

Memo

Datum : 28 november 2017
Aan : Peter van Huissteden – wethouder (gemeente Bergen)
Dick Tromp – Kennemer Wonen
Cc : Michiel van Baarsen – Kennemer Wonen
Van : Marjolein Schoeman – Kennemer Wonen
Eric van Hout – projectleider (gemeente Bergen)
Onderwerp : BSV locatie – afronding fase haalbaarheid
Ten behoeve van : vervolg ontwikkeling BSV locatie

Inleiding

De gemeente heeft op 31 maart 2017 met Kennemer Wonen een intentieovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van het BSV terrein. Doel van deze overeenkomst was om:

1. een stedenbouwkundig plan op te stellen bestaande uit een verkavelingsplan voor het projectgebied en een inrichtingsplan voor de toekomstige openbare ruimte;
2. een financiële onderbouwing op te stellen;
3. de haalbaarheid van een aantal raadsmoties te onderzoeken (“nul-op-de-meter” woningen, gefaseerde ontwikkeling, tijdelijke contracten t.b.v. jongeren, terughalen subsidie op de grond en benutten parkeerruimte voor aanvullende woningbouw).

Het stedenbouwkundig plan en de financiële analyse moeten dienen als onderbouwing voor een collegevoorstel richting gemeenteraad tot het entameren van een bestemmingsplanprocedure. Daarnaast wordt in gezamenlijkheid onderzocht of er gehoor kan worden gegeven aan de moties van de raad.

In de intentieovereenkomst is voorts vastgelegd dat – indien de herontwikkeling van het BSV terrein haalbaar zou blijken - de gemeente na het genomen raadsbesluit de voor sociale woningbouw bestemde bouwrijpe kavels door middel van een koopovereenkomst aan Kennemer Wonen zal verkopen, voor de in Nota gronduitgifte en grondprijzen van de Gemeente Bergen (2010) gangbare grondprijzen voor sociale woningbouw.

Inmiddels is het stedenbouwkundig plan gereed en zijn de diverse onderzoeken uit de intentieovereenkomst afgerond. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een haalbare ontwikkeling. De haalbaarheidsfase kan hiermee worden afgesloten en er moeten nieuwe afspraken gemaakt voor het vervolg.

Graag lichten wij onderstaand de conclusies van het haalbaarheidsonderzoek toe en doen een voorstel voor het vervolgproces.

Stedenbouwkundig plan en financiële onderbouwing

Na het sluiten van de intentieovereenkomst is door gemeente en KW in gezamenlijk overleg gewerkt aan stedenbouwkundig plan en de financiële onderbouwing.

1. Het verkavelingsplan is verder uitgewerkt op specifieke aandachtsgebieden welke onder andere uit het overleg binnen de sectorale projectgroep van de gemeente naar voren zijn gekomen. Deze aandachtpunten liggen zowel op de inrichting van de openbare ruimte als op de ruimtelijke verdeling van de woningen in het plan. Ook is het plan in een collegiaal overleg met de Welstandscommissie besproken. Vervolgens is op 7 september 2017 een tussenstand gepresenteerd aan de gemeenteraad. Het verkavelingsplan is vanaf 19 oktober 2017 ingevolge de Inspraakverordening ter inzage gelegd om het maatschappelijk draagvlak te polsen. In het gepresenteerde verkavelingsplan is het programma nader verfijnd en als volgt opgenomen:
 - 44 sociale huurwoningen, categorie 1 (32 appartementen) en 2 (12 grondgebonden);
 - 15 goedkope koopwoningen, grondgebonden;
 - 29 vrije sector huurwoningen tot € 1.000,- per maand (appartementen).

In het stedenbouwkundig plan zijn eveneens de uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing en het openbaar gebied. E.e.a. dient in een volgende fase nader uitgewerkt te worden naar een beeldkwaliteitsplan waarin de welstandseisen uit de Welstandsnota Bergen ook worden benoemd.

2. De financiële onderbouwing is door ingenieursbureau Sweco aan de hand van een tweetal onderzoeken uitgevoerd;
 - een quick scan naar milieu- en omgevingsfactoren en civieltechnische aspecten, en
 - een financiële haalbaarheidsanalyse.

Uit de quick scan blijkt dat er geen milieu- en omgevingsfactoren zijn die de ontwikkeling van het BSV terrein belemmeren. Wel zal er in het kader van de bestemmingswijziging nader onderzoek moeten worden verricht naar onder andere natuur, geluid en archeologie. Uit de financiële haalbaarheidsanalyse blijkt dat de ontwikkeling financieel haalbaar is. Er is een sluitende grondexploitatie mogelijk, waarin een positief resultaat wordt verwacht van tenminste € 100.000,-. Op dit moment wordt nog nader onderzocht of de grondexploitatie een positiever resultaat in zich draagt, omdat voor de te verkopen woningen gerekend is met een op het eerste gezicht bescheiden grondquote. Het positieve resultaat zou kunnen worden aangewend om de duurzaamheidsambities voor het project te realiseren.

Moties gemeenteraad

Bij het raadsbesluit van 29 september 2016 heeft de gemeenteraad twee moties aangenomen;

1. bij de ontwikkeling uit te gaan van “nul-op-de-meter” woningen;
2. te onderzoeken of de ontwikkeling in twee of drie fasen kan worden gerealiseerd.

Daarnaast heeft het college de toezegging gedaan om te onderzoeken of tijdelijke contracten t.b.v. jongerenwoningen kunnen worden uitgegeven, of subsidie op de grond kan worden teruggehaald en of de kleine parkeerruimte kan worden benut voor aanvullende woningbouw.

Kennemer Wonen onderschrijft de ambitie van de gemeenteraad om duurzame woningen te realiseren. Zij zal bij de verdere ontwikkeling van de woningen streven naar realisatie van “nul-op-de-meter”. Om deze ambitie te verwezenlijken is naar verwachting een extra investering per woning nodig van ca € 20.000 ten opzichte van het Bouwbesluit 2020. Kennemer Wonen onderzoekt de technische en financiële haalbaarheid.

De opzet van het plan in een eilandenstructuur leent zich in beginsel goed voor fasering. De verwachting is echter dat de belangstelling voor het project zo groot is dat de woningen gelijktijdig op de markt kunnen worden gebracht. De combinatie van de differentiatie in woningtypen en prijsklassen en de hoeveelheden per prijsklasse sluit aan bij de vraag naar woningen in Bergen.

Kennemer Wonen is niet voornemens om haar sociale woningen in het plan te verhuren door middel van jongerencontracten. Het uitgangspunt bij nieuwbouw is toevoeging van betaalbare en nultredentoegeknelijke woningen voor kleine huishoudens van alle leeftijden in de sociale doelgroep. Door de mix van appartementen en grondgebonden woningen wordt hieraan tegemoet gekomen.

Planning gemeente

Op grond van bovenstaande stukken en onderzoeken heeft het college van B&W besloten een raadsvoorstel voor te bereiden tot het entameren van een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor het projectgebied. Hiertoe is het wenselijk geacht om voorafgaande aan het raadsvoorstel het verkavelingsplan ter visie te leggen zodat inzicht wordt verkregen in het maatschappelijk draagvlak voor het plan. De ter visie legging is medio november 2017 afgelopen en er zijn drie inspraakreacties ontvangen. Deze reacties hebben geen gevolgen voor het verkavelingsplan. Er wordt vervolgens een raadsvoorstel voorbereid met als doel dat het stedenbouwkundig verkavelingsplan in de raad van 1 februari 2018 wordt vastgesteld en het college de opdracht krijgt een ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden.

Procesvoorstel vervolg

Nu de benodigde stukken ter onderbouwing voor het raadsvoorstel gereed zijn, en er een raadsvoorstel in voorbereiding is waarin wordt verzocht tot het entameren van een bestemmingsplanprocedure is het ook tijd om naar het vervolg traject te kijken. Kennemer Wonen heeft te kennen gegeven in het vervolg traject niet langer als gebiedsontwikkelaar te kunnen optreden. Hiertoe heeft gemeente Sweco B.V. gevraagd een proces voorstel te doen voor het ontwikkelingstraject na het raadsbesluit van 1 februari 2018 waarin vaststelling van het verkavelingsplan wordt beoogd.

Hierbij is op hoofdlijnen aangegeven dat;

- de gemeente de gronduitgifte verzorgt;
- Sweco B.V. een procesvoorstel doet waarin zij de rol als gebiedsregisseur nader zullen toelichten en onderbouwen, en waarbij één van de taken is het zoeken van een partij die het bouw- en woonrijp maken van het gebied kan voorbereiden en (laten) uitvoeren;
- de gemeente aan Kennemer Wonen de kavels ten behoeve van sociale huurwoningen zal verkopen en dat Kennemer Wonen deze voor eigen rekening en risico zal ontwikkelen;
- een ontwikkelaar wordt geselecteerd die in staat is om de vrije sector huurwoningen binnen de onderstaande kaders van de gemeente te realiseren:
 - o marktconforme prijs voor de kavels;
 - o nul op de meter woningen en gasloos bouwen;
 - o huurprijs tussen € 711,- en € 1.000,- per maand;
 - o garantie dat de woningen minimaal 20 jaar beschikbaar blijven voor deze doelgroep,
 - o bereidheid tot het onderzoeken van de haalbaarheid van half verdiept parkeren onder de appartementengebouwen;
 - o onderschrijven van het hoge ambitieniveau met betrekking tot de beeldkwaliteit;
 - o voor daadwerkelijke verkoop vindt nog een staatssteun toets plaats in de vorm van een taxatie door een onafhankelijk deskundige;
 - o vergoeden van € 15.000,- aan plankosten aan Kennemer Wonen;
- de gemeente een marktpartij contracteert voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van de goedkope koop woningen conform de beleidslijn van het college van 28 november 2017.

Koopovereenkomst Kennemer Wonen

De afspraken tussen gemeente en Kennemer Wonen worden zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst vastgelegd in een koopovereenkomst die het karakter zal hebben van een anterieure overeenkomst. Streven is dat deze overeenkomst in 2017 wordt ondertekend door Kennemer Wonen en de gemeente waarbij levering van de bouwrijpe kavels plaats zal vinden onder voorbehoud dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, dat het bestemmingsplan formele rechtskracht verkrijgt dan wel onherroepelijk is en onder voorbehoud van de instemming van de RvC van Kennemer Wonen tot verwerving van de desbetreffende kavels.

Uitgangspunten voor de overeenkomst zijn:

- Kennemer Wonen koopt van gemeente bouwrijpe kavels voor de ontwikkeling van 44 SH woningen, bestaande uit:
 - o 32 appartementen cat. 1, koopprijs grond € 13.000 excl. BTW;
 - o 12 EGW cat. 2, koopprijs grond € 22.000 excl. BTW;
- Kennemer Wonen ontwikkelt voor eigen rekening en risico binnen de kader scheppende voorwaarden volgend uit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- Kennemer Wonen selecteert zelf een architect en aannemer;
- Kennemer Wonen streeft ernaar om nul op de meter woningen te realiseren, als dit financieel en technisch haalbaar blijkt;
- Kennemer Wonen draagt met de bouw van deze woningen bij aan de realisatie van de ambities en doelen uit de Prestatieafspraken 2017 –2020.