

Procesvoorstel Herontwikkeling BSV Bergen

Duurzame gefaseerde gebiedstransformatie
gemeente Bergen

PN. 354950

d.d. 17-11-2017

Rob Niele

Jan Scholten

Overzicht plan



Oppervlakken



	m2
Clubhuis Tennis	150
Half Verhard	2.697
Trafo	10
Verhard (bestaand)	254
Verhard	2.429
Parkeren	1.199
Voepad	1.061
Appartement	2.277
Woning	3.447
Onverhard	15.585
Water	14.819
	<hr/>
	43.927

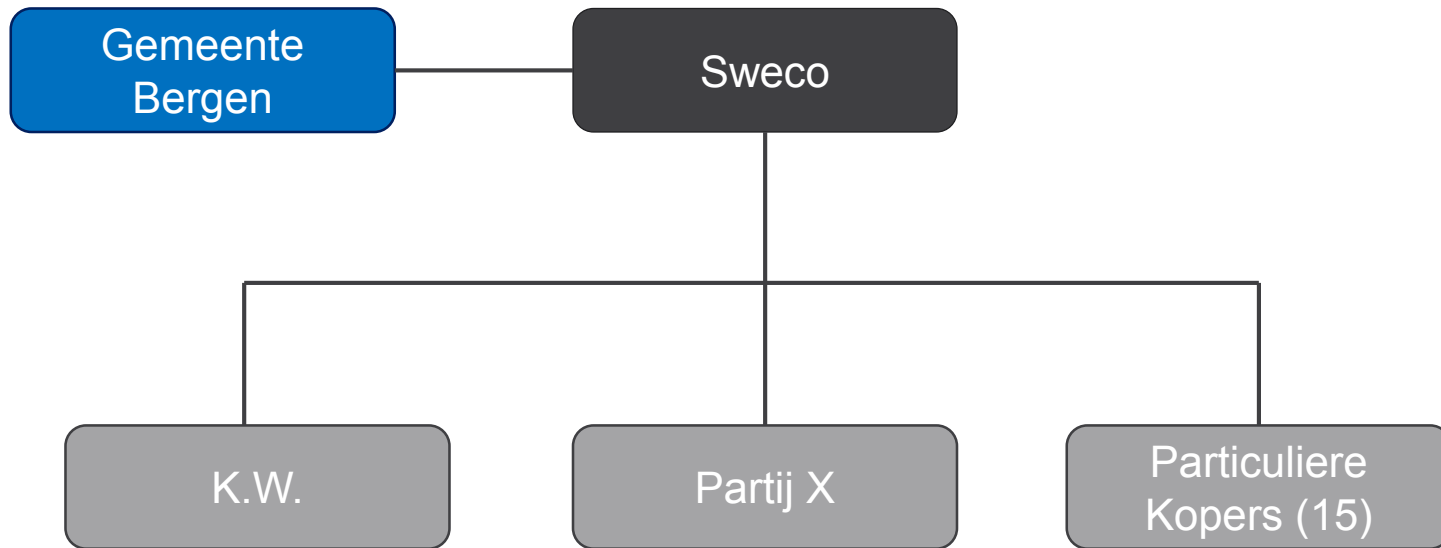
Uitgangspunten herontwikkeling

- Sluitende grondexploitatie op basis van sociaal woningbouwprogramma (= financieel haalbaar plan)
- Drie woning categorieën:
 - 44 sociale huur
 - 29 vrije sector huur
 - 15 goedkope koop
- Nul-op-de-meter woningen / duurzaamheidsambitie (gasloos/klimaatadaptief)
- Fasering (i.v.m. voorkeur voor eigen inwoners van Bergen, in de sector koopwoningen)
- Vaststelling stedenbouwkundig verkavelingsplan in de raad van 1 februari 2018
- I.v.m. nieuwe woningwet moet Kennemer Wonen zich beperken tot de realisatie van de sociale huurwoningen
- Sweco is gevraagd om een procesvoorstel voor de herontwikkeling op te stellen
(voorliggend document is het procesvoorstel in concept)

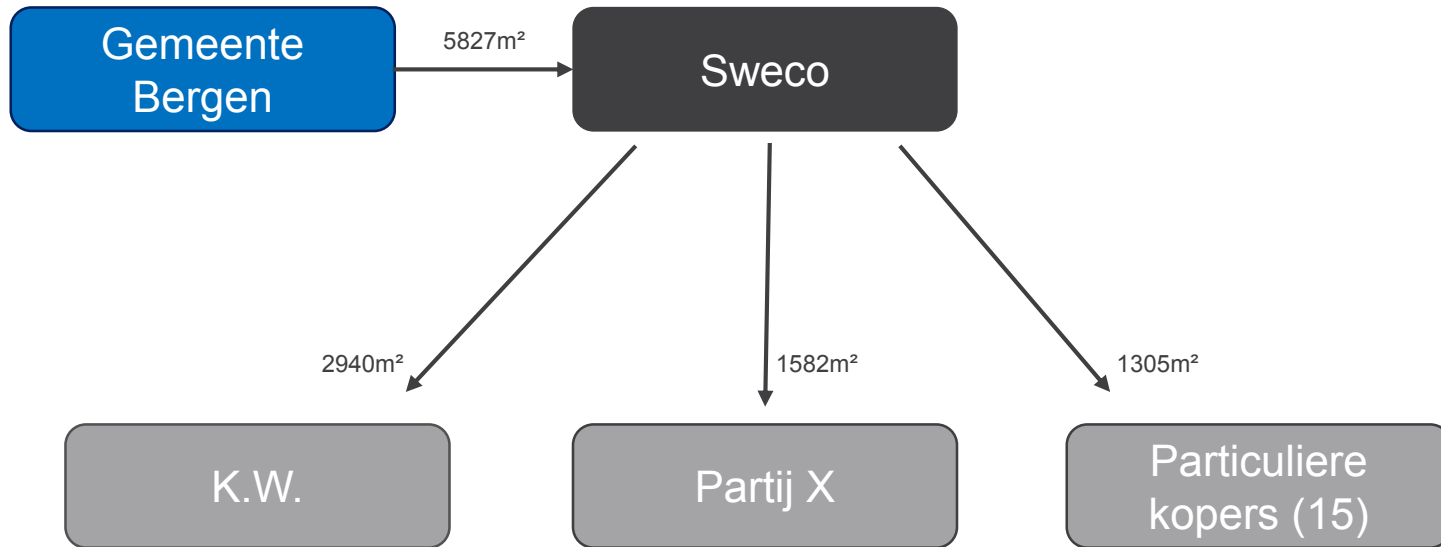
Stakeholders

- **Gemeente Bergen**
 - Grondeigenaar
 - Bepaalt beleid en uitgangspunten
 - Intentie-overeenkomst KW
 - Niet-risicodragend (tijd/geld/capaciteit)
- **Kennemer Wonen**
 - Realisatie sociale huurwoningen
- **Partij X**
 - Realisatie vrije sector huurwoningen
- **Sweco**
 - Adviesbureau (plankosten)
 - Hoofdaannemer civiel
 - Gebiedsregisseur (openbare ruimte en woningbouw)
 - Realisatie koopwoningen

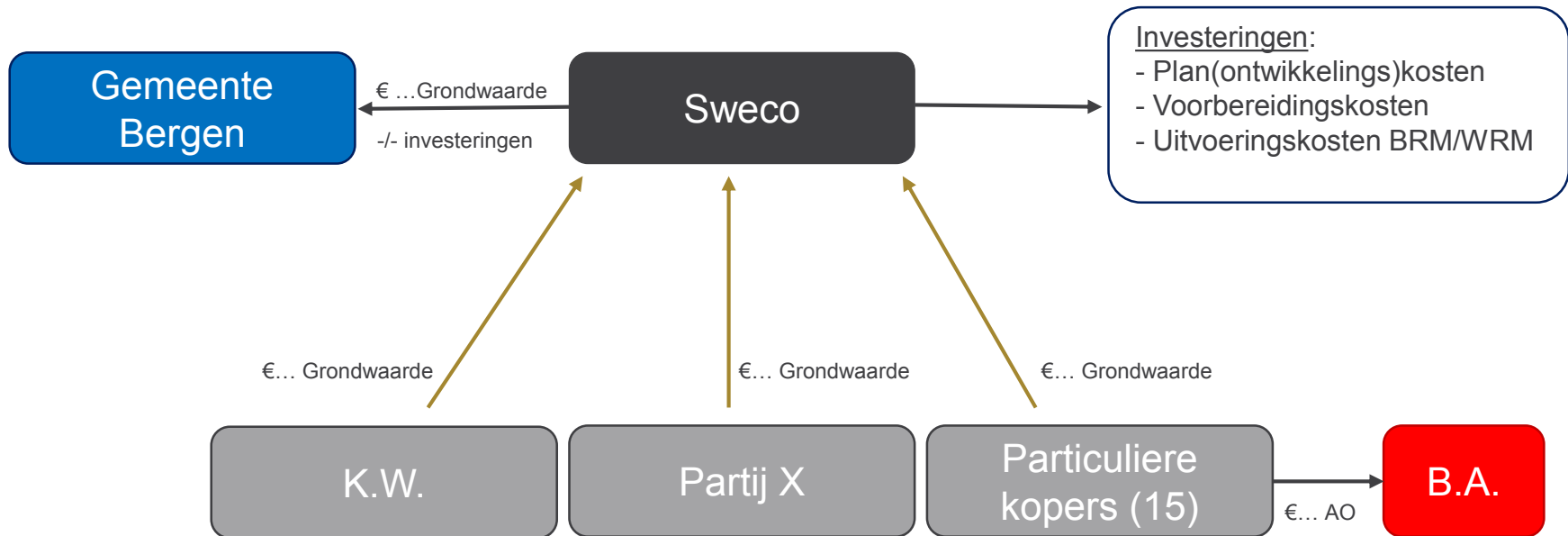
Organigram Herontwikkeling BSV



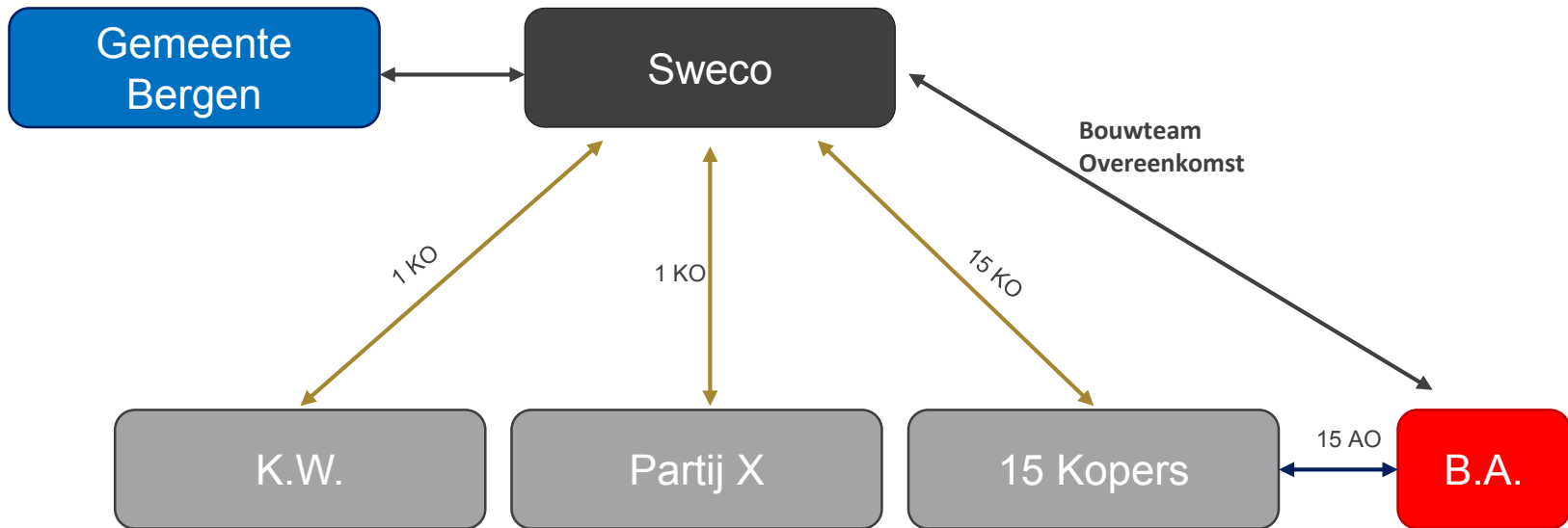
Grondtransacties



Geldstromen



Contractvorming



Voordelen procesvoorstel

Sweco zet haar projectorganisatie in ten behoeve van:

- Afkoop risico plankosten en uitvoering civiel
(*Sweco zal haar kosten gefaseerd verrekenen met de private partijen op basis van vast te stellen grex*)
- Geen krediet aanvraag door gemeente aan Raad inzake budget voor voorbereiding / uitvoering BRM/WRM
- Overleg/coördinatie met stakeholders en overige betrokken partijen
- Integrale werkwijze/benadering
- Flexibiliteit t.a.v. capaciteit en kennis
- Verzorgt o.a. volgende producten:
 - Transparante financiële onderbouwing
 - Planning
 - Programma van eisen i.o.m. betrokken partijen
 - Definitief stedenbouwkundig ontwerp
 - Bestemmingsplan
 - Bestek en tekeningen

Waarom samenwerken met Sweco

- Gemeente zoekt naar een partij die de gemeente wil ontlasten in het werk en bereid is risico's over te nemen (i.v.m. eerder omschreven reden kan Kennemer Wonen dat niet)
- Waarom dan Sweco?
 - * Sweco heeft alle expertise in huis en is bereid risico's over te nemen
 - * Sweco wil dit graag als adviseur en regisseur van de "Stad van de Toekomst"
- Sweco werkt momenteel als gebiedsregisseur voor gemeente Castricum
 - * er komen 16 appartementen in samenwerking met een CPO bestuur
 - * er komen 4 vrije sector woningen
 - * er komen 23 grondgebonden woningen

In dit geval verkoopt gemeente Castricum grond ten behoeve van de 23 appartementen en de 4 vrije sector kavels aan particulieren en de grond voor de 23 woningen aan Sweco.

Sweco realiseert op basis van de gescheiden koop- aannemingsovereenkomst 23 woningen. Daarnaast heeft Sweco het gehele plan voorbereid en is verantwoordelijk voor de realisatie van de inrichting van het openbaar gebied.

Samenwerking met Sweco

“Grond” verkoop is niet aanbesteding plichtig

- Er zijn echter twee voorwaarden, te weten:
 - * De grond zal tegen een marktconforme prijs worden gewaardeerd (dit kan door bijvoorbeeld twee onafhankelijke taxaties te laten uitvoeren en daarvan het gemiddelde als uitgangspunt te nemen); deze toets dient zorgvuldig en transparant te worden doorlopen
 - * Er mag geen sprake zijn van “Staatssteun” (de gemeente mag geen voorwaarden stellen aan de grondtransactie waardoor de grond in waarde zal verminderen)

Gemeente Bergen kan bij de grondtransactie omschrijven dat het perceel mogelijkheden biedt voor:

- * Een bepaald woningbouwprogramma
- * Een bepaald ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid

Indien de verkoop plaats vindt na herbestemming, waardoor er sprake is van waarde toename van de grond, dan is er geen sprake van een eis, maar een mogelijkheid

Doordat de transactie in de basis niet aanbesteding plichtig is en de aanvullende eisen beperkt blijven, is aanbesteden niet noodzakelijk

Overige wensen kunnen worden opgenomen in bijvoorbeeld de SOK, het bestemmingsplan, het bestek,

Waarom zal gemeente hiervoor kiezen

Deze werkwijze vereist minder inzet capaciteit en is vooral minder risicovol

- De risico's worden bij voorkeur doorgelegd
- Sweco zal de risico's overnemen indien Sweco vrij is om te bepalen hoe zij overige partijen aan zich bindt; voor het realiseren van de sociale huurwoningen zal Sweco met Kennemer Wonen samenwerken

SWECO

