



(In *rood cursief* staan de antwoorden)

Schagen

Schriftelijk verzoek aan	het college
Onderwerp	aankondiging verkoop gronden aan de Dergmeerweg, percelen Warmenhuizen sectie I nrs. 32 en 633 (ged.)
Indiener van de vraag/vragen	Harry Vogel
Datum indiening	19 september 2023

Aanleiding/inleiding

Op Overheid.nl geeft u aan voornemens te zijn bovenvermelde percelen te verkopen aan de eigenaar van het perceel Warmenhuizen sectie I 195, een projectontwikkelaar. Die zou het perceel in eigendom hebben. U meent om u moverende redenen de gronden te verkopen omdat de grond uitsluitend bereikbaar is via een perceel grond dat de projectontwikkelaar momenteel al in eigendom heeft, het perceel Warmenhuizen sectie I nr. 195. De projectontwikkelaar is bereid op het gemeentelijk en zijn eigen perceel totaal 32 woningen te bouwen in de vorm van 32 sociale huurwoningen en 8 middendure-huurwoningen. Het college (de gemeente) ziet geen kans om op andere wijze de beoogde sociale woningbouw te realiseren. Vigerend voor de in het geding zijnde gronden is het bestemmingsplan "De ontbrekende schakel". De gronden hebben daarin de bestemming "agrarisch met waarden".

Vragen

Volgens een kadastraal uittreksel van 19 september is sinds 2001 de bewoonster van Dergmeerweg 50 de eigenaar van het perceel I 195. Zij of haar echtgenoot is geen projectontwikkelaar.

Vraag 1

Kunt u uitleg geven waarom u aangeeft dat een projectontwikkelaar eigenaar is?

Antwoord vraag 1

De ontwikkelaar heeft ons een kopie verstrekt van een aankoopovereenkomst. In juridische zin wordt de ontwikkelaar pas eigenaar wanneer de grond notarieel is geleverd, maar binnen de gesprekken met ons college verschilt zijn huidige positie niet van die van een eigenaar. Om praktische redenen is in de publicatie gesproken over "eigenaar". Het begrip "toekomstig eigenaar" zou verwarring kunnen geven of meer uitleg vragen.

Vraag 2

Wie is die projectontwikkelaar?

Antwoord vraag 2

Wij zijn van plan om met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst te sluiten met daarin onder meer de beoogde grondverkoop. De gesprekken daarover zijn gaande. In het kader van de informatieverstrekking aan de gemeenteraad stellen wij ons daarom in dit stadium terughoudend op.

Het perceel I 32 grenst over de gehele breedte (circa 48 meter) aan de Dergmeerweg en sluit aan op het achterliggende perceel I 633, waarvan u ook een deel wil verkopen. Hetzelfde geldt voor het perceel I 195. Dat grenst over een breedte van circa 27 meter aan de weg. Het perceel I 32 is dus zelfstandig van de openbare weg bereikbaar en kan zelfs de toegang zijn voor het te ontwikkelen achterliggende gebied op het perceel I 633.

Vraag 3 en 4

Kunt u uitleggen waarom het perceel I 32 **uitsluitend** bereikbaar is via het perceel I 195 of zelfs nodig is voor de bereikbaarheid van het perceel I 633?

Als er van de Dergmeerweg een ontsluitingsweg moet komen voor de ontwikkeling van het perceel I 633: waarom kan dat dan niet over het perceel I 32?

Antwoord vraag 3 en 4

Een ruimtelijk plan is altijd een integratie van vele, soms tegengestelde belangen, zoals stedenbouwkundige eisen, woningbouwprogrammering, verkeer, sociale veiligheid, ondergrondse infrastructuur en uiteraard de kosten daarvan, omdat het uiteindelijke plan voorzien dient te worden van een sluitende grondexploitatie. Bij de afweging van al die belangen zijn wij tot de conclusie gekomen dat de verkaveling die wij voorstaan het meest realistisch is in relatie tot de grondexploitatie. In deze context dient het woord "uitsluitend" te worden gezien. Mocht de gemeenteraad daarover anders denken dan kan dat worden ingebracht tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan.

U geeft aan dat er 32 sociale huurwoningen worden gebouwd. Als het om sociale huurwoningen gaat is de betrokkenheid van een toegelaten instelling (woningstichting) van eminent belang. Een recent besluit van uw college gaat in die richting. Dat lijkt hier toch anders te liggen.

Vraag 5

Wie zou opdrachtgever worden van die 32 sociale huurwoningen en bij wie zou de exploitatie van die woningen komen te liggen. Is er een toegelaten instelling in het geding?

Antwoord vraag 5

De bouw van de sociale huurwoningen komt in handen van de ontwikkelaar. Over de gewenste exploitant wordt nog gesproken.

Het gemeentelijk perceel sectie I nr. 633 is in ontwikkeling voor woningbouw. Er is daarvoor een verkavelingsstudie. De door u geschetste ontwikkeling kan die op het perceel I 633 frustreren.

Vraag 6

Kunt u middels een verkaveling aangeven op welke wijze deze door verkoop geschetste ontwikkeling aansluit op de gewenste ontwikkeling van het overblijvende deel van het perceel I 633.

Antwoord vraag 6

De door ons beoogde ontwikkeling zal de verkaveling van perceel I 633 niet frustreren. Nadat het overleg met de ontwikkelaar is geëindigd zullen wij u nader informeren.

Het perceel I 195 gelegen aan de Dergmeerweg heeft een verkavelingsvorm die aansluit bij de reeks vrijstaande woningen nrs 48, 50 (eigenaar I 195) en 52. Een ontwikkeling van een vrijstaande woning op I 195 lijkt dan voor de hand te liggen.

Vraag 7

Is het overleg gestart met een verzoek voor een vrijstaande woning en zo dat het geval is: is het dan het college geweest die in de richting van het beschreven plan heeft gestuurd?

Antwoord vraag 7

Bij het overleg heeft ons altijd voor ogen gestaan om – conform de wens van de gemeenteraad- het beoogde programma sociale woningbouw te realiseren binnen de grenzen van een sluitende grondexploitatie. Het overleg heeft er uiteindelijk toe geleid dat er op de bewuste locatie in plaats van 1 vrijstaande woning 16 sociale huurwoningen en 4 midden huurwoningen worden gerealiseerd.

De geschetste ontwikkeling heeft gevolgen voor de grondwaarde van het gemeentelijk perceel I 32 en het deel van I 633, zeker als het gaat om sociale huurwoningen. De grondwaarde van het perceel I 195 is daarbij van belang. Hoe hoger die grondwaarde hoe lager de grondwaarde van de in te brengen gemeenteground om de exploitatie van de 32 + 8 woningen sluitend te maken.

Vraag 8

Kunt u uitleggen hoe de waarde van de door de gemeente in te brengen wordt bepaald en is het bekend voor welke waarde de "projectontwikkelaar" die gronden inbrengt in zijn grondexploitatie vanuit de idee dat uit het perceel I 195 een significante bijdrage aan exploitatie komt.

Antwoord vraag 8

Ter voorkoming van staatssteun zal de ontwikkelaar de gemeentelijke kavel gaan aankopen tegen een marktconforme prijs die momenteel wordt bepaald door een taxateur. In de anterieure overeenkomst worden de maximale sociale huren dwingend voorgeschreven. Het is aan de uiteindelijke exploitant ter beoordeling of hij de onrendabele top voor zijn rekening kan en wil nemen. Daarnaast overwegen wij in het bestemmingsplan te markeren dat de bewuste gronden alleen gebruikt mogen worden voor de exploitatie van woningtypen die in de anterieure overeenkomst worden genoemd (sociale huurwoningen, midden huur).

Faciliteren of aankopen

Vraag 9

Heeft het college overwogen het perceel I 195 aan te kopen, ook al omdat de bouw op dat perceel een voorwaarde is voor de bereikbaarheid? Zo niet waarom niet? Kan het perceel alsnog worden aangekocht?

Antwoord vraag 9

Bij de ontwikkeling van een nieuw woningbouwgebied wordt altijd overwogen om particuliere gronden aan te kopen. Lukt het niet, dan wordt gekeken naar andere wegen om een woningbouwlocatie te realiseren. Wanneer een rechthebbende op een particuliere kavel bereid is volledig medewerking te verlenen aan de gemeentelijke (sociale) woningbouwprogrammering kiest het college voor samenwerking.