

Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Bergen (NH)  
Postbus 175  
1860 AD BERGEN (NH)

Alkmaar, 08-12-2017

Onderwerp: Procesvoorstel Sweco inzake de herontwikkeling van het BSV terrein te Bergen  
Projectnummer: 354950  
Referentienummer: SWNL0217458

Geacht College,

In januari 2017 is Sweco benaderd door Kennemer Wonen om een aanbieding te doen voor het vervaardigen van een Quick Scan inzake de milieu- & omgevingsfactoren en een financiële verkenning op basis van de eerste stedenbouwkundige verkenning inzake de herontwikkeling van het BSV terrein te Bergen.

In april 2017 heeft Sweco de producten toegelicht en opgeleverd aan Kennemer Wonen.

Kennemer Wonen had naast Sweco een stedenbouwkundige ingehuurd en wilde graag de regie over het gehele te herontwikkelen terrein voeren waardoor op basis van financiële haalbaarheid een kwalitatief hoogwaardig stedenbouwkundig plan zal ontstaan. De kwaliteit wil men zichtbaar maken in de totale gebiedsinrichting. Daarnaast wil men samen met architecten voor de gebouwen in de verschillende woning categorieën werken aan een duurzame en op elkaar afgestemde woonomgeving waarbij de gebouwen op een waardevaste wijze tot hun recht komen in het gebied. Een gebied dat dienst gaat doen voor 44 sociale huurwoningen, 29 vrije sector huurwoningen tot € 1.000,00 / mnd. en 15 koopwoningen.

Voor Kennemer Wonen werd echter gedurende het voorjaar van 2017 de praktische invulling van de gewijzigde woningwet al meer duidelijk. Kennemer Wonen kan geen plannen realisatie kosten maken ter plaatse van woningen buiten de categorie sociale huur. Het meedenken over een totaalconcept komt daarmee in een ander daglicht. Sweco werd gevraagd of zij mogelijkheden ziet om de wensen van zowel gemeente Bergen als van Kennemer Wonen maximaal tot hun recht te laten komen.

In eerste instantie heeft Sweco een voorstel gedaan aan Kennemer Wonen op basis van de reeds ondertekende intentieovereenkomst tussen gemeente Bergen en Kennemer Wonen. Sweco zal Kennemer Wonen maximaal ondersteunen bij de herontwikkeling van het BSV terrein en indien gewenst samen werken met een partij x voor de realisatie van vrije sector huurwoningen. Daarnaast heeft Sweco voorgesteld zelf zorg te dragen voor de verkoop van

de 15 grondgebonden koopwoningen. Dit voorstel is positief ontvangen maar is niet in te passen in de nieuwe woningwet.

Om die reden heeft Sweco een procesvoorstel gedaan waarbij gemeente Bergen een samenwerkingsovereenkomst (sok) aangaat met Sweco. Kennemer Wonen kan zich richten op het realiseren van de 44 sociale huurwoningen.

Sweco is een bureau met grote ervaring als adviseur in gebiedsontwikkeling. Door intern multidisciplinair samen te werken kan Sweco zorgdragen voor de ontwikkeling van de Stad van de Toekomst. Door extern op een zeer transparante wijze samen te werken met de reeds aanwezige stakeholders en nog te kiezen stakeholders kan Sweco zorgdragen voor de meest efficiënte afstemming tussen gebouw en gebied. Dit betreft afstemming in zowel het ontwerp stadium als in de financiële verkenning.

Sweco kan op basis van haar jarenlange ervaring in de gebiedsontwikkeling naast adviseur optreden als gebiedsregisseur. Concreet betekent dit dat Sweco op basis van de gescheiden koop- aannemingsovereenkomsten zorgdraagt voor het feit dat de plan- en realisatie kosten voor inrichting van het gebied onderdeel uitmaken van de door de kopers te vergoeden grondwaarde voor de percelen waarop zij bouwen. Deze te maken kosten voor het gebied plus de kosten voor de plan- en realisatie kosten voor de woningen worden vergoed uit de totale huur c.q. verkoopwaarde.

Een bepaalde kwaliteit van woonwijk en woning kan behaald worden door de juiste afstemming tussen de afmeting en de kwaliteit van de woning ten opzichte van de kwaliteit eisen gesteld aan het gebied. Sweco beheerst dit areaal aan beslissingen en kan op basis van de eerste stedenbouwkundige ontwerpen vastleggen wat de plan- en realisatiekosten zullen zijn voor het gebied. Door die wensen te vertalen naar uitgangspunten voor architecten in de vorm van ontwerpuitgangspunten zal Sweco zorgdragen voor de juiste balans tussen opbrengsten en kosten in zowel de grond- als de opstalexploitatie.

De opbrengsten voor de sociale huurwoningen liggen vast in gemeentebestuur. De opbrengsten vanuit de vrije sector huurwoningen zijn gerelateerd aan de wensen van gemeente Bergen. De huurprijs zal liggen tussen de € 710,00 en de € 1.000,00 huur/mnd. De relatie tussen het kwaliteitsniveau in de buurt en de grootte en kwaliteit van de woning bepalen of dit ook zo zal zijn. Voor de koopwoningen zijn ook uitgangspunten geformuleerd die gelden voor nu en in de toekomst. Op basis van deze uitgangspunten zal Sweco zorgdragen voor de verkoop van de woningen.

Gemeente Bergen legt aan de herontwikkeling twee voorwaarden op. Men wil *“bovenomschreven woningbouwprogramma met de daaraan gerelateerde voorwaarden”* realiseren en men wil minimaal gasloos ontwikkelen maar qua duurzaamheid bij voorkeur naar het niveau *“nul op de meter”* woningen.

Daarnaast kiest gemeente Bergen als uitgangspunt dat de grond minimaal *“kosten neutraal”* herontwikkeld zal worden. Dat betekent dat men geen overwaarde uit dit plan behoeft te halen en men wil er niet in investeren. De waarde van de grond wordt ingezet om maximale kwaliteit en duurzaamheid uit de wijk te halen zonder woningen in de midden dure en dure categorie toe te staan.

Sweco kan u als regisseur voor dit gebied aan een maximaal resultaat helpen. Indien u ervoor kiest Sweco als gebiedsregisseur aan te stellen dan zal Sweco voor haar risico de plan- en realisatiekosten afkopen en verrekenen met de grondwaarde. Sweco zal een partij x aan haar binden die bereid is om de grondwaarde in termijnen te betalen aan Sweco waardoor ook het risico voor Sweco gedeeld wordt. Partij x zal moeten voldoen aan de door De Raad gestelde voorwaarden en partij x zal moeten voldoen aan de nader door Sweco uit te werken voorwaarden. De waarde van de grond ten behoeve van de categorie 3 huurwoningen is gelijk aan de te maken plankosten en kosten bouwrijpmaken. Zodra het perceel bouwrijp is kan Sweco de gronden doorverkopen aan Kennemer Wonen en de 15 kopers. Pas dan is er voldoende budget om het plan ook te kunnen voltooien ofwel woonrijpmaken.

Sweco stelt voor om als gebiedsregisseur de voor de bouw benodigde vierkante meters grond op basis van de A-B-C levering te verwerven van gemeente Bergen. De partijen zoals Kennemer Wonen, partij x en de ca. 15 kopers sluiten een koopovereenkomst af met Sweco waardoor de betaling voor de grond wordt gedaan aan Sweco op het moment dat de grond in eigendom overgaat van gemeente naar gebruiker. (Met partij x, zal Sweco tot betalingsafspraken komen alvorens het eigendom over kan gaan).

Kennemer Wonen zal met haar eigen partijen zorgdragen voor planuitwerking, ontwerp- en realisatie van de ca. 44 sociale, (nul op de meter) huurwoningen.

Partij x, zal met haar eigen partijen zorgdragen voor planuitwerking, ontwerp- en realisatie van de ca. 29 vrije sector huurwoningen die minimaal gedurende 50 jaar in de categorie, vrije sector huur, van kracht blijft.

Sweco zal zelf zorgdragen voor partijen die de ca. 15 koopwoningen verder uitwerken en realiseren. Te denken valt aan een architect, constructeur en installateur en uiteindelijk een bouwkundig aannemer die de woningen zal bouwen. De door Sweco aan te trekken kopers gaan een aannemingsovereenkomst aan met de bouwaannemer. In deze fase zal Sweco een makelaar en een notaris inhuren om zorg te dragen voor de verkoop van de woningen. Op verzoek van gemeente Bergen worden de woningen toegewezen aan bij voorkeur starters uit de kern Bergen van gemeente Bergen.

Het verkavelingsplan is gepresenteerd aan de bevolking en overwegend positief ontvangen waardoor er momenteel verder wordt gewerkt aan het plan. Er zijn gesprekken gaande met onder andere Hollands Noorder Kwartier en overige stakeholders die van invloed zijn op de uitgangspunten voor dit plan. Sweco zal op eigen risico deelnemen aan het projectteam overleg dat reeds bestaat tussen gemeente Bergen en Kennemer Wonen om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de planvorming. Graag beperken wij dit risico door zo spoedig mogelijk instemming te krijgen van zowel u als college als de gemeenteraad die zich per 1 februari 2018 over dit procesvoorstel zal uitspreken.

Sweco heeft haar procesvoorstel inmiddels toegelicht aan de ambtelijk verantwoordelijken en aan Wethouder van Huissteden. Tijdens de gesprekken is gevraagd of de eventuele samenwerking aanbesteding technisch 1: 1 tot stand zou kunnen komen tussen gemeente Bergen en Sweco. Om die reden is het procesvoorstel zoals nu in de bijlage opgenomen

uitgebreid en vervolgens besproken met de afdeling inkoop en control. Indien Sweco en gemeente Bergen borgen dat de grond tegen een marktconforme waarde door gemeente Bergen zal worden verkocht en wij sluiten staatssteun uit dan kan conform het procesvoorstel worden gehandeld.

In de bijlage treft u een kort en bondige presentatie aan waarin een en ander zoals omschreven visueel wordt weergegeven.

Wij hopen van harte dat u als college op basis van dit schrijven en de bijgevoegde presentatie kan instemmen met het feit dat Sweco u als Gebiedsregisseur van dienst kan zijn Sweco garandeert u met dit procesvoorstel een kosten neutrale ontwikkeling ter plaatse van het BSV terrein. Nadere afspraken inzake bijvoorbeeld, huurniveau categorie 3 woningen, v.o.n. prijzen koopwoningen, kwaliteit niveau gebiedsinrichting, samenwerkingsvormen, communicatie, etc. leggen wij graag met u vast in een op te stellen samenwerkingsovereenkomst zodra ook De Raad op 1 februari 2018 instemt met dit procesvoorstel. De definitieve samenwerkingsovereenkomst zal ter goedkeuring aan zowel gemeente Bergen als aan de directie van Sweco worden voorgelegd.

Voor het verkrijgen van nadere inlichtingen kunt u contact opnemen met de heer ing. R.G.M. Niele van ons bureau te Alkmaar.

Met vriendelijke groet,  
Sweco Nederland B.V.



Paul ten Kroode  
Divisiedirecteur

Bijlage:

- Procesvoorstel Herontwikkeling BSV Bergen, d.d. 17-11-2017