



GEMEENTE
Schagen

't Zand Noord

Projectopdracht

Versie 1.0

7 september 2017



Bestuurlijk opdrachtgever

Jelle Beemsterboer

Ambtelijk opdrachtgever

Jan-Willem Evenhuis

Opdrachtnemer

Cynthia Kootker

1 Aanleiding

- Met BDP en Kuin Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna: de ontwikkelaar) is d.d. 21 mei 2007 een samenwerking aangegaan voor het ontwikkelen van woningbouw op de locaties 't Zand Oost, Willem 't Hartplein en 't Zand Noord. Hiertoe zijn diverse afspraken vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK), zie bijlage bij deze opdracht.
- Woningbouwontwikkelingen 't Zand Oost en Willem 't Hartplein zijn reeds ontwikkeld en afgerekend. Het resterende deel, woningbouwontwikkeling 't Zand Noord (288 woningen), is vanwege de financiële crisis (nog) niet tot ontwikkeling gekomen.
- Begin 2015 heeft de ontwikkelaar vanwege de financiële crisis gevraagd om uitstel van de betalingstermijn van 1 januari 2018 zoals opgenomen in de SOK. De gemeente heeft zich hierover laten adviseren door Stibbe advocaten (zie bijlage) en conform het advies niet ingestemd met uitstel van de betaaltermijn. Sindsdien is de gemeente met BPD/Kuin in gesprek over hoe om te gaan met het contract, mogelijke aanvullende afspraken en eventueel in gezamenlijkheid overeen komen tot (gedeeltelijke) ontbinding.
- Er ligt een wens vanuit de ontwikkelaar om een betalingsregeling te gaan treffen afwijkend van het geen contractueel is vastgelegd naar elkaar.
- Eind 2015 is regionale afstemming bereikt voor het realiseren van 50 woningen t/m 2020 in 't Zand Noord. Tevens heeft de provincie naar aanleiding van een prealabele adviesvraag over het zuidelijke deel van de woningbouwlocatie de bereidheid, al dan niet onder voorwaarden, uitgesproken om mee te werken aan een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen.

2 Doelstelling (bestuurlijk belang)

De doelstelling voor het project luidt als volgt:

"Het verder ontwikkelen van woningbouwlocatie 't Zand Noord met het doel om inkomsten te krijgen vanuit grondverkoop en daadwerkelijk een aanvaardbare en verantwoorde woningbouw en stedelijke ontwikkeling tot uitvoering te laten brengen".

3 Probleemstelling (centrale vraag)

Vanaf 2007 is naast de markt ook het beleid van de gemeente aanzienlijk veranderd. De centrale vraag in deze opdracht is:

'Hoe kan met BPD/Kuin tot een deal gekomen worden waarmee de doelstelling van de gemeente bereikt wordt?'

4 Resultaat

De komende tijd ligt de focus daarom op het beperken van risico's en het vergroten van zekerheid voor de gemeente Schagen door de volgende acties:

- Uitvoeren van een risicoanalyse en het in kaart brengen van beheersmaatregelen;
- Komen tot een deal; het vastleggen van gewijzigde en aanvullende afspraken in een allonge op de gesloten overeenkomst;
- Een al dan niet per fase gewijzigd Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan 't Zand Noord;
- Bestemmingsplan 50 woningen eerste fase 't Zand Noord;
- Realiseren van woningen die aansluiten bij het KWK en de Lokale Woonvisie.

5 Afbakening opdracht

Het project 't Zand Noord omvat de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied zoals op de kaart in de bijlage is aangegeven.

Uitgangspunten voor een aanvaardbare en verantwoorde woningbouw en stedelijke ontwikkeling zijn:

- De ontwikkeling vindt plaats in het zuidelijke deel van het plangebied;
- De gemeente verkrijgt grondpositie in het (noordelijke deel van) het plangebied;
- De ontwikkeling bestaat uit een eerste fase met maximaal 50 woningen, waarna in één of meer fase overige woningbouw kan plaats vinden;
- De woningbouwontwikkeling voldoet aan de regionale woningbouwafspraken en de lokale woonvisie (denk aan onder andere kwaliteit van het programma, vraag gestuurd bouwen en het aspect duurzaamheid);
- De stedenbouwkundige invulling van het plangebied voldoet aan het huidige beleid (LIOR, parkeren, Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, duurzaamheid etc.) van de gemeente Schagen;
- De bestaande en gemaakte afspraken zoals opgenomen in de SOK.

Tijdens de onderhandelingen streven we naar een optimum van bovengenoemde uitgangspunten. Wanneer met de ontwikkelaar niet tot een deal wordt gekomen, dan wordt de ontwikkelaar gehouden aan de bestaande verplichtingen.

6 Voorlopige planning en fasering

Initiatiefase

- Uitvoeren van een uitgebreidere risicoanalyse en het in kaart brengen van beheersmaatregelen;
- Vastleggen van gewijzigde en aanvullende afspraken in een allonge op de gesloten overeenkomst;

augustus t/m december 2017

Definitiefase

- Vaststellen gewijzigd Stedenbouwkundig- en Beeldkwaliteitsplan (eerste fase) 't Zand Noord;

september t/m november 2017

Vorbereidingsfase

- Bestemmingsplanprocedure 50 woningen eerste fase 't Zand Noord.

november t/m maart 2018

Realisatiefase

- Planning volgt.

7 Kosten en baten

Voor het project is een grondexploitatie opgesteld, deze is als bijlage 2 bij deze projectopdracht gevoegd.

Op dit moment wordt een positief resultaat (winst) van de grondexploitatie verwacht. In het verleden is al eens gekeken hoe de winst van het project besteed kan worden. Zo hebben er gesprekken plaats gevonden met voetbalvereniging Geel Zwart over een bijdrage van de gemeente voor een kunstgrasveld. De reden hiervoor is geweest dat de voetbalvereniging met de woningbouwontwikkeling 't Zand Noord meer inwoners en meer leden krijgt. Zodra de winst van het project vast staat, zal onderzocht worden of en waar de behoefte van de voetbalvereniging ligt en welke bijdrage de gemeente zou willen en kunnen leveren.

Op het moment dat met de ontwikkelaar tot een deal wordt gekomen dan worden de gewijzigde afspraken in de vorm van een allonge en aangepaste grondexploitatie ter besluitvorming aan het college aangeboden.

8 Organisatie

Projectleider

De projectleider is het eerste aanspreekpunt voor het project en is verantwoordelijk voor het behalen van de onder punt 4 genoemde resultaten en daarbij het bewaken van de planning/voortgang, financiën, kwaliteit, communicatie, informatie, organisatie en risico's.

Projectgroep (intern)

De projectgroep komt op initiatief van de projectleider bijeen om het project inhoudelijk te bespreken. De belangrijkste rol van de projectleden is het uitwisselen/ aandragen van relevante informatie (adviseren) en het toetsen van de verschillende tussenproducten. Ook buiten vergaderingen om zijn de projectleden voor de projectleider een informatiebron op de diverse beleidsterreinen. De projectgroep bestaat uit:

- Cynthia Kootker – projectleider
Verantwoordelijk voor de begeleiding van het project van begin tot eind en het opleveren van de resultaten.
- Jolanda Pot – planeconomie
Verantwoordelijk voor alle vastgoedzaken en producten binnen het project, zoals de grondexploitatie, financiële vraagstukken, grondruil, verschillende soorten overeenkomsten, verkoop kavels, erfpacht, pacht, huurders, verplaatsing gebruikers. Coördinatie binnen het cluster Vastgoed aan degenen die daadwerkelijk het werk uitvoeren.
- Sven van Nieuwenhoven – stedenbouwkundige
Stuurt op ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige aspecten en beoordeelt het beeldkwaliteit- en het stedenbouwkundigplan. Geeft input voor het bestemmings- en uitwerkingsplan;
- Kathy Boomstra – Coördinator/beleidsmedewerker Openbaar Gebied
Stemt de ontwikkelingen af met de betrokken beleids- en beheersafdelingen van de afdeling Openbaar Gebied, stuurt op het aspect duurzaamheid, verzorgt de nodige areaaluitbreiding incl. het benodigde budget in de begroting vanaf het jaar waarop onderhoud bij de gemeentekomt te liggen.
- Anne Vrolijk – Beleidsmedewerker Ruimtelijke ontwikkeling, specialisme Wonen
Adviseert op het gebied van wonen en het woningbouwprogramma. Coördineert de afstemming met betrekking tot de regionale afspraken, zorgt ervoor dat het project en het programma op tijd op de agenda (reservelijst, afspraken vanaf 2020) worden gezet.
- Muriel van Nieuwenhuizen – projectassistent
Ondersteunen van de projectleider.

Naar behoefte wordt de projectgroep (ad hoc) aangevuld met andere projectleden/disciplines.

Projectgroep PPS

De externe projectgroep komt regelmatig bij elkaar. De projectgroep bewaakt de afspraken die zijn gemaakt in de SOK, de voortgang en de planning. Tevens bereiden ze besluitvorming in de stuurgroep voor.

De projectgroep PPS bestaat uit:

- Projectleider BPD (Thomas Oomen)
- Projectleider Kuin (Jan Kuin)

- Projectleider gemeente (Cynthia Kootker)
- Planeconoom gemeente (Jolanda Pot)
- Stedenbouwkundige gemeente (Sven van Nieuwenhoven)

Stuurgroep

Boven de externe projectgroep staat een stuurgroep, deze neemt besluiten op hoofdlijnen en go-no go besluiten. De overleggen worden voorbereid in het reguliere stafoverleg met de wethouder. Indien er langere overlegmomenten nodig zijn, wordt een apart overleg ingepland.

De stuurgroep bestaat uit:

- Bestuurlijk opdrachtgever (Jelle Beemsterboer)
- Ambtelijk opdrachtgever (Jan-Willem Evenhuis)
- Projectleider gemeente (Cynthia Kootker)
- Bestuur BPD (Peter van Oeveren)
- Bestuur Kuin (Jan Kuin)
- Projectleider BPD (Thomas Oomen)

Extern in opdracht van BPD/Kuin

- Stedenbouwkundig bureau SVP
- Architectenbureau De Wolff & partners

9 Communicatie

Intern

De projectleider geeft de voortgang van het project weer in voortgangsrapportages en bespreekt de voortgang gevraagd en ongevraagd met de opdrachtgever(s). Door middel van vertegenwoordigers in de projectgroep blijven diverse disciplines voortdurend op de hoogte van de ontwikkelingen.

Extern

De communicatie over het project naar buiten toe verloopt in overleg met de gemeentelijke communicatieadviseur, de wethouder en BPD/Kuin.

De plannen worden op de gemeentelijke website geplaatst. Indien er aanleiding bestaat zullen persmomenten worden georganiseerd ten behoeve van een positieve belichting van het plan.

10 Informatiebeheer

Op de I-schrijf wordt een projectmap aangemaakt die voor de projectgroepleden toegankelijk is. Relevante informatie zoals verslagen, agenda's en achtergrondstukken zullen door de projectleider in de projectmap geplaatst worden. Stukken zijn te vinden in onderstaande map: I:\SCHAGEN\RUI_Ruimte\RO\02 PROJECTEN\28. 't Zand Noord

11 Risicofactoren

Hieronder staan de grootste risico's van het project en de bijbehorende beheersmaatregelen genoemd.

Risico	Beheersmaatregel
<i>Politiek/bestuurlijk</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Invloed of effecten op of van andere woningbouwprojecten binnen gemeente en regio</i> In het KWK zijn regionale afspraken gemaakt over het jaarlijkse woningbouwprogramma van gemeenten. Daarin is rekening gehouden met 50 woningen voor woningbouwontwikkeling 't Zand Noord. Indien hierin afwijkingen optreden, vanwege bijvoorbeeld economische omstandigheden of tegenvallende verkoop, heeft dit consequenties voor het in dat jaar te bouwen aantal woningen binnen de gemeente en daarmee voor andere projecten. 	<p>Het vastleggen van gewijzigde en aanvullende afspraken op het gebied van het beoogde bouwprogramma en in de allonge een heldere planning opnemen die wordt bewaakt door de externe project- en stuurgroep.</p>
<i>Financieel/economisch</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Wisselende marktomstandigheden</i> Op dit moment is sprake van een aantrekkelijke economie en woningmarkt in Nederland, de situatie is onzeker, waardoor verkopen kunnen mee- of tegenvallen. • <i>Onduidelijke winstverwachting</i> Zonder gewijzigde en aanvullende afspraken met BPD/Kuin heeft de gemeente onvoldoende zicht in de actuele grondexploitatie en de winstverwachtingen van het project. 	<ul style="list-style-type: none"> • In de allonge een heldere planning opnemen. Tevens is afgesproken dat afwijkingen worden besproken in de Stuurgroep. • Komen tot een deal waarbij het uitgangspunt vanuit de gemeente is dat betaling direct, ineens en onvoorwaardelijk gebeurt direct nadat gewijzigde en aanvullende afspraken zijn vastgelegd in een allonge.
<i>Juridisch/wettelijk</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Geen overeenstemming over gewijzigde aanvullende afspraken</i> Momenteel is de gemeente in onderhandeling met BPD/Kuin. Het resultaat kan zijn dat geen overeenstemming is bereikt. • <i>Ontwikkelaar komt verplichtingen niet na</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • De gemaakte afspraken bewaken en zorgvuldig dossier opbouwen. Wanneer BPD/Kuin verplichtingen niet nakomt, partij in gebreke stellen. Lijdt dit niet tot nakoming dan overgaan tot ontbinden van het contract. • De nodige stappen zullen worden gezet met het doel om uiteindelijk tot ontbinding van het contract te kunnen overgaan.
<i>Technisch</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Levering schone grond</i> De gemeente levert schone grond aan de ontwikkelaar. Onderzoek naar de gesteldheid van de bodem moeten nog worden uitgevoerd. 	<ul style="list-style-type: none"> • Op korte termijn laten uitvoeren van de nodige bodemonderzoeken, waarna zal moeten blijken welke en of er beheersmaatregelen getroffen moeten worden.
<i>Geografisch/ruimtelijk</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Omzetten agrarisch naar wonen</i> Vanuit provinciaal beleid zullen nog een paar 'hobbels' genomen moet worden om de bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken. Denk aan de beoordeling op het aspect ruimtelijke inpasbaarheid door het kwaliteitsteam 	<ul style="list-style-type: none"> • Er is eerder een prealabele adviesvraag bij de provincie ingediend voor de woningbouwontwikkeling. De provincie heeft een eerste positieve reactie voor ontwikkeling op het meest zuidelijke deel van het plangebied gegeven. Op basis van deze reactie worden

<p>en/of de ARO commissie eh doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking waarmee de nut en noodzaak wat de woningbouw zal moeten worden aangetoond.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Negatieve gevolgen woningbouw 't Zand</i> Het toevoegen van een substantieel aantal nieuwbouwwoningen kan negatieve gevolgen hebben voor de woningmarkt in 't Zand. Het lijkt erop dat de recente nieuwbouw van ca. 100 woningen in 't Zand Oost en WHP tot gevolg heeft gehad dat de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in 't Zand zijn gedaald (zie ook advisering Atrive). • <i>Gedeeltelijke realisatie</i> Er wordt slecht een deel van het plan/de woningen gerealiseerd. 	<p>contacten met de provincie gelegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monitoren van de woningmarkt in 't Zand, afspraken maken over fasen van de nieuwbouw zodat niet te snel te veel woningen op de markt komen. • De ontwikkeling zodanig sturen dat elke fase opzichzelfstaand 'af' is.
--	---

Bijlage(n)

Bijlage 1	Samenwerkingsovereenkomst d.d. 21 mei 2007 incl. bijlagen
Bijlage 2	Grondexploitatie 't Zand Noord
Bijlage 3	Visie Atrivé marktanalyse 't Zand Noord

