



Raadsvergadering d.d. 22 april 2021

Voorstelnummer 25-2021

Agendanummer 6

Zaaknummer D - 1606415

Onderwerp: Verkoopovereenkomst Maria Goretti Locatie

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

Een positieve zienswijze af te geven met betrekking tot de koopovereenkomst Maria Goretti Locatie

Samenvatting

In 2015 heeft uw raad de grondbieding geaccepteerd van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang op de aankoop van het pand op de Maria Goretti Locatie. Onderhandelingen en uitwerkingen van deze grondbieding hebben geleid tot bijgaande overeenkomst, met bijlagen. Uit het raadsbesluit van de bieding blijkt tevens dat de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld wil worden om wensen en bedenkingen op de koopovereenkomst te uiten. Middels dit voorstel wordt u deze kans geboden.

Onderbouwing en alternatieven

Tussen het raadsbesluit van 2015 en nu is veel gebeurd: Na het akkoord op het raadsbesluit zijn niet alleen de contractonderhandelingen met de Vooruitgang gestart, maar zijn ook in een parallel traject de projecten Kindcentrum en Gymsportcentrum opgestart. Daarnaast is een ruimte in de Opperdam verbouwd om Vrijetijdsvereniging Gehandicapten 't Nest een nieuw onderkomen te bieden.

De projecten zijn allemaal opgestart om woningbouw op de Maria Goretti locatie mogelijk te maken, en worden momenteel gerealiseerd. Het Kindcentrum heeft daarbij ook nog extra sociale woningbouw in het programma opgenomen gekregen.

Inmiddels heeft 't Nest haar nieuwe onderkomen betrokken, is het Gymsportcentrum in aanbouw en start de bouw van het Kindcentrum over een paar maanden.

Het voorlopige schetsontwerp van De Vooruitgang op de Maria Goretti locatie biedt ruimte voor 71 sociale huurwoningen gericht op senioren. Dat zijn meer woningen dan in het plan dat in 2015 werd gepresenteerd. In dat plan waren 59 sociale huurwoningen en 7 vrije sector patio woningen bedacht.

De verschillende disciplines van de gemeente hebben het schetsontwerp getoetst aan het vigerende beleid. Hieruit zijn voorwaarden naar voren gekomen die bij de verdere ontwikkeling van het plan verwerkt dienen te worden door de Vooruitgang. De voorwaarden zijn opgenomen in de overeenkomst. Voorwaardelijk voor de ontwikkeling zijn bijvoorbeeld: ontsluiting van het gebied niet direct op de Julianaweg, het compenseren van groen en de aanleg van voldoende parkeergelegenheid in het plangebied.

Het programma sluit aan bij de woonvisie. Afsluiten van de overeenkomst is de volgende mijlpaal in het proces om tot een woningbouwprogramma te komen. Daarna wordt middels een participatietraject, de precieze invulling van het programma duidelijk.



De overeenkomst is opgesteld vanuit de bieding op het perceel van 2015 door De Vooruitgang waarin De Vooruitgang € 2.065.000,- biedt op het perceel, waarbij de gemeente zorg dient te dragen voor de sloop, sanering en het bouwrijp maken van het perceel en De Vooruitgang het binnenterrein woonrijp maakt. In de voorliggende overeenkomst, die recht doet aan de afspraken die in het verleden gemaakt zijn, zijn de voortschrijdende inzichten verwerkt en wordt er voorgesorteerd op het Edam-Volendams Ruimtelijk Planproces.

Zo zijn er vanuit de gemeente plankosten als onderdeel van de bieding nu gespecificeerd in beeld gebracht. Tevens zijn aan de hand van het concept ontwerp schetsontwerp de verwachte kosten gespecificeerd en zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over de verdeling van deze kosten.

Alternatieven

Gezien de acceptatie van de bieding door de gemeenteraad in 2015, en het onderhandelstraject dat daarop volgde zijn bij De Vooruitgang verwachtingen gewekt waardoor verkoop aan een derde partij niet opportuun is. Daarbij komt dat er nog steeds een flinke wachtrij is voor woningzoekenden in de sociale sector.

Financiële aspecten

Onderstaand de uitwerking van de grondprijs:

Maria Goretti

Grondbieding 2015	€ 2.065.000,00
Plankosten (AO)	€ 225.000,00
Grondkosten	€ 1.840.000,00

Werkzaamheden Vooruitgang, kosten gemeente	€ 214.170,00
Werkzaamheden gemeente, kosten Vooruitgang	€ 98.252,00

Grondprijs in verkoopovereenkomst	€ 1.724.082,00
--	-----------------------

De verkoopprijs is nog niet het uiteindelijke resultaat van de grondverkoop van de Maria Goretti Locatie. Hier gaan nog kosten vanaf, zoals de aankoop van de huidige turnhal en kosten die verder nog verwacht worden te maken tijdens het verdere bouw- en woonrijp maken. Het is echter zonder het definitieve programma nog niet duidelijk hoe hoog de totale kosten worden, maar de verwachting is dat het uiteindelijke resultaat op deze ontwikkeling positief is.

Zodra het project verder is uitgewerkt wordt een grondexploitatie ter vaststelling aangeboden aan uw gemeenteraad.

Personele aspecten

De personele kosten voor het project worden gedekt als onderdeel van de plankosten.

Risico's

Het plan moet nog worden uitgewerkt. Dit gebeurt aan de hand van een participatietraject. Dit kan leiden tot aanpassingen in het programma. Zodra het project verder is uitgewerkt wordt een grondexploitatie ter vaststelling aangeboden.



Gevolgte procedure

Na instemmen van de gemeenteraad met de grondbieding, is de overeenkomst ambtelijk uitgewerkt. Bij de gemeente is het stuk vervolgens voorgelegd aan het college. Deze kan instemmen met de overeenkomst. Omdat de raad in 2015 heeft aangegeven mogelijke bedenkingen en overwegingen mee te willen geven op de overeenkomst, heeft het college ervoor gekozen dat middels dit raadsvoorstel daarvoor de gelegenheid te willen bieden.

Ook de Raad van Commissarissen van de Vooruitgang heeft al kunnen instemmen met de overeenkomst.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie

Het project wordt door de gemeente gefaciliteerd, waarbij de Vooruitgang de initiatiefnemer van het project is. Zoals wordt aangegeven in het Edam-Voldendams Ruimtelijk Plan Proces is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor participatie. De Vooruitgang is daarom degene die de participatie verzorgt waarbij belanghebbenden worden meegenomen in de planvorming. De gemeente zal zich hierbij aansluiten om vragen te kunnen beantwoorden en opmerkingen mee te nemen betreffende het proces en over de inrichting van de Openbare Ruimte.

Rapportage, verantwoording en evaluatie

De gemeenteraad wordt vanuit de projectenrapportage gerapporteerd over de voortgang van het project. Tevens wordt haar nog gevraagd een Grondexploitatie en het bestemmingsplan vast te stellen.

Bijlagen

Als bijlage vindt u de overeenkomst met daarbij de relevante bijlagen.

Edam-Volendam, d.d. 2 maart 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.