

Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 27 oktober 2009
Naam opsteller : E. van Hout
Informatie op te vragen bij : opsteller
Portefeuillehouders : J. Stam

Onderwerp: verkoop grond aan Bot Bouw Initiatief in het kader van de realisatie van het bouwplan op de v/m Texacolocatie, Plein 31 t/m 35, te Bergen.

Aan de raad,

Beslispunt:	<ol style="list-style-type: none">1. In te stemmen met de verkoop van het gemeentelijk perceel aan het Plein, ter grootte van 408 m2 aan projectontwikkelaar Bot Bouw Initiatief voor een bedrag van €372.000,-- kosten koper.2. Het voor de grond te ontvangen bedrag van €372.000,-- als incidenteel voordeel ten bate van het begrotingsaldo 2009 te boeken.3. De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vast te stellen.
--------------------	---

1. *Waar gaat dit voorstel over?*

Het project

Door projectontwikkelaar Bot Bouw Initiatief (BBI) is een bouwplan ontwikkeld voor de locatie Plein 31-35 te Bergen (de v/m Texacolocatie). Het bouwplan voorziet in de realisatie van 23 appartementen, 1500 m2 winkelruimte en 59 parkeerplaatsen.

Deze locatie betreft plandeel 1 van de op te stellen structuurvisie van Bergen-Centrum. De planvorming is evenwel gebaseerd op het in januari 2006 vastgestelde Masterplan Bergen-Centrum, waarin de ruimtelijke kaders voor invulling van dit perceel door uw raad zijn bepaald. Het ontwikkelde bouwplan past binnen de contouren van het Masterplan Bergen-Centrum. Onze stedenbouwkundig supervisor is nadrukkelijk betrokken geweest bij de totstandkoming van het project en is enthousiast over het uiteindelijke resultaat.

Het bouwplan past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. De aanvraag bouwvergunning is voor 1 juli 2008 ingediend, zodat de mogelijkheid bestaat om met toepassing van artikel 19 lid 2 van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening planologische medewerking te verlenen aan het bouwplan. Besluitvorming hieromtrent vindt plaats nadat uw raad een standpunt heeft ingenomen over verkoop van de gemeentelijke kavel voor het project.

Grondverkoop

Om het plan te kunnen realiseren, dient BBI een perceel grond aan het Plein, ter grootte van 408 m2 van de gemeente Bergen te kopen. Het bruto plangebied van het project is 2.000 m2. Het gemeenteperceel betreft derhalve 20% van de omvang van het te ontwikkelen gebied.

De methodiek van de residuele grondwaardeberekening

Daar waar vroeger de grondprijs bij wijze van spreken op de achterkant van de sigarendoos werd uitgerekend, wordt tegenwoordig alom de methodiek van de residuele grondwaardeberekening gehanteerd. De gemeenten in onze regio werken ook met deze methode. Voor Bergen is het een nieuw fenomeen. Een belangrijke reden om deze methodiek toe te passen is dat de verschillende componenten waaruit een project bestaat op deze manier beter in beeld kunnen worden gebracht en er uiteindelijk een grondwaarde overblijft die op zorgvuldige en transparante wijze is berekend. De eventuele aankoopkosten van het perceel, gemaakt door een ontwikkelaar zijn in deze methodiek niet relevant voor de berekening van de grondwaarde van de gemeentelijke kavel.

Het gaat bij deze methodiek om een benadering van de werkelijkheid, die exacter oogt naarmate er meer variabelen in worden verwerkt. De theoretische opbrengsten van een gebouw worden in beeld gebracht en hier worden alle relevante kosten van af getrokken. Hierbij moet gedacht worden aan de bouwkosten, sloopkosten, kosten van sanering en bouwrijp maken en diverse overige indirecte bouwkosten. Het resultaat – het verschil tussen de opbrengsten en de kosten – is de aan het bouwwerk toe te rekenen grondwaarde.

Wij hebben vorig jaar aan makelaarskantoor DTZ Zadelhoff te Amsterdam gevraagd de waarde van het te verkopen perceel te bepalen. In het rapport van december 2008 is de waarde van het totale project van BBI op € 3.900.000,-- getaxeerd. Vanwege de oppervlakteverhouding, is 20% van deze waarde toe te kennen aan de kavel die bij ons in eigendom is, wat uitkomt op € 780.000,--.

Echter, deze waardebepaling is niet volledig en betreft een momentopname. Nadien zijn in overleg met de projectontwikkelaar de diverse, in het rapport opgenomen P.M.-posten nader ingevuld en is een aantal aanpassingen van de variabelen doorgevoerd, zoals bijvoorbeeld het aantal vierkante meters bruto vloer oppervlak (b.v.o.), de architectkosten en de kosten van infrastructuur. Twee belangrijke P.M.-posten die de afgelopen periode zijn uitonderhandeld zijn de kosten die moeten worden toegerekend aan de onderdelen 'sociale woningbouw' en de parkeerbijdrage.

De parkeerbijdrage

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een garage met 59 parkeerplekken. Het betreft geen openbare parkeergarage. Er komt geen fysieke koppeling met de mogelijke parkeergarage onder het Plein (plandeel 3 en 5 van het Masterplan voor Bergen Centrum).

Ons college heeft op 23 juni 2009 de notitie 'Ruimtelijk parkeerbeleid 2009' vastgesteld. De notitie is in de raadskamer ter inzage gelegd. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het centrumgebied van Bergen gaat de notitie uit van het principe dat de parkeerbehoefte die hoort bij het huidige, legale gebruik van een perceel kan worden afgetrokken van het aantal parkeerplaatsen dat het bouwplan genereert volgens de te hanteren, landelijk toegepaste parkeernormen.

De parkeerbehoefte van de nieuwe functies is 97,5 parkeerplaatsen. Na compensatie/af trek van de parkeerplaatsen die horen bij de huidige situatie, resteert een parkeeropgave van 78 parkeerplaatsen. Zoals gesteld, voorziet de te realiseren parkeergarage in 59 parkeerplaatsen. De parkeeropgave is als bijlage in de raadskamer ter inzage gelegd.

Geconcludeerd kan worden dat BBI 19 parkeerplaatsen tekort komt.

De algemene doelstelling voor het centrum van Bergen is dat gestreefd wordt naar ondergronds parkeren. Met BBI is afgesproken dat de gemeente Bergen de verplichting voor het realiseren van de 19 parkeerplaatsen overneemt en dat BBI hiervoor een bijdrage betaalt. De betreffende plaatsen worden dan in de aan te leggen parkeergarage onder het Plein geprojecteerd. Met BBI is lang gesproken over de hoogte en de totstandkoming van

de bijdrage. Uiteindelijk zijn de volgende uitgangspunten wederzijds erkend. De aanleg en exploitatie van een ondergrondse parkeerplaats in het centrum van Bergen kost tussen € 30.000,- en € 35.000,-. De inkomsten als gevolg van betaald parkeren worden ingeschat op € 10.000,- a € 15.000,-. De onrendabele top van een parkeerplaats in een parkeergarage in het centrum van Bergen is derhalve gesteld op € 20.000,-. BBI is in deze berekening 19 parkeerplaatsen x € 20.000,- = € 380.000,- verschuldigd. In de onderhandelingen is de parkeerbijdrage uiteindelijk bepaald op € 350.000,-. Dit bedrag is opgenomen in de residuele grondwaardeberekening.

De woningen in het sociale segment

Wat betreft de toepassing van het volkshuisvestingsbeleid geldt als norm dat 30% van de woningen die worden *toegevoegd* in het sociale segment moet worden gerealiseerd en 70% in de vrije sector. In de huidige situatie zijn op het perceel 7 woningen (5 appartementen en 2 woningen) aanwezig. Dit zijn allen woningen in de vrije sector.

Er zijn in theorie twee manieren om aan de doelstelling tot realisatie van de woningen in het sociale segment te voldoen. De hoofdregel is dat initiatiefnemer de doelstelling volledig in het eigen project verwerkt. Indien deze hoofdregel om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk c.q. haalbaar is, kan initiatiefnemer contact zoeken met een andere partij die voornemens is in dezelfde dorpskern een woningbouwplan te ontwikkelen. Het doel van dat overleg is dat de sociale woningbouwopgave in dat andere plan wordt opgelost. Een dergelijke partij kan in voorkomende gevallen ook de gemeente Bergen zelf zijn. Dat laatste is recentelijk bijvoorbeeld toegepast bij het bouwplan voor het project De Haaf.

Het bouwplan van BBI voorziet in de bouw van 23 appartementen, waarvan 4 appartementen in het sociale segment zijn. Voor de berekening van volkshuisvestingsdoelstelling is, zoals gesteld, het aantal aan de woonvoorraad toe te voegen woningen relevant. Dat zijn er dus $23 - 7 = 16$ woningen. Als 4 woningen in het sociale segment worden gebouwd, betreft dit op een totaal van 16 woningen 25%. Dat is niet toereikend. Na overleg heeft BBI zich bereid verklaard aanvullend 2 woningen in het sociale segment te financieren op een andere bouwlocatie in Bergen-Centrum, namelijk het project 'Palermo' aan de Kleine Dorpsstraat 4. Hierover zijn schriftelijke afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar van dat project, het bouwbedrijf Mulder Obdam. Dat betekent dat BBI in totaal 6 woningen in het sociale segment voor haar rekening neemt, wat uitkomt op 37,5%. (6 op 16 woningen). In de raadskamer is een bijlage opgenomen waarin het een en ander in een staatje wordt verduidelijkt.

Resumerend worden er in opdracht van BBI 19 vrije sectorappartementen en 4 appartementen in de sociale sector op de v/m Texacolokatie gebouwd en 2 appartementen in het sociale segment in het project 'Palermo'. Wij achten deze verdeling uit oogpunt van volkshuisvesting akkoord. Voor laatstgenoemd plan is vorig jaar een aanvraag bouwvergunning ingediend dat voorziet in sloop van de voormalige discotheek en de bouw van 11 appartementen.

In de residuele grondwaardeberekening is een aftrekpost van € 190.000,- opgenomen voor dit onderwerp. De gedachte hierachter is dat de bouwkosten min of meer gelijk zijn (21 vrije sectorappartementen versus 19 vrije sector- en 4 sociale appartementen), maar dat de opbrengsten aanzienlijk minder zijn.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Door toepassing van deze berekeningsmethodiek is op zorgvuldige en transparante wijze een reële grondprijs afgesproken. Daarnaast is een schat aan informatie en kengetallen voor projectontwikkeling in Bergen Centrum bekend geworden. Er is namelijk berekend, en door marktpartijen (meerdere makelaars en de projectontwikkelaar) bevestigd, wat reële bouwkosten per m², verkoopwaarden van appartementen per m² zijn voor een project in

deze kern. Ook is duidelijk dat in voorkomende gevallen gerekend kan worden met een onrendabele top van € 20.000,-- voor een parkeerplaats in een ondergrondse parkeergarage in het centrum van Bergen.

Resumerend betaalt BBI de gemeente Bergen een bedrag van € 722.000,--. Dit bedrag is opgebouwd uit € 372.000,-- voor de grond en € 350.000,-- als parkeerbijdrage. Alle kosten en risico's zijn voor de projectontwikkelaar. In de raadskamer is een overzicht gelegd van de totale berekening met alle benoemde posten. Tevens is in een overzicht inzichtelijk gemaakt wat er na de eerste taxatie van DTZ Zadelhoff (grondwaarde € 780.000,--) aan posten zijn toegevoegd, waardoor de uiteindelijke grondwaarde van € 372.000,-- is overgebleven.

3. **Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?**

- collegebevoegdheid
- raadsbevoegdheid
- opiniërend
- kaderstellend
- maatschappelijk urgent
- budgetrecht

4. **Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?**

Het voor de grond te ontvangen bedrag van € 372.000 komt als incidenteel voordeel ten bate van het begrotingssaldo 2009. Op deze wijze worden ook andere grondtransacties verwerkt, zodat bij het opmaken van de jaarrekening aan de raad een precies inzicht kan worden gegeven van het totale financiële effect van de grondtransacties in 2009.

Op dit moment is nog geen grondexploitatiebeleid opgesteld, waarin duidelijkheid wordt verschaft over hoe met de gelden, zoals de afkoop van een parkeerverplichting, moet worden omgegaan. De overeengekomen bijdrage van € 350.000 voor de afkoop van de parkeerplekken wordt op een balansrekening gezet in afwachting van de totstandkoming van de parkeerplekken.

Bijlagen: bijgevoegde bijlagen nummeren en benoemen

1. Artist impression van het bouwplan van Bot Bouw Initiatief voor de realisatie van 23 appartementen, 1500 m2 winkelruimte en 59 parkeerplekken;
2. Taxatierapport DTZ d.d. 23 december 2008;
3. Aanvullende memo van planeconomisch adviseur dhr. T. van der Neut d.d. 26 mei 2009
4. Situatietekening met de gemeentekavel ingetekend;
5. Kadastrale situatie;
6. Bouwtekeningen; ter inzage
7. Notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009;
8. Berekening parkeeropgave;
9. Berekening sociale woningbouwopgave;
10. Overzicht residuele grondwaardeberekening met alle posten.
11. Tekstuele toelichting op het overzicht ad. 10

Bergen, 29 september 2009

College van Bergen

R. Groninger,
Secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester