

Samenvatting Rapport 'Risicoanalyse en Scenarioplanning Gebiedsontwikkeling Keverdijk

Wat is er aan de hand

Op 30 september 2015 heeft de Raad van de gemeente Naarden besloten tot verdere ontwikkeling van het Centrumplan Keverdijk. Een ontwikkeling van de gemeente, Dudok Wonen en Vereniging Islamitische Gemeenschap Naarden die alle in het plangebied eigendom hebben. De gemeente realiseert en exploiteert voor eigen risico een Multifunctioneel Centrum en maakt daarmee de uitbreiding van de Moskee en een nieuw woningbouwplan voor Dudok mogelijk (21 grondgebonden vrijesector woningen en 33 appartementen in de sociale sector) Op de realisatie en exploitatie van het MFC heeft de gemeente Naarden september 2015 een verlies begroot van ruim € 1.1 mln.

Het vlekkenplan is tot stand gekomen door middel van een succesvol verlopen participatietraject en kan rekenen op een brede steun en instemming van de betrokken stakeholders en bewoners van de Keverdijk.

Na de fusie tot Gooise Meren is er een risicoanalyse opgesteld in het kader van het voorbereiden van het Projectenboek waarmee het college de raad periodiek gaat informeren over de stand van zaken rond de grote projecten. Geconstateerd werd dat het Centrumplan Keverdijk naar verwachting meer risico's bevat dan destijds was ingeschat door de gemeente Naarden. Het college heeft vervolgens begin juli de Raad geïnformeerd over zijn voornemen om hier nader onderzoek naar te doen. De nadere analyse –uitgevoerd door een externe deskundige- laat zien dat het verlies op de ontwikkeling van de grond, realisatie en exploitatie van het MFC zonder maatregelen in een bandbreedte komt te liggen tussen 2,6 mln en € 3.4 mln.

Het project bevindt zich nog in de fase van planvoorbereiding. Er zijn mogelijkheden om bij te sturen voordat de realisatie aan de orde is.

Waar staan we nu in het project

- De gemeenteraad van Naarden heeft op 30 september 2015 het besluit genomen om het plan verder uit te werken. Hij heeft hiervoor een voorbereidingskrediet van € 500.000,=- ter beschikking gesteld.
- De gemeente (Naarden) verkeerde in de veronderstelling dat het einde van het participatietraject en de hierbinnen gemaakte afspraken het begin was voor de onderhandeling over de kosten, opbrengsten en verhoudingen van partijen. Met name Dudok verkeert in de veronderstelling dat sinds het Raadsbesluit van 30 september 2015 er alleen sprake is van een uitwerking van de reeds overeengekomen mondelinge afspraken tussen Dudok en gemeente. Deze afspraken zijn niet schriftelijk vastgelegd.
- Dit verschil van inzicht geeft de verdere onderhandeling en contractvorming een verhoogd risicoprofiel. Het verhoogde risicoprofiel kan leiden tot hogere kosten en/of lagere opbrengsten in het project voor de gemeente. In het beginstadium van de planvorming is dit een situatie die de gemeente beheersbaar dient te maken.
- Het stedenbouwkundige vlekkenplan moet nog worden uitgewerkt en getoetst aan de gemeentelijke kaders en vigerende wet- en regelgeving. Hierbij kan blijken dat planwijzigingen nodig zijn. De bewoners verwachten dat het vlekkenplan en daarmee het Centrumplan Keverdijk integraal wordt uitgevoerd

Risico's

Elke gebiedsontwikkeling kent risico's. Dat geldt ook voor samenwerking met marktpartijen in dit soort processen. Het is daarom van belang dat door alle partijen wordt onderkend welke risico's binnen het project aanwezig zijn en hoe deze op evenwichtige wijze door alle partijen worden gedragen. Uit de nadere analyse wordt duidelijk dat de gemeente meer risico voor haar rekening moet nemen dan andere partijen en dat –mede hierdoor- de (onrendabele)kosten voor haar hoger zijn. Vanwege het ontbreken van goede afspraken en het verschil in de verwachtingen die partijen hebben, heeft de gemeente kans om nog meer risico's op te lopen met negatieve financiële consequenties tot gevolg.

Op hoofdlijnen vallen de navolgende risico's op:

- Om het participatieproces voor het najaar 2015 tot een goed einde te brengen nemen de ontwikkelende partijen uiteindelijk een gescheiden grondexploitatie als uitgangspunt. Dit leidt tot het voor de gemeente onaantoonbare effect dat de grondexploitatie voor haar substantieel verliesgevend is. De grondexploitatie leidt voor Dudok tot een batig saldo.
- Het vlekkenplan is niet getoetst aan het gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving. De eventuele kosten of verminderde bouwcapaciteit die noodzakelijk voortvloeien uit een eventuele aanpassing zijn niet geadresseerd.
- Partijen hebben het voornemen gehad om met de huidige huurders van het gebouw de Schakel te praten over de verhuizing naar het nieuwe MFC. Het is niet bekend onder welke (huur)condities de huidige huurders bereid zijn te verhuizen, hoeveel dat gaat kosten en wie hiervoor het risico draagt.
- Dudok wil een eenmalige bijdrage doen in de verwerving van het Scan-gebouw (in erfpacht uitgegeven door de gemeente, welk recht verworven dient te worden door de gemeente) en bijdrage openbare ruimte. Dit heeft het karakter van een afkoopsom en betekent dus dat de gemeente het risico van de meerkosten draagt. Meerkosten die waarschijnlijk te verwachten zijn.
- Voor de gebiedsontwikkeling geldt een complexe fasering waarbij de deelontwikkelingen naadloos op elkaar moeten aansluiten. Wie draagt het risico en de daaruit voortvloeiende kosten als de fasering niet blijkt te voegen?
- Er lijken geen afspraken te zijn gemaakt over (de waarde van) de inbreng van grond in het plangebied.

MFC

Door een andere wijze van verantwoording en een andere werkwijze ten aanzien van afboeking van onrendabele investeringen was de gemeente Naarden van mening dat het verlies van het MFC (als gemeentelijk vastgoed) beperkt kon blijven rond € 1,1 mln.

De werkwijze zoals die binnen Gooise Meren voor dergelijke projecten, binnen de financiële richtlijnen, wordt toegepast leidt tot een onrendabele investering in een bandbreedte van € 1,7 mln - € 2,4 mln. Waar de gemeente terecht komt in de bandbreedte hangt mede af van in hoeverre de gemeente het risico beheersbaar kan maken. Dit betekent een hogere investering van ten minste € 600.000,==.

Het college vindt het verlies te groot, ondanks dat er voor gekozen kan worden om binnen de bestaande reserves eventueel een deel van het tekort te dekken.

Hoe nu verder

Het college neemt de uitkomst van het participatieproces als uitgangspunt voor het maken van nieuwe afspraken met Dudok om zo de risico's en het verlies voor de gemeente te beperken. Dit kan betekenen dat de gemeente alsnog haar (ontwikkelende) rol in de planontwikkeling tegen het licht moet houden als Dudok niet bereid blijkt om met een nieuwe blik naar rollen en bijdragen in de gebiedsontwikkeling en het planproces voor het project Centrum Keverdijk te kijken.

Het college houdt uw raad op de hoogte van de ontwikkelingen.

Projectdocumenten zijn te vinden op:

<https://bestuur.gooisemeren.nl/plannen-en-projecten/centrum-keverdijk.html>