

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Raadsnummer	: 174-19
Zaaknummer	: 1812-2024
Onderwerp	: allonge koop- projectontwikkelovereenkomst sportcomplex locatie SV Marken mogelijkheid voor het uiten van wensen en bedenkingen
Portefeuillehouder	: Ton van Nieuwkerk
Contact via	: Team Ruimte
Datum	: 14 mei 2024

Kennisnemen van

Mogelijkheid tot indienen wensen en bedenkingen ten aanzien van ons besluit om de Allonge op koop- en projectontwikkelovereenkomst sportcomplex locatie SV Marken te ondertekenen

Inleiding

Het woningbouwproject SV Marken is in een vergevorderd stadium. Het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling is vastgesteld en onherroepelijk. De initiatiefnemer heeft vervolgens de voorbereidingen getroffen voor de aanvraag omgevingsvergunning. Dit heeft geleid tot een aanvraag omgevingsvergunning eind vorig jaar. De aanvraag wordt op dit moment getoetst. Naar verwachting kunnen wij de vergunning eind mei verlenen. Onder voorbehoud van eventuele bezwaar en beroeps procedures betekent dit dat de omgevingsvergunning medio juli onherroepelijk is en daarmee de bouwtitel een feit is. Voor deze ontwikkeling is december 2019 een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In de tussenliggende periode zijn er aantal ontwikkelingen geweest die een herijking van de afspraken vraagt. De belangrijkste wijzigingen zien op:

- Indexering van de maximale verkoopprijzen van de woningen;
- leveren aanvullende vierkante meters grond;
- Aanvullende afspraken over nabetaling eventuele meeropbrengst.
- Verkopen van vrijgekomen zand;

Argumenten

De allonge leidt tot een spoedige start van de verkoop en uitvoering van het project.

Tijdens de voorbereiding van het project zijn er een aantal omstandigheden geweest welke een ongewenst effect hebben gehad op de woningbouwmarkt. Deze omstandigheden hebben ook een nadelig effect op het project SV Marken. Een aantal van de omstandigheden zijn de corona pandemie en de oorlog in Oekraïne. Als gevolg hiervan zijn onder andere de bouwkosten extreem gestegen. Met het overeenkomen van de gewijzigde afspraken kan er in de zomer van 2024 worden gestart met de verkoop van de woningen. Bij een positief verloop van de verkoop kan er eind 2024 worden gestart met het bouwrijp maken van de gronden.

Een indexering middels CPI sluit beter aan bij de huidige omstandigheden.

Bij het sluiten van de overeenkomst is uitgegaan van een vast percentage ad 2,5% voor indexering van de maximale verkoop prijzen van de woningen. Ten tijden van het sluiten van de overeenkomst was voorzien dat dit percentage aansloot bij de markt. Echter is door diverse omstandigheden de inflatie sneller

gestegen dan geprognostiseerd. Daarmee sluit het vaste percentage niet aan bij de markt. Een CPI index beweegt, met terugwerkende kracht, mee met de omstandigheden.

De indexering is in lijn gebracht met de nota grondbeleid.

In de oorspronkelijke overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de indexering van maximale verkoopprijzen van de woningen. In de overeenkomst is uitgegaan van een indexering van 2,5% per jaar. Deze afspraak wijkt af van hetgeen wordt gehanteerd in onze nota grondbeleid.

Hierin wordt gebruik gemaakt van

maandprijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI, 2015=100), reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Met het sluiten van de allonge wordt de indexering in lijn gebracht met onze nota grondbeleid. De maximale verkoopprijzen van de woningen wijzigingen als volgt.

Koopovereenkomst dec. 2019				allonge 2024**
Categorie	typologie	v.o.n. prijs perwoning	v.o.n. prijs perwoning + index	v.o.n. prijs perwoning + index cpi
30% sociaal	app	max. € 180.000,-	€ 196.263	max. € 221.400,-
	ggw	max. € 215.000,-	€ 234.426	max. € 264.450,-
15% sociaal plus	ggw	max. € 250.000,-	€ 272.588	max. € 307.500,-
15% betaalbare koop	ggw	max. € 350.000,-	€ 381.623	max. € 430.500,-
40% vrije sector	ggw	nvt	nvt	nvt

Leveren van de extra vierkante meters is nodig voor het realiseren van het project.

Bij de uitwerking van het bouwplan is gebleken dat het project extra ruimte nodig heeft voor een goede inrichting van de openbare ruimte. In deze extra ruimte voorziet het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan feitelijk al.

De extra vierkante meters betreft toekomstige openbare ruimte.

Het verkopen van extra vierkante meters grond leidt niet tot extra uitgeefbare grond voor woningen. De extra vierkante meters zijn bedoeld voor de openbare ruimte. Deze openbare ruimte wordt voor rekening van de initiatiefnemer aangelegd. Na oplevering van het project wordt de openbare ruimte om niet terug geleverd aan de gemeente.

Er is behoefte aan duidelijke afspraken over een eventuele nabetaling

De oorspronkelijke overeenkomst kent een meerwaarde clause. Indien de totale verkoopsom van de vrije sector woningen een bepaalde waarde overstijgt dan ontvangt de gemeente een nabetaling bovenop de minimale afgesproken grondprijs. In de overeenkomst was geen duidelijk moment van betalen afgesproken. De allonge voorziet daarin wel.

De initiatiefnemer koopt zand dat kan worden hergebruikt op locatie

Bij de aanleg van het kunstgrasveld voor SV Marken is zand vrijgekomen. Deze kon worden hergebruikt binnen het project. Met de allonge maken we afspraken over de verkoop van het zand. In feite koopt de initiatiefnemer het vrijgekomen zand van de gemeente.

Samenvatting

Tijdens de voorbereiding van het project zijn er een aantal omstandigheden ontstaan die een ongewenst effect hebben gehad op de woningbouwmarkt welke ook een nadelig effect kennen op het project SV Marken. Een aantal van de omstandigheden zijn de corona pandemie en de oorlog in Oekraïne. Als gevolg hiervan zijn onder andere de bouwkosten extreem gegroeid. Met het overeenkomen van de gewijzigde afspraken kan er in de zomer van 2024 worden gestart met de verkoop van de woningen. Bij een positieve verloop van de verkoop kan er eind 2024 worden gestart met het bouwrijp maken van de gronden.

Het is gebruikelijk dat uw raad in de gelegenheid wordt gesteld tot het uiten van wensen en bedenkingen ten aanzien van het sluiten van overeenkomsten. Indien u wensen en of bedenkingen heeft, dan verzoeken wij u dit raadsinformatiedocument in de raad van 13 juni te agenderen ten behoeve van de raadsvergadering van 4 juli.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E.G.H. Dijk', written over a horizontal line.

drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M.C. van der Weele', written over a horizontal line.

drs. M.C. van der Weele
burgemeester