

Zaaknummer

548941

Portefeuillehouder

De heer drs. C.H. Boland, wethouder

Voorstel

Aankoop Bredius

Aan de raad,

1. Beslispunten en ontwerpbesluit

1. het scenario Sport in combinatie met sociale woningbouw aan de noordrand als richtinggevend scenario te kiezen
2. een krediet van 3.815.000 euro te voteren voor de aankoop van de Brediusgronden te Muiden
3. een krediet van 1,6 miljoen euro te voteren voor het ophogen met zand
4. een krediet van 680.000 euro te voteren voor het verleggen van de Nuts-leidingen, 100.000 euro voor de inrichting groene buffer en 495.000 euro voor VAT-kosten (voorbereiden, advies en toezicht).
5. kennis te nemen van de voorlopige grondexploitatie Bredius (geheim).
6. op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken op het voorgenomen besluit van het College van B&W om met het Rijksvastgoedbedrijf de Koopovereenkomst Bredius aan te gaan (geheim).

2. Inleiding

12 September jl ontving u een raadsmededeling aangaande het proces om te komen tot het al dan niet aankopen van de Brediusgronden en de redenen om dit te doen. Daarbij is u een scenariostudie toegestuurd die inzicht biedt in de afwegingen om dit te doen. In deze studie worden drie scenario's uiteengezet zijnde het Toeristisch-recreatieve scenario, het Sportscenario en het Woonscenario.

Vervolgens is er op 4 oktober jl een thema avond geweest waarin aan u gepresenteerd werd welke afwegingen gemaakt worden en welke criteria bij de scenario's een rol spelen. Hier zijn door u vragen gesteld. Ook is u aangegeven dat einde van het jaar een besluit zal worden genomen over het voteren van het budget voor de aankoop inclusief het voorkeursscenario. Dit ligt nu voor.

Op deze avond van 4 oktober is de tekst vanuit de aangenomen motie herhaald, welke luidt: "Te onderzoeken op hoofdlijnen wat de (financiële) consequenties zijn van het herbestemmen van het deel van de Bredius-gronden (Muiden) dat niet de bestemming Sport heeft, waarbij een optimale hoeveelheid en mix van sociale huur- en koopwoningen kan worden gerealiseerd."

Daarnaast is 12 oktober jl een brief van de sportverenigingen SC Muiden, MHC Muiderberg en HC Naarden bij u binnengekomen waarin zij uw raad oproepen dat met de groeiende behoefte en het welzijn van de nieuwe inwoners in het achterhoofd, haar maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en voor de verdere invulling van de Brediusgronden door te kiezen voor het scenario Sport. Deze is bijgevoegd in de bijlage. Daarnaast hebben ook de stadsraad Muiden en de SC Muiden u apart nog een brief gezonden. Ook deze zijn bijgevoegd.

Het College van B&W heeft besloten op grond van de scenariostudie over te gaan tot aankoop van de gronden van de Bredius van het RijksVastgoedBedrijf (RVB).

U wordt op basis van artikel 169 lid 4 Gemeentewet in de gelegenheid gesteld uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken op dit voorgenomen besluit tot aankoop door het college. Volledigheidshalve merken wij op dat eventuele wensen en bedenkingen met betrekking tot de koop niet in het openbaar kunnen worden behandeld voor zover deze de daarin genoemde bedragen betreffen, want deze zijn geheim (conform geheimhouding geldend voor de grondexploitatie Bredius).

Bij de afweging van het besluit heeft College van B&W besloten om de aankoop van de Bredius richtinggevend ten behoeve van het Sportsценario te doen in combinatie met de bouw van sociale huurwoningen. Na besluitvorming over de koop is er nog ruimte om in overleg met u wijzigingen aan te brengen, bv van sociale huur naar sociale koop, bij de bespreking van het definitieve projectplan.

De reden voor het College van B&W is dat bij het bepalen van de keuze zowel de sociale huurwoningen als het faciliteren van de sport prioriteit verdient. Een keuze voor een van beiden is in de ogen van het College van B&W niet mogelijk aangezien reële alternatieven in de nabije en verdere toekomst voor de kern Muiden voor beide functies niet dan wel onvoldoende voor handen zijn. Verwezen wordt naar de beschrijving van scenario Sport en Wonen.

Het College van B&W beseft zich dat het combineren van sociale woningbouw met Sport grote invloed heeft op de grondexploitatie. Het negatieve resultaat voor wat betreft de grondexploitatie zal oplopen naar € 8,1 mln. Netto Contante Waarde (NCW) en 9,3 mln. op eindwaarde. Bij het combineren van koopwoningen met Sport is dit 4,5 mln. NCW en 5,2 mln. op eindwaarde. Het College van B&W acht deze investering op de exploitatie in dit geval verantwoord vanwege de motivatie zoals hierboven is gegeven en mede tegen de achtergrond dat de Bredius de laatste mogelijkheid is binnen de kern Muiden waar sociale woningbouw en sport gerealiseerd kan worden.

3. Beoogd effect

De Brediusgronden aan te kopen om een aantrekkelijke locatie te creëren voor de maatschappelijk zeer gewenste ontwikkelingen sport (4,5 veld) en daarnaast de mogelijkheid te kunnen bieden de grote behoefte aan sociale woningbouw te kunnen invullen (50 woningen sociaal).

4. Argumenten

(refererend aan de punten in het besluit:)

1.1 sportverenigingen geven aan behoefte te hebben aan sport op deze locatie. Voor het college van B&W is het zeer van belang dat er draagvlak is vanuit de sportverenigingen. In een gezamenlijke brief (zie bijlage) aan u geven de sportverenigingen SC Muiden, MHC (hockey Muiderberg) en HC Naarden aan dat zij u vragen voor het scenario sport te kiezen. Zo ook te lezen in beide brieven van de stadsraad en SC Muiden.

1.2 de criteria in de scenariostudie geven aan dat er behoefte is aan dit scenario en er geen alternatieve locaties voor sport te vinden zijn. Waarom nog meer dit scenario:

- het is goed inpasbaar op de locatie.
- de inpassing van sportvoorzieningen past in de Beweeg- en sportvisie van GM
- vanwege de behoefte op een meer uitgebreidere schaal sport te kunnen realiseren
- MHC heeft een capaciteitsprobleem en kan op de huidige locatie niet verder groeien
- de toekomstige woongebieden bij Muiden (Krijgsman, Bredius, Weespersluis) genereren nog meer sportende mensen (prognoses) dus behoefte aan sportruimte en hiermee kunnen we in de toekomst goede faciliteiten bieden als gemeente

1.3 de realisatie van sociale woningbouw wordt hiermee mogelijk gemaakt. Er is in de gemeente en regio een groot tekort aan sociale woningbouw (zie lokale/regionale woonvisie). Op de Bredius

worden dan 50 woningen sociaal gebouwd. Aangezien er op de Krijgsman (in totaal 1300 woningen) geen sociale huurwoningen worden gebouwd betekent het toevoegen van 50 woningen dat er ten opzichte van de koopwoningen 4 % sociale huurwoningen wordt toegevoegd. Voor de kern Muiden betekent dit dat het percentage sociale huurwoningen - na de realisatie van de Krijgsman - zo'n 20% bedraagt.

1.4 Om gevolg te geven aan de motie van de raad, dd april 2016

1.5 Waarom de aanvulling met sociale woningbouw in de noordrand:

- vanwege de mogelijkheid om sociale woningbouw te kunnen realiseren conform de Woonvisie
- dit wordt ondersteund door de motie van 20 april 2016. Hierin wordt gevraagd te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor sociale woningbouw (zie bijlage).
- in de nabijgelegen ontwikkellocatie voor woningbouw, Krijgsman en Weespersluis wordt geen sociale woningbouw gerealiseerd

2.1 € 3.815.000 is de waarde die is vastgesteld op basis van een door beide partijen aangewezen taxateur (Fakton) en waarvoor de Staat, bij monde van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), bereid is de gronden aan de gemeente te verkopen.

3.1 een voortvarende ontwikkeling van het gebied is gewenst. Door nu te starten met de voorbereidende werkzaamheden kan de sporthal op tijd opgeleverd worden. Dit is nodig aangezien deze in bedrijf hoort te zijn als de school op de Krijgsman haar deuren opent. Ook voor de aanstaande sloop van de gymzaal in de wijk Mariahoeve is het zo spoedig mogelijk opleveren van de sporthal gewenst.

3.2 zand heeft langere tijd nodig om in te klinken alvorens bebouwing of inrichting als sportveld kan volgen. Afhankelijk van de zettingsversnelling zal het zand zeker 1,5 jaar moeten liggen om voldoende zetting van het gebied te bereiken. Om vertraging te voorkomen moet zo snel mogelijk begonnen worden met ophoging.

4.1 het tracé van nutsleidingen moet omgelegd worden. Water en gasleidingen moeten weggehaald worden aan de noordrand in het gebied ten behoeve van de ontwikkeling en worden verlegd via een nader af te bepalen tracé in de groenzones. Deze komen in een nieuw tracé aan de zuidzijde van de plot te liggen.

5.1 de voorlopige grondexploitatie geeft inzicht en onderbouwing in de opbouw van de kosten en geeft inzicht op basis waarvan de keuzes van de scenario's te maken zijn. Op basis van de definitieve keuze in dit voorstel zal de grondexploitatie worden afgerond en voor vaststelling worden aangeboden. De grondexploitatie is geheim aangezien het ook de basis vormt van gesprekken met toekomstige bouwers/ontwikkelaars.

6.1 aankoop lost de grote behoefte aan sport op. Door de Brediusgronden aan te kopen wordt een langlopend capaciteitsprobleem voor sport in Muiden opgelost. Er zijn 4 sportvelden en een oefenveld mogelijk zodat naast velden voor SC Muiden ook mogelijkheden ontstaan voor andere sportverenigingen om hier op termijn gebruik van te maken.

5. Houd rekening met

(refererend aan de punten van het besluit:)

1.1 de nadelen van de invulling met sport en wonen:

- * het scenario van 174 gevarieerde woningen is niet meer mogelijk noch een hotel
- * eensgezindheid en commitment van de sportverenigingen kunnen veranderen.
- * het is de duurste variant aangezien er maar een klein deel opbrengsten toegerekend kunnen worden.
- * bij meer dan 50 woningen is er een beperkt risico is in verband met de dan benodigde bestemmingsplanherziening waarmee het bouwen van meer dan 50 woningen mogelijk wordt gemaakt.

2.1 de negatieve kosten op de grondexploitatie als genoemd in de inleiding. Vanwege geen opbrengsten onder sport en de lage opbrengsten onder sociale woningbouw zijn er flinke kosten gemoeid met deze invulling.

3.1 eventuele onvoorziene kosten. In deze fase is rekening gehouden met 10 a 20% onvoorzien van de aard van de kosten. Deze zijn zo goed mogelijk meegenomen in de ramingen.

4.1 eventuele onvoorziene kosten. In deze fase is rekening gehouden met 10 a 20% onvoorzien van de aard van de kosten. Deze zijn zo goed mogelijk meegenomen in de ramingen.

5.1 de huidige cijfers in de grondexploitatie zijn beschikbaar op basis van de opbrengsten van een marktverkenning van Fakton, de gehanteerde budgetramingen en kengetallen.

6.1 de dekking van het grondexploitatietekort door een onttrekking aan de algemene reserve. De financiering daarvan heeft een nadelig effect op het weerstandsvermogen van de gemeente.

6.2 het risico bij het niet aankopen. Dan start weer een onderhandelingsstraject met het RVB over de exacte demarcatie tussen het sport- en commercieel te ontwikkelen gedeelte.

6. Middelen

Voorlopige grondexploitatie Bredius

Er is een voorlopig grondexploitatie opgesteld (geheim). Op grond hiervan is een berekening gemaakt van de verschillende scenario's. Bij de afweging voor de besluitvorming heeft deze als kader gediend voor het College van B&W om het bijgevoegde voorstel te doen. De voorlopige grondexploitatie sluit op een tekort van 8,1 mln. NCW en 9,3 mln. op eindwaarde. De vaststelling van de definitieve grondexploitatie zal na aankoop plaatsvinden op basis van de programma uitwerking. Deze zal u nog separaat worden voorgelegd in de 1^e helft van het nieuwe jaar. U wordt niet gevraagd om de grondexploitatie vast te stellen. Dat zal na de aankoop van de Bredius en de uitwerking van het definitieve programma plaatsvinden. Deze voorlopige grondexploitatie wordt u ter informatie aangeboden om inzichtelijk te maken op basis waarvan de keuzes van de scenario's te maken zijn en de gevolgen voor het te kiezen scenario.

Begroting

In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de kapitaallasten van de investeringen in de aankoop grond Bredius (€ 3.815.000), de zandaankoop voor Bredius (€ 1.600.000), het verleggen van de nutsleidingen (€ 680.000), de inrichting van de groene buffer (€ 100.000) en de VAT-kosten (€ 495.000) respectievelijk € 120.000, € 48.000, € 20.400, € 3.000 en € 14.850 rentekosten per jaar. Voor de investeringen in de sportvoorzieningen en de vast te stellen grondexploitatie zullen separate raadsvoorstellen aan u worden voorgelegd. Nadat de grondexploitatie door de raad is vastgesteld, worden de bovengenoemde investeringen in grond en zand, nutskosten, inrichting groen en VAT-kosten ingebracht in de grondexploitatie en vallen de rentelasten in de (meerjaren)begroting vrij. Met het vaststellen van de grondexploitatie vallen ook de rentelasten van deze investeringen vrij. De totale vrijvallende rentelasten van circa € 200.000 bieden, gelet op de huidige rentestand, voldoende dekking voor de rentelasten van het verwachte nadelig resultaat van de grondexploitatie van circa € 9,3 mln. op eindwaarde en € 8,1 mln netto contant, die t.z.t. ten laste van de algemene reserve wordt gebracht.

Fiscaliteit

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een fiscaal advies uitgebracht via haar notaris Pels Rijcken (bijgevoegd). De gemeente heeft dit advies laten toetsen door EFK belastingadviseurs (tevens bijgevoegd). De conclusie van het advies is:

Ervan uitgaande dat de gemeente Gooisemerén (hierna: de gemeente) het sportcomplex btw belast exploiteert en de rest van de Brediusgronden als bouwterrein en dus btw belast doorlevert aan een Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij/projectontwikkelaars, kan de gemeente de haar in rekening gebrachte btw geheel terugvragen op de reguliere periodieke btw-aangifte. Hierbij is de veronderstelling dat de GEM, dan wel de ontwikkelaars het openbaar gebied aanleggen en de gronden met de daarop gerealiseerde voorzieningen daarna (mogelijk voor € 1) terugleveren aan de gemeente. Als de gemeente een deel van de gronden in eigendom houdt om daarop het openbare

gebied te laten aanleggen, komt de door de Staat in rekening gebrachte btw die aan betreffende gronden is toe te rekenen, in aanmerking voor bijdrage uit het btw compensatiefonds.

De gemeente heeft voor de verkrijging de Bredius-gronden recht op een vrijstelling overdrachtsbelasting (zie artikel 15-1-a en artikel 15-1-c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer).

7. Communicatie

De scenariostudie is besproken met de sportverenigingen in Muiden, Muiderberg, Naarden en Weesp, voorafgaande aan de bespreking met de gemeenteraad op 4 oktober a.s. Zij kregen de gelegenheid aan het College van B&W en de gemeenteraad hun advies kenbaar maken t.a.v. de verschillende scenario's. Dit hebben zij inmiddels gedaan met een brief.

De stadsraad van Muiden en de dorpsraad van Muiderberg zijn daarbij betrokken en zijn geïnformeerd over het proces. De stadsraad heeft u een separate brief gestuurd.

Diverse kranten hebben reeds bericht over het proces dat gaande is en zullen dit blijven volgen. Het college zal na haar besluit de pers berichten.

In de uitvoeringsfase zal er aandacht zijn voor de communicatie met belanghebbenden.

8. Uitvoering, tijdpad, evaluatie

Verzoek aan de agendacommissie is om op 29 november 2017 het gesprek met u te laten plaatsvinden en op 13 december u te vragen het besluit te nemen over hetgeen hier voorligt. Na besluitvorming zal het sportdeel opgehoogd worden, het grondwerk in de groenzones gedaan worden en de water- en gasleiding verlegd worden. Ook de voorbereidingen voor de ontwikkeling van een sporthal worden gedaan.

Begin volgend jaar komen wij dan bij u terug met een nader uitgewerkt projectplan waarin het precieze programma, de kosten en de planning komen vast te liggen en dat zal zijn gebaseerd op de hoofdrichting sport en sociale woningbouw. Tevens zal daar een uitgewerkte grondexploitatie bij worden aangeboden.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

- Bijlage:
1. Onderzoeksrapport scenario's
 2. Concept koopovereenkomst (geheim)
 3. Fiscaal rapport btw Rijk
 4. Fiscaal rapport btw GM
 5. Globale grond exploitatie (geheim)
 - a. Toelichtingsdocument Model woningbouw
 - b. Toelichtingsdocument Model sport met 50 sh
 - c. Toelichtingsdocument Model met huur en koop
 6. Brieven aangaande sport
 - a. gezamenlijk brief SC Muiden, HC Muiderberg, HC Naarden, dd 12 oktober 2017
 - b. SC Muiden dd 12 oktober 2017
 - c. Stadsraad Muiden, dd 13 oktober 2017

De Raad Gooise Meren

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 548941, aankoop Bredius.

Besluit

1. het scenario Sport in combinatie met sociale woningbouw aan de noordrand als richtinggevend scenario te kiezen
2. een krediet van 3.815.000 euro te voteren voor de aankoop van de Brediusgronden te Muiden
3. een krediet van 1,6 miljoen euro te voteren voor het ophogen met zand
4. een krediet van 680.000 euro te voteren voor het verleggen van de Nuts-leidingen, 100.000 euro voor de inrichting groene buffer en 495.000 euro voor VAT-kosten (voorbereiden, advies en toezicht).
5. Kennis te nemen van de voorlopige grondexploitatie Bredius (geheim).
6. op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken op het voorgenomen besluit van het College van B&W om met het Rijksvastgoedbedrijf de Koopovereenkomst Bredius aan te gaan (geheim).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad Gooise Meren, gehouden op ... december 2017.

de griffier,

de voorzitter,