

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Bergen
Raadsvergadering	: 9 maart 2017
Zaaknummer	:
Voorstelnummer	: RAAD170007
Commissie	: Algemene raadscommissie
Commissie	: 16 februari 2017
Soort agendering	: Ter bespreking
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Eric van Hout
Telefoonnummer	: (072) 888 03 08
Bijlagen:	:

Onderwerp: – Herontwikkeling Watertoreng gebied in Egmond aan Zee

Voorgesteld besluit

- Met instemming kennis te nemen van het besluit van ons college waarbij de opdracht tot de herontwikkeling van het Watertoreng gebied is gegund aan BAM Wonen B.V.;
- In te stemmen met de verkoop van grond aan BAM Wonen B.V. voor de bouw van 19 vrije sector woningen;
- Een reserve afschrijvingslasten sporthal Egmond in te stellen van € 2.675.000,- ter gedeeltelijke dekking van de kapitaallasten van de investeringen sporthal;
Hier jaarlijks € 112.050,- uit te onttrekken
 - € 75.050,- voor de installaties sporthal;
 - € 20.400,- voor de investering openbare sporthal;
 - € 16.600,- voor de bouwkosten sporthal;
- € 100.000,- te storten in de algemene reserve;
- Bijgevoegde begrotingswijziging vast te stellen.

Geheimhouding

- Nee
 Ja

RAADSVOORSTEL

1 INLEIDING

In uw vergadering van 10 maart 2016 heeft u de kaders vastgesteld voor de Europese aanbestedingsprocedure voor de herontwikkeling van het Watertoreengebied in Egmond aan Zee. Onderdeel van de 'uit vraag' was dat er een nieuwe sporthal gebouwd wordt. Deze procedure is in december 2016 afgerond.

De ontwikkelopdracht

In het kader van de aanbesteding zijn de marktpartijen uitgedaagd een fraai landschappelijk- en stedenbouwkundig plan te ontwerpen waarbij de functies 'sport, wonen, parkeren en landschap' op integrale wijze worden opgenomen. De opgave was dus niet dat de marktpartij met het hoogste grondbod het werk gegund krijgt. De marktpartij die het plan heeft gemaakt met de hoogste ruimtelijke kwaliteit, waar de sporthal onderdeel van uitmaakt, krijgt het werk gegund.

In essentie zijn de volgende 4 gunningscriteria van toepassing verklaard.

- Functionaliteit en Programma van Eisen sporthal;
- Architectuur en Stedenbouwkundige visie over de landschappelijke inpassing;
- Duurzaamheid;
- Meerjaren onderhoud

Het criterium "Architectuur en Stedenbouwkundige visie over de landschappelijke inpassing" is het meest zwaarwegende criterium geweest in de beoordelingsmatrix. De plannen zijn op 6 december 2016 beoordeeld door een gunningscommissie met interne en externe deskundigen.

De volgende vier (combinatie van) projectontwikkelaars hebben in het kader van de aanbestedingsprocedure een stedenbouwkundige visie opgesteld.

- Vorm & Vaessen
- OLCO
- Bouwbedrijf De Nijs
- BAM Wonen BV

De gunningscommissie is unaniem tot de conclusie gekomen dat het stedenbouwkundig plan van BAM Wonen B.V. het beste plan is. BAM Wonen B.V. heeft een totaalvisie neergelegd waarbij duidelijk te zien is dat er een landschappelijke meerwaarde ontstaat. Er komt een ondergrondse parkeergarage, de sporthal voldoet aan de gestelde functionele eisen en de meest ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen (energieneutraal met EPC van 0) en de 19 vrije sector woningen (14 vrijstaande en 5 rijtjeswoningen) gaan op harmonieuze wijze op in het landschap. Tenslotte is er in het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met landschappelijke inpassing van de 15 CPO-kavels. Zoals uit de bij dit raadsvoorstel gevoegde beoordelingsmatrix blijkt, is het plan van BAM duidelijk het beste beoordeeld.

De puntenscore uit de matrix is verwerkt bij de bepaling van de Economisch Meest Voordelige Inschrijving (EMVI). Daaruit blijkt dat BAM Wonen B.V. de meest voordelige

inschrijving heeft. Derhalve heeft ons college besloten het werk aan deze partij te gunnen onder voorbehoud van instemming van uw raad met dit raadsvoorstel.

Het stedenbouwkundig voorstel van BAM Wonen B.V. is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De drie andere presentaties zijn ter kennisname ter inzage gelegd bij de griffier. Tijdens de presentatieavond op 9 februari 2017 krijgt uw raad een toelichting op het plan door BAM Wonen B.V.

1.1 Doel advies

Van de raad wordt verwacht dat hij:

- Kennis neemt van het besluit van het college dat BAM Wonen B.V. het werk gegund heeft gekregen;
- Financiële besluiten neemt om de gevolgen dit besluit in de begroting te verwerken.

2 KEUZERUIMTE

De raad heeft bij besluit van 10 maart 2016 besloten het college opdracht te geven de aanbestedingsprocedure verder vorm te geven en uit te werken, conform de uitgangspunten en overwegingen in het daar aan ten grondslag liggende raadsvoorstel. Dat is gebeurd.

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de doelstelling uit het collegeprogramma dat er een nieuwe sporthal moet worden gebouwd in Egmond aan Zee

2.1.2 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, te weten: het raadsbesluit van 10 maart 2016.

2.1.3 Landelijke wet- en regelgeving n.v.t.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Dit raadsvoorstel betreft de financiële consequenties voor de begroting.

De casus is als volgt: In de begroting zijn al kapitaallasten opgenomen voor de bouw van een sporthal (investeringskrediet circa € 2,9 mln.) Dit bedrag is gebaseerd op een basissporthal conform de vraagspecificatie met minimumeisen.

De ambitie is om een kwalitatief hoogwaardiger sporthal te realiseren. Voor de extra kwaliteit bovenop de basis is echter geen budget beschikbaar. Door grond in het gebied beschikbaar te stellen voor woningbouw op beperkte schaal ontstaat grondopbrengst, en kan de sporthal, woningbouw en landschap als project geïntegreerd worden. Door de grondopbrengst in te zetten ontstaat financiële ruimte om de sporthal en het landschap hoogwaardiger te maken.

De aanbesteding is er op gericht maximale kwaliteit na te streven. De gemeente hoeft geen geld vanuit de grondopbrengst over te houden.

- A. Kosten sporthal € 5.205.000,-
- B. Kosten terrein/landschap € 510.000,-
- C. Opbrengsten vanuit grondopbrengst € 2.960.000,- (opgegeven door inschrijver en voorzien van open begroting)

Het vorenstaande principe dient financieel vertaald te worden in de begroting.

3.2 Overwegingen van het college

Zie paragraaf 3.6 voor de financiële consequenties

3.3 Regionale samenwerking en couleur lokaal

n.v.t.

3.4 Participatie, samenspel

De omwonenden aan de Watertorenweg, de CPO-gegadigden, PWN en Sportraad hebben kennis kunnen nemen van de vier uitwerkingen en gemotiveerd hun voorkeur kunnen aangeven. De keuze voor BAM sluit in grote lijnen aan bij de gegeven reacties.

Op 27 februari 2017 is een informatieavond gepland voor genoemde direct betrokkenen en alle geïnteresseerden in Egmond aan Zee waarbij BAM Wonen B.V. een toelichting geeft op het stedenbouwkundig plan.

3.5 Risico's

Er dient een bestemmingsplan procedure gevolgd te worden. Deze start na het raadsbesluit van 9 maart.

3.6 Financiën

Bij raadsbesluit d.d. 10 maart 2016 zijn er al kapitaallasten opgenomen in de begroting.

Op dit moment is opgenomen:

2017	2018	2019	2020
1.635	47.224	175.672	172.938

Kosten bouw sporthal (BAM) wordt € 5.205.00,-.

Hier komt nog bij de al geactiveerde plankosten 2014-2015 ad € 55.000,- en een post onvoorzien vanuit de gemeente van € 100.000,-. Daarna wordt het investeringsbedrag van de sporthal verdeeld in bouwkosten 72% en installatiekosten 28%.

Investering sporthal aanbesteding	€	5.205.000
Al geboekte plankosten 2014-2015	€	55.000
Post onvoorzien gemeente	€	100.000
Totaal investering sporthal	€	5.360.000
Deel investering 72% bouwkosten at 40 jr	€	3.859.000
Deel investering 28% installaties at 20 jr	€	1.501.000
	€	5.360.000
Openbare ruimte at 25 jr	€	510.000
Totaal investeringen	€	5.870.000

Verder is er nog een bedrag aan exploitatiekosten nodig van € 185.000,- aan uitvoering en plankosten en is er nog een grondopbrengst van € 2.960.000,-. Het bedrag van € 185.000,- aan exploitatiekosten bestaat uit kosten met betrekking tot contract- en procesmanagement, directietoezicht tijdens de bouw en het uitvoeren van een staatssteuntoets.

Om zoveel mogelijk binnen de al opgenomen budgetten te blijven wordt de volgende financiële verwerking voorgesteld.

Van de grondopbrengst ad € 2.960.000,- wordt voor een bedrag van € 2.675.000,- gebruikt om een reserve kapitaallasten sporthal in te stellen. Vanuit deze reserve kunnen dan via een jaarlijkse uitnamen de extra kapitaallasten worden gedekt. Van het restant van de grondopbrengst wordt € 100.000,- gestort in de algemene reserve en wordt € 185.000,- gebruikt als dekking voor de nog te maken exploitatiekosten ad € 185.000,-.

	2017
Inkomst grondopbrengst 2017	€ 2.960.000
Exploitatiekosten gemeente 2017	€ 185.000
Instellen reserve kapitaallasten sporthal 2017	€ 2.675.000
Storting in algemene reserve 2017	€ 100.000
	€ 0

Onderstaand een overzicht van de nieuwe kapitaallasten en de dekking via de uitnamen uit de in te stellen reserve kapitaallasten sporthal.

	2017	2018	2019	2020
Al in begroting opgenomen (RB mrt 2016)	€ 1.635	€ 47.224	€ 175.672	€ 172.938
Nieuwe kap.lasten totaal investeringen		€ 51.919	€ 286.676	€ 284.280
Verschil	€ 1.635	€ -4.695	€ -111.004	€ -111.342
Dekking via uitname reserve kapitaallasten			€ 112.050	€ 112.050
Effect op begrotingssaldo	€ 1.635	€ -4.695	€ 1.046	€ 708

Op deze manier blijven we nagenoeg binnen begroting met alleen een klein nadeel in 2017.

Mocht er geen reserve kapitaallasten met bijbehorende uitnamen worden vastgesteld dan ontstaat er een aanvullende structurele last van € 112.050,- ten opzichte van bovenstaande effect op begrotingssaldo.

Bovenstaande is exclusief de opbrengsten uit de toekomstige verkoop van de kavels voor de CPO. Dat betreft een ander traject waarover uw raad op een later moment wordt gerapporteerd.

De baten en lasten (huuropbrengst / nutskosten et cetera) worden na de aanbesteding van de exploitatie van de sporthal aangepast. De huidige verwachting is dat daaruit een positief resultaat ontstaat.

3.7 Inkoop

De Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure is met succes gevolgd.

3.8 Juridische Zaken

In december hebben de 4 ontwikkelaars een voorlopig gunningsbesluit (onder voorbehoud van instemming door college en raad) ontvangen. Dit is in verband met jurisprudentie op gebied van Aanbestedingsrecht (zgn. "Alcatel-termijn" van 20 dagen) noodzakelijk. Er is geen bezwaar ingediend. Ons college heeft op 31 januari 2017 het definitieve gunningsbesluit genomen onder de voorwaarde dat uw raad op 9 maart 2017 instemt met de verwerking van de financiële consequenties zoals in dit raadsvoorstel beschreven.

3.9 Communicatie

Er is een persbericht verspreid in verband met ons collegebesluit van 31 januari. Op 27 februari is een informatieavond voor alle belangstellenden.

3.10 Duurzaamheid

De sporthal wordt compleet energieneutraal. Er wordt een EPC van 0 gehaald. Dat is uniek voor een sporthal in Nederland.

4 UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

In maart wordt de planologische procedure opgestart. Start bouw van de sporthal is gepland medio 2018.

5 ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Bij dit raadsvoorstel is gevoegd:

- Begrotingswijziging
- Beoordelingsmatrix
- Bepaling economisch meest voordelige inschrijving (EMVI)
- Stedenbouwkundig plan van BAM Wonen B.V.

Bij de raadsgriffier is ter inzage gelegd:

- Drie overige stedenbouwkundige voorstellen.
-

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

De heer M.J. Pothast
secretaris

Mevrouw drs. H. Hafkamp
burgemeester