



Raadsinformatiebrief

Onderwerp: Ondertekende overeenkomst 'TAC vernieuwbouwt (TAC 2.0)

Inleiding

Op basis van eerdere besluitvormingsrondes (2017, 2018 en 2019) in de Raad is bepaald dat een deel van het TAC-gebouw aan de Vonderweg 1 behouden blijft voor een culturele bestemming (ateliers en makerspaces) en dat dit wordt gerestaureerd/gerenoveerd, waarbij het TAC (stichting Petri) als 'preferred supplier'/beoogd koper optreedt. Het project wordt gerealiseerd in de vorm van een integrale bouwplanontwikkeling met een ensemble van oudbouw en (ver)nieuwbouw. Een groot deel van de opbrengst van het in dit verband te realiseren woningbouwprogramma (30% sociaal-50% midden-20% hoog) wordt als financieringsmechanisme gebruikt om het verduurzamen en vernieuwen van de oudbouw haalbaar te maken.

De afgelopen periode vond nadere uitwerking plaats van de projectkaders en uitgangspunten/afspraken en door de gemeenteraad bij de besluitvorming op 5 november 2019 gevraagde garanties/zekerheden. De ondertekende overeenkomst tussen de gemeente en Focus on TAC BV (de joint venture die voor dit project is opgericht), is de resultante daarvan. En vormt daarmee een belangrijke mijlpaal voor de feitelijke realisatie van het project de komende jaren.

- Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- Coalitieafspraken
- Motie/amendement/toezegging
- Anders, namelijk ter informatie, naar aanleiding van eerdere besluitvormingsrondes in de Raad

Besluit van college van burgemeester en wethouders

1. Instemmen met de overeenkomst voor 'TAC vernieuwbouwt' (TAC 2.0) tussen de gemeente Eindhoven en Focus on TAC BV, waarmee formalisering plaatsvindt van de van toepassing zijnde kaders, uitgangspunten, garanties, termijnen en overige rechten en plichten van betrokken partijen, te weten (doch niet limitatief):



- verkoop door de gemeente van de oudbouw aan de Vonderweg 1 die gedeeltelijk gehandhaafd wordt, waarbij er een meeropbrengst van 1,3 miljoen euro gerealiseerd wordt ten opzichte van de boekwaarde van het gebouw;
 - realisatie(proces) van 4.800m2 TAC 2.0 in een ensemble van oudbouw en (ver)nieuwbouw;
 - verkoop van maximaal 16.500 m2 nieuwbouwmeters van de gemeente aan Focus on TAC BV t.b.v. de realisatie van het financierend woningbouwprogramma conform de 30-50-20% (sociaal-midden-hoog) verdeling van het woningbouwprogramma van de gebiedsontwikkeling, waarmee een grondopbrengst gegenereerd wordt van circa 6 miljoen euro;
 - afrekening van het overeengekomen bedrag aan historische energiekosten door het TAC (i.c. Stichting Petri) aan de gemeente à €500.000,- ;te vermeerderen met de aan stichting Petri toe te rekenen energielasten vanaf 1-1-2020 tot aan aankoop/vernieuwbouw van het pand aan de Vonderweg 1.
 - afspraken ten behoeve van tijdige sloop en de tijdelijke huisvesting van het TAC tijdens sloop en verbouwing;
 - de aan de raad toegezegde financiële zekerheden en verplichtingen met het oog op echte verzelfstandiging van het TAC en een duurzaam gezonde exploitatie na oplevering, waaronder een externe garantstelling van Focus Vastgoedontwikkeling aan Stichting Petri van €500.000,- voor exploitatie-tegenvallers van het TAC gedurende 10 jaar;
 - de kwalitatieve verplichtingen waarmee de betaalbaarheid én structurele beschikbaarheid van ateliers en makerspaces (volgens het TAC-concept) gegarandeerd worden;
 - de kwalitatieve verplichtingen waarmee de betaalbaarheid van de te ontwikkelen woonproducten binnen het sociale en middensegment geborgd wordt gedurende 15 jaar;
 - (financiële) garanties op het moment dat er zich omstandigheden voordoen waardoor het project niet of slechts gedeeltelijk gerealiseerd wordt.
2. Instemmen met éénmalige gemeentelijke bijdragen ter hoogte van maximaal €300.000,- en daartoe vaststellen van de bijbehorende begrotingswijziging. Dit i.v.m. frictiekosten (vanwege het versneld voor sloop beschikbaar krijgen t.b.v. aangrenzende ontwikkelingen), en bijdrage in realisatie van gezamenlijke tuin (met aangrenzende ontwikkelingen). Overigens is voor het project Emmasingelkwadrant een Woningbouwimpuls-subsidie beschikt van € 4,5 miljoen. Genoemde bijdrage wordt voor de helft hieruit gedekt.



Argumenten/kanttekeningen

Zoals door uw raad aangegeven regelt de overeenkomst het juridische kader voor het structureel behouden van het TAC-gebouw voor een cultureel -programma. 'TAC-vernieuwbouwt' zorgt er bovendien voor dat de levendigheid binnen de gebiedsontwikkeling geborgd en verbeterd wordt. Het ziet tevens toe op een aanvullend woonprogramma van circa 228 woningen dat voldoet aan de gebiedsgerichte kaderstelling van 30% sociaal, 50% middenhuur-/koop en 20% dure huur/koop. Een deel van het sociale huursegment wordt ingevuld met atelierwoningen (Artist in Residence), een welkome aanvulling op het huidige/toekomstige woonprogramma van het Emmasingelkwadrant.

De financiële en inhoudelijke kaders vanuit het raadsbesluit van 5 november 2019 zijn nader uitgewerkt in de overeenkomst. Met name betreft dit de condities waaronder verkoop plaatsvindt van het gedeelte van de oudbouw dat overblijft na sloop, de realisatie van 4800m² TAC in oudbouw en (ver)nieuwbouw, de verkoop van 16.500m² grond ten behoeve van het financierende woningbouwprogramma en de kwalitatieve eisen waaraan de (ver)nieuwbouw moet voldoen (waaronder energieprestatie, duurzaamheid, cultuurhistorische waarden, ruimtelijke kwaliteit enz.).

Met financiële garanties, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en een terugleververplichting zijn afspraken gemaakt die ervoor zorgen dat de ateliers en 'makerspaces' structureel beschikbaar blijven voor de stad.

De brief met zekerheden (d.d. 30 oktober 2019) die onderdeel was van het Raadsbesluit is nader geoperationaliseerd in deze overeenkomst. In de bijlage bij deze RaadsInformatieBrief is aangegeven op welke wijze e.e.a. juridisch verankerd i.c. geborgd is.

Bijlagen

- Overzicht van borging zekerheden bij raadsbesluit 2019

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

secretaris