

Zaaknummer	2326227
Portefeuillehouder	De heer N.J.A. Schimmel, wethouder
Voorstel	Ontwikkeling pand De Vonk.

Aan de raad,

1. Beslispunten

1. Het voorbereidingskrediet van de vorige projectfase van het project 'De Vonk' á €115.000,- om te zetten in een exploitatiebudget en op te hogen met de nog te verwachten proceskosten á €65.000,- en een bedrag, met een maximum van €180.000,- gelijk aan de werkelijke bestedingen in het begrotingsjaar, ten laste te brengen van de algemene reserve.

2. Inleiding

Het pand aan de Nassaulaan 43-45 te Bussum (hierna genoemd: De Vonk) is gelegen in het kernwinkelgebied van het centrum van Bussum. Het pand is aangemerkt als beeldbepalend pand, waarbij voornamelijk de voorgevel als belangrijke stedenbouwkundige beëindiging van de Vlietlaan als beeldbepalend wordt beschouwd.

Het pand is bouwkundig in slechte staat. In het coalitieakkoord is aangegeven dat er in principe gekozen wordt voor het behoud van het pand de Vonk, tenzij blijkt dat dit gebouw moet wijken ten behoeve van een goede verkeersafwikkeling bij de spoorwegovergang. Dit laatste bleek niet het geval, waarna uw raad het college de opdracht gaf de voorbereidende werkzaamheden te starten tot behoud en ontwikkeling van De Vonk (besluit behorende bij raadsvoorstel met zaaknummer 1893856).

De opdracht is door het college uitgevoerd en uw raad wordt voorgesteld het procesplan 'Ontwikkeling De Vonk' vast te stellen. Dit procesplan is gebaseerd op de resultaten van de voorbereidende werkzaamheden en beschrijft de voorgestelde vervolgstap hoe het pand De Vonk kan worden ontwikkeld. Ook wordt uw raad voorgesteld de benodigde middelen ter beschikking te stellen voor de uitvoering van het procesplan.

3. Beoogd effect

Een bruikbaar pand De Vonk dat bijdraagt aan de vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum.

4. Argumenten en onderbouwing

Uit het rapport 'De Vonk Bussum' (bijlage 1) blijkt sloop/nieuwbouw, renovatie of enkel behoud van de beeldbepalende voorgevel van het pand De Vonk bouwtechnisch mogelijk. Voor alle van tevoren gedefinieerde scenario's zijn daarom aan de hand van bouw- en renovatie programma's de bouwkosten bepaald. Een aanvullend plan-economisch onderzoek heeft voor dezelfde scenario's de potentiële opbrengsten uit exploitatie en de omvang van de totale investering verder in kaart gebracht (bijlage 2).

De conclusie is dat omvang van de totale investeringen per scenario hoger uitvallen dan de van tevoren ingeschatte €1.500.000,-, namelijk variërend van €2.000.000,- (renovatie binnen mogelijkheden huidige bestemmingsplan) tot €3.200.000,- (sloop/nieuwbouw in combinatie met een volledig maatschappelijke invulling).

Per scenario zijn de potentiële opbrengsten afgezet tegen de totale omvang van de investeringen. Daaruit blijkt dat, uitgaande van de van tevoren gedefinieerde scenario's, het ontwikkelen van het pand De Vonk niet rendabel is. De businesscases van de 12 varianten bewegen zich tussen de MIN 0,5 miljoen tot MIN 2,6 miljoen euro. Een gesprek met een lokale vastgoedbelegger en eigenaar van vergelijkbare panden aan de Vlietlaan bevestigde dit beeld. In alle scenario's is daarbij uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 25 jaar met het oog op de eventuele realisatie van een verdiept spoor.

Om het pand 'De Vonk' rendabel te behouden en ontwikkelen moet er gezocht worden naar besparingen in de bouwkosten en/of het genereren van meer huuropbrengsten. Daarvoor is een sluitende businesscase uitgewerkt op basis van renovatie + horeca in combinatie met maatschappelijke functies die een lagere bouwkostenindicatie oplevert en een hogere huuropbrengst genereert. Belangrijkste kostenbesparing wordt bereikt door uit te gaan van één exploitant, waardoor er minder geluidsisolatie en scheidingsconstructies toegepast hoeven te worden. Ook laat een dergelijke functie de meest minimale renovatie toe (Industrial look).

Op basis van de onderzoeken en consultatie van marktpartijen is het procesplan 'Ontwikkeling De Vonk' opgesteld. Het voorstel is te werken met een concessieovereenkomst. Dit betreft een overeenkomst met een ondernemer voor het uitvoeren van een werk of het leveren van diensten. Verschil met een reguliere opdracht is dat de tegenprestatie voor de uitvoering van het werk (renovatie/ontwikkeling van het pand) niet bestaat uit een betaling, maar uit het verlenen van een exploitatierecht. Kenmerkend is dat het ontwikkel- en exploitatierisico bij de exploitant ligt. De concessieovereenkomst kan worden aangegaan voor 25 jaar.

5. Houd rekening met en onderbouwing

Intussen hebben verschillende partijen zich bij de gemeente gemeld. Dit sterkt ons in de overtuiging dat met creatieve oplossingen het behoud van het pand De Vonk met een sluitende businesscase mogelijk is. Het procesplan biedt de ruimte aan allerlei creatieve oplossingen, ook die wij nog niet kennen, door in de aanbestedingsprocedure gebruik te maken van gunningscriteria die gericht zijn op het beoogde effect: "Een bruikbaar pand De Vonk dat bijdraagt aan de vitaliteit en gastvrijheid van het centrum van Bussum.". Uitgangspunt is een nationale aanbestedingsprocedure, waarbij uiteindelijk na een voorselectie drie partijen een concreet plan uitwerken.

Toekomstige plannen willen mogelijk gebruik maken van bestemmings- of gebruikswijzigingen ten opzichte van het huidige publiekrechtelijke kader 'Bestemmingsplan – Centrum'. Nu is op de verdiepingen bijvoorbeeld alleen wonen toegestaan. Plannen met bijvoorbeeld dag horeca, kantoor- of maatschappelijke functies op de verdiepingen zouden daarmee conflicteren. Dit is met name een risico voor de ontwikkelende partij, maar kan ook procedure vertraging opleveren waardoor het langer duurt tot het pand 'De Vonk' weer bijdraagt aan het centrum van Bussum.

6. Duurzaamheid

Eén van de gunningscriteria gaat in op de mate van duurzaamheid van het initiatief, maar ook het gunningscriterium 'mate van behoud van het pand' heeft daarop betrekking wanneer er gebruik gemaakt wordt van de bestaande elementen en materialen.

7. Financiële onderbouwing

In de begroting 2022-2025 is met het oog op de herontwikkeling van het pand 'De Vonk' een investering voorzien van €1.500.000,-. De kosten die tot nu toe zijn gemaakt binnen de kaders van het gevoteerde voorbereidingskrediet á €115.000,- maakten onderdeel uit van de deze investering. Daarnaast verwachten we nog €65.000,- aan kosten te maken te behoeve van de uitvoering van het procesplan 'De Vonk'.

Omdat we uitgaan van een proces waarbij de verdere investeringen in het pand de Vonk gedaan worden door derden, wordt voorgesteld het voorbereidingskrediet van de vorige projectfase á €115.000,- om te zetten in een exploitatiebudget en op te hogen met de nog te maken proceskosten a €65.000,- en de totale €180.000,- ten laste te brengen van de algemene reserve. De kosten van het reguliere beheer van de concessieovereenkomst schatten we in op nihil.

8. Communicatie en participatie

We informeren actief over de voorgenomen aanbestedingsprocedure en de verschillende stappen die worden ondernomen om tot een concessieovereenkomst te komen met de winnende partij.

9. Uitvoering / tijdpad / evaluatie

Uitgaande van een raadsbesluit in het eerste kwartaal van 2022, verwachten wij dat het procesplan volledig kan worden uitgevoerd in 2022. Voor een meer gedetailleerde planning wordt verwezen naar het procesplan.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlage(n)

1. Onderzoek herontwikkelingsmogelijkheden De Vonk Bussum (1 juni 2021)
2. Memo exploitatie De Vonk (5 juli 2021)
3. Procesplan 'Ontwikkeling De Vonk'

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel 'Ontwikkeling pand De Vonk.' met zaaknummer 2326227 van het college van burgemeester en wethouders,

Besluit

1. Het voorbereidingskrediet van de vorige projectfase van het project 'De Vonk' á €115.000,- om te zetten in een exploitatiebudget en op te hogen met de nog te verwachten proceskosten á €65.000,- en een bedrag, met een maximum van €180.000,- gelijk aan de werkelijke bestedingen in het begrotingsjaar, ten laste te brengen van de algemene reserve.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Gooise Meren, gehouden op 16 februari 2022.

De griffier

De voorzitter

mevrouw drs. M.G. Knibbe

drs. H.M.W. ter Heegde