

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	12 september 2017
Zaaknummer	513269
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	De heer drs. C.H. Boland, wethouder
Onderwerp	Aankoop Bredius

1. Kennisnemen van

De manier waarop het college tot een besluit over de aankoop van de Bredius wil komen en kennisnemen van de bijgevoegde studie met een afweging van 3 scenario's voor de Bredius gronden.

2. Inleiding

In 2013 is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Muiden en Rijkswaterstaat (RWS) over het toekomstig gebruik, functies en eigendom van de Brediusgronden. De intentieovereenkomst had als doel voor de gemeente om de ontwikkeling mogelijk te maken van sportvelden die verplaatst moesten worden van de Krijgsmann. RWS wenste – ter compensatie van de indertijd voor veel geld aangekochte gronden ten behoeve van de verlegging van de A1 – de mogelijkheid om het restant van de grond tegen commerciële voorwaarden te kunnen ontwikkelen en te verkopen. Achtergrond was dat in het Masterplan Bloemendalerpolder er ooit sprake van was dat op deze gronden 295 woningen gerealiseerd konden worden.

In deze intentieovereenkomst over de Brediusgronden is vastgelegd dat er een hotel mag worden gerealiseerd en maximaal 50 woningen door het Rijk. De gemeente mag een sportcomplex realiseren van drie sportvelden en accommodatie met een maximum van 3,5 ha. Zij verwerft hiervoor de gronden tegen agrarische waarde.

Bij de afronding van het bestemmingsplan Bredius eind 2015 is de gemeente in overleg gegaan met RWS en Rijks Vastgoed bedrijf (RVB) over de mogelijkheid om te onderzoeken of een aankoop van de Bredius als totaal tot de mogelijkheden behoort.

Het College van B&W heeft in een brief d.d. 31 maart 2016 besloten de onderhandelingen over de aankoop van de Bredius als totaal te starten (brief als bijlage bijgevoegd in antwoord op de reallocatiebrief van de RVB, bijlage 1).

Om de onderhandelingen in goede banen te leiden is door zowel gemeente als RVB gezamenlijk gevraagd aan Fakton om een taxatie uit te brengen die recht doet aan de uitgangspunten van zowel gemeente als RVB. De reden om Fakton hiervoor te vragen is dat zij als adviseur in een eerdere fase tot tevredenheid van partijen het overleg over de exploitatie overeenkomst heeft begeleid.

Dit proces is in een aantal stappen uitgevoerd:

- De taxatie is uitgebracht voor de zomer van 2016
- Overleg periode over de resultaten heeft plaats gevonden van september 2016 - november 2016
- Bestuurlijk overleg over de uitkomsten in de periode november 2016 - maart 2017
- Eindadvies van Fakton aan partijen RVB en gemeente is opgesteld eind maart 2017

De taxatie geeft aan dat de waarde van de Bredius gronden conform bestemmingsplan € 3.815.000 bedraagt.

3. Kernboodschap

Er zijn een aantal redenen om over te gaan tot aankoop van de Bredius. In dit verband is een scenariostudie opgesteld die inzicht biedt in afwegingen om te komen tot het al dan niet aankopen van de Brediusgronden. Deze scenariostudie is bijgevoegd bij de Raadsmededeling (bijlage 2).

4. Consequenties

In de scenariostudie worden 3 mogelijke scenario's gepresenteerd ten behoeve van het besluit over de aankoop (het beschikbaar stellen van het budget). Na aankoop kan een scenario verder worden uitgewerkt. De scenario's zijn gebaseerd op de verschillende overwegingen om prioriteit te geven aan een toeristisch/ recreatieve invulling, een maximale sport invulling dan wel een wonen invulling. In alle 3 de scenario's is het uitgangspunt dat de basisvariant voor sport (3 velden en de realisering van een sporthal/accommodatie) gehandhaafd blijft. De scenario's worden vergeleken op basis van een aantal criteria zijnde: noodzaak/ urgentie voor realisering van het programma, mogelijkheid voor alternatieve ontwikkeling elders, de kwalitatieve invulling, de financiële analyse, planning en procedures en de mogelijkheid voor het realiseren van sociale woningbouw. Het definitieve collegebesluit over het voorkeursscenario zal plaatsvinden na de presentatie aan de gemeenteraad.

- De scenariostudie houdt rekening met de motie die de gemeenteraad heeft ingediend op 6 april 2016 om te onderzoeken op welke wijze sociale woningbouw gerealiseerd kan worden op de Bredius. In de scenario's wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze dit mogelijk is en welke kosten hieraan verbonden zijn via de grondexploitatie.

- In de scenariostudie wordt rekening gehouden met de realisering van een basisprogramma sport. De afwegingen voor meer sportvelden als het beoogde aantal uit de intentieovereenkomst is mede afhankelijk van de wijze waarop de samenwerking van de sportverenigingen in Muiden vorm zal krijgen. Onderdeel in die afweging is op welke wijze de hockey gerealiseerd wordt in Muiden dan wel Muiderberg.

- De onderhandelingen met RVB zijn gericht op aankoop van de Bredius. U als gemeenteraad kan de aankoop wel/niet mogelijk maken door te besluiten het vereiste budget voor het scenario wel/niet beschikbaar te stellen. Met dit besluit wordt duidelijk of het scenario financieel uitvoerbaar is en het zinvol is om de gronden derhalve aan te kopen. De scenariostudie geeft aan dat er dan een nieuwe onderhandelingsronde plaats zal vinden over de wijze waarop de verdeling van de grond en de demarcatie zal plaatsvinden. De uitkomst hiervan is niet volledig helder maar zal wel tot vertraging leiden bij de uitvoering van het programma.

- In alle scenario's is rekening gehouden met de bouw van een binnensportruimte t.b.v. de school. Op 28 juni heeft de gemeenteraad ingestemd met de bouw van de school op de Krijgsman. De binnensportruimte behorende bij de school zal gerealiseerd worden op de Bredius. In alle 3 de scenario's is hiermee rekening gehouden.

In de scenariostudie is aangegeven welke kosten en opbrengsten gemoeid zijn met de verschillende scenario's. Het belangrijkste onderscheid zit in een tekort in de grondexploitatie. Voor de verschillende scenario's varieert dit van

- € 0 plus (toeristische recreatief scenario, niet aankopen, RVB realiseert de commerciële functies),
- een tekort van € 2,3 miljoen bij de realisering van het Wonen scenario waarbij een substantieel programma sociale woningbouw wordt gerealiseerd,

- tot een tekort variërend van € 4,5 tot € 8 miljoen bij het sport scenario afhankelijk van het realiseren van een programma met koopwoningen dan wel sociale huur.

Voor het realiseren van de sportvelden en binnensportruimte/ accommodatie zijn er middelen gereserveerd in de perspectiefnota. Voor de 3 te onderscheiden scenario's zijn deze niet substantieel afwijkend. De investeringen die hiermee gepaard gaan liggen tussen de €1.850.000 en € 2.350.000. Een en ander is opgenomen in de perspectieven nota. Tot slot is er in de perspectiefnota 2017 voor de aankoop van de Bredius € 4 miljoen gereserveerd om de aankoop te kunnen realiseren.

5. Communicatie

- De scenariostudie wordt besproken met de sportverenigingen in Muiden en Muiderberg voorafgaande aan de bespreking met de gemeenteraad op 4 oktober a.s. Zij kunnen aan het College van B&W en de gemeenteraad hun advies kenbaar maken t.a.v. de verschillende scenario's.
- De stadsraad van Muiden zal betrokken worden en geïnformeerd over het proces.

6. Vervolg

Op 4 oktober vindt de presentatie aan de gemeenteraad plaats inzake de scenariostudie.

- Het College van B&W neemt een definitief besluit over een voorkeursscenario eind oktober
- Agendering voor het gesprek met de gemeenteraad op 8 november
- Besluitvorming in de gemeenteraad 13 december 2017 inzake het voorkeursscenario en de aankoop

1. Collegebrief dd 31 jan 2016 in antwoord op de reallocatiebrief van de RVB
2. Studie aankoop Brediusgronden conceptversie 2.1 met bijlage motie sociale woningbouw

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

D.J. van Huizen
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde
Burgemeester