

Registratienummer:	BI08.02780	Portefeuillehouder:	P.H.H. Kragt
Van afdeling:	OWS	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• RI-58 van 24 juni 2008</li> <li>• Concept subsidieverleningsbeschikking</li> <li>• Definitief Ontwerp MFC Nieuw Den Helder</li> </ul>	
Behandelend ambtenaar:	G.A.F. de Vroome		
Telefoonnummer:	67 84 27		
E-mail adres:	gdv@denhelder.nl		
Onderwerp:	Realisatie MFC Nieuw Den Helder		

### Gevraagd besluit:

1. Een investeringssubsidie van € 858.480,- aan Woningstichting te verlenen onder voorwaarden en
2. uit de reserve MFC's (1.10236) € 150.000,- vrij te maken waaruit Zeestad op declaratiebasis een bijdrage in de voorbereidingskosten ontvangt.

### Inleiding en aanleiding

Belangrijkste aanleiding voor het realiseren van een MFC in Nieuw Den Helder is de sociaal-maatschappelijke achterstand in de wijk en de versnipperde, onsamenhangende en verouderde huisvesting van sociaal-maatschappelijke voorzieningen. De intentie is door een intensieve samenwerking van partijen een beter op de behoefte van de buurt afgestemd programma te kunnen bieden. Het MFC is daarbij een middel om dit tot stand te brengen. Vanuit de integrale wijkaanpak voor Nieuw Den Helder bestaat daarnaast ook de noodzaak de huidige huisvesting van de hoofdgebruikers te verplaatsen.

De ontwikkeling en realisatie van het MFC is onderdeel van de Stedelijke Vernieuwing van Nieuw Den Helder, zoals vastgelegd in de Wijkvisie Texelstroomlaan e.o. van 10 december 2004 en de samenwerkingsovereenkomst Stedelijke vernieuwing Den Helder van 20 februari 2007. De Stedelijke Vernieuwing van Den Helder vindt plaats op basis van drie pijlers; de fysieke, de economische en de sociale pijler. De Stuurgroep Stedelijke Vernieuwing heeft in haar vergadering van 21 november 2007 aan Zeestad de ontwikkeling en realisatie van het MFC opgedragen. Het MFC moet een bijdrage leveren aan de gewenste verbetering van de drie pijlers in Nieuw Den Helder door middel van het aanbieden van ondersteuningsdiensten, welzijns- en sociaal culturele activiteiten voor alle bewoners van Nieuw Den Helder.

### Beoogd resultaat

Het MFC is voor de totale wijkontwikkeling van cruciaal belang. Wij noemen bij wijze van voorbeeld de volgende zaken waaraan dit grote belang door ons wordt ontleend:

- a. Voor de ontwikkeling van het zogenaamde Vitalis gebied is het noodzakelijk dat de locaties de Eendracht en de Dintel vrij komen ( zie ook het Wijkplan Texelstroomlaan e.o.).
- b. Een stedenbouwkundig aansprekend gebouw past in de plannen rond de verbetering van het woonmilieu in dit deel van Nieuw Den Helder.
- c. Bij de bewoners van Nieuw Den Helder is al een aantal jaren de verwachting gewekt dat er een MFC gerealiseerd zal worden. Voor de motivatie van de bewoners en de bereidheid mee te werken aan de verbetering van de leefbaarheid in hun buurt en voor de geloofwaardigheid van de gemeente is realisering daarom van groot belang.
- d. Het MFC zal aan de wijk een hart of centrale ontmoetingsplek geven en zorgen voor een beter en geïntegreerd aanbod van (welzijns-)diensten. Het biedt grote mogelijkheden om succesvol de sociale pijler van de stedelijke vernieuwing vorm te geven.

Wij beogen, kortom, de sociale cohesie en de leefbaarheid in Nieuw Den Helder te doen toenemen en zien in het MFC een probaat en duurzaam middel om dit doel dichterbij te brengen. Daarbij valt of staat het functioneren van het MFC bij de mogelijkheid om er gebruik van te kunnen maken. Onze financiële bijdrage is

er dan ook op gericht om de exploitatielasten zodanig te verlichten dat de verhuurder van het MFC kan volstaan met een huur- en gebruikstarief dat maatschappelijk aanvaardbaar is. Het duurzaam hanteren van dit tarief is de tegenprestatie voor de te ontvangen investeringssubsidie.

## **Kader**

U stelde in uw vergadering van 10 september 2007 het beleidskader voor MFC's in Den Helder vast. In de maand juni van dit jaar besloten wij medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van een MFC in Nieuw Den Helder voor zover dat MFC zal passen binnen het door uw raad vastgestelde beleidskader. Aan het besluit tot medewerking is vervolgens concreet gestalte gegeven door een aantal aan- en verkoopvoornemens en subsidieverleningsvoornemens.

## **Argumenten / alternatieven**

Woningstichting Den Helder is bereid om te investeren in dit project, ook Zeestad doet substantieel mee, de provincie Noord Holland verleent een onmisbare bijdrage en alle toekomstige (onder)huurders hebben nog een grote inspanning voor de boeg. De aan de gemeente gevraagde medewerking verhoudt zich tot die van de andere partners.

De wil om aan de Texelstroomlaan, in het centrum van de wijk, een MFC te bouwen, dateert al van vijf jaar terug. Om dit doel te bereiken kocht de gemeente de voormalige dansschool. Deze bleek helaas totaal ongeschikt voor het huisvesten van een MFC zoals dit zich langzamerhand in de gedachten van professionals, partners en wijkbewoners vormde. Indien alle partijen hun aandeel leveren, inclusief de gemeente, dan is het mogelijk om de schaa sprong die de wijk kwalitatief en kwantitatief zo nodig heeft, te laten slagen.

Wij verwijzen u voor een beschrijving van het verloop van het ontwikkelingsproces naar de inhoud van de Raadsinformatiebrief nr. RI-58 van 24 juni 2008.

## **Financiële consequenties**

De gemeente dient als voorwaarde voor een subsidie uit de regeling Wijksteunpunt Breed van de Provincie Noord-Holland aan te geven hoe de meerjarige dekking van de exploitatiekosten van het MFC is gegarandeerd. De meerjarige dekking van de exploitatie is mede gebaseerd op veelal uit subsidie van de gemeente verkregen middelen. De gemeente garandeert daarbij dat de door haar gesubsidieerde instellingen gedurende 10 jaar in staat worden gesteld om hun huidige activiteiten in het MFC uit te kunnen voeren. Na oplevering van het MFC is dit de enige wijze waarop de gemeente nog in financiële zin aan dit centrum verbonden is.

### Overdracht provinciale subsidie aan Woningstichting

Van de provincie Noord-Holland is een investeringssubsidie van € 500.000,- ontvangen. Het is de bedoeling dat Woningstichting optreedt als investeerder, bouwer en eigenaar/verhuurder van het MFC. Het is dus in dit stadium van belang te regelen dat de subsidie wordt overgedragen aan Woningstichting onder de voorwaarden zoals die door de provincie worden gesteld en aangevuld met de voorwaarden die voortvloeien uit de Algemene Subsidieverordening en uit het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader MFC's van 10 september 2007. De gemeente is en blijft verantwoordingsplichtig jegens de provincie. Wij noemen dit onderdeel van de financiering om u het beeld compleet aan te bieden. U hoeft over dit onderdeel geen besluit te nemen.

### Investeringssubsidie aan Woningstichting

Op 24 juni jl. besloten wij om de verkoopwaarde van het huidige gebouw + ondergrond + extra bouwgrond bij wijze van investeringssubsidie terug te geven aan de investeerder van het maatschappelijk vastgoed. Dit komt neer op een inbreng van € 608.480,-. Tevens besloten wij om dit bedrag te verhogen met € 250.000,- teneinde de onrendabele top van de vastgoedexploitatie zoveel te verlagen dat er uitzicht ontstaat op een gunstige exploitatie van het MFC. Onze bijdrage staat naast die van de provincie (zie boven), die van de Woningstichting van 750.000,- en van Zeestad van 350.000,-. De investeringssubsidie wordt ook via een subsidieverleningsbeschikking en onder dezelfde voorwaarden aan Woningstichting beschikbaar gesteld. De gehele investeringsbijdrage wordt geactiveerd en afgeschreven in 13 jaar ten laste van productnummer 821 Stedelijke vernieuwing. De beslissingsbevoegdheid ligt bij u. Een concept raadsbesluit is om die reden bij dit voorstel gevoegd.

### Vorbereidingskosten Zeestad uit reserve MFC's

Op 24 juni jl. besloten wij om een bedrag van ten hoogste € 150.000,- beschikbaar te stellen aan Zeestad CV/BV als tegemoetkoming in de voorbereidingskosten van de realisatie van het MFC. Het gaat om kosten die vooraf gaand aan de grond- en vastgoedexploitatie. Kosten dus die gemaakt zijn en worden voor planontwikkeling en de voorbereiding van het vergunningetraject. De dekking van deze bijdrage is aangewezen in de reserve MFC's op 1.10236. U dient te besluiten over het onttrekken aan reserves. Een concept raadsbesluit is om die reden bij dit voorstel gevoegd.

### **Juridische consequenties**

De subsidieverlening verloopt via het publiekrechtelijke traject van de Awb (verleningsbeschikking onder voorwaarden). De beschikking is vatbaar voor bezwaar en beroep. Een vastgesteld concept van de verleningsbeschikking is bij dit voorstel gevoegd.

### **Communicatie**

Door Zeestad is een communicatieplan opgesteld. De uitvoering hiervan is in handen van Zeestad. Wij zullen ons aandeel in de realisatie van het MFC in overleg en afstemming met Zeestad, op eigen wijze en via de eigen kanalen zonodig bekend maken bij de inwoners van onze gemeente en die in Nieuw Den Helder in het bijzonder.

### **Aanpak / uitvoering**

De deelnemers aan het MFC van nu en die van de toekomst hebben op 24 april jl. een intentieovereenkomst ondertekend. De intentie betrof het vastleggen van de wil om gezamenlijk te komen tot realisatie en exploitatie van het MFC in Nieuw Den Helder. De hoofdrolspelers Woningstichting, Zeestad en gemeente spraken tevens af een realisatieovereenkomst te zullen sluiten. Doel van de overeenkomst is de ontwikkeling van het Plangebied middels planuitwerking, de verkoop en levering van onroerend goed en grond aan de Woningstichting, de realisering door de Woningstichting van vastgoed binnen het Plangebied en het woonrijp maken van het Plangebied door Zeestad na oplevering van het vastgoed door de Woningstichting. Het onderwerp van de realisatieovereenkomst is het voornemen van de drie partijen om gezamenlijk in Nieuw Den Helder tot de ontwikkeling en realisatie van een gebouw voor een MFC – waarin diverse zorg- en sociale functies zullen worden ondergebracht – en het omliggende terrein te komen. Dit wordt bedoeld met de term 'Plangebied'.

De realisatieovereenkomst bevestigt wat eerder door ons werd besloten. Uw besluiten, waartoe wij u thans een voorstel doen, maken het voor ons mogelijk om de realisatieovereenkomst te ondertekenen.

Den Helder, 23 december 2008

Burgemeester en Wethouders van Den Helder

S. Hulman MSc, burgemeester

drs. M.J. van Dam-Gravestijn CCMM  
, loco-secretaris