



op locatie

Zwolle

Beslisnota voor het college

Datum 1 oktober 2019
Ons kenmerk OWV1910-0001

Openbaar

Onderwerp Één op één verkoop grond en woning aan de Langenholterweg
Versienummer 1

Informant A. Koop / J. Kuik
Eenheid/Afdeling PPP / ZWVG
Telefoon 2416

Financiële gevolgen

Begroting wijzigen: n.v.t.
Dekking ten laste van: n.v.t.

Parafering datumparaaf
Afdelingshoofd
B.G. van der Heiden
Portefeuillehouder
Wethouder De Heer

Raad
☐ Informatienota voor de raad
☐ Opinionota voor de raad
☐ Beslisnota voor de raad
☒ n.v.t.

Bijlagen

N.v.t.

Ontwerp besluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met het één op één verkopen van een perceel grond nabij de Langenholterweg aan de ontwikkelaar van de gronden van het voormalige schoolgebouw aan de Langenholterweg.
2. In te stemmen met het één op één in onderhandeling gaan met de ontwikkelaar van het voormalige schoolgebouw aan de Langenholterweg over de verkoop en renovatie of herontwikkeling van de woning aan de Langenholterweg 10 en het naast die woning gelegen perceel grond.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
☐ Gewijzigd
☐ Aangehouden
☐ Teruggenomen

Datum 1 oktober 2019
Ons kenmerk OWV1910-0001

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Gedurende ruim 30 jaar hebben diverse partijen geprobeerd het gebied Langenholterweg/Schoolstraat te herontwikkelen. Enkele afzonderlijke deelontwikkelingen zijn gerealiseerd maar de ontwikkeling van een groot deel van het gebied met onder meer het vervuilde binnengebied bleek telkens financieel niet haalbaar. Daarom is in 2012 gekozen voor een “zoet - zuur constructie” waarin de moeilijk te realiseren herontwikkeling van het gebied Langenholterweg/Schoolstraat is gecombineerd met een financieel rendabele ontwikkeling aan de Geert Grootestraat. Met deze constructie is beoogd de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren van het gehele gebied Langenholterweg/Schoolstraat, waaronder het voormalige deels afgebrande schoolgebouw aan de Langenholterweg.

In 2015 is tussen de gemeente en projectontwikkelaar Artezs een overeenkomst gesloten in verband met de herontwikkeling van zowel de gronden in het gebied Langenholterweg/Schoolstraat als twee kavels aan de Geert Grootestraat. In deze overeenkomst is ook de verkoop van de gronden in het gebied Langenholterweg/Schoolstraat waarvan de gemeente eigenaar is betrokken. Ontwikkelaar Artezs is ondertussen overgenomen door Prins Bouw.

Een deel van de gronden in het gebied Langenholterweg / Schoolstraat, waaronder het voormalige deels afgebrande schoolgebouw aan de Langenholterweg, was en is niet in eigendom bij de gemeente en/of Artezs/Prins Bouw. Om tot de gewenste integrale ontwikkeling van het gehele gebied te komen is het steeds de bedoeling geweest om de voormalige school bij de herontwikkeling van het gebied te betrekken.

Ontwikkeling kavel voormalige school

Het is Artezs/Prins Bouw niet gelukt om met de eigenaar van het voormalige schoolgebouw overeenstemming over de verkoop ervan te bereiken.

Inmiddels heeft een derde partij, de heer Atia (hierna: Atia), wel overeenstemming bereikt over de aankoop van het voormalige schoolgebouw. Voor de gronden van het voormalige schoolgebouw heeft Atia een bouwplan voor 12 appartementen ontwikkeld. Dit plan draagt positief bij aan de herontwikkeling van het gehele gebied Langenholterweg/Schoolstraat.

Nu Atia eigenaar is geworden van het voormalige schoolgebouw aan de Langenholterweg en hij dit gebouw wenst te herontwikkelen is er ruimtelijk gezien niet langer aanleiding om de aan dit gebouw grenzende gronden, waarvan de gemeente eigenaar is, aan Artezs/Prins Bouw te verkopen.

Artezs/Prins Bouw heeft aangegeven afstand te willen doen van de koop van dit deel van de gronden die wel in de overeenkomst tussen de gemeente en Artezs/Prins Bouw zijn betrokken.

Atia heeft aangegeven deze gronden graag van de gemeente te willen verwerven om deze gronden bij de herontwikkeling van het voormalige deels uitgebrande schoolgebouw aan de Langenholterweg te betrekken voor onder andere het realiseren van parkeerplaatsen.

Langenholterweg 10

Atia heeft ook aangegeven de in 2018 door de gemeente aangekochte woning aan de Langenholterweg 10 te willen kopen. De gemeente heeft de in een zeer slechte staat van onderhoud verkerende woning aan de Langenholterweg 10 gekocht om deze woning bij de herontwikkeling van het gebied te betrekken. Naast ruimtelijke motieven waren er destijds ook motieven van maatschappelijke aard om de woning van het gezin dat woning bewoonde te kopen. Bij het destijds

Datum 1 oktober 2019
Ons kenmerk OWV1910-0001

bepalen van de koopprijs voor de woning is dan ook rekening gehouden met het belang van de aankoop voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied, de invloed van de woning op de waarde-ontwikkeling van het vastgoed in het gebied en omstandigheden van maatschappelijke aard. Atia zou de tegen het voormalige schoolgebouw aan de Langenholterweg aangebouwde woning willen betrekken bij de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw, althans in dezelfde bouwstroom mee willen nemen.

Naast de woning aan de Langenholterweg 10 is een klein perceel bouwgrond gelegen waarvan de gemeente eigenaar is. Atia heeft ook belangstelling getoond voor dit perceel grond. Deze grond is niet in de verkoopovereenkomst met Artezs/Prins Bouw betrokken en Artezs/Prins bouw heeft aangegeven geen belangstelling voor dit perceel grond te hebben.

De gemeente Zwolle hanteert een transparant grond(uitgifte)beleid. Bij de verkoop van gronden worden marktpartijen op een transparante wijze geselecteerd. Uitzonderingen op voornoemd uitgangspunt zijn evenwel mogelijk. In bepaalde gevallen kan één op één aan een marktpartij grond worden uitgegeven. Duidelijk moet dan zijn dat er geen sprake is van een aanbestedingsplichtige overheidsopdracht. Ook moet er een objectieve argumentatie aan het afwijken van het uitgangspunt van transparante marktselectie ten grondslag liggen.

De beoogde samenhangende ontwikkeling van het gebied is aanleiding om bovengenoemde gronden één op één aan de ontwikkelaar van het voormalige schoolgebouw aan de Langenholterweg, Atia, te verkopen.

Beoogd effect

Met het voorgestelde besluit wordt beoogd om in afwijking van het uitgangspunt van transparante marktselectie te kiezen voor één op één verkoop van een perceel grond grenzend aan het voormalig schoolgebouw aan de Langenholterweg aan de ontwikkelaar van het voormalige schoolgebouw en het één op één in gesprek en onderhandeling gaan met de ontwikkelaar van het voormalige schoolgebouw over de verkoop en renovatie/herontwikkeling van de woning aan de Langenholterweg 10 en het naast deze woning gelegen perceel grond. Uiteindelijk wordt beoogd de herontwikkeling van het gebied aan de Langenholterweg te realiseren.

Argumenten

1.1 Met de verweving van het voormalige schoolgebouw door Atia ligt het voor de hand de naastgelegen grond aan deze marktpartij uit te geven.

Met de verwerving door Atia van het voormalige schoolgebouw en het terugtrekken van Artezs/Prins Bouw voor dit deel van het gebied is de gemeente vrij om de gronden aan een andere marktpartij uit te geven. Op de uitgifte van deze gronden is het vigerende aanbestedingsrecht en het door de gemeente gehanteerde selectiebeleid van toepassing. Omdat de uitgifte van deze gronden geen aanbestedingsplichtige overheidsopdracht betreft hoeft geen aanbestedingsprocedure gevolgd te worden. Wel dient het gemeentelijke selectiebeleid in aanmerking te worden genomen. Bij dit beleid geldt het uitgangspunt van transparante marktselectie waarbij in beginsel een objectieve selectieprocedure gevolgd moet worden. Als

Datum 1 oktober 2019
Ons kenmerk OWV1910-0001

daarvoor argumenten zijn kan evenwel worden afgeweken van voornoemd uitgangspunt en kunnen gronden één op één aan een marktpartij worden uitgegeven.

1.2 Er zijn argumenten om bij de verkoop van de naast het voormalige schoolgebouw gelegen grond geen selectieprocedure te volgen, en de grond één op één te verkopen aan Atia.

Argumenten voor het niet volgen van een selectieprocedure en de één op één verkoop aan Atia zijn:

- Atia heeft als eigenaar en ontwikkelaar van het voormalige schoolgebouw aan de Langenholterweg meegewerkt aan een integraal plan voor de herontwikkeling van het gebied aan de Langenholterweg en is bereid risicodragend te investeren in die herontwikkeling. Atia is daardoor in staat om snel tot uitwerking van het bouwplan voor de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw en de realisatie van het bouwplan met parkeerplaatsen op de naastgelegen grond over te gaan.
- Atia is bereid om de in de betreffende grond aanwezige verontreiniging te saneren. Atia ontvangt in verband hiermee een in de grondexploitatie meegenomen bijdrage van de gemeente. Dit omdat de gemeente anders kosten had moeten maken ten behoeve van het bouwrijp opleveren. Met deze aanpak sluit de benodigde sanering volledig aan op het voor de ontwikkeling benodigde grondwerk.
- De gronden zijn het meest tot nut als ondergrond voor parkeerplaatsen ten behoeve van de te realiseren appartementen ter plaatse van het voormalige schoolgebouw.
- Atia heeft een goed en haalbaar plan voor de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw met parkeerplaatsen op de naastgelegen grond. Zowel stedenbouwkundig als programmatisch is het een gedragen plan.

2.1 De gemeente heeft de woning Langenholterweg 10 gekocht met de intentie de woning te betrekken bij de herontwikkeling en ruimtelijke opwaardering van het gebied.

De woning aan de Langenholterweg is in 2018 in zeer slechte staat van onderhoud door de gemeente gekocht. De woning is gekocht om deze te betrekken bij de herontwikkeling en opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De gemeente is vrij om de woning te verkopen. Bij de verkoop van de woning zal de gemeente bedingen dat de woning gerenoveerd of gesloopt en herontwikkeld moet worden. Op de verkoop van de woning is het door de gemeente gehanteerde selectiebeleid van toepassing. Bij dit beleid geldt het uitgangspunt van transparante marktselectie waarbij in beginsel een objectieve selectieprocedure gevolgd moet worden. Als daarvoor argumenten zijn kan evenwel worden afgeweken van voornoemd uitgangspunt en kunnen gronden één op één aan een marktpartij worden uitgegeven.

2.2 Er zijn argumenten om voor de verkoop van de woning Langenholterweg 10 en het naast die woning gelegen perceel grond geen selectieprocedure te volgen en één op één in onderhandeling te gaan met de ontwikkelaar van het voormalige schoolgebouw

Argumenten voor het niet volgen van een objectieve selectieprocedure en het één op één in gesprek en onderhandeling gaan Atia over de verkoop en renovatie of herontwikkeling van de woning aan de Schoolstraat 10 en de verkoop van het naast de woning perceel grond zijn:

- Atia heeft als eigenaar en ontwikkelaar van het voormalige schoolgebouw aan de Langenholterweg meegewerkt aan een integraal plan voor de herontwikkeling van het gehele gebied Langenholterweg/Schoolstraat. Atia is bereid risicodragend te investeren in de herontwikkeling. Atia kan de renovatie of herontwikkeling van de woning Langenholterweg al dan niet in combinatie van een ontwikkeling op het naastgelegen perceel grond, combineren

Datum 1 oktober 2019
Ons kenmerk OWV1910-0001

met de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw dat tegen de woning aan de Langenholterweg is aangebouwd.

- Wanneer Atia als eigenaar van het voormalige schoolgebouw aan de Langenholterweg ook eigenaar wordt van de woning met nummer 10 en het naastgelegen perceel grond, komen een aantal aaneengesloten percelen grond in één hand waardoor de integrale ontwikkeling eenvoudiger wordt.
- Atia heeft een bouwplan ontwikkeld voor het voormalige schoolgebouw met parkeerplaatsen op het naastgelegen perceel grond. Atia is daardoor in staat om snel tot uitwerking van het bouwplan en realisatie van het bouwplan over te gaan. Hij kan daarbij in dezelfde bouwstroom de renovatie of herontwikkeling van de woning aan de Langenholterweg met het naastgelegen perceel meenemen. Anders dan wanneer een selectieprocedure wordt gevolgd kan renovatie of herontwikkeling van de woning en het naastgelegen perceel gelijk met de realisatie van het bouwplan voor het voormalige schoolgebouw plaatsvinden. De ontwikkeling en realisatie van een groot deel van plangebied kan daarmee spoedig worden afgerond.
- Spoedige verkoop van de woning en het naastgelegen perceel grond heeft een positief effect op de grondexploitatie.
- Bij koop door Atia van de woning en het naastgelegen perceel grond kan een groter gebied worden betrokken bij het vinden van een integrale parkeeroplossing voor het te bouwprogramma.

Risico's

- *De gemeente wordt aangesproken op het moeten volgen van een aanbestedingsprocedure.*
Zolang er geen andere dan publiekrechtelijke eisen aan de ontwikkeling worden gesteld zal geen sprake zijn van een overheidsopdracht waarvoor het aanbestedingsrecht geldt. Het risico dat de gemeente succesvol wordt aangesproken op het moeten volgen van een aanbestedingsprocedure is dan ook verwaarloosbaar.
- *De gemeente wordt aangesproken door (plaatselijke) ontwikkelaars die de gronden en of de woning ook zouden willen verwerven*
Het één op één verkopen aan en in onderhandeling gaan met Atia kan leiden tot negatieve reacties en mogelijk procedures van (plaatselijke) ontwikkelaars of andere partijen die de betreffende woning en gronden ook zouden willen kopen en zouden kunnen en willen ontwikkelen. Het door de gemeente gehanteerde grond(uitgifte)beleid laat toe dat bij gevallen waarin objectieve argumenten aanwezig zijn om voor één bepaalde marktpartij te kiezen geen selectieprocedure wordt gevolgd maar voor een één op één samenwerking wordt gekozen. De gemeente dient daarbij wel marktconform te werk te gaan. In het geval van Atia, de ontwikkelaar van het voormalige schoolgebouw aan de Langenholterweg, zijn er objectieve argumenten om één op één te verkopen en in onderhandeling te gaan met deze marktpartij. Er zullen marktconforme prijzen gehanteerd worden. Een beroep op het onterecht afwijken van het gemeentelijke grond(uitgifte)beleid zal dan ook niet snel succesvol zijn.

Indien een beroep op het onterecht afwijken van het gemeentelijke grond(uitgifte)beleid, al dan niet in een kort gedingprocedure, toch wordt gehonoreerd, zou de gemeente verplicht kunnen worden alsnog een objectieve selectieprocedure te volgen.

Datum 1 oktober 2019
Ons kenmerk OWV1910-0001

In dat geval zal van een spoedige gecombineerde realisatie van de bouwplannen geen sprake zijn. Door het later verkopen van de woning en grond zal dan ook het positieve effect op de grondexploitatie minder worden.

Financiën

De vastgestelde grondexploitatie en de grondprijzennota gelden als kaders voor de gronduitgifte.

Communicatie

De ontwikkelaar van het voormalige schoolgebouw aan de Langenholterweg, Atia, wordt geïnformeerd over het besluit van het college van B&W.

Vervolg

Na instemming door het college van B&W met het één op één verkopen van een perceel grond en het in onderhandeling gaan met Atia over de verkoop en renovatie of herontwikkeling van de woning aan de Langenholterweg 10 en het naastgelegen perceel grond zal de verkoop van het naast het voormalige schoolgebouw gelegen perceel grond worden geëffectueerd en zullen de onderhandelingen met Atia over de woning en het naast de woning gelegen perceel grond aanvangen.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.