



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2012	RA12.0060	A 12	12/476

Onderwerp:

Realisatie multifunctioneel centrum Emmer-Compascuum; vaststellen grondexploitatie

Portefeuillehouder: AJ. Sleeking

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur	Projectmanagement
Rik Zinnemers, telefoon ((0591)65 94 69)	

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie 'MFC-Emmer-Compascuum (complex 7119) vast te stellen;
2. Voor de uitvoering hiervan een krediet van € 4.120.087,- beschikbaar te stellen.
3. Het nadelig saldo van deze grondexploitatie ad € 1.591.000,- te dekken uit:
 - a) Reserve Stedelijke Vernieuwing € 1.054.000,-;
 - b) Reserve Maatregelen Kredietcrisis € 300.000,-;
 - c) Reserve grondexploitatie € 237.000,-.
4. Een bijdrage beschikbaar te stellen van € 252.100,- in de investering van het Multifunctioneel Centrum en deze te dekken uit de Reserve Strategisch innovatie- en ontwikkelingsfonds.
5. Op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet de op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding ter zake van de grondexploitatie 'mfc- Emmer-Compascuum (7119) te bekrachtigen.

Samenvatting

In Emmer-Compascuum wordt al enige tijd gewerkt aan plannen om het centrumgebied in het dorp verder te ontwikkelen en te verbeteren. Het centrumgebied is uitgestrekt en kent een lage verblijfskwaliteit. Naast de herontwikkeling van locatie "Café Abeln" en de herstructurering van het gebied "Achter Abeln" is de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum in combinatie met 33 woningen en de realisatie van een brede school een belangrijke pijler onder de herstructurering van het centrumgebied in Emmer-Compascuum. In 2007 hebben Lefier en Zorggroep Tangenborgh het initiatief genomen om een multifunctioneel centrum in combinatie met zorgwoningen te realiseren in Emmer-Compascuum. In samenwerking met de huidige eigenaar van het multifunctioneel centrum de Stichting Maatschappelijk Cultureel Centrum Emmer-Compascuum (SMCC) en de gemeente is de planvorming opgestart. Gaandeweg het proces is de gedachte ontstaan om in de nabije omgeving van het multifunctioneel centrum de mogelijkheid te creëren om in een later stadium ook een brede school te ontwikkelen. Het plangebied van het multifunctioneel centrum is daartoe uitgebreid met de locatie voor de ontwikkeling van een brede school. De ontwikkeling van een multifunctioneel centrum draagt bij aan de herstructurering van het centrumgebied. De herstructurering van het centrumgebied in Emmer-Compascuum is uitgewerkt in de al vastgestelde structuurvisie. Het multifunctioneel centrum past binnen de structuurvisie. De structuurvisie is op interactieve wijze met de bewoners van het dorp tot stand gekomen. Uitgangspunt voor het project is een sluitende grondexploitatie. Voor de dekking van het geraamde tekort in deze grondexploitatie stellen wij uw raad voor bijdragen beschikbaar te stellen uit een drietal reserves voor een totaalbedrag van € 1.591.000,-. De maatschappelijke partijen die huurder worden in het gebouw zijn in meer of mindere mate afhankelijk van subsidie van de gemeente Emmen. Door een bijdrage van € 252.100,- (excl. BTW) beschikbaar te stellen ten behoeve van de vastgoedexploitatie door Lefier, is het mogelijk om een acceptabel geachte aanvangshuur bij oplevering van € 100,- per m² te kunnen realiseren. Verder worden gronden verkocht aan Lefier voor de ontwikkeling van het multifunctioneel centrum en aan de betreffende onderwijsinstanties als besloten wordt tot de ontwikkeling van de Brede School. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling wordt aan uw raad ter vaststelling aangeboden middels een separaat voorstel.

Bijlagen:

Grondexploitatie 'MFC Emmer-Compascuum'

Stukken ter inzage:

Collegebesluit d.d. 22 mei 2012 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.		stuknr. B. en W.
2012	RA12.0060	A	12	12/476

1. Aanleiding voor het voorstel

In Emmer-Compascuum wordt al enige tijd gewerkt aan plannen om het centrumgebied in het dorp verder te ontwikkelen en te verbeteren. Het centrumgebied is uitgestrekt en kent een zogeheten lage verblijfskwaliteit. Naast de herontwikkeling van locatie café Abeln en de herstructurering van het gebied “Achter Abeln” is de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum in combinatie met 33 woningen en de realisatie van een Brede School een belangrijke pijler onder de herstructurering van het centrumgebied in Emmer-Compascuum.

In 2007 hebben Lefier en Zorggroep Tangenborgh het initiatief genomen om een multifunctioneel centrum en zorgwoningen te realiseren in Emmer-Compascuum. In samenwerking met de huidige eigenaar van het bestaande multifunctioneel centrum de Stichting Maatschappelijk Cultureel Centrum Emmer-Compascuum (SMCC) en de gemeente Emmen is de planvorming opgestart.

Gaandeweg het proces is de gedachte ontstaan om in de nabije omgeving van het multifunctioneel centrum de mogelijkheid te creëren voor de realisatie van een Brede School. Het plangebied van het multifunctioneel centrum is daarvoor uitgebreid met de locatie voor de ontwikkeling van een Brede School. Met de betrokken schoolbesturen is hierover overleg gevoerd. In de nieuwe brede school zullen in principe vier basisscholen ondergebracht moeten worden, te weten: OBS De Runde, OBS De Meent, Katholieke basisschool De Hoeksteen en Protestants-christelijke basisschool Braakhekke.

2. Argumentatie/beoogd effect

De ontwikkeling van een multifunctioneel centrum draagt bij aan de herstructurering en verbetering van het centrumgebied. De herstructurering van het centrumgebied in Emmer-Compascuum is uitgewerkt in de reeds vastgestelde structuurvisie. Het nieuwe multifunctioneel centrum past binnen de structuurvisie.

De structuurvisie is op interactieve wijze met de inwoners van het dorp tot stand gekomen.

Het huidige gebouw van het multifunctioneel centrum is sterk verouderd en zou bij ongewijzigde omstandigheden dringend aan grondige renovatie toe zijn. De laatste jaren is het gebouw, gezien de voorgestane ontwikkeling, wind- en waterdicht gehouden. Om te voorkomen dat alsnog investeringen in het huidige gebouw gedaan moeten worden is het belangrijk om de volgende fase van het project in te gaan.

Met de vaststelling van de grondexploitatie en het aangaan van de bouwclaimovereenkomst met Lefier kan de bestemmingsplanprocedure afgerond worden. Op basis van een nieuw bestemmingsplan kan het project de volgende fase in gaan. In de bouwclaimovereenkomst maken we afspraken met Lefier over de realisatie van het multifunctioneel centrum, de grondtransactie daarvoor en de voorwaarden waaronder een en ander gerealiseerd wordt.

Geheimhouding

Grondexploitaties zijn stukken die vertrouwelijke informatie bevatten, die – wanneer dit openbaar wordt – de financiële positie van de gemeente kan schaden in onderhandelingen. In de onderhavige grondexploitatie is dat ook het geval.

Geheimhouding kan worden opgelegd op grond van een belang genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur. In het onderhavige geval zijn twee relatieve uitzonderingsgronden van artikel 10 lid 2 onder b en onder g van toepassing. Dit betekent dat het belang van informatieverschaffing moet worden afgewogen tegen de economische en financiële belangen van de gemeente en tegen het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen, dan wel van derden.

Het is evident dat de economische en financiële belangen door het overleggen van alle gegevens inzake grondexploitaties e.d. in ernstige mate kunnen worden geschaad. Voortijdige informatieverschaffing door de gemeente tijdens de fase van onderhandelingen over bijvoorbeeld het sluiten van contracten, kan leiden tot verzwakking van de onderhandelingspositie van de gemeente. Voortijdige informatieverschaffing zal eveneens kunnen leiden tot een verbetering van de onderhandelingspositie van derden.

Op basis van de genoemde argumenten heeft het college besloten om ter zake van de documenten: gemeentelijke grondexploitatie 'Achter Abelen (7111)' geheimhouding op te leggen aan de desbetreffende raadscommissie.

Eveneens op basis van deze argumenten heeft het college besloten om ter zake de grondexploitaties geheimhouding op te leggen aan de raad.

Teneinde de geheimhouding ook in de toekomst te waarborgen stellen wij uw raad voor om deze opgelegde geheimhouding terzake van de als bijlage opgenomen grondexploitatieopzet 'MFC Emmer-Compascuum (7119)' te bekrachtigen op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Het project MFC Emmer-Compascuum is opgenomen in de bij raadsbesluit vastgestelde structuurvisie centrum Emmer-Compascuum.

Vanuit het uitvoeringsprogramma "koppeling Runde-Ruiten A" was een budget gereserveerd voor de aanleg van een dierenweide in Emmer-Compascuum. Deze kon uiteindelijk niet worden gerealiseerd. De middelen zouden wel ten goede moeten komen aan Emmer-Compascuum. Het college heeft in maart 2011 besloten om € 69.000,- uit dit budget te reserveren voor de dekking van de grondexploitatie MFC Emmer-Compascuum. Dit besluit is per brief (nr. 11.122829) toegelicht aan uw raad.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Externe partijen: Dorpsbelangen Emmer-Compascuum, Emmen Revisited, Lefier, stichting SMCC, Zorggroep Tangenborgh, welzijngroep Sedna, SCW Emmer-Compascuum, KDO Uk en Puk, Stichting bibliotheek Emmen.

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Uitgangspunt voor het project is zoals gebruikelijk een financieel sluitende grondexploitatie. De investeringen zijn geraamd op € 4.120.087,-. Voorgesteld wordt om ter uitvoering van de grondexploitatie een krediet ter beschikking te stellen van € 4.120.087,-.

Het tekort op de grondexploitatie is geraamd op € 1.591.000,-. Om tot een sluitende grondexploitatie te komen stellen wij u voor uit de volgende reserves een bijdrage beschikbaar te stellen:

- a) de Reserve Stedelijke Vernieuwing € 1.054.000,-;
- b) de Reserve Maatregelen Kredietcrisis € 300.000,-;
- c) de Reserve grondexploitatie € 237.000,-.

Toelichting op de grondexploitatie

Wij voeren voor eigen rekening en risico de grondexploitatie uit. In het gebied zullen diverse grondtransacties plaatsvinden. De gemeente koopt grond en opstallen aan van Lefier, SMCC en de bibliotheek Emmen en verkoopt bouwrijpe grond aan Lefier voor de ontwikkeling van het MFC en de 33 woningen. Tevens komt er 3.250 m² grond vrij voor de (eventuele) ontwikkeling van een brede school in het plangebied (zie hieronder). Na de realisatie van de Brede School zullen in principe vier basisscholen hun intrek nemen in de school. Het leeggekomen gebouw van de p.c. basisschool Braakhekke wordt vervolgens verkocht aan Stichting Lefier. Lefier zal voor eigen rekening en risico met een initiatief komen voor een ontwikkeling van deze locatie.

Nieuwbouw van schoolgebouwen wordt gefinancierd uit het onderwijshuisvestingsprogramma dat jaarlijks voor het jaar daarop wordt vastgesteld door het college. De ontwikkeling van de Brede School in Emmer-Compascuum gaat volgens de huidige planning spelen in 2014. Dat betekent dat ons college in principe in 2013 een besluit neemt over het onderwijshuisvestingsprogramma 2014. Hierin zal de ontwikkeling van de Brede School Emmer-Compascuum alsdan moeten worden opgenomen. De onzekerheid in dit stadium over de realisatie van de Brede School zorgt voor een risico in de voorliggende grondexploitatie. Immers, als de brede school niet gebouwd wordt zal de in de grondexploitatie veronderstelde grondopbrengst niet kunnen worden gerealiseerd. Met Lefier is afgesproken dat de bestaande 11 woningen op de geplande brede schoollocatie gesloopt worden als een positief besluit is genomen over de realisatie van de brede school. Het financieel risico dat we lopen als besloten wordt de school niet te realiseren bedraagt circa € 300.000,-

De ontwikkeling van een multifunctioneel centrum is nieuw voor de gemeente Emmen. De realisatie van dit multifunctioneel centrum draagt bij aan de versterking van de centrumstructuur van Emmer-Compascuum. De maatschappelijke partijen die huurder worden in het gebouw zijn in meer of mindere mate afhankelijk van subsidie van de gemeente Emmen. Door een bijdrage van € 252.100,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de vastgoedexploitatie door Lefier, is het mogelijk om een acceptabel geachte aanvangshuur van € 100,- per m² te realiseren. Door deze aanvangshuur kunnen de maatschappelijke partijen gehuisvest worden in het gebouw en krijgt het gebouw het voorgestane unieke multifunctionele karakter. Wij stellen uw raad voor de bijdrage in de exploitatie van € 252.100,- beschikbaar te stellen en deze te dekken uit het Strategisch innovatie- en ontwikkelingsfonds (SIOF).

Een conceptbesluit is bijgevoegd.

Emmen, 22 mei 2012.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2012	RA12.0060	A 12	12/476

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2012, nummer: 12/476;

gelet op het bepaalde in de gemeentewet;

besluit:

1. De grondexploitatie 'MFC-Emmer-Compascuum (complex 7119) vast te stellen.
2. Voor de uitvoering hiervan een krediet van € 4.120.087,- beschikbaar te stellen.
3. Het nadelig saldo van deze grondexploitatie ad € 1.591.000,- te dekken uit:
 - a) Reserve Stedelijke Vernieuwing € 1.054.000,-;
 - b) Reserve Maatregelen Kredietcrisis € 300.000,-;
 - c) Reserve grondexploitatie € 237.000,- .
4. Een bijdrage beschikbaar te stellen van € 252.100,- in de investering van het Multifunctioneel Centrum en deze te dekken uit de Reserve Strategisch innovatie- en ontwikkelingsfonds
5. Op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet de op basis van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding ter zake van de grondexploitatie 'mfc- Emmer-Compascuum (7119) te bekrachtigen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2012.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl