

INFORMATIE RAAD-DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 352-29
Onderwerp	: Verkoop grond Kohnstammlocatie
Portefeuillehouder	: J. Kaars
Contactpersoon	: R. Kling
Datum	: 6 februari 2018

Kennis nemen van

de verkoop van de gronden van de voormalige Kohnstammschool aan de Pierebaan te Monnickendam ten behoeve van de ontwikkeling van 62 appartementen.

Inleiding

PvE/verkoopleidraad

Eerder hebben wij u geïnformeerd over het programma van eisen voor deze locatie, ten aanzien van o.a. woningprogramma, duurzaamheid, planologische procedure etc. Dit programma is neergelegd in een verkoopleidraad.

Verkooptraject

Met de verkoopleidraad zijn vervolgens 4 marktpartijen uitgenodigd om een inschrijving te doen. Zoals u weet heeft dit verkooptraject niet het gewenste resultaat opgeleverd. Slechts één partij heeft binnen de gestelde termijn een inschrijving gedaan, echter deze voldeed niet aan de verkoopleidraad.

Enthousiaste ontwikkelingspartner

Gelet op de overspannen woningbouwmarkt hebben we toen zelf ons contactennetwerk aangeboord om een geschikte en enthousiaste samenwerkingspartner te vinden. Daarvoor is gesproken met verschillende partijen en dat heeft geleid tot overeenstemming met de combinatie Biesterbos B.V. (onderdeel van Koninklijke VolkerWessels N.V.)/Finch Buildings/Wooncompagnie.

Overeenstemming

De uitwerking van het plan van deze combinatie voldoet aan alle eisen uit de verkoopleidraad. Het plan gaat uit van de ontwikkeling van 62 appartementen in een verdeling van 20 sociale huurwoningen, 21 sociale koopwoningen en 21 vrije sector huurwoningen.

We hebben onlangs overeenstemming bereikt over de verkoop van de grond voor de bouw van 62 appartementen voor een prijs van € 1.000.000,-.

Goed is om te vermelden dat tegenover deze opbrengsten ook kosten staan die te maken hebben met het ontwikkelen van dit perceel. In het verleden zijn kosten gemaakt voor de planontwikkeling van de brede school, de sloop van het schoolgebouw en het budget voor de ontwikkeling van dit appartementengebouw. Deze kosten komen uit op € 462.562,-. Deze kosten zijn al genomen/ingeboekt.

Duurzaamheid

Het plan dat is ontwikkeld is zeer vooruitstrevend op het gebied van duurzaamheid zowel wat betreft materiaalgebruik als wat betreft het energieverbruik. Het project wordt geheel gasloos (all-electric) uitgevoerd. De partijen binnen de combinatie én de gemeente kunnen zich prima profileren met dit concept.

Planning

De ontwikkelaar heeft in haar planning aangegeven dat het gebouw, bij snelle besluitvorming, nog in 2018 kan worden opgeleverd. Als gevolg van het materiaalgebruik en het modulaire bouwconcept (gebruik van prefab woonunits) is er sprake van een zeer korte bouwtijd van slechts 4 maanden.

Marktkonform

Conform de Nota Grondbeleid hebben wij 2 taxaties laten uitvoeren naar de grondwaarde voor deze ontwikkeling. Deze 2 taxaties kwamen uit op een grondwaarde van € 970.000,- en € 920.000,- de overeengekomen grondprijs van € 1.000.000,- ligt daardoor ruim boven de huidige marktwaarde. Daarmee is aangetoond dat er een goed onderhandelingsresultaat is bereikt en dat er geen risico is op eventuele strijd met de Wet Markt en Overheid.

Bouw- en Woonrijp

De ontwikkelaar zorgt ervoor dat de gronden bouw- en woonrijp worden gemaakt. Verder moeten de gronden worden geleverd met een onherroepelijke woonbestemming. Daarvoor passen we de zogenaamde kruimelprocedure toe (functiewijziging van maatschappelijk naar wonen binnen de kaders van het bestemmingsplan).

Het vervolg

Nu overeenstemming is bereikt over de verkoop, verwachten wij dat op korte termijn de koop-/projectontwikkelingsovereenkomst door de partijen kan worden ondertekend. Hierna wordt gestart met de procedure voor de omgevingsvergunning. Nadat de vergunning onherroepelijk is, vindt de daadwerkelijk overdracht van de grond plaats. Uiteraard zullen wij uw raad daarover informeren en verzoeken om de daarvoor vereiste begrotingswijziging goed te keuren.

Samenvatting

De verkoop van de gronden van de voormalige Kohnstammschool levert een prima resultaat op. Er worden 62 appartementen gerealiseerd met een groot deel in het sociale segment.

Het college heeft besloten om in te stemmen met de verkoop van de grond en stelt door middel van dit raadsinformatiedocument uw raad in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen ten aanzien hiervan te uiten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

bij afwezigheid



L.M.B.C. Wagenaar-Kroon
burgemeester

Bijlage:
Projectplan