

Vertraging in het ontwikkelproces

Door diverse onvoorziene oorzaken is het niet gelukt vóór 31 december 2011 te komen tot een gronduitgifteovereenkomst. De belangrijkste zijn:

1. Het niet willen verkopen van een deel van zijn grond door de eigenaar van "Het Wapen van Alblasserdam". Ondanks talloze gesprekken, het aanbieden van alternatieve parkeeroplossingen en het meedenken met de eigenaar over zijn ontwikkelmogelijkheden lukte het niet de verwerving op een minnelijke wijze te realiseren. Om de grondverwerving te bespoedigen heeft het college het RHoH verzocht "Het Wapen van Alblasserdam" te betrekken als mogelijke exploitant van het nieuwe hotel. Ook hier bleef resultaat uit: er was geen vertrouwen tussen "Het Wapen van Alblasserdam" en RHoH. Een (voor beide partijen) kostbare en langdurige onteigeningsprocedure diende zich aan. Om kosten en verdere vertragingen te voorkomen is een deel van het plan gewijzigd, waarbij geen grond van de hotelier nodig was. Dit hele traject heeft veel inspanningen gevergd van zowel de gemeente als RHoH.
2. Omwille van het vergroten van de haalbaarheid is op verzoek van RHoH een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten gewijzigd ten opzichte van de in 2007 vastgestelde Stedenbouwkundige Visie Haven Zuid. Deze wijzigingen, die op 10 september 2010 – vóór het aangaan van de overeenkomsten – aan de gemeente zijn gepresenteerd, zijn na het aangaan van de overeenkomsten besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het ontwerp, die in goed overleg zijn doorgevoerd. Al met al heeft het overleg 5 tot 6 maanden geduurd, een lang maar belangrijk traject dat onlosmakelijk samenhangt met het vinden van een gedragen invulling van het gebied Haven Zuid welke een grote impact heeft op de uitstraling van de havenkom.
3. De wensen van RHoH pasten niet in de uitwerkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Haven Zuid. Na het ondertekenen van de overeenkomsten heeft RHoH op 10 november 2010 per brief de gemeente formeel verzocht om een bestemmingsplanherziening voor deelgebied Noord, waarbij een aantal milieuonderzoeken dienden te worden geactualiseerd (luchtkwaliteit, geluid). Tijdens het uitvoeren van deze onderzoeken bleek dat:
 - het Regionale Verkeers Milieu Kaart (RVMK) model uit 2009 niet klopte: het vigerende bestemmingsplan Haven Zuid van 2008 was er niet in opgenomen.
 - de inputgegevens van verkeer die ten grondslag lagen aan de milieuonderzoeken van het bestemmingsplan uit 2007 en 2008 waren achterhaald. Naast het feit dat de verkeerssituatie anno 2011 anders is dan in 2007, bleken bij de omgevingsdienst

OZHZ ook uitgangspunten gewijzigd te zijn ten opzichte van 2007 (bijvoorbeeld de stagnatiefactor) waarover eerst bij OZHZ besluitvorming moest plaatsvinden.

Goudappel Coffeng is ingeschakeld voor het maken van nieuwe verkeersberekeningen. De door RHoH reeds uitgevoerde milieuonderzoeken (door Cauberg Huygen) dienden in ieder geval opnieuw te worden gedaan.

- door RHoH een nieuwe parkeer- en verkeerbalans moest worden opgesteld.

Al met al hebben deze factoren voor veel vertraging (ca. 9 maanden), inspanningen van beide partijen en hogere plankosten gezorgd. Een positieve uitkomst is dat het nieuwe ontwerp (als gevolg van de grondverwervingsproblematiek) kon worden meegenomen in de milieuonderzoeken en dat gebleken is dat er geen problemen meer zijn met de luchtkwaliteit op de Dam-Ruigenhil. De ontwikkelingen op Haven Zuid (gemeente + Oceanco) dragen *Niet In Betekende Mate* bij aan een slechtere luchtkwaliteit, een risico dat lang boven het project zweefde.

Naast de gemeente heeft ook RHoH aantoonbaar inspanningen gepleegd om ook onder de gewijzigde omstandigheden in samenspraak met de gemeente haar verplichtingen na te komen. Als voorbeeld kan hier worden genoemd dat de gemeente het voorstel heeft gedaan om een nieuw ontwerp te maken waarbij geen grond van "Het Wapen van Alblasserdam" meer nodig is. RHoH heeft deze uitdaging opgepakt en een nieuw ontwerp van de parkeergarage gemaakt en maximaal medewerking verleend aan nieuwe milieuonderzoeken.

Gevolgen kredietcrisis: vinden investeerders kost meer tijd

De wereld van de ontwikkelaar ziet er na de recessie en de huidige kredietcrisis helaas anders uit dan voorheen. ING, ABN Amro en SNS Bank hebben zich volledig teruggetrokken uit de financiering van projectontwikkelingwerken. De ontwikkelaar moet noodgedwongen eerst op zoek naar de eindbelegger voordat er grond kan worden afgenomen. Bij verhuurprojecten eist de eindbelegger 100% voorverhuur van eersteklas huurders voor ten minste 10 jaar en bij bijzondere producten zelfs veel langer.

In algemenere zin kan worden gesteld dat de investeringsbereidheid en risicobereidheid van investeerders sterk is afgenomen in de afgelopen jaren. Het zoeken naar de geschikte eindbelegger voor Haven Zuid moet uiterst zorgvuldig gebeuren. Het gaat om een vrij unieke propositie die niet zonder meer op de markt gebracht kan worden. Er wordt gekeken naar de groeiemarkt China en de groeiemarkt toerisme in Nederland. Deze twee markten wil het RHoH bijeenbrengen. Dat het proces van het vinden en binden van investeerders meer tijd kost is echter een feit in deze marktomstandigheden in combinatie met een uniek project als Haven Zuid.

Verzoek om verlenging

In haar brief van 24 november 2011 aan het college heeft RHoH aangegeven de consultatiefase te willen verlengen met één jaar, welk verzoek door RHoH is toegelicht in de collegevergadering van 29 november 2011. Omdat het college op dat moment onvoldoende inzicht had in de consequenties van een verlenging, heeft zij RHoH verzocht een nadere onderbouwing van de wens tot verlenging aan het college te geven. Daarnaast heeft enkele dagen na de collegevergadering een gesprek plaatsgevonden tussen de portefeuillehouder, de projectleider, RHoH en de reeds betrokken ontwikkelaar HKL uit Rotterdam. In dit overleg heeft RHoH de wens tot verlenging stevig gemotiveerd. RHoH heeft dit vervolgens bevestigd bij brief van 12 januari 2012. In deze brief is aangegeven welke kansen RHoH ziet en op welke wijze en met welke partijen zij deze kansen willen gaan verzilveren.

We kunnen vaststellen dat de samenwerking met RHoH ondanks de veranderde omstandigheden tot nu toe goed is verlopen en dat RHoH haar aandeel in de inspanningen heeft geleverd, maar dat de marktomstandigheden – zoals in heel Nederland het geval is – tegenwerken.

De vraag die nu voorligt dient als volgt te worden geformuleerd:

Moeten we gezien de opgelopen vertraging, het sterk verslechterde investeringsklimaat en de kansen voor het aantrekken van investeerders doorgaan met RHoH als toeristische ontwikkelaar op Haven Zuid?

Het antwoord op deze vraag kan pas gegeven worden na analyse van een tweetal scenario's:

1. doorgaan met ontwikkelaar RHH op de ingeslagen weg;
2. doorgaan met een andere marktpartij, met een alternatief plan.

Tevens is het scenario Nu stoppen onderzocht. Op basis hiervan heeft het college op 14 februari 2012 een go/nogo-besluit genomen, "alles overziende": verlenging van de consultatiefase met RHoH met een jaar.

Scenario's ontwikkeling deelgebied Noord van Haven Zuid

Scenario 1: Doorgaan met RHoH

In dit scenario wordt de consultatiefase verlengd met één jaar, conform het verzoek van RHoH. Dit is de tijd die RHoH nog nodig denkt te hebben voor het vinden en binden van investeerders. Tevens heeft de gemeente nog zeker een half jaar nodig voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure met een vaststelling door de Raad in december 2012¹.

Resultaat

- In dit scenario bestaat een grote kans op een bijdrage aan de oplossing van de verkeersproblematiek op de dijk en de parkeerproblematiek bij Kinderdijk. De verleiding voor toeristen om te parkeren op Haven Zuid is groot en parkeren op Haven Zuid kan nog worden vergroot door financiële prikkels en/of harde maatregelen (parkeerverboden).
- Haven Zuid wordt getransformeerd tot een aantrekkelijke omgeving. Er is een attractie, er zijn woningen en horeca op Haven Zuid en de Zuiderstek wordt heringericht. De aansluiting met het centrum wordt gemaakt.
- Er vindt een sterke toeristische ontwikkeling plaats via de TOP Alblasserdam (tijdelijk transferium) *tijdens* de bouwfase en *daarna* door de bouw van het Royal House of Holland.
- De nieuwe scheepsloods van Oceanco wordt afgeschermd door de ontwikkeling.
- De Zuiderstek wordt autoluw gemaakt en de bewoners en gasten van het bestaande hotel kunnen parkeren aan de achterzijde, waar ook de toegang tot de parkeerplaatsen naartoe wordt verplaatst.

Wat gaan we er voor doen

Gemeente: de consultatie- en de grondreserveringsovereenkomst dienen te worden verlengd en de herziening van het bestemmingsplan dient in procedure te worden gebracht. Vervolgens dient een gronduitgifteovereenkomst te worden aangegaan op het moment dat RHoH de grond wil en kan overnemen, waarna de bodem van deelgebied Noord gesaneerd zal worden en bouwrijp gemaakt. De Zuiderstek wordt in 2014 als laatste onderdeel heringericht.

¹ In de bestuurlijke planner is abusievelijk januari 2012 vermeld

RHoH: RHoH gaat investeerders, exploitanten, kopers en huurders aan het plan committeren, het plan verder uitwerken en uiteindelijk overdragen aan de realisator die het plan zal gaan bouwen en exploiteren.

Tijd gevolgen

- RHoH stelt in haar brief d.d. 12 januari 2012 dat de deuren van het RHoH eind 2014 geopend kunnen worden (in plaats van in begin 2014). Dit betekent een vertraging van een jaar. Naar buiten toe heeft de gemeente altijd gecommuniceerd dat de opening plaatsvindt in 2014/2015. De extern gecommuniceerde planning wijzigt dan ook niet.

Financiële gevolgen

- De actualisatie van de grex per 1-1-2012 laat zien dat het verwachte saldo van de grondexploitatie met een verlies van enkele tonnen eindigt. Hierbij is rekening gehouden met een langere planfase (één jaar vertraging). Grootste risico is het krijgen van een lagere grondopbrengst dan nu voorzien.

Kansen

- RHoH heeft twee partners aangetrokken voor de ontwikkeling: HKL Bouw voor de ontwikkeling en PCH parkeren voor het exploiteren van parkeergarage. Onlangs heeft HKL Bouw China bezocht en is via Horwath / HTL Capital Advisors Beijing in contact gekomen met een Chinees staatsbedrijf. Dit bedrijf heeft een aparte hotelontwikkelingsafdeling en is geïnteresseerd om in Europa te gaan investeren.
- In het gesprek tussen RHoH en de Chinese touroperator bleek dat de touroperator er de voorkeur aan geeft het project in joint venture aan te pakken met een Nederlands bedrijf. Daartoe is contact opgenomen met een Nederlandse touroperator, die een vestiging heeft in China.
- RHoH heeft stevig geïnvesteerd in het voortraject en heeft diensgevolge commitment met de gemeente opgebouwd: het zoeken naar partijen om van het concept een succes te maken. Dit betreft touroperators, winkeliers, winkel- en hotelexploitanten en investeerders, waarbij de ene partij niet zonder de andere kan.

Risico's

- In haar brief d.d. 11-7-2011 heeft PCH Parkeren de voorwaarden geformuleerd op basis waarvan zij de parkeergarage wil gaan exploiteren. Een van die voorwaarden is het invoeren van gereguleerd parkeren en het ontmoedigen, dan wel voor toeristen onmogelijk maken van parkeren in Kinderdijk. De gemeente heeft met de Kadernota parkeren een begin gemaakt met het wijzigen van het parkeerbeleid in Alblasterdam en Nieuw-Lekkerland. Het risico bestaat dat PCH dit niet stevig genoeg vindt om in te stappen. Beheersmaatregel: via RHoH in gesprek gaan met PCH om de eisen, wensen en mogelijkheden van PCH en de gemeente op elkaar af te stemmen.
- De kans bestaat dat RHoH in de verlenging van de consultatiefase geen overeenstemming kan bereiken met investeerders. Dit risico wordt verkleind door het opgebouwde commitment van zowel RHoH als HKL Bouw, die beiden enkele tonnen hebben geïnvesteerd in de voorfase. Tevens kan de gemeente de ondernemers van Alblasterdam meer betrekken bij de plannen (als deze concreter worden), waardoor er ook vanuit deze groep meer interesse en investeringsbereidheid komt.
- Nieuwe investeerders kunnen eventueel nadere eisen stellen aan het plan, waardoor het bestemmingsplan (opnieuw) op onderdelen zal moeten worden aangepast.

Samenvatting en conclusies scenario 1

Doorgaan met RHoH geeft nog steeds een goede kans op het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen en een sluitende grondexploitatie. Wel bestaat het risico dat de grondwaarde lager is dan verwacht (maar hoger dan in scenario 2, zie hieronder) en dat er binnen de verlengingstermijn geen investeerders worden gevonden. De overige risico's zijn beheersbaar. Tevens zal de realisatie één jaar naar achteren gaan ten opzichte van de planning in de consultatieovereenkomst. De opening van RHoH valt echter nog altijd binnen de extern gecommuniceerde planning van 2014/2015.

Scenario 2: Doorgaan met andere partij

Bij dit scenario scheiden de wegen van de gemeente en RHoH zich, waardoor het concept Royal House of Holland niet wordt gerealiseerd op Haven Zuid. Het concept is ontwikkeld in samenwerking tussen de gemeente en RHoH. Er wordt een andere ontwikkelaar gezocht om een toeristische invulling te geven aan Haven Zuid. De kans is echter klein dat zich op korte termijn een andere ontwikkelaar/investeerder aanbiedt in dit slechte investeringsklimaat, welke tevens de bereidheid heeft om in de planvorming te voorinvesteren.

Resultaat

Bij dit scenario is het resultaat (de invulling van deelgebied Noord) niet nader bekend, maar de voorwaarde blijft dat deze toeristisch moet zijn en (vooralsnog) moet passen binnen het beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan.

Wat gaan we er voor doen

Allereerst zal de samenwerking met RHoH moeten worden afgerond conform de consultatieovereenkomst. Vervolgens zal moeten worden besloten of de ontwikkeling tijdelijk wordt stopgezet (wachten op verbetering van de economie), of dat door middel van een marktconsultatie c.q. prijsvraag de markt direct zal worden benaderd. In ieder geval zal er een nieuw projectplan inclusief marktbenaderingsplan moeten worden opgesteld. Hiervoor zal financiering moeten worden aangevraagd en het plan zal moeten worden vastgesteld door B&W. Vervolgens zal – indien gekozen is voor het opnieuw benaderen van de markt – de marktbenadering starten. De planning is ongewis, maar dit traject kan een jaar duren. Als er een partij gevonden en gecontracteerd is, zal de planvorming opnieuw moeten worden opgestart en eventueel het bestemmingsplan worden herzien. Al met al duurt dit minimaal twee jaar.

Tijdgevolgen

- Minimaal 2 jaar vertraging ten opzichte van de planning van scenario 1.

Financiële gevolgen

- Er is een kans dat RHoH een claim indient van enkele tonnen als vergoeding voor de in het voortraject gemaakte kosten en dat de gemeente deze claim geheel of gedeeltelijk moet betalen.
- De plankosten zullen toenemen met circa vijf ton als gevolg van de verwachte vertraging van twee jaar. Zo zal er een nieuwe marktbenadering en contractering van / grondverkoop aan een nieuwe marktpartij moeten plaatsvinden en zijn er extra projectmanagementkosten. De planvorming zal deels opnieuw moeten gedaan.
- Renteverlies door langere projectduur van circa € 100.000 over 2 jaar (realisatie gereed in 2016/2017).

- Het verwachte saldo van de grondexploitatie bij dit scenario bedraagt tussen de een en tweeënhalve miljoen euro verlies.

Kansen

- Andere partijen kunnen nieuwe creatieve plannen hebben die een grotere haalbaarheid hebben dan de bestaande plannen.

Risico's

- Naast de genoemde financiële risico's geeft dit scenario veel onzekerheden: de kans is klein dat er zich in deze economisch slechte tijden een investeerder aanbiedt die wil voorfinancieren in de planontwikkeling. En als er al andere partijen geïnteresseerd zijn; sluit hetgeen zij willen aan bij de plannen van de gemeente?
- Het risico bestaat echter dat RHoH het concept als intellectueel eigendom (IP) beschouwt, waardoor het niet door een derde partij kan worden doorontwikkeld.

Consequenties indien de ontwikkeling op Haven Zuid wordt stopgezet

Een mogelijkheid is om nu de ontwikkelingen op Haven Zuid helemaal stop te zetten. Er wordt geen nieuwe overeenkomst met RHoH aangegaan en met uitzondering van de aangegane verplichtingen stopt de ontwikkeling van Haven Zuid tot een toeristisch knooppunt van de regio. De gemeente blijft eigenaar van het terrein. Er zullen geen ontwikkelingen meer plaatsvinden. De gevolgen zijn dat de geplande toeristische ontwikkeling binnen Alblasserdam achterblijft.

Andere gevolgen zijn:

- De kans op een bijdrage aan de oplossing van de verkeersproblematiek op de dijk en de parkeerproblematiek bij Kinderdijk wordt verkleind. De verleiding om te parkeren op Haven Zuid is verdwenen en parkeren op Haven Zuid kan alleen afgedwongen worden door harde maatregelen.
- Er is geen attractie, geen woningen, geen horeca op Haven Zuid en de Zuiderstek wordt niet heringericht. De aansluiting met het centrum wordt niet gemaakt.
- Er vindt slechts een beperkte toeristische ontwikkeling plaats.
- Haven Zuid blijft een kaal, onaantrekkelijk en winderig terrein met de nieuwe scheepsloods van Oceanco als blikvanger. Indien ook in het nieuwe plan woningen worden voorzien zullen deze volgens de Wet milieubeheer wat betreft geluid – evenals bij het huidige plan – moeten worden afgeschermd van het bedrijventerrein van Oceanco.
- Het saldo van de grex zal liggen tussen de een en tweeënhalve miljoen euro.

Resultaat

De gemeente heeft met het project Haven Zuid de infrastructuur en de entree van Alblasserdam verbeterd, een TOP Alblasserdam gerealiseerd (Zuiderstek 1, aanlegsteiger, TOP ZHBT), de ontsluiting van het Haven Zuid terrein verbeterd (nieuwe ontsluiting Ruigenhil en via de gerenoveerde ophaalbrug), de bouw van de nieuwe brandweerkazerne gerealiseerd en de bouw van een nieuwe scheepsloods voor Oceanco mogelijk gemaakt. Het terrein van deelgebied Noord blijft openbaar gebied waar geparkeerd kan worden en waar evenementen kunnen plaatsvinden.

Advies

Geadviseerd wordt om door te gaan op de ingeslagen koers en de consultatiefase te verlengen met een jaar. Er is door beide partijen veel geïnvesteerd, er is commitment van de kant van RHoH en de gemeente en RHoH kennen elkaar goed. Het stedenbouwkundig ontwerp is afgestemd, de milieuonderzoeken zijn geactualiseerd en er is voor draagvlak in de regio gezorgd. Daarnaast zijn er kansen gecreëerd voor het aantrekken van investeerders in binnen- en buitenland, wat zeker niet vanzelfsprekend is in dit slechte economische klimaat. Als laatste kan nog worden opgemerkt dat – nog niet eerder genoemd maar wel belangrijk – de toeristische markt een groeimarkt is.

Ook financieel gezien is doorgaan met RHoH de beste keus. Er zijn aanzienlijke verliezen op de grondexploitatie te verwachten bij scenario 2 (Doorgaan Met Andere Partij), nog los van de vertraging van 2 jaar voor het aan boord krijgen van een andere partij, als deze al gevonden kan worden in deze crisistijden.

Wat gaan we er voor doen

De overeenkomsten zullen worden verlengd door het opstellen van een nieuwe consultatie- en grondreserveringsovereenkomst. Inhoudelijk zullen de nieuwe overeenkomsten gelijk zijn aan de oude, behoudens een aantal kleine wijzigingen. Deze wijzigingen worden toegelicht onder hoofdstuk Juridische Aspecten. Het JKC zal de nieuwe overeenkomsten toetsen, waarna tot ondertekening zal worden overgegaan.

Het besluit om te starten met het bouwrijpmaken en saneren van deelgebied Noord wordt pas genomen nadat de gronduitgifteovereenkomst met de ontwikkelaar is aangegaan, eventueel eerder na overleg en verkregen zekerheid over de grondafname door de ontwikkelaar.

Hoe beperken we de kosten?

We onderscheiden de volgende drie perioden:

Periode 1: afronden reeds aangegane verplichtingen, restwerkzaamheden en de bestemmingsplanherziening, waarna de waakvlamperiode begint. In deze waakvlam periode zullen de plankosten op een laag pitje worden gezet totdat de ontwikkelaar een investeerder heeft gevonden. De periode zoals we die nu zien loopt van Q1 t/m Q4 2012.

Periode 2: een investeerder in zicht, waarna de gemeente voorbereidende werkzaamheden zal opstarten om het terrein bouwrijp te kunnen maken (ontwerp, bestek). Deze periode duurt circa twee maanden.

Periode 3: de contract- en bouwfase. Zodra de realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar is getekend zal het bouwrijpmaak bestek (inclusief bodemsanering) worden aanbesteed, waarna het bouwrijpmaken zal aanvangen. Vervolgens zal de grond worden overgedragen aan de ontwikkelaar, die na aanvraag van de omgevingsvergunning de bouw van het Royal House of Holland zal starten. Deze periode loopt van 2013 tot en met 2015.

Door goed te sturen op de waakvlamperiode worden de plankosten in deze fase beperkt.

Juridische aspecten

Het advies is getoetst door het Juridisch Kennis Centrum Drechtsteden (mevrouw A.C.M. Geerts, advocaat). Er zijn enkele wijzigingen aangebracht in de nieuwe af te sluiten Consultatie- en Grondreserveringsovereenkomst, mede op advies van het JKC:

1. de boeteclausule – waarbij partijen bij gebleken haalbaarheid van het plan niet zondermeer direct van elkaar af kunnen – is geschrapt. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben inmiddels aanzienlijk geïnvesteerd in zowel het plan als in de samenwerking, waardoor deze clausule niet meer nodig is. Dit beperkt ook de kans op lastige en dure arbitrage indien de clausule zou moeten worden geëffectueerd.
2. De consultatiefase en grondreservering is verlengd tot en met december 2012, waarbij er een mogelijkheid is opengelaten om in het uiterste geval alsnog verlenging door te voeren indien het project hierom vraagt.
3. De planning van de procedure voor herziening van het bestemmingsplan is aangepast naar de laatste inzichten.
4. De plankaart met bijbehorende perceeloppervlaktes is gewijzigd op basis van de nieuwe lay-out van de parkeergarage.

Communicatie

In zijn vergadering van 14 februari 2012 heeft het college van B&W besloten de consultatiefase met een jaar te verlengen tot 31 december 2012.

Zo spoedig mogelijk daarna hebben wij de raad door middel van een vertrouwelijke raadsinformatiebrief geïnformeerd. Onderhavige brief is een openbare versie daarvan, welke op verzoek van de commissie Grondgebied aan u wordt gezonden. Het besluit zal worden behandeld in de vergadering van de commissie Grondgebied op 14 mei 2012.

Externe communicatie heeft plaatsgevonden middels een persbericht.

Uitvoering

De planning na ondertekening van consultatie- en grondreserveringsovereenkomst is als volgt:

- vaststellen herziening bestemmingsplan Haven Zuid: december 2012;
- sluiten gronduitgifteovereenkomst: eind 2012;
- aanbesteden bouwaannemer door consortium RHoH: begin 2013;
- start bouw deelgebied Noord: begin 2013;
- bouw gereed: begin 2015.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders


secretaris


burgemeester

Bijlage:

1. Nieuwe plankaart d.d. 22 maart 2012

