

Registratienummer:	RVO16.0084	Portefeuillehouder:	L. Kuipers
Van afdeling:	Ruimte en Economie	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Samenwerkingsovereenkomst Koningstraat / Spoorstraat (ID16.03522)</li><li>• Ambitiedocument Stadshart (ID16.03523)</li><li>• Plangebied (ID16.035324)</li><li>• Leefbaarheidsonderzoek (ID16.03525)</li><li>• Schetsontwerp (ID16.0526)</li></ul>
Behandelend ambtenaar:	N. Langedijk		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8815		
E-mail adres:	n.langedijk@denhelder.nl		
Onderwerp:	Samenwerkingsovereenkomst Koningstraat / Spoorstraat		

### **Gevraagd besluit:**

1. Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet, in samenhang met artikel 7, van de financiële verordening gemeente Den Helder het college te berichten dat de raad geen bedenkingen heeft tegen het voorgenomen besluit van het college van burgemeester en wethouders om de inhoud vast te stellen van de samenwerkingsovereenkomst Koningstraat / Spoorstraat Den Helder incl. de bijbehorende bijlagen tussen de gemeenten Den Helder en de Woningstichting Den Helder.

Of

Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet in samenhang met artikel 7, van de Financiële verordening gemeente Den Helder het college te berichten dat de raad de volgende wensen en/of bedenkingen aan het college ter overweging mee geeft: ...

2. In te stemmen met de volgende stap in het proces, namelijk te komen tot het meest geëigende samenwerkingsmodel om de herontwikkeling van de Koningstraat e.o. in samenwerking met de Woningstichting Den Helder te kunnen oppakken.

### **Publiekssamenvatting**

Een samenwerking tussen de gemeente en Woningstichting Den Helder (WSDH) biedt mogelijkheden om de herontwikkeling van de Koningstraat, Spoorstraat Oost en Koningdwarsstraat naar gemengd woongebied op te pakken. De afgelopen periode hebben de gemeente en WSDH samen met het bureau AkroConsult gewerkt aan de samenwerkingsovereenkomst Koningstraat e.o. De overeenkomst heeft als doel om te komen tot een samenwerkingsmodel om samen met WSDH de herontwikkeling van de Koningstraat e.o. op te kunnen pakken.

### **Inleiding**

Op 11 april 2016 heeft wethouder Kuipers in de raadscommissie Stadsontwikkeling en -beheer een presentatie gegeven over de actuele ontwikkelingen in de Koningstraat e.o., zoals:

- Uitkomsten leefbaarheidsonderzoek Koningstraat;
- Overzicht en stand van zaken gemeentelijk vastgoed;
- Stand van zaken initiatief ondernemers voor verplaatsing horeca naar Willemsoord;
- Stand van zaken openstellen Koningstraat voor autoverkeer.

Naast de actuele ontwikkelingen zijn deze avond door de wethouder de vervolgstappen voor de herontwikkeling van de Koningstraat e.o. naar een gemengd woongebied geschetst:

1. Opstellen samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Woningstichting Den Helder;
2. Komen tot een samenwerkingsmodel tussen de gemeente en Woningstichting Den Helder.

### **Samenwerkingsovereenkomst (stap 1)**

De afgelopen periode hebben de gemeente en Woningstichting Den Helder (WSDH) samen met het bureau AkroConsult gewerkt aan de samenwerkingsovereenkomst (SOK). In de SOK worden principes / afspraken juridisch vastgelegd. Het vastleggen van deze principes / afspraken heeft als doel om te komen tot een samenwerkingsmodel (stap 2) om samen met WSDH de herontwikkeling van de Koningstraat e.o. op te kunnen pakken.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De herontwikkeling van de Koningstraat / Spoorstraat naar (gemengd) woongebied.

### **Kader**

- Uitwerkingsplan Stadshart (2008)
- Bestemmingsplan Stadshart-Centrum (2010)
- Ambitiedocument Huiskamer van de Stad 2014 – 2018 (2015)
- Leefbaarheidsonderzoek Koningstraat (2015)
- Woonvisie in Den Helder kan meer! (2016)

### **Argumenten**

#### *Waarom samenwerken*

De nieuwe Woningwet biedt corporaties minder mogelijkheden om te investeren in de brede herontwikkeling van wijken / gebieden (op basis van de nieuwe wet dienen corporaties zich namelijk te richten op hun kerntaak: Het bouwen, verhuren en beheren van enkel sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden). Een samenwerking tussen de gemeente en WSDH biedt mogelijkheden om de herontwikkeling van de Koningstraat e.o. naar gemengd woongebied op te pakken. Zowel gemeente als WSDH heeft bezit in dit gebied (zie bijlage: kaart plangebied). Een overeenkomst is daarom een logische eerste stap om de samenwerking vorm te geven.

#### *SOK Koningstraat e.o.*

In de SOK worden o.a. de volgende onderwerpen beschreven:

- De onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
- De op korte termijn uit te voeren acties;
- Het opstellen van een stedenbouwkundig plan;
- Het onderzoeken van het meest geschikte uitvoerings- / samenwerkingsmodel;
- De wijze van samenwerking tot het moment dat het samenwerkingsmodel bekend is;
- De planning en fasering.

Om te komen tot een samenwerkingsmodel (stap 2) dienen verschillende principes / afspraken uit de SOK (waaronder financiële) nader uitgewerkt te worden, waarbij de wijze van uitwerking ook weer afhankelijk kan zijn van het type samenwerkingsmodel. De inzet is om in de eerste helft van 2017 het uiteindelijke samenwerkingsmodel en daarmee de nadere uitgewerkte principes / afspraken aan de gemeenteraad voor te leggen.

#### *Onderlinge verdeling*

Met het aangaan van de overeenkomst is de gemeente bereid om zich voor eigen rekening en risico maximaal in te spannen om de uitplaatsing van de coffeeshops te bevorderen. Daarnaast is de gemeente zich ervan bewust dat de herontwikkeling waarschijnlijk een onrendabele top kent en voelt zich daar, samen met WSDH, verantwoordelijk voor. Gelet daarop zijn de gemeente en WSDH voornemens om op een nader uit te werken wijze een bijdrage te leveren aan het afdekken van de onrendabele top (de mogelijke onrendabele top vloeit voort uit de op te stellen exploitatie, welke nodig is om te komen tot een samenwerkingsmodel) .

#### *Korte termijn acties*

De gemeente en WSDH zijn het erover eens dat de urgentie van herontwikkeling groot is en dus na het aangaan van de overeenkomst gestart dient te worden met de uitvoering (vooruitlopend op het samenwerkingsmodel). De inzet is de gezamenlijke herontwikkeling / renovatie van de bij de gemeente in eigendom zijn woningen in de Koningdwarstraat op te pakken, en de bij WSDH in eigendom zijnde braakliggende bouwkvavel (indien en zodra er zicht is op de uitplaatsing van de tegenovergelegen coffeeshop).

#### *Stedenbouwkundig plan*

Ten aanzien van de herontwikkeling worden o.a. de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bevordering vrijwillige uitplaatsing / vertrek van de horecaondernemingen en het omzetten van daardoor vrijvallende panden naar woningen, in combinatie met het handhaven / inpassen van niet geclusterde horeca of ander kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed die passend is een woonstraat;
- Bevorderen van de herontwikkeling / renovatie van de niet bij de gemeente in eigendom zijnde woningen in de Koningdwarstraat;
- Ontwikkeling van de bij de gemeente en WSDH in eigendom zijnde ontwikkellocaties.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma (rekening houdend met de nieuwe Woonvisie: In Den Helder kan meer!) onderzoeken de gemeente en WSDH wat de optimale mix is tussen sociale - en vrije sector woningbouw enerzijds en koop en huur anderzijds. Op basis van het programma (welke wordt vastgelegd in het samenwerkingsmodel) wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld.

### *Samenwerkingsmodel*

De gemeente en WSDH voeren op dit moment een scenariostudie uit naar het meest geëigende samenwerkingsmodel. In ieder geval worden de voor- en nadelen van de oprichting van een Wijkontwikkelingsmaatschappij onderzocht. Dit in de praktijk van de herstructurering ontwikkelde model gaat er vanuit dat partijen hun vastgoed en gronden inbrengen in een aparte entiteit. Door het bezit in een aparte rechtspersoon onder te brengen, ontstaat een gemeenschappelijke situatie waarin nadere afspraken gemaakt kunnen worden.

Naast het model Wijkontwikkelingsmaatschappij worden de voor- en nadelen van nog twee modellen onderzocht:

1. Samenwerkingsovereenkomst: De gemeente en WSDH sluiten een samenwerkings- en realisatieovereenkomst. Er is sprake van gescheiden verantwoordelijkheid en er ontstaat geen gemeenschappelijk bezit;
2. Turnkey-overeenkomst: In deze situatie is WSDH de verantwoordelijke partij. WSDH maakt afspraken met de gemeente en voert de regie voor eigen rekening en risico uit. De publieke taken zoals de ruimtelijke ordening en het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, blijven buiten de overeenkomst.

### *Planning en fasering*

Over de planning en fasering van de gehele herontwikkelingen worden in het kader van het samenwerkingsmodel nadere afspraken gemaakt tussen de gemeente en WSDH.

### **Maatschappelijke aspecten**

#### Draagvlak

De herontwikkeling van de Koningstraat e.o. is een brede wens die o.a. dit jaar naar voren is gekomen bij de presentatie van de uitkomsten van het uitgevoerde leefbaarheidsonderzoek Koningstraat. De herontwikkeling behoeft nog wel nadere uitwerking (o.a. stedenbouwkundigplan), waarvoor ook in overleg met belanghebbenden wordt getreden.

Het voorstel is referendabel. Geadviseerd wordt van deze mogelijkheid geen gebruik te maken. De kaders voor deze overeenkomst zijn reeds vastgesteld bij het Uitwerkingsplan Stadshart 2008 en het bestemmingsplan Stadshart-Centrum 2010.

#### Duurzaamheid

In de SOK wordt aangegeven dat het woningbouwprogramma nader uitgewerkt dient te worden. De Woonvisie vormt de leidraad voor deze uitwerking. Duurzaamheid is een belangrijk aspect uit de Woonvisie.

### **Financiële consequenties**

Artikel 4.4 uit de SOK geeft aan dat:

*Partijen zich bewust zijn dat de herontwikkeling waarschijnlijk een onrendabele top kent en voelen zich daar gezamenlijk verantwoordelijk voor. Gelet hierop zijn gemeente en WSDH beiden voornemens op een nader uit te werken, bij hun rol en positie passende wijze een bijdrage te leveren aan het afdekken van die onrendabele top. Ten aanzien van het afdekken van de onrendabele top worden twee hoofdscenario's verkend, waarbij scenario a het voorkeursscenario van Partijen is:*

- a. *WSDH kan de onrendabele top die het Project naar verwachting kent voor haar rekening te nemen, indien en voor zover die de gezamenlijke inbreng van Partijen te boven gaat;*
- b. *Partijen kunnen op basis van 50%-50% in de kosten, opbrengsten, risico's en onrendabele top van het Project delen.*

In het kader van het samenwerkingsmodel wordt een exploitatie opgesteld om te kunnen bepalen wat de financiële consequenties zijn. Deze exploitatie bestaat grofweg uit twee onderdelen:

1. De realisatie van de opstallen (woningen);
2. De inrichting van de openbare ruimte.

Vervolgens dienen over de financiële consequenties door gemeente en WSDH nadere afspraken gemaakt te worden, welke worden vastgelegd in het samenwerkingsmodel. Met betrekking tot het samenwerkingsmodel is de gemeente in ieder geval bereid om, onder de daarin uit te werken voorwaarden, de financiële middelen in te brengen uit de Kadernota 2017 – 2020 (te weten voor 2017 een bedrag ter hoogte van € 300.000,-- en voor 2018 een bedrag ter hoogte van € 550.000,--). Alsmede de reservering ter hoogte van € 831.000,-- (te verminderen met de inmiddels gedane uitgaven) die de gemeente heeft gedaan voor de herinrichting c.q. opwaardering van de openbare ruimte van het Anton Pieckplein, onder de voorwaarde dat de

ondernemers/eigenaren die gevestigd zijn aan dat plein zelf de herontwikkeling van hun panden ter hand nemen.

### **Realisatie**

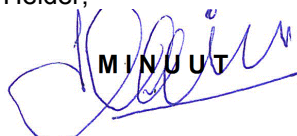
Op basis van de SOK is het mogelijk om de benoemde korte termijn acties uit te voeren (waaronder de uitplaatsing van de coffeeshops te bevorderen, alsmede aankoop van vastgoed door WSDH), en ook te komen tot een samenwerkingsmodel om de uitvoering van de herontwikkeling te kunnen oppakken.

Met betrekking tot de coffeeshops is de inzet om de uitplaatsing van de drie coffeeshops nog dit jaar te starten en uiterlijk in 2017 af te ronden. De eerste stap in dit proces is het uitvoeren van een ruimtelijke inventarisatie naar potentiële gebieden / locaties binnen de gemeente, waar zich mogelijk een coffeeshop kan gaan vestigen. Het doel is om begin 2017 met de raad(scommissie) in gesprek te gaan over deze inventarisatie.

Den Helder, 13 september 2016.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

loco-burgemeester  
B.O.B. Haitsma

A handwritten signature in blue ink is written over a rectangular stamp that contains the word 'MINUUT' in bold, black, uppercase letters.

secretaris  
Robert Reus

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp that contains the word 'MINUUT' in bold, black, uppercase letters.