

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	552780
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2019-52
Portefeuillehouder	A.R.C. Scheepers	Datum	28 augustus 2019
Informatie bij	Paul Portheine	Tel. nr.	(035) 629 2277

Onderwerp

Grondverkoop perceel Lieven de Keylaan ten behoeve van sociale woningbouw

Kernboodschap

Na de bouw en inrichting van de buitenruimte van het scholencomplex Hilda C aan de Lieven de Keylaan, blijft een deel van het terrein over, de restkavel.

Bij de afhechting van het vorige initiatief, het Woondienstencentrum Lieven de Key, maakten Stichting De Alliantie, Stichting Dudok Wonen en de gemeente Hilversum afspraken over de restkavel. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Ontbindingsovereenkomst Project Lieven de Key versie 10 d.d. 15 april 2011 (bijlage 01).

Conform de ontbindingsovereenkomst is er door de gemeente samen met De Alliantie en Dudok Wonen een uitgebreid participatietraject doorlopen met de omwonenden van de restkavel. De omwonenden worden vertegenwoordigd door buurtvereniging BIK. Er zijn diverse sessies georganiseerd met het bestuur van BIK. De uitkomsten van die sessies zijn gepresenteerd tijdens de algemene ledenvergaderingen van BIK. Het definitieve voorstel (bijlage 02) is op 5 juni 2019 gepresenteerd tijdens een inloopavond in het scholencomplex Hilda C aan de Lieven de Keylaan en door de omwonenden positief ontvangen. Het plan omvat 62 sociale meergezinswoningen en 9 sociale ééngezinswoningen.

Het college heeft vastgesteld dat het in artikel 3 lid 3 van de ontbindingsovereenkomst bedoelde participatietraject heeft uitgewezen dat het programmatisch voorstel (bijlage 02) maatschappelijk haalbaar is en om die reden heeft het college besloten de percelen R8340 en R8342 te verkopen aan Dudok Wonen en De Alliantie.

Aanleiding

Op 23 juni 2011 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de afhechting van het project Lieven de Key en de bijbehorende ontbindingsovereenkomst. In deze ontbindingsovereenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over de grootte van het kavel, aanpassen bestemmingsplan, programma, residuele grondwaarde methodiek en het participatietraject.

Consequenties

Bestemmingsplan

Het projectgebied Lieven de Key is niet opgenomen in het in 2010 geactualiseerde bestemmingsplan Noord in verband met een toen nog lopende vrijstellingsprocedure voor het project Woondienstencentrum Lieven de Key. Voor het projectgebied (scholen en de restkavel) is het bestemmingsplan Noord 1992 van kracht.

Op 11 oktober 2016 heeft het college besloten uitvoering te geven aan vigerend bestemmingsplan Noord 1992 voor de restkavel aan de Lieven de Keylaan.

Tijdens de commissiebehandeling van het voorstel over het bestemmingsplan Noord 1992 heeft de commissie in meerderheid aan het college geadviseerd op de gehele restkavel niet hoger te bouwen dan twee lagen met kap. Het voorstel van Dudok Wonen en De Alliantie (bijlage 02) voldoet aan dit advies.

Grondwaardebepaling

In artikel 3 lid 3 van de Ontbindingsovereenkomst staat geschreven dat Dudok Wonen en De Alliantie met een programmatisch voorstel zullen komen voor de restkavel met een residuele grondwaarde van minimaal € 0,-. De partijen gingen er in 2011 van uit dat de grondwaarde zou worden bepaald middels een residuele grondwaardeberekening. In de overeenkomst wordt niet verder in detail op de te hanteren grondwaardebepaling in gegaan.

Het college heeft op 17 oktober 2017 besloten de grondwaarde van de restkavel te bepalen middels een residuele grondwaardeberekening in plaats van middels de Memo Grondprijzen.

De diverse parameters die als input zijn gebruikt voor de residuele grondwaardeberekening zijn met open vizier met beide corporaties besproken en afgestemd. De gemeente heeft een residuele grondwaardeberekening gemaakt op basis van de afgesproken parameters. De grondwaarde van de restkavel is berekend op €1.502.901,-. In tabel 1 is de koopsom verdeeld over de twee corporaties.

Koopsom Dudok perceel R8340	€ 726.182,-
Koopsom Alliantie perceel R8342	€ 776.719,-
Totale koopsom perceel R8340/R8342	€1.502.901,-

Tabel 1

Boekwaarde Goede Herderkerk

In een ver verleden heeft de gemeente Hilversum zeven kerken inclusief onderliggende grond aangekocht. Eén van de deze kerken was de Goede Herderkerk aan de Simon Stevinweg. Deze kerk heeft de gemeente laten afbreken. De grond onder deze kerk vormde samen met de grond gelegen onder de Da Costa school en de Hilfertsheem Beatrix college drie kavels grond in eigendom van de gemeente.

De oorspronkelijke kavel van de Goede Herderkerk valt samen met de nieuwe kavel van scholencomplex Hilda C. Op het voormalig kavel van de Goede Herderkerk resteert nog een boekwaarde van €470.000,-.

Het college heeft er voor gekozen de boekwaarde van € 470.000,- in zijn geheel af te boeken op programma 5. Dan is hiermee de resterende boekwaarde van de Goede Herderkerk afgerond. Dit heeft tot gevolg dat de opbrengsten van de verkoop van de restkavel worden verminderd met € 470.000,-. Het voordeel is dat bij toekomstige verkoop van de grond gelegen onder het scholencomplex Hilda C de boekwaarde van € 470.000,- niet als last volledig in mindering gebracht hoeft te worden op de verkoopopbrengst van die grond, hetgeen dan leidt tot een optimaal verkoopresultaat.

Begrotingswijziging

De verkoop van de restkavel geeft €1.502.901,- aan baten. Het afboeken van de resterende boekwaarde op de kavel van de Goede Herderkerk geeft €470.000,- aan lasten. Dit heeft een begrotingswijziging tot gevolg. De wijziging wordt verwerkt in de tweede TURAP 2019.

		2019	2019	2019
programma	omschrijving	Lasten	baten	Saldo
				-
5.2	Financien en grondexploitatie	470	-1.503	-1.033
	Totaal begrotingswijziging	470	-1.503	-1.033

Vervolgtraject

- Ondertekenen koopovereenkomsten
- Dudok en Alliantie vragen omgevingsvergunning aan
- Bij onherroepelijke omgevingsvergunning transport percelen
- Q1 2020 start bouw
- Q1 2021 oplevering

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n):

1. Bijlage 01 Ontbindingsovereenkomst
2. Bijlage 02 Plan Dudok en Alliantie 20190205

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder “Vergaderstukken”, B&W-vergadering van 27 augustus 2019.