

<b>BIJLAGE BIJ VERSLAG</b>	<b>Algemene raadscommissie van 22 november 2012</b>

**Agendapunt A 5: Aanbestedingsstrategie project Mooi Bergen Winkelkern, 1<sup>e</sup> termijn**

**Aanwezig**

Commissieleden:  Van der Leij, Kindt (PvdA); Groot, Zwart (CDA); Bijl, Zeiler (GBB); Paping; Meedendorp (VVD); Rasch (GL); Snijder, Van der Hoek (D66)  Voorzitter: Kindt	Collegeleden:  Hietbrink Roem	Commissiegriffier:  Kooiman  Verslag: Roswitha Lubbers
--	--	---

**Vragen commissieleden.**

<p>D66 p. 1. Is het gebruikelijk dat het geen openbare aanbesteding is? Zo ja, waarom). .</p> <p>P.3: meerkosten van een knip zijn te overzien (plaatsen damwand) Graag uitleg. P. 4: plandeel Winkelhart 1<sup>ste</sup> fase: graag uitleg bij de verkoopvoorwaarden. Kunnen dit de bouw frustreren?</p> <p>P. 4: 'calloptie': is hieraan een prijs verbonden.</p> <p>P. 4/5: verwerven via gemeente. Geldt genoemde bedrag van € 850.000 voor hele plan en niet enkel de Harmonie? Uitleg bij: 'dit wordt in het bod tweevoudig terugverdiend'.</p> <p>P. 7: Bakemaflat. Er zijn 3 eigenaren/bewoners die willen verkopen aan de gemeente en willen verhuizen naar De Harmonie. Worden er dan weer 3 sociale woningen aan verkeerde doelgroep toebedeeld? Zie beslispunt 9. Er zijn 2 eigenaren/verhuurders die in Winkelhart fase II een beleggingsobject terugkrijgen. Onder welke voorwaarde?</p> <p>P. 7: laatste zin. Graag uitleg bij het kettingsbeding.</p> <p>P. 10: beeldkwaliteitsplan sluit niet aan bij de realiteit. Wat zijn de consequenties als Klankbordgroep het hiermee oneens is. Beeldkwaliteitsplan: de internetversie is duidelijker.</p> <p>P. 11: risico lijkt heel reëel. Kan t.z.t. meevallen. Varianten a/b/c: bij b staat dat de verhoudingen wijzigingen in project 'Mooi Bergen'. Graag uitleg. Variant c: haalt Kennemer Wonen dan af (immers &lt; 20 sociale woningen)? Verhaal over verhoudingen lijkt niet juist. Misschien moet gemeente € 715.000 voorschieten tot betere tijden.</p> <p>P. 13: uitleg bij 'de aanbestedingsprocedure is dwingend voorgeschreven'. Zie de beslispunten. Conceptovereenkomst parkeergarage: welke risico's loopt gemeente t.a.v. looptijd (kan de gemeente te maken krijgen met hogere kosten). Er dreigen gestapelde risico's. Knip winkelhart wordt als nodig bestempeld: aanbesteding in een keer verdient de voorkeur als men welwillend staat tegenover fase I en II gezien de ruimtelijke ontwikkeling. Duurzaamheid: boetebeding ontbreekt in opsomming 11. € 1,2 miljoen: kan de gemeente eisen preferente schuldeiser te zijn?</p> <p><u>PvdA</u>: p. 4/5. Is hier sprake van een verhoogd risico voor de gemeente? Idem dito v.w.b. de parkeergarage op p. 7. m.b.t. de regie?</p> <p>j. Signaal: PvdA vraagt of het Signaal kan worden losgetrokken van Winkelhart 2? Gebouw is aan de forse kant voor Bergen.</p> <p>Beeldkwaliteitsplan: p. 10: de gemeenteraad neemt een beslissing in januari 2013 maar het punt staat als laatste beslispunt (20). Blijft Kennemer Wonen als variant c in beeld? Wat zijn consequenties als men afhaakt?</p>
--

GBB: bedragen dienen in de beslispunten inclusief BTW te worden vermeld zodat duidelijk is wat de bedragen betekenen voor de begroting/dekking.

Beslispunten:

1. de verwerving van de gronden (particulier/openbaar) moet hier worden genoemd.  
5. toevoegen achter zinsnede: 'Ervan uitgaande dat de verwervingskosten van alle percelen *inclusief te de bebouwen m<sup>2</sup> openbaar gebied* in het project...'.  
8. toevoegen: 'waarbij het doel is doorverkoop van alle percelen aan de Karel de Grotelaan'.  
10. een concessiemodel verdient de voorkeur. Er is ook onzekerheid t.a.v. de tarieven. In stuk wordt € 1,90 genoemd vanaf het begin, maar ook voor het Harmoniedeel. Het Signaaldeel staat niet in het contract (mogelijk is dat € 2/3 of nog meer zijn). Prijspolitiek ontbreekt. GBB vindt dat opdracht niet aan particulier moet worden gegund. Schrama is een te kleine speler. Groot deel garage wordt onder gemeentegrond gebouwd wat tot juridische complicaties kan leiden.

11. tekstvoorstel: 'Het realiseren van de ambitie van een 100% klimaatneutrale nieuwbouw als alternatief in de aanbidding op te nemen. Na aanbesteding kan de gemeenteraad afwegen dit alternatief te honoreren'. Dan kan in bestek worden opgenomen wat hieronder wordt verstaan. Dit biedt meer zekerheid. Met € 350.000 kunnen andere maatregelen worden genomen waar meer bewoners van kunnen profiteren.

D66: staat in het achterliggende stuk. Hard afdwingen kan niet. Er wordt om significante bijdrage gevraagd t.a.v. klimaatneutrale deel.

(GBB) niet alleen prijs maar ook beste aanbidding is beslissend. Bijvoorbeeld hoe klimaatneutraal is de aanbidding. Geld moet niet meteen worden neergeteld. 12. Voorstel: 'Voor wat het plandeel het Signaal een bouwplan aan te bieden met vier bouwlagen. Daaraan toe te voegen aan alternatief met vijf bouwlagen. Na aanbesteding kan de gemeenteraad afwegen dit alternatief te honoreren'.

13. Moet er in dit gebied zoveel worden geïnvesteerd in sociale woningbouw? Ontwikkel vrijemarkt woningen die beter binnen het architectonische beeld passen en stop geld in de bestemmingsreserve.

17. De gemeenteraad kan de reikwijdte van de Heads of Terms moeilijk overzien (te specialistisch). Indien er zaken worden gewijzigd in besluit, moeten deze in Heads of Terms worden verwerkt.

Hoe wordt aangetoond dat er geen markt is voor twee-onder-een-kapwoningen? In dat geval mag de projectontwikkelaar appartementen gaan bouwen. Welk type appartementen komen er dan? Graag duidelijkheid.

Verwervingskosten: in aanbidding moet de aanneemsom per planfase worden vermeld anders is dit niet toe te rekenen. Er moet een indexatie voor de vaststelling van de verwervingskosten worden opgenomen.

Er moet een clause worden opgenomen voor de mogelijkheden van overdracht van het project naar een andere projectontwikkelaar of aannemer. Boetebeding is € 1,2 miljoen maar er staat geen bankgarantie tegenover. Hoe kan dit dan ooit worden gevorderd? Risico's van faillissement ontbreken.

20. Beeldkwaliteitsplan: het wezenlijke deel aan tekst in het concept is zeer mager maar het komt nog ter discussie. Kleurstelling stenen is modieus en past niet in Bergen.

Wethouder Hietbrink: het concept is besproken door de Klankbordgroep en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die het of hoofdlijnen fraai vinden. Kleurstelling vond men te donker (wordt aangepast). Er wordt ook gekeken naar afwisseling in plandelen. Het komt nog terug op grote lijnen. Indien men aanpassingen wil, dan verneemt de wethouder deze graag snel anders is aanvulling niet meer mogelijk.

(GBB) buitenverblijf moeten zonder balkons worden gebouwd. Is misschien fraai maar wel erg dwingend (liever ruimer). Wel of niet aan zijkanten dakkapellen toestaan? Lichttoetreding is wezenlijk. Kwaliteit van wonen moet voorop staan. Totale besluitvorming: er moet voor het huisvesten van activiteiten in de Harmonie in februari 2013 een voorstel beschikbaar zijn van

een nieuwe locatie met financiële gevolgen.

CDA: beperkt zich tot hoofdzaken.

De Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure moet worden gevolgd. In mei worden de strategie en de criteria vastgesteld. Plandelen Harmonie, Winkelhart en Signaal worden in een keer aanbesteed en de plandelen worden gefaseerd gerealiseerd. Leidt tot minste overlast. Afdrachten woningcorporaties: in hoeverre is Kennemer Wonen alsnog bereid/in staat sociale huurwoningen te realiseren gezien nieuwe regelgeving overheid. Graag op korte termijn duidelijkheid over de toezegging van Kennemer Wonen.

Knippen plandeel Winkelhart: zodoende wordt tijd gewonnen. Combineren 2<sup>e</sup> fase met realiseren Signaal lijkt een goede gedachte. Afkanten 1<sup>ste</sup> fase (betonnen wand) dient fraai te worden uitgevoerd.

Opleggen bouwplicht in plandeel Harmonie is momenteel een groot probleem. CDA deelt optimisme van het College niet dat er snel kan worden gestart. Leegstand kan tot financiële risico's leiden. Optie moet openblijven om de 40/60-regeling toe te passen zodat er naast dure appartementen betaalbare woningen kunnen worden gebouwd.

Het is momenteel niet realistisch te eisen dat na oplevering van plandeel Harmonie meteen moet doorgaan met fase I van Winkelhart. De bepaling dat voor het Winkelhart fase II en het Signaal opnieuw de verplichting zal gelden om binnen 3 jaar na oplevering van fase I te starten met bouwactiviteiten is gewaagd en risicovol.

Uitoefenen van callopties door gemeente: CDA is daar niet voor gezien de aanslag op de financiële middelen. Verwervingsstrategie: de kosten voor de verwerving van alle percelen in het plangebied geschat op € 10,2 miljoen. Is hierin 21% BTW opgenomen?

Onteigening: CDA wil dat hierop als laatste moet worden gestuurd. Tijdrovend, verhardt klimaat. Beschikt de gemeente over expertise op dit vlak? Inhuur externen is duur. Mogelijk moet er extra geld worden geïnvesteerd om mensen over de streep te trekken.

Parkeergarage: gemeente moet geen verantwoordelijkheid nemen voor exploitatie/beheer/onderhoud. Stel wel afdwingbare eisen in contract met exploitant t.a.v. uitstraling (nu en in toekomst).

Schetsontwerpen Signaal: moet Bergen blij zijn met het Signaal. Een lager en langer bouwblok richting wijnhandel lijkt acceptabeler dan vijf bouwlagen. Eis ondergronds parkeren zal op weerstand stuiten. Indien er een parkeergarage komt, dan alleen voor bewoners woningen (niet openbaar). CDA wacht schetsen af. College kan beter niet van vaststaande feiten uitgaan om lange procedures te voorkomen en planschades te voorkomen.

VVD.

Harde onherroepelijke bankgaranties: moeten vooraf worden gesteld.

DPO: is dat hier ter plekke uitgevoerd? Is aangetoond dat er behoefte is aan de m<sup>2</sup>? Zo neen, waarom niet.

Verevening (p.2): is aan te geven hoe de verhoudingen zijn tussen de rendabele en niet-rendabele plandelen? Loopt gemeente risico dat de gemeente blijft zitten met de moeilijk te verevenen plandelen?

Parkeergarage: moet gemeente wel samen met Schrama bv een Programma van Eisen opstellen? In dat geval moet de gemeente immers ook iets terugdoen. Gaat het geld kosten?

Wat zijn de risico's? P. 8: gemeente geldt als deelopgever voor de parkeergarage. Graag uitleg gezien de risico's.

Calloptie: in stuk staat dat gemeente het recht heeft deze uit te oefenen maar condities waaronder hiervan gebruik wordt gemaakt staan nergens genoemd. Termijn van drie jaar: aan de krappe kant.

GL: fractie is blij met beeldkwaliteitsplan.

Ontwikkelaar kan snel af van twee-onder-een-kapwoningen: wat komt er in dat geval voor terug?

Damwandafhechting moet fraai gebeuren.

Parkeergarage: gemeente moet zich er wel mee bemoeien en prikkel te geven: tarieven onder de grond moeten goedkoper zijn dan bovengronds. Leefbaarheid garage is ook wezenlijk. Dus

eisen stellen zonder en detail te treden.

GL steunt GBB voor aanvragen van 2 opties bouwlagen Signaal.

P. 6: Karel de Grotelaan 9: overname wil men niet via normale weg maar via gemeente: moet de gemeente eigenlijk meebewegen? Minnelijke schikking: beschikt de gemeente over expertise?

## Beantwoording

wethouder Hietbrink: meerkosten knip in Winkelhart zijn beperkt. Op 27 november zal de wethouder het exacte bedrag doorgeven.

Winkelfase I: 60% oppervlakte woningen moet verkocht zijn voordat bouwstroom meteen door kan. Start bouw winkelfase I staat gepland in 2017. Aanbesteding is afgerond ultimo 2013. In circa vier jaar moeten er van 8 woningen 60% zijn verkocht. Dat lijkt haalbaar.

Calloptie: deze hangt aan de bouwplicht. Een standaard manier van werken is het opleggen van een bouwplicht aan de ontwikkelaar. In dat geval schermt de ontwikkelaar vaak met percentages die hij niet verkocht krijgt waardoor hij nog niet met de bouw start. Calloptie is enige alternatief. Hiervoor is in bepaalde plandelen gekozen.

Harmonie: hier geldt een bouwplicht (betreft betaalbare sociale huur). Voor winkeloppervlak op dit plandeel is aangegeven 'dienstverlening' en in bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar detailhandel. Ook hier is een bouwplicht zeer verdedigbaar. Fase I Winkelhart: daar geldt een andere constructie. Als 60% van de woningen is verkocht, kan dit worden gerealiseerd. Fase II Winkelhart/Signaal: calloptie. Dat betekent dat de fasering dwingend wordt. Als er in de overeengekomen fasering niet gebouwd kan worden, vindt overleg plaats. Als dit niet leidt tot het starten van de bouw, heeft de gemeente het recht de calloptie uit te oefenen (niet de plicht). In dat geval worden alle bezittingen in het plandeel van de ontwikkelaar overgeheveld naar de gemeente en wordt er door de ontwikkelaar een boete van € 1,2 miljoen betaald waarmee kan worden gezocht naar een andere ontwikkelaar. Zodoende wordt een patstelling voorkomen.

Verwervingsrisico: marktpartijen verklaren dat de gemeente zich bereid moet tonen om te participeren in het risico. Dat wil de gemeente gelimiteerd. Risico's worden dus niet groter maar gemaximeerd en inzichtelijker. De berekeningen (zie grondexploitatie) op perceelsniveau zijn realistisch. Er is een marge van € 1,7 miljoen tussen het verwervingsbedrag en het maximale verwervingsbedrag. De gemeente is bereid maximaal 50% te betalen. De gemeente moet in alle gevallen toestemming geven alvorens tot aankoop wordt overgegaan.

Bakemaflats: voorgesteld wordt om te onderzoeken of een drietal bewoners geplaatst kunnen worden op de Harmonielocatie. Het is niet de intentie om sociale bouw toe te wijzen aan bewoners die daar feitelijk geen recht op hebben. Echter: de bewoners raken hun pand momenteel niet zo makkelijk kwijt en de gemeente vindt het haar verantwoordelijkheid ze tegemoet te komen en aan een goede woonplek te helpen. Details worden nader uitgewerkt. Idem dito voor wat betreft de voorwaarden waaronder de andere twee eigenaren terugkomen.

D66 vraagt of de gemeenteraad een stem heeft in deze voorwaarden.

Wethouder Hietbrink antwoordt dat de uitwerking aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Op dit moment wordt instemming gevraagd om met dit onderzoek te starten.

Kettingbeding garage: de meningen zijn verdeeld. Er is gezocht naar een middenweg. Er wordt een Programma van Eisen opgesteld (op verzoek van de ondernemers): men wil een gebruikersvriendelijke parkeergarage bouwen. Over de inrichting worden vooraf afspraken gemaakt.

P. 7: het is evenwel niet mogelijk om eisen bij het wisselen van eigenaarschap dwingend op te leggen aan de nieuwe eigenaar.

Beeldkwaliteitsplan: de Klankbordgroep en commissie Ruimtelijke Kwaliteit waren overwegend zeer positief. In Klankbordgroep is expliciet gevraagd door het College hoe moet worden

omgegaan met de inrichting van de openbare omgeving rondom de Texaco-locatie. Er kan daar al worden ingericht voordat het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. Optie 1: het concept beeldkwaliteitsplan wordt als leidraad genomen en in een keer ingericht (voorkeur College). Optie 2: er wordt provisorisch ingestraat, daarna wordt alles verwijderd en wordt er opnieuw ingestraat. Gevolg: twee keer overlast. De Klankbordgroep gaat voor optie 1 en het College wil deze optie volgen. Tenzij de Raadscommissie hiertegen bezwaar maakt.

GBB: het beeldkwaliteitsplan wordt in februari 2013 vastgesteld. Het lijkt niet haalbaar dat er voor die tijd al kan worden gestraat.

Wethouder Hietbrink: 3 december worden er vanaf 10.00 bij de Texaco-locatie een aantal proefvakken ingericht waarna er moet worden besteld. Wachten kan, maar dan moet er 2 x worden ingestraat.

GBB: het beeldkwaliteitsplan wordt richtinggevend eerst in de Commissie behandeld (half januari). De levertijden zijn zeer kort. Midden in de winter wordt er niet gestraat. 1 april lijkt haalbaarder.

De voorzitter oppert dat ook andere fracties hierover hun mening kunnen geven.

Wethouder Hietbrink: later kan, maar hij wijst op de extra overlast en vraagt zich af of uitstel tot een wezenlijk andere invulling zal leiden. De meningen van de fracties zullen worden gepeild.

De Haaf: ook het College vindt het een reëel risico. Er is opnieuw naar het plan gekeken dat opnieuw de verkoop in gaat met lagere prijzen. De ontwikkelaars van de Haaf krijgen de tijd totdat er een ontwikkelaar is geselecteerd (eind 2013). Indien het niet lukt, zal het sociale deel teruggaan naar De Haaf en wordt er een nieuw stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Op de locatie Harmonie (variant c) zal er dus opnieuw worden getekend. Dan worden 11 sociale appartementen ingewisseld voor een aantal vrije sector woningen.

Het College verwacht niet dat Kennemer Wonen dan afhaakt. Corporaties zitten in moeilijke tijden. Kennemer Wonen is gevraagd of men wil participeren (wat niet inhoudt dat men het ook gaat doen). Het is aan de ontwikkelaar te bepalen met welke corporatie men in zee gaat dan wel met een belegger. De vraag of bouw niet doorgaat bij minder woningen: het gaat om het aantal m<sup>2</sup>. Bij kleiner bouwen worden de overheadkosten te hoog. Er wordt niet afgehaakt.

Risico's/doorlooptijden: er is een aantal varianten. In het maximale scenario (waarbij rekening wordt gehouden met eigendomsverhoudingen) kan er een vertraging van twee jaar optreden (is meegenomen in de grondexploitatie). 27 november wordt dit toegelicht.

Knip in Winkelhart: een van de drie argumenten voor deze keuze is dat er zodoende meer tijd is om tot overeenstemming te komen. Die tijd lijkt ook nodig.

Duurzaamheid: boete zal expliciet in het beslispunt worden opgenomen (versie januari 2013).

Gemeente kan juridisch niet als preferente schuldeiser worden aangemerkt.

Verhoogde risico's verwerving: de strategie is bedoeld om risico financieel te maximeren (vandaar dat € 850.000 wordt genoemd). College verwacht dat verwerving mogelijk is voor een totaalbedrag van € 10,2 miljoen. Indien het hoger uitvalt, kan dat maximaal € 1,7 miljoen bedragen waarvan de gemeenten maximaal 50% wil dragen. In de grondexploitatie is een groot aantal risico's nu bij de ontwikkelaar belegd.

Knip tussen Signaal en Winkelhart fase II: deze kan gemaakt worden. Nadere uitleg volgt schriftelijk mede gezien gevolgen kosten en fasering. Is beschikbaar in januari.

Beeldkwaliteitsplan: hierover wordt in januari beslist. De definitieve versie volgt in januari.

BTW: in de beslispunten zal expliciet worden opgenomen of de genoemde bedragen in dan wel exclusief BTW zijn. Dit wordt uitgezocht.

Punt 5: suggestie GBB (inclusief het te bebouwen openbaar gebied): openbaar gebied maakt geen deel uit van deze aanbesteding. Gaat de gemeente zelf doen.

GBB: voorstel behelst dat alle openbare gronden die de gemeente overdraagt in de verwerving moeten worden meegenomen en dat in de grex hiervoor een waarde wordt opgenomen. Nu staat er als waarde '0'.

Ambtelijk antwoord: de waarde is inderdaad als '0' opgenomen op basis van de grex en de inschatting dat als de waarde wordt verhoogd -de grond heeft uiteraard een bepaalde waarde- en in rekening wordt gebracht dit bedrag aan het einde moet worden terugbetaald.

De PvdA: er is dus feitelijk sprake van een subsidie aan het project. Bij Texaco werd e.e.a. anders geregeld.

Wethouder Hietbrink: in het stuk is aangegeven wat de gemeente inbrengt (waaronder deze post). Hij zal op dit punt in de vergadering van 27 november terugkomen.

Concessiemodel of niet: is een politieke keuze. College heeft een andere voorkeur. Discussie kunnen in de gemeenteraad worden gewisseld.

Klimaatneutraal bouwen: is juridisch niet afdwingbaar. Gemeente verleidt de marktpartijen met een bonus in de aanbesteding (+ boetebeding per plandeel als men in gebreke blijft). Punt kan worden opgenomen in de gunningscriteria. Het is een politieke vraag of hiervoor € 350.000 moet worden uitgegeven om dit doel te realiseren.

Percentage sociale bouw: is conform de afspraak gemaakt bij vaststelling structuurvisie.

College mag daar niet op terugkomen. Vergelijking met Texaco-locatie gaat mank. Kennemer Wonen hanteert andere maten dan Bot Bouw (kleiner).

Heads of Terms: het is juridisch mogelijk deze niet vast te stellen maar er kennis van te nemen.

Aanbeensom per planfase/indexatie: komt op 27 november aan bod.

Beeldkwaliteitsplan: kritiekpunten graag concreet aangeven (per amendement kunnen wijzigingen worden gerealiseerd).

Huisvesting activiteiten: is een nieuw punt. College is niet voornemens om alles in de delen. Er vindt overleg plaats met de Harmonie over alternatieve locatie. Gemeenteraad kan overwegen College andere opdracht te geven. Momenteel zijn deze punten niet in de berekening meegenomen.

Selectieleidraad is dwingend: gemeenteraad kan wel nog visie geven over de criteria (wat weegt mee en hoe zwaar).

Verhuurdersbelasting: Kennemer Wonen zal voor de volgende raadscommissie een bevestiging worden gevraagd dat deze geen obstakel vormt ten opzichte van eerder ingenomen standpunt (zie brief/onderdeel stukken).

De afkanting van de 1<sup>e</sup> fase zal verantwoord en esthetisch geschieden (onderdeel overeenkomst).

Bouwplicht de Harmonie valt te rechtvaardigen omdat het sociale huur betreft (niet vergelijkbaar met Texaco). De Haaf: mogelijk gaat de 40% sociale bouw terug naar de Haaf en wordt er een nieuw plan opgesteld. Parallel aan de aanbesteding wordt het voorontwerp van het bestemmingsplan in procedure gebracht en kunnen de inspraakreacties worden verzameld. Met het ontwerpen van het bestemmingsplan wordt gewacht totdat de ontwikkelaar is geselecteerd. Mocht de Haaf niet lukken, dan kan op basis van de tekening worden bekeken wat mogelijk is. Bouwstroom Winkelhart: ligt ver weg qua fasering. Het gaat om slechts 8 woningen en dat is haalbaar.

Ambtelijk antwoord BTW: de gemeente verwerft zonder BTW.

Wethouder Hietbrink:

College vindt onteigening eveneens laatste middel. Er vindt overleg plaats met alle eigenaren, in sommige gevallen via een intermediair. In hoeverre wat negatieve ervaringen uit het verleden een rol spelen, kan de wethouder niet beoordelen. De gemeente zet in op behoorlijk en constructief overleg, wat niet in alle gevallen steun voor de planontwikkeling heeft geleid. Een aantal eigenaren is evenwel bereid te investeren in het plan.

In hoeverre de gemeente toezicht op naleving van de eisen t.a.v. uitstraling parkeergarage kan afdwingen wordt nader uitgezocht (wordt op schrift gezet).

Signaal/de vertaling van het amendement: College vindt vijf bouwlagen ter plekke stedenbouwkundig de beste optie. Er is daarop tijd gekocht (tijd is geld). De ontwikkelaar kreeg de opdracht om varianten te schetsen die voor 1 januari 2015 moeten worden ingeleverd. In het daarop volgende jaar wordt overlegd met de gemeenteraad over de varianten. Indien de gemeenteraad deze vijf-lagen-varianten afwijst, kost dat € 400.000.

De garage onder het Signaal wordt geen openbare parkeergarage op verzoek van de makelaars (Harmoniedeel/Winkelhart worden wel openbaar)

Er drie keer een DPO uitgevoerd en ook besproken.

Verevening: komt op 27 november aan bod. Idem dito voor wat betreft de risico's. De meeste zijn weggezet bij de ontwikkelaar en een deels is beheersbaar (gemaximeerd).

Eisen parkeergarage worden terecht aan de voorkant gesteld ook omdat de Ondernemersvereniging instemmen met forse stijging parkeertarieven op straat voor kort parkeren mits er een mooie parkeergarage komt voor langer parkeren.

Karel de Grotelaan 9: College vindt het verstandig om gezien de bijzondere omstandigheden tijdig met de bewoners te overleggen.

#### Beantwoording door jurist van Houthoff:

gebruikelijkheid niet openbare aanbestedingsprocedure. Deze is feitelijk ook openbaar maar is wel gesplitst in een voorselectie (voor iedereen toegankelijk dus openbaar). Partijen die zijn geselecteerd gaan door en worden uitgenodigd om een bieding te doen. Een gefaseerde aanbesteding is heel gebruikelijk. Dwingende aanbestedingsprocedure (concept raadsvoorstel) versus voorstel besluitvorming: de aanbesteding is dwingend. De wijze waarop is een keuze. Er wordt voorgesteld een Europese aanbesteding volgens de niet openbare procedure.

In de wet staat dat een overdracht van een contractpositie alleen kan met instemming van de contractpartij (hoeft dus niet in overeenkomst te worden opgenomen).

Head of terms: worden in een latere fase van de aanbestedingsprocedure uitgewerkt (ontwikkel- en registratieovereenkomst).

Opdrachtgeverschap: de gemeente stelt samen met Schrama/de exploitant een Programma van Eisen op maar alleen de exploitant sluit een contract met de ontwikkelaar (koop-aannemingsovereenkomst parkeergarage). Opdrachtgeversrisico's, meerwerk claims, lekkages, bouwtijdvertraging e.d. liggen alleen bij Schrama.

#### Ambtelijke antwoorden:

tweevoudig terugverdienen. Een ontwikkelaar heeft drie belangrijke financiële punten: inkoop (grond/verwerving gebouwen), bouwkosten en verkoop. Ontwikkelaar heeft in de regel goed inzicht in deze drie punten. In deze aanbestedingsprocedure is de inkoop wat onduidelijk omdat er nadien nog het nodige moet worden verworven. Momenteel wordt vaak de residuele grondwaarde gehanteerd bij projecten en die wijze werkt andersom (dan bepaalt het uiteindelijke resultaat de prijs die de ontwikkelaar aan de gemeente betaalt). De gemeente wil dit risico niet lopen en wil in zee met een ontwikkelaar die de risico's op zich neemt (het grootste is de verwerving). We stellen dit op € 10, 2 miljoen. Nu de gemeente aangeeft bereid te zijn om gemaximeerd substantieel bij te dragen als het bedrag hoger zou uitvallen en de eigen deskundigheid aanwendt, zal de ontwikkelaar dit bedrag als correct ervaren en voorkomen dat er een risicopremie van 25% wordt meegenomen boven de € 14,2 teneinde de calculatie sluitend te krijgen.

Schrama: twee onafhankelijke deskundigen gaan berekenen wat de garage feitelijk moet kosten (ook als er niet bovenop zou worden gebouwd). Eveneens wordt berekend hoeveel funderingskosten de gemeente uitspaart doordat er bovenop de garage wordt gebouwd. Indien de berekeningen meer dan 5% verschillen, wordt een derde onafhankelijke berekening opgesteld. Zodoende wordt duidelijk dat de gemeente niet meebetaalt aan de bouwkosten van de garage.

Signaal/vier- en vijf lagen: als aan de marktpartij wordt gevraagd hoe de architectonische verschijningsvorm van vijf lagen eruit kan zien zodat de gemeenteraad daarover kan beslissen en tevens wordt gevraagd noem de beste prijs voor vier c.q. vijf woonlagen, dan worden er twee onvergelykbare grootheden gevraagd. Het wordt lastig in het proces als de gemeenteraad inhoudelijke architectonische verschijningsvormen wil veranderen als de berekeningen er liggen voor de varianten. Dus kies een ankerpunt. Indien de gemeenteraad zeggenschap wil hebben op de verschijningsvorm van het gebouw moet er een vast bedrag in de aanbesteding worden opgenomen.

Voorverkoop: er moeten serieuze verkoopinspanningen worden geleverd (prijs reëel, tijdpad, verkoopborden, publicaties). Het is niet zo dat de ontwikkelaar door het verstrijken van de tijd rechten kan opeisen om appartementen te bouwen. De gemeente dwingt tot verkoopinspanningen, anders krijgt de ontwikkelaar geen toestemming en ontstaat er voor hem een probleem.

Bankgarantie wordt alleen verkregen als het geld eerst zelf wordt ingelegd bij de bank. Als er bij alle projecten bankgaranties moeten worden overlegd, werkt dat belemmerend. Zeker in de huidige markt. Als bankgarantie als harde eis wordt opgenomen, zal aantal bedrijven niet inschrijven. De solvabiliteit van de bedrijven moet op orde zijn en de hele (moeder)maatschappij moet eerst omvallen alvorens bedrijf kan afhaken. Concerngarantie is echt wel wat waard.

Bergen, 25 november 2012