

# Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks

Datum collegebesluit : 24 mei 2012

Corr. nr.: 2012.04686

---

Onderwerp : Voorstel inzake Bruisend Dorpshart

Programma : 1. Bestuur en dienstverlening

Commissie : Bestuur en Middelen

Agenda nr. :

---

**Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,**

## **0. Samenvatting**

De afgelopen tijd is het stil geweest rondom het Bruisend Dorpshart. Een bewuste stilte omdat er onderhandeld werd. Deze onderhandelingen waren nodig door de financiële situatie van WSG, het aangepaste accommodatiebeleid, de oriëntatie op de samenwerking met de gemeente Waalwijk en de veranderde maatschappelijke omstandigheden (als gevolg van de economische crisis). De gemeente is de onderhandelingen ingegaan met de volgende uitgangspunten:

- probeer een multifunctioneel centrum en gemeentehuis te combineren;
- kijk of er op de locatie van het gemeentehuis een gebouw kan komen met gemengde functies;
- behoud de parkeergarage;
- dit alles binnen de afspraken zoals deze gemaakt zijn in het verleden in de Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst (OROK), het vastgestelde bidboek en het beeldkwaliteitsplan.

Gedurende de afgelopen maanden is in samenwerking met de partijen (WSG/Heijmans verenigd in de VOF Bruisend Dorpshart) en onder begeleiding van de Brinkgroep overleg gevoerd om te komen tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing, binnen de kaders van de aanbestedingsregelingen (OROK). Dit was geen geringe opgave, gezien de verschillende belangen.

## **Wat krijgen we?**

- Openbare functies van het gemeentehuis en multifunctioneel centrum in één gebouw, hierna te noemen het gemeenschapshuis.  
Er wordt een gebouw ontwikkeld dat als multifunctioneel centrum en gedeeltelijk als gemeentehuis gebruikt wordt. In dit gebouw komen zalen die voor verschillende activiteiten gebruikt kunnen worden: vergaderen, sociaal culturele activiteiten, voorstellingen en dergelijke. Als voorbeeld: je kunt hier voor een paspoort terecht, de gemeenteraad kan er vergaderen, maar je kunt er ook voor een bibliotheekboek terecht. De gemeentewinkel met de medewerkers van de gemeente met overwegend publiekstaken, worden ook gehuisvest in dit gebouw, net als de VVV en de bibliotheek. Dit kan mogelijk zorgen voor verruiming van de openingstijden van met name de bibliotheek;
- geen apart gemeentehuis meer. Op de plek van het gemeentehuis komen rond de 45 huurwoningen, woningen waarbij zorg naar behoefte kan worden geboden;
- er komen +/- 110 parkeerplekken in de parkeergarage en ongeveer 90 parkeerplaatsen bij de woningen;
- daarnaast komen er in het gebied nog ongeveer 40 woningen en zo'n 20 appartementen. Deze zijn verdeeld over zo'n 40 woningen met 70 parkeerplaatsen in Branderhof achter de brandweerkazerne en ongeveer 20 appartementen met 16 parkeerplaatsen in de Noordwand. Op de begane grond van de Noordwand komt horeca, dienstverlening en detailhandel;

- de Zuidwand wordt binnen het nieuwe contract buiten beschouwing gelaten; ontwikkeling van de Zuidwand wordt na realisatie van de eerdergenoemde onderdelen van het Bruisend Dorpshart ter hand genomen. Dit vindt plaats in goed overleg met Casade.  
In het oorspronkelijke plan zou de Zuidwand (de kant van de gemeentewinkel) gebruikt worden voor 10 appartementen en commerciële functies op de begane grond. Gelet op de marktontwikkelingen en woningbehoefte is dit project geschrapt. De gemeentewinkel blijft tijdens de bouw nog bestaan en in de tussentijd wordt gezocht naar een locatie voor definitieve huisvesting van het personeel. Als dat een feit is, wordt de locatie alsnog, maar niet meer binnen de huidige afspraken, ontwikkeld;
- de brandweerkazerne blijft eigendom van de gemeente. De komende maanden wordt gekeken welke invulling gegeven kan worden aan de brandweerkazerne, de horecafunctie, in elk geval op de begane grond, is daarbij uitgangspunt.

### **Wat brengt het op?**

- De planwijzigingen zijn zodanig dat de samenhang tussen de te ontwikkelen gebouwen weer volledig tot zijn recht komt en recht doet aan de huidige economische omstandigheden; het plan kan daardoor in één bouwstroom snel en adequaat worden gerealiseerd;
- de gemeente kan hierdoor het exploitatietekort op huisvestingslasten van de sociaal culturele voorzieningen (accommodatiebeleid) substantieel terug brengen;
- met name het gemeenschapshuis wordt zo ontworpen dat optimaal gebruik wordt gemaakt van samenwerkingsconcepten tussen de betrokken partners;
- het project doet recht aan de financiële mogelijkheden van de betrokken partners, zodat het gevaar op nog meer oponthoud wordt geminimaliseerd;
- met het bovenstaande wordt met uitzondering van de Zuidwand het volledige Bruisend Dorpshart gerealiseerd, zij het in gewijzigde vorm.

### **Wat kost het?**

Meer tijd om het te realiseren.

Door de onderhandelingen heeft het project vertraging opgelopen. Het is nodig om het vastgestelde bestemmingsplan aan te passen. Dat kost voor één van de planonderdelen dus meer tijd.

### **Onderzochte scenario's**

Eind 2011 zijn verschillende scenario's met betrekking tot de ontwikkeling van het Bruisend Dorpshart de revue gepasseerd. Dit heeft geleid tot het raadsbesluit van 3 november 2011 en de daarin door de raad aangegeven onderhandelingsrichting. De onderhandelingen hebben in dat licht plaats gevonden. Bij de uitwerking van deze richting heeft het college geen aanleiding gezien om andere scenario's te belichten.

### **Wanneer starten we en wanneer is het klaar?**

We starten naar verwachting in oktober van dit jaar met de woningen in Branderhof. In de loop van 2013 starten de andere projecten op. Deze tijdsplanning heeft te maken met de wijziging van het bestemmingsplan, uitwerking van ontwerpen, beoordeling van de bouwplannen en de verlening van omgevingsvergunningen. Wanneer de genoemde bestemmingsplanwijziging voorspoedig verloopt, is in redelijkheid het project eind 2016 gerealiseerd.

### **1. Inleiding**

Op 3 november 2011 heeft uw raad reeds een advies behandeld over de mogelijke planwijzigingen in relatie tot het Bruisend Dorpshart. Aanleiding voor dit advies waren de veranderde omstandigheden en wel:

1. Herijking accommodatiebeleid.
2. Visie op samenwerking met gemeente Waalwijk.
3. Gewijzigde situatie gemeentefinanciën.
4. Financiële situatie WSG.

In dat advies was gemeld dat er een onderhandelingstraject gestart zou worden om de gewijzigde omstandigheden met betrekking tot het project Bruisend Dorpshart op te kunnen vangen. In het voorliggende advies willen we ingaan op de onderhandelingen en het beoogde onderhandelingsresultaat.

Het beoogde onderhandelingsresultaat heeft een aantal gevolgen die besluitvorming van de raad behoeven:

- aanpassing van het risicoprofiel;
- aanpassing van de grondexploitatie (GREX);
- aanpassing werkkrediet 2012;
- extra krediet ten behoeve van de onderhandelingen.

Vanwege de in dit voorstel voorgestelde bijstelling van het plan Bruisend Dorpshart dient nog een nadere uitwerking voor de huisvesting van een deel van de gemeentelijke organisatie uitgewerkt te worden.

Tot slot gaan wij in dit preadvies in op de bevindingen naar aanleiding van het dreigend exploitatietekort op het Carré. Mevrouw Baartmans-Van den Boogaart en de heer Daandels hebben hierover op 15 december 2011 een advies uitgebracht, waarin een aantal aanbevelingen worden gedaan. Uw raad heeft per amendement het college opgedragen om deze aanbevelingen uit te werken, te integreren en te implementeren.

## **2. Onderhandelingen**

Ons uitgangspunt voor de onderhandelingen was het raadsbesluit van 3 november 2011, waarin de volgende toelichting was gegeven:

*“We beslissen om conform de OROK verder te bouwen en geven de VOF Bruisend Dorpshart opdracht om alles in het werk te stellen om zo snel mogelijk tot uitvoering over te gaan en verder te onderhandelen binnen de kaders van de Europese aanbesteding.”*

*“Uitgangspunt voor ons, tijdens de verdere onderhandelingen (met als startpunt de bovenstaande tekst), zal dan zijn dat het MFC de openbare functies van het gemeentehuis krijgt. Op de locatie van het gemeentehuis kan dan, eventueel als private ontwikkeling, een gebouw met gemengde functies worden gerealiseerd. In dit gebouw kunnen wij dan ook onze backoffice medewerkers huisvesten. De frontoffice medewerkers (en het gemeentebestuur) kunnen dan gehuisvest worden in het MFC. Het gebouw kan verder een commerciële “plint” bevatten met daarin opgenomen detailhandel, servicekantoren, restaurants en andere horecaondernemingen. Hiervoor is dan wel een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. We blijven bij dit alles uitgaan van de reeds uitonderhandelde parkeergarage.”*

### **Randvoorwaarden**

Randvoorwaarde voor de onderhandelingen waren bovengenoemde uitgangspunten en meer bij de gemeentelijke ambitie passende exploitatiekosten van de huisvesting.

Een andere belangrijke randvoorwaarde voor het onderhandelingstraject was van juridische aard.

De nieuwe afspraken moesten passen binnen de kaders van de Europese aanbesteding en de gesloten overeenkomst OROK. Ook het bij de aanbesteding behorende bidboek en het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan zijn steeds uitgangspunt geweest bij de onderhandelingen.

Daarnaast is de huidige economische situatie van invloed geweest op het onderhandelingstraject.

### **Proces**

De uitgangspunten op gebied van het inhoudelijk programma en de financiële en juridische randvoorwaarden zorgden voor minimale speelruimte in het traject. Door de tegenstrijdigheid van de belangen en de complexiteit van de onderhandelingen hebben het college en de VOF er samen voor gekozen om de Brinkgroep te vragen om de onderhandelingen als onafhankelijke partij te begeleiden.

De Brinkgroep heeft hiervoor als begeleider de partijen onderling bevroegd naar de gewenste aanpassingen en financiële compensatie daarvoor. Vervolgens zijn deze wensen onderling op elkaar afgestemd en bediscussieerd.

### **Aanvullende overeenkomst (allonge)**

Nadat de onderhandelingen tot een programmatisch en financieel akkoord hadden geleid, is getoetst of het resultaat binnen de juridische kaders valt. De gemeente heeft hiervoor juridisch adviesbureau AKD gevraagd een advies op te stellen hoe het een en ander in een aanvullende overeenkomst (allonge) opgenomen kan worden op een dusdanige wijze dat de afspraken passen binnen de Europese en Nederlandse wet- en regelgeving. Om die reden is er voor gekozen de OROK in stand te houden en daar een aanvulling (allonge) aan toe te voegen.

We hebben het voorgenomen onderhandelingsresultaat behaald onder het stellen van een drietal voorwaarden:

1. Het resultaat past binnen de randvoorwaarden zoals door de gemeenteraad gesteld.
2. Het resultaat verkrijgt de instemming van de beslisorganen van de partners van de VOF (Raad van Commissarissen plus extern toezichthouder van de WSG en de Raad van Bestuur van Heijmans).
3. Het resultaat verkrijgt de instemming van de raad.

Aan voorwaarde 1 is voldaan.

Om aan voorwaarde 2 te voldoen, zijn de besluitvormingstrajecten in gang gezet. De besluiten hieromtrent zijn nog niet bekend. Het voornemen is dat de Raden van Bestuur van de tot de VOF behorende partijen voor de raadsvergadering van 28 juni 2012 een standpunt zullen innemen. De lijn is dat dit zal liggen in de lijn van het beoogde onderhandelingsresultaat.

Om te voldoen aan voorwaarde 3 vragen wij uw instemming met het beoogde onderhandelingsresultaat.

### **3. Beoogd onderhandelingsresultaat**

Met de door de raad aangegeven kaders als startpunt zijn de onderhandelaars tot een principeakkoord gekomen. De belangrijkste wijziging is dat er door of namens de gemeente nog maar één gebouw ontwikkeld wordt (MFC/gemeentehuis) in plaats van twee aparte gebouwen (gemeentehuis en een MFC). Op de plaats van het gemeentehuis komt dan een aantal woningen met zorg naar behoefte. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de grondprijzen, gelet op gewijzigde marktomstandigheden en een ander woningbouwprogramma voor de woningen in de Branderhof, andere opbrengsten (onder andere bijdrage brandweerkazerne en minderkosten voor de fundering van de parkeergarage) en de afwikkeling van de reeds gemaakte kosten. Het resultaat van de onderhandelingen is een voor alle partijen aanvaardbaar compromis. Wij zijn van mening dat er een gedegen onderhandelingsresultaat is bereikt. Dit resultaat leidt tot een duurzame oplossing rondom de realisatie van het Bruisend Dorpshart, de ontwikkeling van het gemeenschapshuis en de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Hieronder wordt een beschrijving gegeven van het onderhandelingsresultaat. Per deelplan zal het programma worden beschreven in de vorm van een tabel. Verder wordt op hoofdlijnen ingegaan op de financiële gevolgen van de onderhandelingen.

Alle betrokken partijen, inclusief de Brinkgroep, hebben er vertrouwen in dat een realistische uitgangspositie is gecreëerd voor de realisatie van het project Bruisend Dorpshart. Een positie die recht doet aan de belangen van alle betrokken partijen.

### 3.1 Programma per deelplan

Het Bruisend Dorpshart bestaat uit een aantal deelprojecten. Onderstaande tabel geeft een beknopte samenvatting weer van de deelprojecten als het gaat om het programma (op basis van de OROK en het onderhandelingsresultaat) en de afgesproken planning.

Deelprojecten	OROK	Onderhandelingsresultaat	Planning	
			Start bouw	Oplevering
Gemeentehuis	- Realisatie gemeentehuis bestaande uit een combinatie van publieksfuncties en kantoorruimten	VOF bouwt ten minste 4.500 m <sup>2</sup> BVO sociale huurappartementen	06-2014	06-2015
Parkeergarage	- Bouwen parkeergarage van circa 100 parkeerplaatsen	Bouwen parkeergarage tenminste 110 parkeerplaatsen	11-2013	05-2014
MFC	- MFC realiseren van circa 4.350 m <sup>2</sup> BVO - 100% sociaal cultureel	Combinatie MFC/Gemeentelijke functies van circa 4.000 m <sup>2</sup> BVO budget € 7,5 miljoen.	11-2013	05-2014
Branderhof	- 34 woningen, 2 twee-onder-een-kap woningen - 18 appartementen - 72 parkeerplaatsen op maaiveld	40 woningen; circa 50% huur	10-2012	12-2013
Noordwand	- Realisatie 20 appartementen met in de onderbouw 16 parkeerplaatsen - Begane grond horeca/dienstverlening/detailhandel	Programma gelijk gebleven	09-2013	09-2014
Zuidwand	- Realisatie 10 appartementen - Begane grond commerciële functies en 8 parkeerplaatsen	Uit het project gehaald en later te realiseren	-	-
Brandweerkazerne	- Realisatie hoogwaardige horeca met terras	Brandweerkazerne blijft eigendom van gemeente; gemeente gaat zelf ontwikkelen	06-2013	06-2014
Openbare ruimte	- Komen tot een heringericht Dorpshart dat kwalitatief en kwantitatief voldoet aan de door de gemeenteraad aangegeven en vastgelegde eisen	Conform de afspraken in de OROK.	Fasering afhankelijk van realisatie deelprojecten.	
WKO	- Gebouwen aansluiten op WKO	Niet meer toepassen WKO	-	-
Achtereind Marktstraat	- Realisatie woningen in achtereind woningen Marktstraat	Uit het project gehaald en later te realiseren.	-	-

Voor een uitgebreidere beschrijving van de deelprojecten verwijzen wij naar de "Rapportage Situatie Bruisend Dorpshart" die als bijlage aan dit voorstel is toegevoegd.

### 3.2 Planologische gevolgen

Bovenstaande plannen zijn getoetst aan het huidige bestemmingsplan. Om de bovenstaande plannen te realiseren, moet het bestemmingsplan worden aangepast. Na besluitvorming over voorliggend voorstel tot planwijziging door de raad zullen de voorbereidingsactiviteiten voor aanpassing van het bestemmingsplan worden voorbereid. Dit conform de daarvoor geldende procedures en inspraakprocedures. Te zijner tijd zal dit (nieuwe) bestemmingsplan aan de raad aangeboden worden ter vaststelling.

### 3.3 Financiële gevolgen

Naast de bovenstaande afspraken over de wijzigingen in het programma zijn er ook afspraken gemaakt over de financiën. Het gaat hierbij om afspraken over de grondwaarden, de afwikkeling van de historische kosten en de investeringen die gedaan moeten worden

Omdat er maar één gebouw voor rekening van de gemeente ontwikkeld wordt in plaats van twee gebouwen, wordt de investering die de gemeente moet doen aanzienlijk lager. In de bijgevoegde grondexploitatie is gedetailleerder te zien hoe de onderhandelingen passen binnen het project Bruisend Dorpshart.

Samenvatting van de wijzigingen in de investeringen als gevolg van de onderhandelingen.

	OROK	Resultaat	Vershil
<b>Investeringsen</b>			
Gemeentehuis	€ 9.500.000		
MFC	€ 3.200.000	€ 7.500.000	
<b>Totaal</b>	<b>€ 12.700.000</b>	<b>€ 7.500.000</b>	<b>€ 5.200.000</b>
Nadeel als resultaat van de planwijzigingen en de onderhandelingen*		€ 2.150.000	-€ 2.150.000
Verlaging investering gemeente (per saldo)			<b>€ 3.050.000</b>

Nadeel als resultaat van de planwijzigingen en de onderhandelingsresultaten nader toegelicht:

Aanpassing grondprijzen / verlaging opbrengsten als gevolg van planologische en programmatische wijzigingen	-€ 1.360.000	
Historische kosten Heijmans in verband met gemeentehuis	-€ 400.000	
Reeds gemaakte kosten GemeenteNet	-€ 310.000	
Overige aanpassingen	-€ 80.000	
<b>Totaal onderhandelingsresultaat</b>		<b>-€ 2.150.000</b>

### **Exploitatieopzet**

In maart 2011 is aan de raad gemeld dat er een exploitatietekort voor het MFC was van € 320.000,00. Tijdens de onderhandelingsfase zijn eerste verkenningen gemaakt rond de huisvesting van het gemeentelijk personeel. Deze verkenningen vragen, zoals in paragraaf 4 aangegeven, om nadere afstemming en uitwerking. Vast staat dat de exploitatietekorten in de nieuwe opzet substantieel lager zijn dan het in maart 2011 gerapporteerde tekort.

### **Risicoprofiel**

Naast het bovenstaande voordeel kan, mede door de onderhandelingen, een deel van de risicoreservering aangepast worden, zie hiervoor het onderdeel over de aanpassingen van het risicoprofiel.

## **4. Huisvesting gemeentelijke organisatie**

Door de wens van de raad om het MFC te combineren met gemeentehuisfuncties en geen afzonderlijk gemeentehuis meer te bouwen, zullen wij een antwoord moeten geven op de vraag hoe de huisvesting van onze gemeentelijke organisatie geregeld moet worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de mogelijke toekomstige ontwikkelingen als de terugtrekkende overheid, de regionale samenwerking rond bijvoorbeeld de Regionale Uitvoering Dienst en mogelijke samenwerking met Waalwijk. Komende periode zullen wij het thema huisvesting gemeentelijke organisatie verder uitwerken.

Tijdens de realisatie van het gemeenschapshuis en de ontwikkeling van een definitief huisvestingsplan voor de gemeentelijke organisatie, wordt de huidige gemeentewinkel nog een aantal jaren in stand gehouden. Eind 2016 kan, na definitieve invulling van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie, het gebouw gesloopt worden en tevens de invulling van de Zuidwand ter hand worden genomen. Tijdens de bouwperiode is het nog nodig om de huisvesting in Het Hoefijzer aan te houden; zodra het mogelijk is, zullen de panden in het dorps hart in gebruik genomen worden en de huidige huurcontracten opgezegd worden.

## **5. Risicoprofiel**

In de gemeentelijke begroting is een risicoreserve gevormd voor de risico's die de gemeente loopt. In deze risicoreserve zijn de risico's van het Bruisend Dorps hart voor de volle 100%, zijnde € 7.550.000,00, meegenomen.

Nu de onderhandelingen zijn afgerond, heeft het college ook de risicoparagraaf herzien.

In onderstaand schema (met risicoprofiel per 31 december 2011) is aangegeven wat nu de consequentie is van de risicoanalyse.

Risico	Oorzaak	Bedrag	Bestaand risico	Afboeken	Risico valt vrij
Subsidies	Beschikking ontvangen, maar prestatieverplichting nog niet gerealiseerd.	900.000	900.000		
	Onderzochte subsidiemogelijkheden.	150.000		150.000	
	Taakstelling subsidie geen regeling voorhanden.	1.450.000		1.450.000	
Sponsoring	Sponsorinkomsten niet gerealiseerd.	200.000		200.000	
Grondverkoop Molenwijk-Zuid	WSG wil grond niet meer aankopen onder de genoemde voorwaarden.	1.250.000		750.000	500.000
Exploitatievergoeding Marktstraat	Huidige grondeigenaren wensen grond niet te bebouwen.	225.000		225.000	
Exploitatievoordelen gemeentehuis	Gemeentehuis wordt niet gerealiseerd. Exploitatievoordelen niet meer meegenomen in dekkingsplan.	1.250.000			1.250.000
Reeds gemaakte kosten en verwacht resultaat exploitatie WKO worden niet terugverdiend	WKO wordt niet gerealiseerd.	650.000		250.000	400.000
BTW compensatie investeringsbijdrage MFC	Belastingdienst heeft nog geen akkoord gegeven voor de gewenste fiscale handelswijze.	680.000	680.000		
Meerwerk	Geen meerwerk in begroting gemeentehuis.	300.000			300.000
Kostprijs MFC valt hoger uit dan begroot	Onderhandelingen over MFC zijn nog niet afgerond.	0	200.000		-200.000
Nadere uitwerking programma van eisen MFC	MFC dient nog uitgewerkt te worden in programma van eisen.	0	300.000		-300.000
Vertraging	Extra kosten door toekomstige prijsstijgingen.	500.000	250.000		250.000
<b>Totaal Bruisend Dorpshart</b>		<b>7.555.000</b>	<b>2.330.000</b>	<b>3.025.000</b>	<b>2.200.000</b>

De huidige analyse van de risico's leidt tot een afboeking van risico's van € 3.025.000,00. Dit zijn niet-gerealiseerde inkomsten als gevolg van marktveranderingen, planwijzigingen, alsmede beoogde subsidieopbrengsten.

De analyse maakt tevens duidelijk dat een deel van de risico's voor een bedrag van € 2.200.000,00 kan vrijvallen.

Als laatste blijven er nog een aantal bestaande risico's over voor een bedrag van € 2.330.000,00. De bestaande risico's passen binnen de risicoreserve van de gemeente.

Door risico's af te boeken, worden zowel de reserve als de daaraan gekoppelde risico's verlaagd. Hierdoor vermindert ons weerstandsvermogen met eenzelfde bedrag. Daar staat tegenover dat de totale risico's met afgerond € 5 miljoen afnemen. Het effect op de weerstandsratio is daardoor positief. Deze zal stijgen van 0,9 naar ruim 1.

### **Risico Europese aanbesteding**

Naar ons inzicht past het nu voorliggende plan binnen de Europese aanbestedingsregels. Ter zekerstelling zullen wij na het raadsbesluit conform de Europese aanbestedingsrichtlijnen het eindresultaat publiceren en gedurende 15 dagen wachten met het definitief ondertekenen van de aanvullende overeenkomsten. Mocht dit aanleiding geven tot reacties, dan zullen wij u daarvan op de hoogte stellen en aangeven hoe op dat moment te handelen.

Tijdens de onderhandelingen is een inschatting gemaakt van de nog aanwezige risico's. Wij treffen de komende periode risico beperkende maatregelen. Mogelijk ontstaan de komende periode nog nieuwe risico's en deze delen wij met u via de gebruikelijke instrumenten, zoals de voortgangsrapportage.

### **6. GREX Bruisend Dorpshart (GREX BD 2012)**

De grondexploitatie Bruisend Dorpshart is herzien, de gewijzigde plannen zijn meegenomen in de exploitatie.

In de bijlage is te zien hoe de exploitatie is opgebouwd.

#### **6.1 *Aanpassing looptijd grondexploitatie Bruisend Dorpshart***

Als gevolg van de onderhandelingen is de looptijd van de grondexploitatie verlengd.

#### **6.2 *Aanpassing rentepercentages Bruisend Dorpshart***

Alle gemeenten hebben bericht ontvangen van de provincie Noord-Brabant in het kader van haar taak als financieel toezichthouder. De provincie heeft in haar rol van toezichthouder alle gemeenten er op gewezen dat met het opstellen van de gemeentelijke begroting rekening moet worden gehouden met een rekenrente bij grondexploitaties van maximaal 4%.

Om die reden hebben wij de rente in de grondexploitatie (was 4,2%) en voor de voorzieningen (was 4,5%) hierop aangepast en verlaagd naar 4%.

#### **6.3 *Toevoeging werkkrediet onderhandelingen***

Eind 2011 is een werkkrediet aangevraagd voor de onderhandelingen groot € 200.000,00. In dit werkkrediet is reeds aangegeven dat, als de onderhandelingen langer zouden duren, dit werkkrediet verhoogd moet worden. Als gevolg daarvan wordt in dit voorstel een aanvullend werkkrediet, groot € 100.000, aangevraagd. Hiermee zijn de kosten, veroorzaakt door de ontstane vertraging, geregeld.

Zowel de gemaakte als de nog te maken kosten in het kader van de onderhandelingen zijn toegevoegd aan de grondexploitatie Bruisend Dorpshart.

Ook in het verleden verkregen werkkredieten en het hierboven vermelde werkkrediet zijn in de grondexploitatie Bruisend Dorpshart verwerkt.

#### **6.4 *Saldo project Bruisend Dorpshart***

In de voorgaande hoofdstukken zijn we ingegaan op het onderhandelingsresultaat en de aanpassing van de risicoreserve. Daarnaast hebben de toevoeging van de kosten van de onderhandeling, de aanpassing van de rentepercentages, de fasering en de aanpassing van de looptijd, gevolgen voor de investering in het Bruisend Dorpshart.



Het saldo van de grondexploitatie is als volgt bepaald.

	<b>GREX</b>	<b>Risico's</b>	<b>Inclusief risico's</b>
<b>Saldo grondexploitatie 1-1-2010</b>	<b>27.570.000</b>	7.555.000	35.125.000
Werkkrediet (zie 6.3)	300.000	0	300.000
Nadeel door planwijzigingen	2.150.000	0	2.150.000
Aanpassing risico's	3.025.000	-3.025.000	0
Aanpassing investering	-5.190.000	0	-5.190.000
Extra rente verlenging looptijd ontstaan door vertraging van halfjaar (zie 6.1)	375.000		375.000
Verlaging rentepercentages (zie 6.2)	-135.000		-135.000
Voorfinanciering ten behoeve van MFC	240.000		240.000
Plankosten alternatieve huisvesting	100.000		100.000
Overige financiële mutaties	20.000	0	20.000
Vrijval risico's	0	-1.440.000	-1.440.000
<b>Saldo grondexploitatie 1-1-2012</b>	<b>28.455.000</b>	<b>3.090.000</b>	<b>31.545.000</b>

### **6.5 Voorziening Bruisend Dorpshart**

Er hebben dus een drietal aanpassingen plaatsgevonden voor de voorziening Bruisend Dorpshart. Het werkkrediet voor de onderhandelingen is toegevoegd aan de voorziening, het rentepercentage voor de opbouw van de voorziening is aangepast en de looptijd van de voorziening is verlengd.

De aanpassing van de voorziening is daarmee als volgt opgebouwd.

<b>Voorziening eindwaarde voor onderhandelingen (31-12-2014)</b>	<b>16.280.000</b>
Verlenging 2 kwartalen (zie 6.1)	375.000
Renteaanpassingen (zie 6.2)	-250.000
Werkkrediet (zie 6.3)	300.000
<b>Voorziening eindwaarde na onderhandelingen (30-6-2015)</b>	<b>16.705.000</b>

### **6.6 Samenvattend overzicht Bruisend Dorpshart**

Onderstaand overzicht geeft inzicht in de mate waarin de voorziening Bruisend Dorpshart nog voldoende is om de investeringen in het project te dekken.

In onderstaand overzicht is de investering die samenhangt met de ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis uit het investeringsoverzicht gehaald. De ontwikkeling van het gemeenschapshuis is in het investeringsoverzicht opgenomen.

In de planontwikkeling zijn de brandweerkazerne en de gemeentewinkel eigendom gebleven van de gemeente en zijn deze eveneens in het overzicht opgenomen.

De boekwaarde van de brandweerkazerne, de boekwaarde van de grond van het MFC en de investering in het gemeenschapshuis worden meegenomen in de doorrekening van de exploitatie van de toekomstige huisvesting van de gemeente en het accommodatiebeleid. De grond van de gemeentewinkel kan in de toekomst nog ontwikkeld worden. Hierbij is uitgegaan van een grondwaarde van € 300.000,00. Deze grondwaarde zal in de toekomst naar onze verwachting gerealiseerd worden.

Zoals hiervoor aangegeven, is in het verleden een risicoreserve gemaakt binnen de gemeente om onder andere de risico's van het Bruisend Dorpshart op te kunnen vangen. In hoofdstuk 4 hebben we aangegeven dat een aantal risico's voor een bedrag van € 3.025.000,00 zich daadwerkelijk heeft voorgedaan. Deze bedragen zijn, zoals hierboven aangegeven, afgeboekt in de grondexploitatie en dienen gedekt te worden uit de risicoreserve.

Per saldo resulteert, na voorziening en toevoeging risicoreserve, een positief resultaat groot € 815.000,00 in het budget voor het Bruisend Dorpshart. Het uiteindelijke resultaat kan een bijdrage leveren aan de oplossing van het huisvestingsvraagstuk voor de gemeentelijke medewerkers. Dit wordt de komende periode nog onderzocht.

Samenvattend geeft dit het volgende beeld:

	Voor onderhandelingen 31-12-2011	Inclusief risico's 31-12-2011	Na onder- handelingen Grondexploitatie 1-1-2012	Inclusief risico's 1-1-2012
Saldo kosten en opbrengsten project Bruisend Dorpshart	-27.570.000	-35.125.000	-28.455.000	-31.545.000
Voorziening Bruisend Dorpshart	16.280.000	16.280.000	16.705.000	16.705.000
Afboeken risico's	0	0	3.025.000	3.025.000
Boekwaarde gemeentehuis	11.095.000	11.095.000	0	0
Boekwaarde gronden + brandweerkazerne	0	0	890.000	890.000
Boekwaarde MFC	0	0	8.200.000	8.200.000
Negatieve exploitatie gemeentehuis	-110.000	-110.000	0	0
<b>Verwacht resultaat Bruisend Dorpshart</b>	<b>-305.000</b>	<b>-7.860.000</b>	<b>365.000</b>	<b>-2.725.000</b>
Post onvoorzien	450.000	450.000	450.000	450.000
<b>Resultaat</b>	<b>145.000</b>	<b>-7.410.000</b>	<b>815.000</b>	<b>-2.275.000</b>
<b>Risicoafdekking binnen gemeente</b>				
Risicoreserve Bruisend Dorpshart		<b>7.555.000</b>		<b>3.090.000</b>

## 7. Realisatiekrediet 2012

Door uw raad is op 15 december 2011 ten behoeve van de realisatie een werkkrediet voor het jaar 2012 beschikbaar gesteld. Door de onderhandelingen zijn de zaken dusdanig veranderd dat het beter is om met een schone lei te starten. We stellen dan ook voor om geen gebruik te maken van het door de raad op 15 december 2011 ter beschikking gestelde krediet voor 2012 (€ 5.065.000,00).

In de plaats hiervan willen we u als raad verzoeken een nieuw krediet beschikbaar te stellen.

In de bijlage is te zien hoe de jaarschijven opgebouwd zijn.

Het nieuwe kredietvoorstel is als volgt opgebouwd.

<b>Uitgaven</b>		
Werkkrediet 2012	€ 4.619.000	
<b>Totaal benodigd krediet</b>		<b>€ 4.619.000</b>
<b>Opbrengsten 2012</b>		
	€ 2.927.000	<b>€ 2.927.000</b>
<b>Totaal</b>		<b>€ 1.692.000</b>

De dekking voor het benodigde krediet wordt als volgt opgebouwd:

- € 2.927.000,00 aan directe uit het project volgende dekking;
- € 1.692.000,00 komt ten laste van de exploitatierekening van het project Bruisend Dorpshart.

## **8. Aanbevelingen Baartmans-Van den Boogaart en Daandels**

In december 2011 hebben mevrouw drs. Baartmans-Van den Boogaart en de heer Daandels hun bevindingen en aanbevelingen gepresenteerd aan de raad. Per amendement heeft u opdracht aan het college gegeven de vijf leermomenten, zoals door haar zelf geformuleerd, en de 14 concrete aanbevelingen, zoals geformuleerd door de externe rapporteurs, verder uit te werken, te integreren en te implementeren en over de voortgang de raad te informeren.

Leermomenten door het college geformuleerd.

1. Maak strakke afspraken met alle stakeholders, externen en belanghebbenden.
2. Draag zorg voor een goede regie en sturing op de samenhang, integraliteit en consistentie van het proces, zowel inhoudelijk als financieel.
3. Regel dat er tijdig en regelmatig wordt gerapporteerd en verantwoord.
4. Ook houdingsaspecten zijn belangrijk: wees in bestuurlijk opzicht attent op elkaars vragen en problemen en blijf steeds kritisch op bedreigingen en problemen die worden geconstateerd; leun niet achterover als 'snelle' en ongewisse oplossingen worden aangereikt.
5. En meer specifiek: zorg voor een adequate archivering en projectadministratie vanaf de start van het proces.

Aanbevelingen geformuleerd door mevrouw Baartmans-Van den Boogaart en de heer Daandels.

1. Breng alle relevante cijfers en risico's in beeld.
2. Betrek onderhandelingsresultaat bij punt 1.
3. Breng een totaaloverzicht bijeen met als resultaat een rapportage "nulsituatie anno 2012".
4. Heldere opdrachtverlening raad voor verdere uitvoering van het project.
5. Laat het college een transparante projectstructuur vaststellen.
6. Werk met een ambtelijke projectgroep.
7. Werk met een stuurgroep.
8. Vermijd dubbelfuncties in projectgroep en stuurgroep.
9. Zorg optimaal voor scheiding van functies (zowel bestuurlijk als ambtelijk).
10. Zorg voor een adequate projectadministratie met transparante archivering.
11. Zorg voor een continu proces van periodieke voortgangsrapportages.
12. Spreek met de gemeenteraad een transparante vorm van communicatie af.
13. Maak gebruik van geschikte momenten om met het project naar buiten te treden.
14. Neem het advies van BING inzake projectmanagement over in het integriteitprotocol.

Als reactie op de bovenstaande punten kan het college melden dat met het vaststellen van de grondexploitatie de cijfers en risico's in beeld zijn en duidelijk is wat hiervan de gevolgen zijn. Het college stelt vast dat de "Rapportage situatie Bruisend Dorpshart" een goed totaalbeeld geeft van het totale project Bruisend Dorpshart inclusief het onderhandelingsresultaat. Het college heeft recent de projectstructuur vastgesteld (document Administratieve Organisatie), hierbij is ook aandacht voor de aanbevelingen 6, 7, 8 en 9. Daarnaast zijn er afspraken vastgelegd over de projectadministratie en archivering. Tot slot is er een communicatieplan opgesteld.

Blijft over het punt 14. Naar onze mening kan het advies van BING inzake projectmanagement niet altijd in organisatie worden toegepast, immers de schaal van onze gemeente is niet van dien aard dat bijvoorbeeld dubbelfuncties zijn uit te sluiten, anders dan door uitbesteding.

De lijn van de gemeente is om zo min mogelijk met externe inhuur te werken.

## **9. Communicatie**

Binnen het project Bruisend Dorpshart is een communicatieplan beschikbaar, waarin zowel aandacht aan de interne als externe communicatie gegeven wordt en wordt uitgegaan van een permanent informatiepunt (bijvoorbeeld in de bestaande gemeentewinkel). Ook zal daarbij gebruik gemaakt worden van de moderne media.

**10. Advies raadscommissie**

**11. Voorgesteld wordt:**

1. in te stemmen met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2012 om het project Bruisend Dorpshart conform de voorstellen in bijgaand preadvies verder te ontwikkelen;
2. een deel van het risico van het project Bruisend Dorpshart af te boeken voor een bedrag groot € 3.025.000,00 ten laste van de weerstandsreserve;
3. de Grondexploitatie Bruisend Dorpshart (GREX BD 2012) vast te stellen;
4. het vastgestelde werkkrediet 2012, groot € 5.065.000,00, (besluit 15 december 2011) in te trekken;
5. een werkkrediet 2012, groot € 4.619.000,00, beschikbaar te stellen voor de realisatie van het project Bruisend Dorpshart;
6. een krediet, groot € 100.000,00, beschikbaar te stellen voor de onderhandelingen in het kader van het Bruisend Dorpshart, een en ander ten laste van de vrije algemene reserve die daarmee komt op € 1.400.000,00.

**12. Bijlagen**

1. Grondexploitatie Bruisend Dorpshart 2012;
2. onderbouwing krediet;
3. rapportage situatie Bruisend Dorpshart.

## Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2012, nummer ;

gelet op het advies van de commissie Bestuur en Middelen d.d. 14 juni 2012;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 mei 2012 om het project Bruisend Dorpshart conform de voorstellen in bijgaand preadvies verder te ontwikkelen;
2. een deel van het risico van het project Bruisend Dorpshart af te boeken voor een bedrag groot € 3.025.000,00 ten laste van de weerstandsreserve;
3. de Grondexploitatie Bruisend Dorpshart (GREX BD 2012) vast te stellen;
4. het vastgestelde werkkrediet 2012, groot € 5.065.000,00, (besluit 15 december 2011) in te trekken;
5. een werkkrediet 2012, groot € 4.619.000,00, beschikbaar te stellen voor de realisatie van het project Bruisend Dorpshart;
6. een krediet, groot € 100.000,00, beschikbaar te stellen voor de onderhandelingen in het kader van het Bruisend Dorpshart, een en ander ten laste van de vrije algemene reserve die daarmee komt op € 1.400.000,00.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 28 juni 2012.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,