

Projectplan Project afstoten Gemeentehuis Muiden

Algemene info

Naam Project	Afstoten Gemeentehuis Muiden
Omschrijving (soort project, context)	Na de fusie is de locatie gemeentehuis Muiden niet langer nodig voor huisvesting van het ambtelijk apparaat. De fusie raad heeft daarom in juni 2015 besloten tot afstoten van deze locatie
Doel / Realisatie	Afstoten locatie gemeentehuis Muiden
Opdrachtgever	Bestuurlijk: Fusieraad/ Gemeentesecretaris/ Project wethouder Hendrik Boland Ambtelijk: Pieter Hol
Projectleider	Anja Derksen
Projectteam / Organisatiestructuur	Projectwethouder/ Projectleider Projectteam:
Betrokken externe partijen	DTZ Dietz communicatie Omwonenden
Relatie andere projecten	Afstoten stadskantoor Naarden Verbouwing Gemeentehuis Bussum
Startdatum project + definitie	1 januari 2016
Einddatum project + definitie	Realisatie 2020/1
Projectfase	Initiatief
Rol Gemeente	eigenaar

Projectkaart



Rollen en verantwoordelijkheden (*Organisatie*)

- De gemeente stelt de kaders vast ten aanzien van locatie.
- De gemeente wil de locatie in een open en transparant proces binnen gestelde kaders op de markt te brengen.
- Regie ligt in handen bij de gemeente tot dat een koper voor de locatie is geselecteerd.
- Voor de verkoop wordt een makelaar ingeschakeld. De makelaar wordt geselecteerd via een onderhandse aanbesteding op TenderNed.
- Met omwonenden en andere belanghebbenden wordt een participatieproces doorlopen.
- Na de verkoop van de locatie vindt de ontwikkeling voor rekening en risico van de koper plaats

Contracten en afspraken

16 juni 2016 voorlopige gunning DTZ

Xx december contract met DTZ

15 juli 2016 Opdracht Dietz communicatie tbv begeleiding participatietraject

Genomen besluiten tot nu toe (*Informatie*)

- 22 juni 2015: Besluit fusieraad tot afstoting gemeentehuis Muiden
- 26 april 2016 Besluit college afstoten gemeentehuis Muiden

- 7 december 2016 Besluit raad vastgesteld PID en participatieplan

Stand van zaken (Kwaliteit)

Door de raad zijn de volgende kaders vastgesteld:

- Keuze in sloop huidig pand incl. gymzaal en nieuwbouw dan wel hergebruik van het huidige pand
- Woningbouw uitsluitend voor de sociale huursector met bij voorkeur tenminste de helft aan sociale huurwoningen met een maximale huur van €586, geïndexeerd
- Beeldbepalend in de wijk vanwege centrale ligging
- Kleinschalig, 3 bouwlagen waarvan de derde bouwlaag de kapbouwlaag betreft. Incidenteel (40%) kan een extra bouwlaag worden toegestaan, maar wel passend in de wijk.
- Aandacht voor openbaar groen en parkeren
- Met betrekking tot duurzaamheid wordt energieneutraliteit gewenst
- De te bouwen woningen, de te verbouwen gebouwen moeten klimaatbestendig en rainproof zijn

NB Op voorhand is niet uit te sluiten dat een idee opdoemt dat niet helemaal past in de hierboven opgenomen kaders, maar wel voldoende interessant is om dit verder te onderzoeken. Op dat moment zal aan het college/raad worden voorgesteld om de meegegeven kaders te heroverwegen.

Planning (Tijd)

PID	College, 26 april 2016
PID en participatieplan	Raad, 7 december 2016
Selectie procesbegeleider	Gunning, december 2016
Keuze functie en ontwikkelaar	Q1 2017/Q2 2017

Communicatie en participatie

- 12 mei 2016 eerste informatiebijeenkomst omwonenden
- Augustus/oktober 2016 gesprekken met wijkraad in oprichting over gewijzigde wijze van participatie.
- 7 december 2016 de raad stelt het participatieplan vast

Financiële onderbouwing (Geld)

De kosten die worden gemaakt voor de verkoop van het gemeentehuis, worden gedekt uit de opbrengst van de verkoop. Een positief financieel resultaat wordt toegevoegd aan de algemene reserve; een nadelig financieel resultaat wordt aan de algemene reserve onttrokken.

Benodigd voorbereidingskrediet voor fase 1, pre initiatieffase, en fase 2, initiatieffase:

	2016 betaald	2017 begroot
Bureau Rekenruimte		
Dietz communicatie	5.445	
Inkoop, begeleiding aanbesteding zoektocht makelaar	4.713	10 x 115 per uur= 1.150

Courtage DTZ		12.000
Asbestinventarisatie		1.850
Verkennd Bodemonderzoek		6.000
Planeconomische ondersteuning	25 uur x 140 prijs per uur =	3.500
Juridische ondersteuning	10 x 200 prijs per uur =	2.000
Onvoorzien		5.000
Totaal	10.158	31.500

Alle bedragen zijn inclusief BTW

Vorbereidingskrediet nodig voor de geel gearceerde posten. Totaal bedrag: 29.658:

Risico's

				Reële Omvang gevolg in €	Omvang gevolg	Omvang kans (%)	Risicofactor (gevolg x kans)		
Wat is de oorzaak?	Wat is de gebeurtenis?	Wat is het gevolg ?	Soort gevolg					Beheersmaatregel(en)	
Informatiebijeenkomst afstoten gemeentehuis	Omwonenden zijn het niet eens met de gestelde kaders, m.n. bouwhoogte en slopen gymzaal	Omgeving is gestart met zich te organiseren in een buurtplatform. Ze hebben een enquête uitgezet in de buurt.	Imago / Politiek		3	25%	Informatiebijee nkomst afstoten gemeentehuis	Omwonenden zijn het niet eens met de gestelde kaders, m.n. bouwhoogte en slopen gymzaal	
Makelaar wordt ingeschakeld om locatie te verkopen	Onzekerheid bestaat over de rol van de makelaar	Omgeving is gestart met zich te organiseren in een buurtplatform. Ze hebben een enquête uitgezet in de buurt.	Planning		3	25%	Makelaar wordt ingeschakeld om locatie te verkopen	Onzekerheid bestaat over de rol van de makelaar	