

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 374-1
Onderwerp	: Verkoop gronden ten behoeve van woningbouw SV Marken
Portefeuillehouder	: J. Kaars
Contactpersoon	: G. Roerdinkveldboom
Datum	: 20 augustus 2019

Kennisnemen van

het besluit van het college om:

1. de ontwikkeling van woningbouw op het sportpark SV Marken te gunnen aan de partij met de hoogste grondbieding, te weten HSB Ontwikkeling.
2. Zo spoedig mogelijk een koop/projectontwikkelingsovereenkomst te sluiten.
3. HSB uit te nodigen om plaats te nemen in het op te richten Kwaliteitsteam SV Marken.

Inleiding

Eerder heeft ons college de strategie bepaald ten aanzien van de ontwikkeling van woningbouw op het sportcomplex Marken. We zijn reeds gestart met de bestemmingsplanprocedure. Een ander onderdeel is een marktverkenning wat belangstellende aannemers/ontwikkelaars willen bieden voor de grond bij ontwikkeling van woningbouw op deze locatie onder onze randvoorwaarden en uitgangspunten. Daarvoor is een longlist opgesteld van belangstellende aannemers/ontwikkelaars en een shortlist van 4 partijen is uitgenodigd om een bieding te doen. De inschrijving sloot op 28 juli jl.

Binnen de gegeven termijn hebben alle vier de uitgenodigde partijen een grondbieding gedaan.

Overwegingen

Hieronder volgen kort de overwegingen voor ons besluit.

HSB biedt een hogere prijs dan de andere partijen.

De grondbiedingen lopen uiteen. Deze zijn vertrouwelijk te raadplegen via de griffier. HSB heeft met een bod van € 2.100.000,-- excl. BTW de hoogste prijs geboden.

De aanbidding kent tevens een nabetaling van extra grondwaarde vrije sector.

De aanbidding van HSB is niet alleen interessant door de prijs, maar ook door de nabetaling die wordt aangeboden bij extra grondwaarde van de vrije sectorwoningen. Onze grondopbrengst kan in dat geval oplopen tot € 3.150.000,--. Bij lagere V.O.N.-opbrengsten is het risico voor HSB en wordt het bod van € 2.100.000,-- gegarandeerd.

De aanbidding past goed bij de door ons vooraf uitgevoerde GREX-berekening.

Eerder hebben wij voor het project een grondexploitatieberekening (GREX) laten opstellen. Deze is vertrouwelijk te raadplegen via de griffier. Het bod van (minimaal) € 2.100.000,-- is ook in relatie daarmee goed te noemen.

Er gelden bij deze bieding geen ontbindende voorwaarden of uitsluitingen.

Dat is ook een belangrijk verschil tussen de bieding van HSB en de overige aanbiedingen. Die gaan in sommige gevallen nog uit van ontbindende voorwaarden (van financiering bijvoorbeeld) of van aannames waarbij veel risico bij de gemeente wordt gelegd. In de grondbieding van HSB is dit niet het geval. HSB hanteert wel als voorwaarde dat de grond pas geleverd en betaald wordt als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is én 70% van de woningen per fase is verkocht. Gelet op de hoge investeringen voor het bouwrijp maken, is dit begrijpelijk. Het gaat o.a. om waterrobuust bouwen via het creëren van 2 nieuwe werven, waarbij een hoogte van ca. 2,5 meter moet worden overbrugd. Dit betekent veel grond die moet worden opgebracht en voorbelast.

Deze partij kan de ontwikkeling goed inpassen in haar planning.

Ook in het voortraject was HSB al zeer enthousiast en belangstellend t.a.v. deze ontwikkeling. Dat wordt nu onderstreept met deze grondbieding. Belangrijk is ook dat men aangeeft dat men er voldoende tijd voor heeft en goed kan inpassen in de planning. Dat is wel eens anders in de huidige overspannen woningbouwmarkt.

Gelet op de concrete aanbieding lijkt het mogelijk om direct een koop/projectontwikkelingsovereenkomst te sluiten.

De aanbieding van HSB is zeer concreet, zodat het mogelijk moet zijn om daarvoor direct een koop-/projectontwikkelingsovereenkomst te sluiten. De gesprekken daarover zijn gestart en er wordt naar gestreefd om z.s.m. een overeenkomst te sluiten.

Het is efficiënt en effectief om de ontwikkelaar/aannemer direct bij het Kwaliteitsteam te betrekken.

Omdat Marken een beschermd dorpsgezicht is, is het belangrijk om deze woningbouwlocatie stedenbouwkundig en architectonisch zo optimaal mogelijk in te vullen. De intentie is dan ook om direct na de zomer te starten met een kwaliteitsteam waarin deelnemen de monumenten- en welstandscommissie, de Eilandraad Marken, de geselecteerde ontwikkelaar en diens architect, onze stedenbouwkundig adviseur, en gemeentelijke adviseurs op het terrein van ruimtelijke ordening en civieltechniek.

Financiële toelichting

Met de grondbieding wordt een opbrengst gegenereerd van (minimaal) € 2.100.000.-- excl. BTW. De grond wordt door ons niet-bouwrijp geleverd ("As-it-is"). Wel hebben wij nog de nodige kosten:

- Geraamde kosten opwaardering huidig trainingsveld tot volwaardig KNVB wedstrijd- en trainingsveld = € 150.000.--.
- Geraamde projectkosten zoals inzet stedenbouwkundige adviseur, architect, projectleiding, bestemmingsplanbegeleiding, toezicht openbare ruimte e.d. = € 184.000.--.

De boekwaarde van de sportvelden is 0. Het positieve saldo van de verkoop bedraagt daarom € 1.766.000.--. De begrotingsaanpassing wordt t.z.t. financieel verwerkt.

Wensen en bedenkingen

Op grond van artikel 6 onder b van de Financiële verordening, neemt ons college pas een definitief besluit nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld haar wensen en bedenkingen te uiten met betrekking tot het vervreemden van gemeentelijke onroerend zaken met een waarde van meer dan € 25.000.--. Zodra het woningbouwplan concreet is uitgewerkt, worden het plan en de grondprijs, in afwijking van de huidige nota Grondbeleid, onderbouwd met een grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,


mr. N. van Ginkel MPM
algemeen directeur/gemeentesecretaris


L.M.B.C. Kroon
burgemeester


G.v. A.v.g. Weyenberg