gemeente BERGEN

MEMO van college aan de raad

datum	: 1 mei 2012 (binnen gekomen bij de griffie op 8 mei 2012)
aan	: Gemeenteraad
van	: College
onderwerp	: Voortgang project Mooi Bergen
Portefeuillehouder	: dhr. A. Hietbrink
Inlichtingen bij	: dhr. E. van Hout

Aanleiding

- Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht

Kernboodschap

- College wil informatie verschaffen over*:* Voortgang project Mooi Bergen

Op 10 november 2011 is de structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern door de raad vastgesteld. Wethouder Hietbrink heeft in de betreffende raadsvergadering toegezegd juridisch advies in te winnen over het aanbestedingsvraagstuk en de raad op een later moment een nader voorstel te doen over de vraag of, en zo ja hoe, de realisatie van de plandelen uit dit project moet worden aanbesteed. Het idee was destijds dat de raad voor het zomerreces van 2012 een dergelijk voorstel zou krijgen. Aangezien het onderwerp aanbesteding een complexe materie is dat daarbij een zorgvuldige voorbereiding behoeft, is het niet haalbaar gebleken om de raad vóór het zomerreces van 2012 een voorstel te doen. In dit memo wordt de raad op de hoogte gebracht van de acties die sedert het raadsbesluit van november 2011 zijn gedaan. Daarnaast wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om de raad te informeren over nieuwe inzichten in en over het project Mooi Bergen.

Het aanbestedingsvraagstuk

Mevr. Mr. J. Meesters van het advocatenkantoor Houthoff Buruma te Amsterdam heeft een notitie geschreven waarin alle aspecten van het aanbestedingsvraagstuk aan de orde komen. Vanwege de vertrouwelijke aard van de notitie, ligt het stuk vanaf 10 mei 2012 ter inzage bij de griffier. Tijdens de presentatie avond voor de raad op 24 mei 2012 zal mr. mevr. J. Meesters een toelichting geven op het stuk. Kort gesteld is de conclusie dat het project aanbestedingsplichtig is. Over de wijze waarop aan deze verplichting uitvoering wordt gegeven, zijn meerder scenario's denkbaar. In dat verband heeft de jurist ons geadviseerd in het kader van marktconsultatie bij projectontwikkelaars vrijblijvend, neutraal en informatief af te tasten hoe 'de markt' tegen een aantal onderwerpen van het project Mooi Bergen aan kijkt. Met deze tussenstap wordt een totaalbeeld verkregen van de kaders van aanbesteding. Immers, de juridische kaders zijn nu duidelijk en het wordt daarnaast helder hoe ontwikkelaars tegen het project Mooi Bergen aankijken. Daarbij acht het college deze stap wenselijk onder verwijzing naar de bij amendement toegevoegde beslispunten 15 en 16 van het raadsbesluit van 10 november 2011 (is als bijlage bij deze memo gevoegd). Met de verkregen informatie kan het college een goed gewogen voorstel aan uw raad doen.

Hoe om te gaan met de te realiseren parkeergarage

Door mevr. Mr. J. Meesters is in de notitie tevens ingegaan op de vraag op welke wijze de parkeergarage gerealiseerd en geëxploiteerd kan worden. De voor- en nadelen van een concessiemodel alsmede de voor- en nadelen van de eigendomsoverdracht van de parkeergarage zijn beschreven.

De marktconsultatie

In het kader van marktconsultatie wil het college de volgende onderwerpen aan de orde stellen bij de projectontwikkelaars.

1. Verdient het uit ontwikkelingsperspectief de voorkeur om het project per plandeel aan te besteden of in één keer;

2. Is het bij aanbesteding van het project in één keer uit ontwikkelingsperspectief uitvoerbaar dat het project gefaseerd wordt gerealiseerd;

3. Hoe ziet men het proces inzake de nadere vraagstelling van de raad over plandeel Signaal;

4. Kan het interessant zijn om eerst een gedeelte van de parkeergarage te realiseren, wetende dat er nog een gedeelte wordt aangebouwd;

5. Ziet men voor de mate qua verkoopbaarheid/ verhuurbaarheid ruimte voor de ontwikkeling zoals thans beoogd;

6. De keuze voor eigendomsoverdracht van de parkeergarage of een concessiemodel;

7. De wijze waarop de exploitatie van de parkeergarage het beste kan worden vormgegeven, ervan uitgaande dat er reeds een bestaande parkeergarage is met een bestaande exploitant;

8. De eventuele samenwerking met die bestaande exploitant;

9. De betrokkenheid van een woningcorporatie in relatie tot de sociale woningen (hoe en wanneer betrekken?);

10. De financierbaarheid van het project en de wijze van financiering;

11. Dient het bestemmingsplan al te zijn vastgesteld of wil men nog ruimte voor planologisch ondergeschikte wijzigingen;

12. Hoe om te gaan met het eigendom van winkeliers/eigenaren die willen terugkeren. Zoekt men een belegger die alle winkelruimte gaat verhuren of kunnen de huidige eigenaren eigendom terugkrijgen;

13. Is het uit ontwikkelingsperspectief interessant om het woonblok Karel de Grotelaan 11 t/m 17 in de bieding mee te nemen? Het gaat in dat verband om een andere tak van sport, namelijk renovatie en herinvulling van een gemeentelijk monument.

14. De wijze van samenwerking met de gemeente;

15. Hoe om te gaan met planning en fasering in het project;

16. Als er sprake zou zijn van een fasering, welke delen zou u eerst willen uitvoeren en waarom?

17. Kunt u een afname garantie bieden zonder voorverkoop / voorverhuur percentages?

18. In welk tempo acht u het vastgoed afzetbaar?

19. Hoe kijkt u aan tegen de duurzaamheidambitie van de gemeente Bergen?

Begeleiding in aanbestedingsproces

Inmiddels is een selectieprocedure afgerond voor het begeleiden van het college in het aanbestedingsproces en de marktconsultatie. Het adviesbureau Tenman BV uit Amsterdam is geselecteerd. De heer mr. P Oussoren, projectleider van Tenman BV is ook op 24 mei aanwezig bij de eerder genoemde presentatieavond zodat raadsleden kennis kunnen maken. Daarnaast is de 24^{e} dan meteen het moment dat raadsleden de mogelijkheid hebben om de lijst met 19 vraagpunten eventueel nog aan te vullen.

De procedure

De verwachting is dat de fase van marktconsultatie na het zomerreces wordt afgerond en dat de raad in het vierde kwartaal van 2012 een voorstel krijgt over hoe om te gaan met het aanbestedingsvraagstuk. Vanaf begin 2013 kan in die gedachte het aanbestedingstraject gestart worden.

Eigendommen in plangebied

Bij de vaststelling van het grondbeleid in december 2009 is door uw raad besloten in algemene zin een passief grondbeleid te voeren. In een gesprek met de portefeuillehouder hebben de eigenaren van de percelen Karel de Grotelaan 9 en 13 (los van elkaar) en een drietal eigenaren/bewoners van appartementen in de Bakemaflat aangegeven dat zij hun eigendom aan de gemeente Bergen willen verkopen. Voor project Mooi Bergen Winkelkern is een grondexploitatie vastgesteld. Hierbij is niet uitgegaan van de aankoop van deze percelen door de gemeente Bergen. Aan de betreffende eigenaren is toegezegd dat het college in het vierde kwartaal van 2012 een voorstel aan uw raad zal doen, waarbij wordt ingegaan op de vraag of er in casu aanleiding is om af te wijken van het principe-uitgangspunt van de nota Grondbeleid.

Fasering in plandeel Winkelhart

Bij amendement zijn beslispunten 15 en 16 aan het raadsbesluit van 10 november 2011 gevoegd. Uw raad heeft hiermee duidelijk gemaakt dat de verschillende plandelen gefaseerd dienen te kunnen worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat er gebouwd wordt voor leegstand. Deze zorg geldt niet zozeer voor de plandelen Harmonie met circa 1200 m2 bruto vloer oppervlak (bvo) en het Signaal met circa 370 m2 bvo, maar geldt zeker wel voor plandeel Winkelhart met een realisatie van circa 2920 m2 bvo. In dat verband heeft stedenbouwkundige A. Trompert onderzocht of het praktisch mogelijk is om plandeel Winkelhart in twee gedeelten te realiseren.

Uit bijgevoegde tekeningen blijkt, dat dit mogelijk is. In die gedachte kan begonnen worden met de eerste fase van de nieuwe winkelplint (op de tekening 3a) met een oppervlak van circa 1.520 m2 en op een later moment kan de tweede fase (3b) met een oppervlak van circa

1400 m2 worden gebouwd. Deze oppervlakten staan ook in een goede verhouding met bijvoorbeeld de oppervlakte van de nieuwbouw op het v/m Texaco-terrein, wat 1500 m2 groot is. Dit zijn voor Bergense begrippen proportionele bouwblokken. Ook de parkeergarage zal in deze gedachte gefaseerd worden gerealiseerd.

Een tweede argument dat kan pleiten voor een dergelijke knip is dat de vier eigenaren van gronden in deze eerste fase de intentieovereenkomst hebben ondertekend die behoort bij het project Mooi Bergen. Dat betekent dat dit plandeel relatief vrij eenvoudig uitgevoerd zou kunnen worden terwijl de ruimte in tijd die ontstaat door fasering door de geselecteerde projectontwikkelaar gebruikt kan worden om met de eigenaren in de tweede fase van plandeel Winkelhart tot een vergelijk te komen, waarna dat plandeel op een later moment ook uitgevoerd kan worden.

In het eerder in deze memo aangekondigde raadsvoorstel zal hierover een gemotiveerd voorstel worden gedaan, waarbij ook een relatie met de Grex Mooi Bergen wordt gelegd.

De relatie met project De Haaf

Zoals bekend is in de structuurvisie en de grondexploitatie rekening gehouden met een koppeling met project De Haaf. Met de initiatiefnemers van project De Haaf, Heijmans Vastgoed en De Haaf Vastgoed, is een overeenkomst gesloten dat de gemeente Bergen de verplichting tot bouw van 11 sociale huurwoningen overneemt in plandeel Harmonie en dat initiatiefnemers dat compenseren met een financiële bijdrage. De overeengekomen financiële bijdrage is opgenomen in de grex. In de volkshuisvestingsverhouding (het zgn. 30-10-60 principe) voor Mooi Bergen Winkelkern zijn deze 11 woningen als ‘extra’ benoemd.

Ofschoon de bouwvergunning voor project De Haaf onherroepelijk is, is men nog niet begonnen met een breed offensief om de 27 luxe appartementen te verkopen. Het behoeft geen betoog dat de huidige economische situatie daarin een belangrijke rol speelt. De portefeuillehouder heeft recentelijk overleg gehad met initiatiefnemers met als doel de ‘klokjes gelijk te zetten’. Immers, mocht project De Haaf om wat voor reden geen doorgang vinden, dan heeft dat gevolgen voor project Mooi Bergen Winkelkern. Met initiatiefnemers is afgesproken dat men in mei 2012 bij het college aangeeft of men wil doorgaan met project De Haaf. Er zijn feitelijk twee scenario’s denkbaar:

1. project De Haaf gaat door en de samenwerkingsovereenkomst wordt nageleefd;
2. project De Haaf gaat niet door en de invulling van plandeel Harmonie wordt opnieuw door de stedenbouwkundige beschouwd, wat zal betekenen dat er een verandering komt in de programmering. Het dan ontstane gat in de grex zal moeten worden gedicht en de extra sociale huurappartementen zijn niet meer nodig en kunnen worden vervangen door appartementen in de vrije sector.

In het eerder aangehaalde raadsvoorstel voor het vierde kwartaal van 2012 zal op dit onderwerp nader worden ingegaan.

Bijlagen
- Tekeningen van stedenbouwkundige A. Trompert met een ‘knip’ in plandeel Winkelhart
- Raadsbesluit 10 november 2011.

Ter inzage bij griffier vanaf 10 mei 2012 *(vertrouwelijk)*
Notitie van Houthoff Buruma over aanbestedingsvraagstuk en over de voor- en nadelen van het concessiemodel voor de parkeergarage.