

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 277-31
Onderwerp	: allonge op koop- en ontwikkelovereenkomst woningbouwontwikkeling Stiereveld in Watergang
Portefeuillehouder	: drs. A.M.H. van de Weijenberg
Contact via	: Team Projecten
Datum	: 25 mei 2021

Kennisnemen van

allonge op koop- en ontwikkelovereenkomst woningbouwontwikkeling Stiereveld in Watergang.

Inleiding

De ontwikkeling van het Stiereveld bevindt zich in een vergevorderd stadium. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. De initiatiefnemer heeft hierop volgende de verkoop-procedure voor de woningen opgestart. Hierbij is geconstateerd dat de woningen voor een hoger bedrag zijn aangeboden dan feitelijk is afgesproken in de koop- en ontwikkelovereenkomst (hierna: overeenkomst). In de overeenkomst is overeengekomen dat een sociale koopwoning maximaal €200.000 mag kosten. De woningen zijn aangeboden voor respectievelijk €224.500,- (één woning), €234.500 (één woning) en €268.000,- (vier woningen). De initiatiefnemer is zowel mondeling als schriftelijk in kennis gesteld van het feit dat de woningen te duur zijn aangeboden. De initiatiefnemer is van mening dat op basis van de overeenkomst er een indexatie over de maximale verkoopprijs gerekend mag worden. Daarmee stelt hij zich op het standpunt dat er daarmee een gelegitimeerde reden is om de woningen duurder te verkopen dan is afgesproken.

Daarnaast is er een tweede discussiepunt ontstaan. Een deel van de gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt zijn in eigendom van de gemeente. In de koop- en ontwikkelovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de verkoopprijs van de gronden. Gelet op de te verwachten waardevermeerdering tijdens de voorbereiding, is overeengekomen dat de grondprijs geïndexeerd wordt. Gedurende het proces heeft de initiatiefnemer verzocht om een tegemoetkoming in de indexering van de grondprijs. Er wordt een beroep gedaan op onvoorziene omstandigheden zoals overeengekomen in de koop- en ontwikkelovereenkomst. Als grond hiervoor wordt de kredietcrisis, stikstofproblematiek en gebrek aan ambtelijke capaciteit aangevoerd.

Op bovengenoemde geschilpunten heeft een juridische toets plaats gevonden. Op basis van de overeenkomst en op basis van jurisprudentie wordt er op dit moment, juridisch beschouwd, geen aanleiding gezien om tot een tegemoetkoming te komen op deze onderdelen. Ondanks dat het college van B&W het niet eens is met de interpretatie van de initiatiefnemer ten aanzien van de overeenkomst, heeft zij zich op het standpunt gesteld, om in goed overleg met de initiatiefnemer, tot een oplossing te komen en hiermee een eventuele juridische procedure te voorkomen.

Dit heeft er in geresulteerd dat de initiatiefnemer het voorstel heeft gedaan om:

- De verkoopprijs van de sociale woningen naar boven bij te stellen naar maximaal € 205.000,- waarbij geen indexering plaatsvindt. De verhoging van € 5.000,- is ten behoeve van het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.
- De verkoopprijs van de gronden in eigendom van de gemeente gehandhaafd blijft op € 592.200,- waarbij de overeengekomen indexering van 3 procent komt te vervallen.
- Binnen het huidige bouwvlak van het blok sociale woningen twee extra sociale koopwoningen te realiseren. Voor het voeren van de voorbereidingsprocedure heeft de gemeente een inspanningsverplichting.

Aanpassing op het voorstel

Het college van B&W is niet voornemens het volledige voorstel over te nemen van de initiatiefnemer. In de overeenkomst is afgesproken dat de ontwikkelaar de gronden in eigendom van de gemeente overneemt voor een bedrag van € 592.200,-. Gelet op de te verwachten waardevermeerdering tijdens de voorbereiding, is overeengekomen dat de grondprijs geïndexeerd wordt. De initiatiefnemer stelt voor, de volledige indexering van de grondprijs te laten vervallen. Het wordt niet wenselijk geacht om dergelijke grote ingrepen in deze overeenkomst door te voeren. Daarbij is het college van B&W van mening dat hiermee een verkeerd en onwenselijk signaal wordt afgegeven. Het college is voornemens de initiatiefnemer tegemoet te komen in de indexatie van de grondprijzen. De gewijzigde afspraak sluit aan bij de indexaties van grondprijzen die worden toegepast bij andere projecten.

Woningbouwprogramma

Er is grote behoefte aan woningbouw binnen alle segmenten van de markt. Daarbij is sociale woningbouw een belangrijke speerpunt binnen onze gemeente. Een toevoeging van twee sociale koopwoningen is een, weliswaar bescheiden maar wenselijk toevoeging.

Financieel

In de begroting is uitgegaan van incidentele inkomsten á €592.200,-. Dit bedrag wordt betaald op het moment van levering. Voor de begroting heeft de tegemoetkoming in de indexering geen directe gevolgen.

Samenvatting

De voorbereiding van het project heeft om uiteenlopende redenen boven verwachting veel tijd gevraagd. Een situatie welke niemand had voorzien ten tijde van ondertekening van de overeenkomst in 2009. Met het overeenkomen van gewijzigde afspraken kan er een einde worden gemaakt aan de ontstane impasse en kan er een start worden gemaakt met de uitvoering van het volledige project. 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. De koop- en ontwikkelovereenkomst en de allonge daarop zijn vertrouwelijk in te zien bij de griffier en worden niet openbaar gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



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



drs. M.C. van der Weele
burgemeester