Gemeente Diemen

Informatie van het College

Onderwerp:	**Voorwaarden grondverkoop Holland Park Zuid**
Datum:	5 juli 2022
Portefeuillehouder:	Hans Prins
Team:	projecten
Steller:	Edwin Baas / Suzanne de Groot
	+31 207548235
	Edwin.Baas@diemen.nl / Suzanne.de.Groot@diemen.nl

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Voorgeschiedenis

De Gemeente Diemen vindt het belangrijk dat betrouwbare en capabele partijen de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden in plangebied Holland Park Zuid ter hand nemen. De druk op de woningmarkt is groot en op deze locatie kunnen in totaal 1.500 woningen met ondersteunende maatschappelijke/commerciële voorzieningen worden gerealiseerd. Doordat er reeds een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en duurzaamheidsnotitie zijn, kan de gebiedsontwikkeling – na verkoop van de gronden door de huidige eigenaren – door een professionele partij voortvarend gerealiseerd worden.

Om grip te houden op de (tijdige en passende) ontwikkeling, alsmede dat dit door geschikte partijen gedaan wordt, is op alle percelen een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (‘Wvg’) gevestigd. Dit betekent dat grondeigenaren bij voorgenomen verkoop eerst hun gronden te koop aan de gemeente moeten aanbieden. Grondeigenaren die de gronden willen verkopen aan ontwikkelende partijen, maar waarvoor de aanbiedingsplicht ingevolge de Wvg in de weg staat, komen nu eerst in gesprek met de gemeente over de condities waaronder wij bereid zijn medewerking te verlenen aan een grondverkoop / ontheffing van die aanbiedingsplicht.

De verschillende percelen van de respectievelijke grondeigenaren zijn momenteel nog in gebruik, maar deze functies komen binnen afzienbare tijd te vervallen en de percelen komen daarmee vrij:

- Tijdelijke studentencontainerwoningen (de Key) / tijdelijke huisvesting vluchtelingen Oekraïne; verwacht vrijkomen perceel 2023 – 2024;
- Hogeschool Inholland (onderwijs); verwacht vrijkomen perceel 2024;
- Stichting Arq (traumabehandeling & aanverwante kantoorfuncties); verwacht vrijkomen perceel 2025 – 2028.
- KPN (telecommunicatiedoeleinden); vrijkomen (gedeeltelijk) perceel mogelijk 2025 – 2028.

De gemeente heeft zelf enkele grondposities binnen het plangebied, waarop met name inrichting van het openbaar gebied is voorzien. Op een tweetal percelen staan (beperkt) bouwplannen geprogrammeerd.

Omdat verschillende partijen inmiddels concreet zicht hebben op het vrij komen van locaties, komt ook het in ontwikkeling nemen van die percelen in beeld. Geen van de grondeigenaren wil zelf de bouwplannen realiseren, maar willen de grond (zo goed en soms zo snel mogelijk) verkopen. Daarmee werd de vraag actueel onder welke voorwaarden de gemeente wil meewerken aan grondverkoop door huidig eigenaren aan marktpartijen.

De gemeente wil de verkopende partijen faciliteren met een zo volledig mogelijk informatiepakket, dat zij kunnen gebruiken bij de grondverkoop(procedures). Wij stellen daarbij met name informatie en voorwaarden beschikbaar die zijn geënt op reeds vigerend gemeentelijke beleid (waaronder het beleidsveld Wonen en Duurzaamheid) en de gehanteerde uitgangspunten bij eerdere / actuele ontwikkelingen in Holland Park (zoals de inrichting van (semi) openbaar gebied). Daarnaast wordt o.a.

een toelichting gegeven op het wettelijk verplichte kostenverhaal en de rekensystematiek die daartoe van toepassing is en is o.a. een Bibob-toets voor beoogd kopers opgenomen.

De complete set met verstrekte informatie bestaat uit:
- Een randvoorwaarden-document (wat voorafgaand aan de verkoopprocedure aangeeft welke partijen als geschikte kopers kwalificeren);
- Een model- raamovereenkomst (te sluiten tussen beoogd koper en de gemeente, voorafgaand aan sluiten koopovereenkomst verkoper - koper);
- Een model-anterieure overeenkomst (te sluiten tussen beoogd koper en de gemeente, na gereedkomen VO Bouwplan, voorafgaand aan Aanvraag Omgevingsvergunning);
- Een model-koopovereenkomst voor de gemeentelijke percelen (te sluiten tussen beoogd koper en de gemeente ten tijde van het sluiten van de anterieure overeenkomst);
- Een Vraag & Antwoord-document (Reactienota), waarin de vragen van de grondeigenaren op de verstrekte concept-stukken zijn beantwoord.

Alle gegevens zijn voorafgaand aan het in procedure brengen van dit voorstel gedeeld met de grondeigenaren, waarna zij opmerkingen hebben kunnen geven en verduidelijkende vragen konden stellen. Op verzoek van de grondeigenaren zijn diverse gesprekken gevoerd om tot verdere verduidelijking te komen. Voor zover van toepassing zijn die opmerkingen verwerkt in de stukken.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?
Ja, datum: 5 juli 2022

Samenvatting
In Holland Park Zuid worden nog ongeveer 1.500 woningen met voorzieningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan Holland Park Zuid is onherroepelijk vastgesteld, samen met (onder andere) het stedenbouwkundig plan. In dat stedenbouwkundig plan is sprake van 4 blokken: het sportblok, steigerblok, parkblok en hofblok. Ieder stedenbouwkundig blok is (goeddeels) in eigendom bij één partij (De Key, Inholland, Arq en KPN). De gemeente Diemen heeft een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (‘Wvg’) gevestigd op alle in Holland Park Zuid gelegen grondpercelen van derden.

De huidige grondeigenaren zijn allen niet voornemens zelf tot realisatie over te gaan, maar geven aan de gronden te willen verkopen aan ontwikkelende partijen. Met deze grondeigenaren worden gesprekken gevoerd over de condities waaronder de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan grondverkopen.

Wij hebben een set aan documenten opgesteld om geïnteresseerde partijen (kandidaat kopers van de gronden) aan de voorkant duidelijkheid te bieden ten aanzien van de condities waaronder zij de ontwikkeling ter hand kunnen nemen, wat een ontwikkelende partij van de gemeente Diemen mag verwachten en wat wij van een ontwikkelende partij verwachten. Voor de huidige grondeigenaren betreffen dit de voorwaarden waaronder de gemeente wil meewerken aan grondverkopen door derden aan marktpartijen / ontwikkelaars.

Het College heeft op 5 juli deze voorwaarden – generiek voor álle grondeigenaren in het plangebied – vastgesteld, waarna deze zijn verstrekt aan de grondeigenaren om te kunnen gebruiken in hun verkoopprocedures van de gronden.

Ter inzage in iBabs
- Collegebesluit

- EINDE -