

Agendapunt : 11
Voorstelnummer : 03-25
Raadsvergadering : 27 maart 2007
Classificatienummer :
Naam opsteller : Jan de Boer
Informatie op te vragen bij:
Portefeuillehouder(s) : Jan Stam en Else Trap

onderwerp: Uitgangspunten en werkwijze accommodatiebeleid kern Bergen

Aan de raad,

Beslispunt: *Als uitgangspunten en werkwijze voor verdere uitwerking van het accommodatiebeleid kern Bergen wordt aan uw raad voorgesteld:*

1. Om voor alle woningbouwlocaties samen, waarbij de gemeente opdrachtgever is, een verdeling vast te stellen van 70 % te bouwen woningen in de vrije sector en 30 % in de sociale sfeer. Deze aantallen zijn exclusief de te slopen woningen in de sociale sfeer die worden herbouwd.
2. Om alle ontwikkellocaties: De Laars, Kerkedijk, Elkshove en Dr. van Peltlaan 5 in één pakket in de markt zetten.
3. Om in verband met risicospreiding de besluitvorming over de definitieve investeringen in de verbouw van het gebouw Jan Ligthartstraat 4 en van 't Oude Raethuys uit te stellen tot het moment dat er duidelijkheid bestaat over de opbrengsten uit de ontwikkellocaties.
4. Een voorbereidingskrediet van € 105.000,-- beschikbaar te stellen voor de uitwerking van de plannen met betrekking tot de noodzakelijke verbouwing aan het gebouw Jan Ligthartstraat 4.

1. Aanleiding

Op 26 april 2005 heeft uw raad een besluit genomen over het accommodatiebeleid kern Bergen.

In dit besluit is over zeven projecten (Elkshove, de Beeck, strook grond aan Kerkedijk, de Laars, het gebouw Binnenhof 9-11, 't Oude Raethuys en de JL4) een uitspraak gedaan.

Deze projecten zijn door dit besluit qua inhoud en financieel kader aan elkaar gekoppeld.

Voor de locaties Elkshove, de Laars en Kerkedijk is door stedenbouwkundige bureaus onderzocht wat de bebouwingsmogelijkheden zijn.

2. Feiten

Het bureau BCS heeft in een rapport "*Financiële consequenties accommodatiebeleid kern Bergen*" de mogelijke kosten, opbrengsten en risico's per project in kaart gebracht en in een model gevat.

Op 25 januari 2007 is in een besloten commissievergadering een nadere toelichting gegeven over dit rapport en de financiële gevolgen van de diverse opties.

In dit voorstel worden voorstellen gedaan voor de uitwerking van de grote lijnen van het accommodatiebeleid. Als uw raad instemt met het voorgestelde besluit zal in de commissie van mei een voorstel voor de uitgangspunten per locatie en de procedure met betrekking tot de selectieprocedure voor een marktpartij worden besproken.

a. Stedenbouwkundig:

Voor drie locaties (Elkshove, de Laars en Kerkedijk) is door stedenbouwkundige bureau's onderzocht wat de bebouwingsmogelijkheden zijn.

Voor de Laars en Kerkedijk wordt geadviseerd te bouwen in de vorm van vrijstaande woningen met verschillende verschijningsvormen die aansluiten bij de omgeving.

Voor Elkshove zijn drie varianten geschetst (E, F en G) en kan het aantal woningen, afhankelijk voor welke vorm wordt gekozen, variëren van 0 (uitsluitend kantoren) tot maximaal 41 woningen.

Voor de Dr. van Peltlaan 5 is onderzocht wat de mogelijkheden zijn, uitgaande van handhaving van het bestaande karakteristieke pand.

Verbouw van het pand tot drie wooneenheden is mogelijk. Eventueel kan op het parkeerterrein nog een woning worden gebouwd.

b. Volkshuisvestelijk:

In de vorige raadsperiode heeft de raad kaders voor het woonbeleid vastgesteld¹. In het raadsprogramma was onder 'wonen' opgenomen:

"De gemeente Bergen wil zorgen voor een kwalitatief en kwantitatief voldoende woningvoorraad en voor een goede leefbaarheid in de directe woonomgeving²"

De toenmalige raad heeft deze algemene doelstelling verder uitgewerkt in kaders en heeft zich in diverse beleidsdocumenten en ook regionaal uitgesproken voor de realisatie van minimaal 30% van de nieuwbouw in categorie 1 (kernvoorraad) en 10% in categorie 2 voor wat betreft het percentage sociale woningbouw. (zie bijlage)

Deze percentages worden ook opgelegd aan andere organisaties die bouwplannen hebben.

De invulling van de woningbouwlocaties die gekoppeld zijn aan het accommodatiebeleid en de overige locaties waarvan de gemeente opdrachtgever is binnen de dorpskern Bergen (NBS en Dr. van Peltlaan 5) dienen dan ook aan deze percentages te voldoen.

Dit resulteert in het volgende schema:

Locatie	Soc. Woningbouw	Vrije sector	Sloop	Toevoeging
Kerkedijk		5		5
De Laars		6		6
Elkshove	12+5=17	24	12	41-12=29
NBS	6			6
Dr. v.P.5	4			4
Totaal	27	35	12	62-12=50

(in de bij dit voorstel gevoegde **bijlage** wordt hier nader op in gegaan)

c. Financieel:

Het accommodatiebeleid bestaat uit vier projecten die opbrengsten genereren (Elkshove, de Laars, Kerkedijk en Binnenhof) en drie projecten die kosten met zich mee brengen (De Beeck, Jan Ligthartstraat 4 en 't Oude Raethuys).

Uitgangspunt is dat kosten en opbrengsten binnen deze zeven projecten in evenwicht blijven, waarbij gestreefd wordt naar een positief eindresultaat.

Iedere beslissing bij een van de projecten heeft invloed op het totale eindresultaat.

Van de verschillende stedenbouwkundige varianten zijn door het bureau Tauw grondexploitatieberekeningen gemaakt.

De uitkomst van deze berekeningen is verwerkt in het genoemde rapport van BCS. Uit de grote spreiding tussen de scenario's blijkt dat er vele onzekere factoren zijn die invloed op het eindresultaat kunnen hebben. Zo variëren de opbrengsten in de mix-variant (met daarin

¹ Raadsbesluit 23 november 2004

² Raadsprogramma 2 wonen.

verwerkt de door het college voorgestelde variant E1) van -/- € 2.500.000 (worst case) tot + € 600.000 (best case), waarbij de meest waarschijnlijke variant uitkomt op -/- € 600.000.

In het BCS rapport wordt onder 6.2 gesteld:

“Om te komen tot een maximalisatie van de geprognosticeerde opbrengsten is een actief grondbeleid een effectief middel”

Door BCS wordt voorgesteld binnen de eigen organisatie te starten met de ontwikkeling van de locatie Kerkedijk en afhankelijk van deze ervaring later een keuze te maken voor ontwikkeling van de overige locaties.

Ons college ziet hierbij het nadeel dat de ontwikkelrisico's ook bij de gemeente blijven liggen en het eventueel aan marktpartijen aan te bieden volume in latere fasen minder is.

Door het inschakelen van marktpartijen kunnen de risico's voor de gemeente beperkt worden. Met name voor het ontwikkelen van de locatie Elkshove zal het inschakelen van een marktpartij in ieder geval gewenst zijn in verband met de huidige mogelijkheden binnen het ambtelijk apparaat. Als voor deze locatie als eis geldt dat een substantieel deel van de te bouwen woningen in de sociale sfeer gebouwd moet worden (in een woonservicezone) is het voor een marktpartij, gezien de te maken kosten (sloop bestaande gebouwen e.d.), gunstig een koppeling te kunnen maken met goede locaties voor woningbouw in de vrije sector.

Aan marktpartijen zullen, binnen grenzen, mogelijkheden geboden moeten worden voor hun creativiteit op bouwkundig en financieel gebied.

Bovenstaande kan bereikt worden door de ontwikkellocaties de Laars, Kerkedijk, Elkshove en Dr.van Peltlaan 5 in een pakket in de markt te zetten.

Verkoop van het gebouw Dr. van Peltlaan 5 levert afhankelijk van de soort woningen (vrije sector of sociaal) extra inkomsten op binnen het accommodatiebeleid kern Bergen.

Na contractering van een marktpartij (september/oktober 2007) is duidelijk wat de werkelijke inkomsten voor de gemeente zullen zijn. Hierna (oktober, november 2007) kan met deze gegevens een verantwoorde beslissing worden genomen over investeringen in het gebouw Jan Ligthartstraat 4 en 't Oude Raethuys.

3. Aandachtspunten

a. Juridische gevolgen

In juni/juli 2007 wordt een uitspraak verwacht over de zaak met betrekking tot 't Oude Raethuys.

De procedure van selectie van een marktpartij moet voldoen aan de hiervoor geldende regels van aanbesteding.

b. Communicatie/voorlichting

Via de normale kanalen.

c. Financiële gevolgen

Voor de verdere voorbereiding van de uitwerking van de 7 projecten zijn door de raad in december 2006 voorbereidingskredieten verstrekt. De te maken kosten blijven vooralsnog binnen deze kredieten.

Voor de uitwerking van de plannen voor verbouw van het gebouw aan de Jan Ligthartstraat 4 wordt via het onderliggende voorstel en bijbehorend besluit gevraagd een voorbereidingskrediet te verstrekken.

Toelichting op het krediet voor ontwikkelingskosten verbouwing Jan Ligthartstraat 4

Een krediet voor ontwikkelingskosten mag volgens art. 60 en 64 van het BBV in maximaal 5 jaar worden afgeschreven, indien het actief ook daadwerkelijk tot stand

komt. Indien na de voorbereidingsfase besloten wordt om niet door te gaan met de realisatie, dient het krediet voor ontwikkelingskosten in één keer ten laste van de exploitatie te worden gebracht. Dit heeft verschillende financiële consequenties. Indien in december 2007 door uw raad wordt besloten om:

1) De verbouwing van de Jan Ligthartstraat 4 te realiseren, dan dienen de kapitaallasten te worden meegenomen in het totaal van de lasten van de verbouwing van de Jan Ligthartstraat 4.

2) De Jan Ligthartstraat 4 niet te verbouwen, dan dient er € 105.000,- ten laste van de exploitatie te worden gebracht. Hiervoor dient dan in 2007 een uitname uit de Algemene Reserve te worden gedaan.

Er wordt bij dit raadsbesluit géén begrotingswijziging gevoegd omdat er op dit moment nog geen concrete lasten aanwijsbaar zijn voor enig begrotingsjaar. Dit kan pas op het moment dat uw raad, naar verwachting in december 2007, de beslissing neemt omtrent het wel of niet realiseren van de verbouwing van de Jan Ligthartstraat 4.

4. Advies commissie(s)

De raadsbrede commissie accommodaties kern Bergen heeft over dit voorstel gesproken in de vergadering van de commissie op 12 maart 2007. De commissie adviseert de raad dit punt te behandelen als besprekstuk (B-stuk) in de raadsvergadering van 27 maart 2007. De commissie is van oordeel dat het voorstel debatrijp is mits de toegezegde informatie beschikbaar is daags vooraf gaand aan de behandeling in de raad. Het betreft:

- Een nadere specificatie en onderbouwing van het voorgestelde voorbereidingskrediet (beslispunt 4)

De commissie adviseert de raad om bij de behandeling van het voorstel en voorliggende besluit de volgende politieke discussiepunten te hanteren:

- Ten aanzien van beslispunt 1: discussie over de wenselijkheid om voor alle locaties in totaal uit te gaan van 30% sociale woningbouw en 70% vrije sector, het wel/niet hanteren van een andere verdeling, het wel/niet hanteren van bijvoorbeeld een minimumpercentage alsmede het wel/niet flexibeler omgaan met de voorgestelde percentuele verdeling
- Ten aanzien van beslispunt 2: discussie over de wenselijkheid om wel/niet gedeeltelijk/volledig door de gemeente te ontwikkelen en niet gehele pakket in de markt te zetten;
- Ten aanzien van beslispunt 3: commissie adviseert ten aanzien van dit beslispunt positief.
- Ten aanzien van beslispunt 4: discussie over nut, noodzaak en hoogte van het voorbereidingskrediet aan de hand van de door het college toegezegde nadere onderbouwing van het bedrag.
- Ten aanzien van beslispunt 5: commissie adviseert ten aanzien van dit beslispunt positief.

Afgesproken is dat de raad in de vergadercyclus van mei 2007 een nadere invulling van de voorgenomen ontwikkelingen per locatie ontvangt alsmede het zogeheten bid-boek in het kader van het in de markt zetten van de locaties. De suggestie is gedaan om de locatie Albert Heijn te betrekken bij de discussie nota detailhandel.

5. Overige aspecten

Als uw raad instemt met het voorgestelde besluit zal in de commissie van mei een voorstel voor de uitgangspunten per locatie en de procedure met betrekking tot de selectieprocedure voor een marktpartij worden besproken.

Bergen, 13 maart 2007
college van Bergen,

R. Groninger
secretaris

mr. A.Ph. Hertog,
burgemeester