

Afsprakenbrief gemeente - Somerset

Collegebesluit van 28 april 2021 - 29

Aanleiding

Sinds enige maanden zijn de gemeente Tilburg en Somerset Capital Partners weer constructief met elkaar in gesprek over de toekomstige ontwikkelingen aan de Kempenbaan-Oost. Juridische briefwisselingen en strijdige standpunten hebben plaatsgemaakt voor een blik op de toekomst waarin gezocht wordt naar mogelijke oplossingsrichtingen waar beide partijen tevreden over kunnen zijn. Dat de gemeente en Somerset weer in goede harmonie om tafel zitten is mede het gevolg van de oproep eind 2020 van de Werkgroep Koningshoeven, een groep bewoners die zich inzet voor de leefbaarheid van hun omgeving.

In de afgelopen periode hebben gemeente en Somerset over diverse scenario's gesproken waarover de gemeenteraad een besluit moet nemen, waarbij ook een mogelijke alternatieve ontwikkelmogelijkheid op Wijkevoort als reële optie voorbij is gekomen. Uiteindelijk zijn er vier scenario's genoemd die aan de raad worden voorgelegd:

1. Realisatie middelgroot distributiecentrum Kempenbaan-Oost.
2. Gebiedsontwikkeling woningbouw Kempenbaan-Oost zonder alternatieve ontwikkellocatie Wijkevoort.
3. Gebiedsontwikkeling woningbouw Kempenbaan-Oost met alternatieve ontwikkellocatie Wijkevoort.
4. Gebiedsontwikkeling woningbouw Kempenbaan-Oost en bredere samenwerking gemeente-Somerset op Wijkevoort.

Om de besluitvorming in de gemeenteraad over de locaties Kempenbaan-Oost en Wijkevoort goed voor te bereiden zijn de belangrijkste afspraken waarover mondeling overeenstemming is bereikt schriftelijk vastgelegd in een afsprakenbrief. In dezelfde brief zijn ook de processtappen weergegeven die aangeven op welke wijze de samenwerking komende maanden wordt vormgegeven en wat gemeente en Somerset van elkaar mogen verwachten.

Besluit

Het college:

1. Ondertekent de afsprakenbrief tussen gemeente Tilburg en Somerset Capital Partners waarmee voor beide partijen inzichtelijk is welke vier scenario's worden voorgelegd aan de gemeenteraad en welke afspraken en processtappen hiervoor gelden.
2. Deelt de afsprakenbrief ter kennisgeving met de gemeenteraad via bijgevoegde raadsbrief.

Argumenten

1.1. Met de brief worden de tot nu toe gemaakte afspraken vastgelegd en inzicht gegeven in het proces tot aan besluitvorming in de gemeenteraad.

Er is tussen gemeente en Somerset veel gesproken over diverse ontwikkelrichtingen aan Kempenbaan-Oost en hoe we dit denken te kunnen realiseren. De gemeente heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor een woningbouwontwikkeling in dit gebied, Somerset wil graag een distributiecentrum realiseren. Beide partijen zijn er tot op heden niet uitgekomen en gezamenlijke conclusie is dat er diverse scenario's aan de gemeenteraad worden voorgelegd op basis waarvan zij kan besluiten wat de meest wenselijke ontwikkelrichting is.

Per scenario zijn er eerder mondelinge afspraken gemaakt waarmee het proces is ingezet. Partijen hebben echter aangegeven behoefte te hebben aan het concretiseren van de afspraken tot nu toe door middel van het schriftelijk vastleggen ervan. Ook de bijbehorende processtappen zijn in de afsprakenbrief weergegeven.

1.2. De afsprakenbrief geeft blijk van wederzijds vertrouwen en commitment en is niet vrijblijvend.

Met de brief willen beide partijen naar elkaar toe vertrouwen uitspreken over de samenwerking. Er is een positieve grondhouding om een voor beide partijen goede uitkomst te bewerkstelligen. De brief heeft echter geen vrijblijvend karakter. De uitkomst van de gesprekken over de diverse scenario's worden voor zover mogelijk 'vastgeklikt' en de genoemde randvoorwaarden staan voor partijen niet meer ter discussie.

2.1. Transparantie richting de gemeenteraad.

In het licht van de besluitvorming door de gemeenteraad ten aanzien van de dossiers Wijkevoort en Kempenbaan-Oost is het van belang dat de gemeente volledig wordt geïnformeerd. Dit komt het besluitvormingsproces ten goede. De brief wordt dan ook gedeeld met de gemeenteraad, zoals ook is toegezegd tijdens de raadsbijeenkomst op maandag 12 april 2021.

Risico's

De afsprakenbrief kan verwachtingen wekken dat alle scenario's mogelijk zijn. Dit zal echter ook afhangen van de mogelijkheden om de financiële gevolgen van deze scenario's op te vangen. Zie paragraaf Kosten en dekking

Kosten en dekking

Het tekenen van de afsprakenbrief heeft niet direct financiële consequenties.

Bij de keuze voor een van de scenario's komen er wel (mogelijk forse) financiële consequenties in beeld. Op dit moment wordt een actualisatie van de grondexploitatieberekeningen uitgevoerd en op korte termijn wordt een taxatie-opdracht uitgezet voor de eventueel aan te kopen gronden van Somerset. Afhankelijk van het uiteindelijk scenario zal gekeken moeten worden naar:

1. De waardering van de gronden na aankoop op de balans van de gemeente. Op basis van de BBV regels hangt deze waardering af van de uiteindelijke bestemming van de grond, de residuele uitkomsten van de grondexploitaties, het moment waarop een grondexploitatie geopend wordt en de uitkomst van de taxaties;
2. Het negatieve resultaat bij openen van de grondexploitatie, waarvoor op dat moment een voorziening gevormd moet worden;
3. De uitkomsten van de Risman risico-analyse, op grond waarvan de reserve Risico's grondexploitatie zal toe moeten nemen.

Deze variabelen zijn nu nog niet bekend, maar zullen van invloed zijn op de uiteindelijke uitkomst.

Inzet van aanvullend benodigde middelen moet afgezet worden tegen andere ambities. Volgens het meest actuele financiële meerjarig beeld, is er een fors structureel tekort en zijn er beperkt incidentele middelen beschikbaar. De inzet van deze beperkt beschikbare middelen moet nog afgewogen worden in het kader van het Tmip. Hiervoor is een investeringsoverzicht gemaakt wat recentelijk in het informeel college is gepresenteerd. Hieruit blijkt dat de optelsom van de ambities per jaar fors hoger is dan de geprognosticeerde dekkingsmiddelen tot en met 2029.

Vervolg

De brief wordt zo snel mogelijk na het collegebesluit door beide partijen ondertekend. Daarnaast worden ten behoeve van en ondersteunend aan behandeling van de scenario's in de gemeenteraad de financiële en juridische kaders per scenario verkend. Met deze verkenning wordt de gemeenteraad voorzien van een globaal beeld met betrekking tot de financiële en juridische rechten en verplichtingen, kansen en risico's behorend bij ieder scenario. De scenario's worden tegelijkertijd met de besluitvorming rondom het bestemmingsplan Wijkevoort aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bijlagen

Afsprakenbrief d.d. 28 april 2021
Raadsbrief

Portefeuillehouder: Wethouder De Vries
Behandelend ambtenaar: Afdeling Ruimte, Robert van Opdorp