

Oplegnotitie bij Aanbestedingsstrategie project Mooi Bergen

Aan de Algemene raadscommissie van 28 maart 2013

Van het college van 12 maart 2013.

Deze notitie wordt geschreven naar aanleiding van de behandeling van het raadsvoorstel inzake de aanbestedingsstrategie voor project Mooi Bergen in de Algemene raadscommissie van 22 november 2012. De oplegnotitie wordt met de relevante bijlagen ter inzage gelegd in de raadsportefeuille en het raadsvoorstel is in aangegeven zin aangepast.

De vragen zijn hieronder samengevat (cursief) en van antwoord voorzien.

1. Variant C. op pagina 11 van het raadsvoorstel inzake De Haaf is niet duidelijk

Dit onderwerp gaat over de vraag wat de gevolgen zijn indien het project De Haaf geen doorgang vindt. De financiële en volkshuisvestelijke koppeling met dat project is dan van de baan en dat betekent dat er voor plandeel Harmonie een andere invulling gevonden moet worden. In dit verband wordt het volgende overwogen.

Volkshuisvestingsverdeling project Mooi Bergen Winkelkern zoals het nu is

20 categorie 1 woningen

3 categorie 2 woningen

29 vrije sector woningen

Voor de toetsing aan het '30-10-60 principe' geldt: alleen toevoegingen gelden voor de verdeling. Er worden 7 vrije sector appartementen in de Bakemaflat gesloopt, dus die kunnen er van af gehaald. Dus $29 - 7 = 22$ vrije sector.

Ter compensatie van De Haaf zijn er 11 categorie 1 woningen ingetekend. Deze zijn al gebruikt voor de rekensom voor De Haaf, dus die kunnen niet opnieuw worden gebruikt voor Mooi Bergen: $20 - 11 = 9$ categorie 1 woningen.

De huidige theoretische verdeling is dus:

9 categorie 1	$9 : 0,34 = 26,5\%$	
3 categorie 2	$3 : 0,34 = 8,8\%$	Over-all verdeling: 35,3% - 64,7%
22 vrije sector	$22 : 0,34 = 64,7\%$	
34 totaal		

Alternatief van stedenbouwkundige Aad Trompert voor plandeel Harmonie

Als bijlage bij deze notitie is een stedenbouwkundige uitwerking van plandeel Harmonie gevoegd, waarin ook vrije sector appartementen zijn geprojecteerd. Het voorstel voorziet nog steeds in 20 woningen. Het verschil zit in het gegeven dat de vrije sectorappartementen dieper en dus groter in oppervlakte zijn dan de sociale appartementen. De door Trompert voorgestelde verdeling is hier in 14 in categorie 1 en 6 in de vrije sector:

14 categorie 1	14 : 0,45	31,1%	
3 categorie 2	3 : 0,45	6,7%	Over-all verdeling: 37,8%-62,2%
6 v.s.(+ de overige 22) = 28	28 : 0,45	62,2%	
45 totaal			

Het alternatieve plan van Aad Trompert komt, afgerond, uit op een verdeling van 38% - 62%, waar de 40%-60% het streven is, maar 35%-65% het resultaat volgens de huidige verkaveling. Gelet op het gegeven dat dit een ontwikkeling op één van de mooiste (en dus meest gewilde) plekken in het centrum van Bergen is, betreft het college de stelling dat deze verdeling akkoord is. Voor de duidelijkheid: dit is alleen aan de orde indien project De Haaf niet wordt gerealiseerd.

Het niet doorgaan van project De Haaf heeft ook financiële consequenties. Immers, de bijdrage van € 715.000 vervalt en wordt niet gecompenseerd met de opbrengsten van dit bouwprogramma. In het vertrouwelijke raadsvoorstel, dat hoort bij de vaststelling van de Grondexploitatie, is aangegeven wat de gevolgen hiervan zijn en hoe het te ontstane financiële gat wordt gedekt. Het financiële verschil wordt opgenomen in de risicoanalyse van de grex.

In het alternatieve scenario worden er dus 14 categorie 1 appartementen gebouwd in plaats van de oorspronkelijke 20. Een afname met 6. Woningstichting Kennemer Wonen heeft eerder aangegeven dat 20 categorie 1 woningen voor haar de ondergrens is in verband met een redelijke verdeelsleutel voor beheers- en exploitatiekosten. Deze overweging is nog steeds actueel, maar heeft voor plandeel Harmonie geen gevolgen aangezien er nog steeds 20 appartementen worden gebouwd. Kennemer Wonen zal de 6 in het vrije sector segment geprojecteerde woningen opnemen in de verdeling van de kosten. Er zijn dus geen negatieve gevolgen voor de verdeelsleutel.

2. Vermelden of de in het raadsvoorstel genoemde bedragen inclusief of exclusief BTW zijn

Alle in het raadsvoorstel genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Dit is verwerkt in het raadsvoorstel. Bij de verwervingsbedragen gaat het om overdrachtsbelasting. De gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Bij de doorlevering van de eigendommen naar de ontwikkelaar is BTW van toepassing. Voor de andere bedragen is BTW van toepassing. De gemeente krijgt BTW gecompenseerd via het BTW-compensatiefonds.

3. De stedenbouwkundige tussenoplossing tussen Winkelhart fase 1 en fase 2 uitwerken

Stedenbouwkundig adviseur Aad Trompert heeft een uitwerking gemaakt van het moment dat plandeel Winkelhart fase 1 is opgeleverd en start bouw van plandeel Winkelhart fase 2 op zich laat wachten. De uitwerking is als bijlage bij deze notitie gevoegd. Daarnaast wordt de

uitwerking als bijlage gevoegd bij de Heads of Terms, waardoor de te selecteren ontwikkelaar wordt verplicht het betreffende deelgebied op de voorgestelde wijze op te leveren indien blijkt dat de geschetste situatie realiteit wordt.

4. *Hoe komt het bedrag van € 3,5 ton aan duurzaamheidspremie tot stand?*

Het project Mooi Bergen Winkelkern bestaat uit de realisatie van diverse functies zoals wonen, detailhandel, horeca en zakelijke dienstverlening. Deze functies hebben ieder hun eigen epc-berekeningen en hun eigen BVO/GBO verhoudingen (brutto-netto verhouding). Om tot een eenduidige benadering te komen, wordt met een omslagberekening in de vorm van een woningequivalent gewerkt. Na overleg met Groot Ecobouw, onze adviseur op gebied van duurzaam bouwen, is er voor gekozen een woningequivalent van 110 m2 BVO aan te houden. Dit is een gangbaar principe voor de berekening van de meerkosten. Daarbij dient de bonus voor Energieneutraal bouwen een deel van de meerkosten (dus zeker niet alles) te kunnen dekken. Het betreft een prikkel om bij de inschrijvende partijen duurzaam bouwen te stimuleren. Deze prikkel is gesteld op € 3.500 per woningequivalent.

Waar leidt dat toe?

	BVO	woningeq.				Afgerond
Winkelhart fase 1	2879	110	26,2	€ 3.500	€ 91.604,55	€ 91.000
Winkelhart fase 2	3157	110	28,7	€ 3.500	€ 100.450,00	€ 100.000
Signaal	1679	110	15,3	€ 3.500	€ 53.422,73	€ 53.000
Harmonie	3360	110	30,5	€ 3.500	€ 106.909,09	€ 106.000
					€ 352.386,36	€ 350.000

Doordat plandeel Signaal als laatste aan bod komt en de bonus voor energie neutraal bouwen voor dit gebouw relatief niet groot is, is in de Heads of Terms een tweede prikkel ingebouwd. De duurzaamheidsbonus wordt uitgekeerd nadat alle plandelen duurzaam zijn gebouwd en opgeleverd.

5. *Kan in de beslispunten ook de boetebepaling bij het niet voldoen aan de duurzaamheidsdoelstelling worden opgenomen?*

Ja, dat is in het raadsbesluit opgenomen. In tegenstelling tot de bonus, is de boete direct na realisatie van het betreffende plandeel, opeisbaar. De boete is in de Heads of Terms bewust hoger bepaald dan de bonus, namelijk op € 5.000 per woningequivalent.

6. *Is Kennemer Wonen met het aangekondigde gewijzigde rijksbeleid nog steeds geïnteresseerd?*

Ja, de directie van Kennemer Wonen heeft recentelijk schriftelijk bevestigd dat de brief van 8 oktober 2012 nog steeds actueel is.

7. *Zijn Winkelhart 2^e fase en het Signaal één plandeel of is knippen mogelijk?*

In het stedenbouwkundig plan zijn het Signaal en Winkelhart fase 2, twee aparte plandelen maar in de praktijk is het één bouwphase. Dat komt doordat de fundering van de huidige

Bakemaflat (behorend tot plandeel Signaal) rust op het NHKC-pand (plandeel Winkelhart fase 2). In de Heads of Terms zijn het Signaal en Winkelhart fase 2 als één Fase benoemd., De volgorde kan wel zo zijn dat het Signaal eerst wordt gebouwd en daarna Winkelhart 2^e fase. Dat leidt in de praktijk evenwel tot een ongewenste en feitelijk onmogelijke situatie.

Het heeft ook geen zin om plandeel Signaal niet uit te voeren. Immers, in de Heads of Terms is de verplichting opgenomen dat de ontwikkelaar binnen 3 jaar nadat met de realisatie van Winkelhart fase 1 is aangevangen, het onroerend goed van Winkelhart fase 2 en Het Signaal dient te verwerven. De ontwikkelaar zal dan ook nooit vrijwillig stoppen met het project nadat Winkelhart fase 2 is opgeleverd. Alle investeringen ten aanzien van het Signaal (aankoop en sloop van de Bakemaflat) zijn dan al gedaan. Oftewel, alle kosten zijn dan gemaakt. Ofschoon plandeel Signaal niet het meest lucratieve onderdeel van het plan is, zal de ontwikkelaar het gebouw toch realiseren want dat is de enige mogelijkheid om nog wat van de investering terug te verdienen.

8. *Kan de bouwhoogte van het Signaal in het kader van de aanbesteding niet vrij gelaten worden tussen 4 of 5 bouwlagen?*

Voor het Signaal zullen door de ontwikkelaar meerdere ontwerpen worden ingediend, om de gemeente meer inzicht te geven in de effecten van een groot bouwvolume op die locatie. De keuze die de gemeente maakt heeft ontegenzeggelijk financiële gevolgen voor de ontwikkelaar. Vijf bouwlagen op dezelfde kavel (en voor dezelfde grondprijs) leveren uiteraard veel meer op dan vier bouwlagen.

Om in de aanbesteding niet in een onvergelykbaarheid van aanbiedingen terecht te komen is het zaak dat we als gemeente ofwel een keuze maken voor het aantal bouwlagen dan wel aangeven wat het financiële verschil is dat de gemeente toekent aan een bouwlaag minder. De invloed die de raad wenst uit te oefenen op het ontwerp en de bouwhoogte moet derhalve van te voren op een reëel bedrag worden afgeprijsd.

Als we ontwikkelaars zelf een bod laten doen (op de waarde van een bouwlaag meer of minder) zullen strategische inschrijvingen een negatief effect hebben op de aanbesteding. Immers, een partij die bereid is om een heel klein verschil te accepteren zou dan meer kans gaan maken op het project (terwijl hij op andere onderdelen wellicht duidelijk minder scoort). Terwijl nog onzeker is of dat bod daadwerkelijk waarde zal vertegenwoordigen binnen het project.

Voorgesteld wordt om de lijn die uw raad heeft ingezet bij de vaststelling van de structuurvisie voor dit project op 10 november 2011, vast te houden en de ontwikkelaar, in overleg en samenwerking met het Q-team, een drietal architectonische uitwerkingen te laten maken op basis van het door uw raad vast te stellen Beeldkwaliteitplan. Uw raad heeft de finale stem in deze. Het is denkbaar dat er een bepaald participatietraject wordt gevolgd, alvorens uw raad een standpunt inneemt. En voor de duidelijkheid: dat besluit kan ook inhouden dat geen van de drie ontwerpen voor uw raad acceptabel zijn. Daar hangt dan evenwel een prijskaartje aan. Die duidelijkheid moet er aan de voorzijde van het proces wel zijn.

Aan het begin van het traject voor project Mooi Bergen Winkelkern, heeft uw raad op 27 mei 2009, bij de vaststelling van de uitgangspunten voor de structuurvisie Mooi Bergen bepaald, dat op de plek van het Signaal een stedenbouwkundig baken in de vorm van een markant gebouw met een grote architectonische waarde op deze locatie moet worden geprojecteerd. Ons college heeft alle vertrouwen in de expertise van de leden van het Q-team en is van mening en dat de kaders en uitgangspunten, conform het raadsbesluit van 10 november 2011 voor het ontwerp goed zijn beschreven in het Beeldkwaliteitplan. Wij verwachten dat er binnen de speelruimte van de structuurvisie bijzondere en onderscheidende ontwerpen gemaakt worden.

Twee bijlagen

1. Alternatieve tekening voor plandeel Harmonie waarbij sprake is van 14 categorie 1 woningen en 6 vrije sector woningen;
2. Stedenbouwkundige tussenoplossing tussen Winkelhart fase en Winkelhart fase 2, indien geen sprake is van een continue bouwstroom.



STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

WINKELKERN BERGEN

IMPRESSIES MOOI BERGEN

BIJ KNIP EERSTE FASE WINKELHART

24 NOVEMBER 2012

Aad Trompert Westsingel 11b NL-2811BA Amersfoort tel +31 (0)33 4631252 / 06 53176390 email info@aadtrumpert.nl



TIJDELIJKE SITUATIE NA AFRONDING FASE 01 VAN HET WINKELHART

Vogelvlucht impressie van het plan Mooi Bergen wanneer het plan Bakema er nog staat en alleen de eerste fase van het Winkelhart is afgerond.

Het inrichtingsplan voor het plan Mooi Bergen is wel volledig afgerond.

Doordat voorzieningen van functies goed op elkaar aansluiten kan deze situatie prima een tijdje blijven bestaan.

De trap naar het woondek tussen fase een en twee van het Winkelhart verzacht de overgang van het nieuwe plan Mooi Bergen en plan Bakema.

Tussen de eerste en de tweede fase van het Winkelhart is eventueel plek voor een tijdelijke winkel.



SITUATIE NA AFRONDING VAN HET VOLLEDIGE WINKELHART

Vogelvlucht impressie vanuit het zelfde standpunt wanneer het plan Mooi Bergen volledig is afgerond.



TIJDELIJKE SITUATIE NA AFRONDING FASE 01 VAN HET WINKELHART

Vogelvlucht impressie van het plan Mooi Bergen wanneer het plan Bakema er nog staat en alleen de eerste fase van het Winkelhart is afgerond.
Het inrichtingsplan voor het plan Mooi Bergen is wel volledig afgerond.

In deze situatie functioneert de Brink al volledig zoals bedoeld in het plan Mooi Bergen.



SITUATIE NA AFRONDING VAN HET VOLLEDIGE WINKELHART

Vogelvlucht impressie vanuit het zelfde standpunt wanneer het plan Mooi Bergen volledig is afgerond.



TIJDELIJKE SITUATIE NA AFRONDING EERSTE FASE VAN HET WINKELHART

Beeld vanuit de hoek Verlengde Dreef met de Breelaan wanneer het plan Bakema er nog staat en alleen de eerste fase van het Winkelhart is afgerond.



SITUATIE NA AFRONDING VAN HET VOLLEDIGE WINKELHART

Beeld vanuit de hoek Verlengde Dreef met de Breelaan wanneer het plan Mooi Bergen volledig is afgerond.

BERGEN HARMONILOKATIE

onderzoek sociaal/vrije-sektor
heroverweging

in opdracht van de gemeente bergen
aad trompert
februari 2013

oorspronkelijk sociaal programma

3x4 = 12 appartementen van
bruto 13x7,8 meter is ca 100 m² bvo
en 80 m² gbo

8 appartementen onder kap van
13x7,2 meter is ca. 94 m² bvo
en 75 m² gbo

3 rijenwoningen van 6x8 meter in
twee lagen met kap is ca. 320 m³



programma sociale woningbouw schaal 1:500

gemengd sociaal/vs programma

eerste verdieping:

4 soc. appartementen van
bruto 13x7,8 meter is ca 100 m² bvo
is 80 m² gbo

4 vs appartementen van
bruto ca 108 m² bvo
is 85 m² gbo

3 rijenwoningen van 6x8 meter in
twee lagen met kap is ca. 320 m³



v.s. appartementen

soc. appartementen

eengezinswoningen

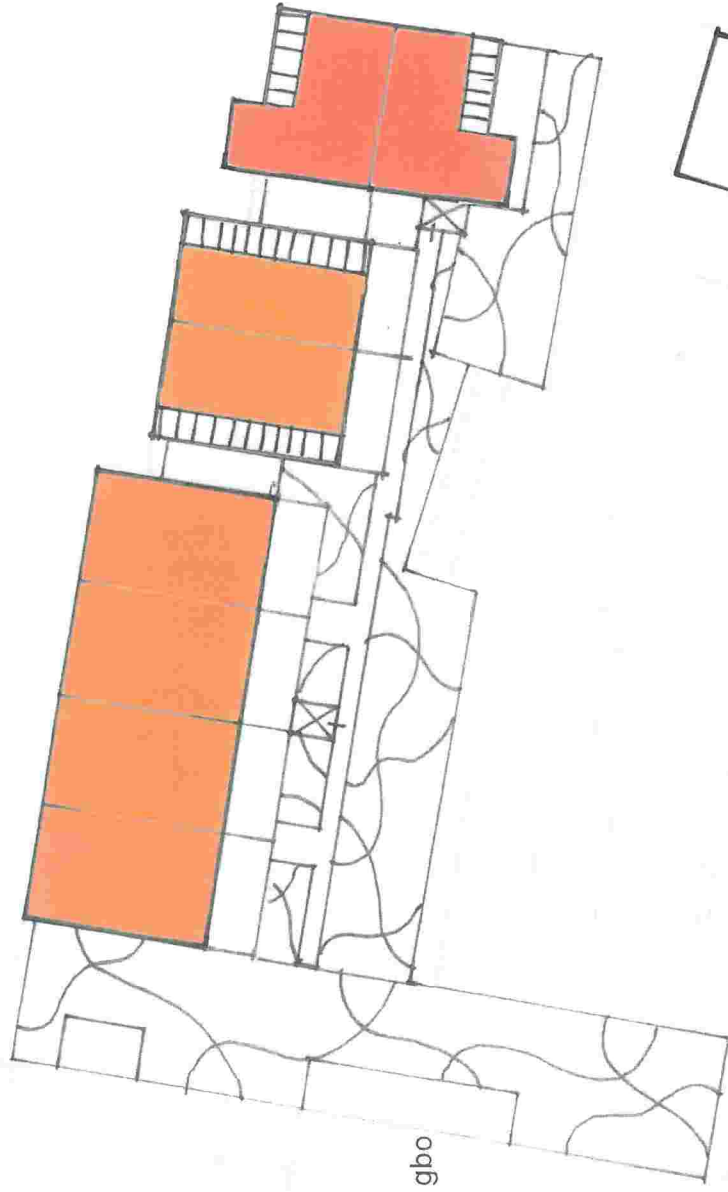
gemengd programma schaal 1:500

gemengd sociaal/vs
programma

tweede verdieping:

4 soc. appartementen van
100 m² bvo en 2 van 94 m² bvo
onder de kap is 80 m² c.q. 75 m² gbo

2 vs appartementen van
bruto ca 108 m² is 85 m² gbo



v.s. appartementen



soc. appartementen

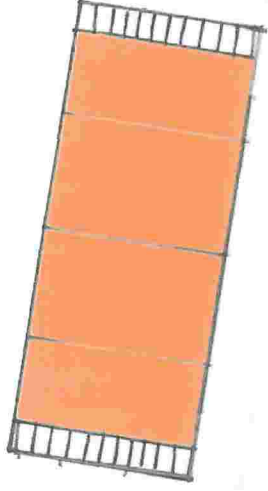


gemengd programma schaal 1:500

gemengd sociaal/vs
programma

derde verdieping:

2 soc. appartementen van
100 m² bvo en 2 van 94 m² bvo
is 80 m² c.q. 75 m² gbo



soc. appartementen



gemengd programma schaal 1:500