

Raadsinformatiememo

Datum	dinsdag 26 november 2019
Ons kenmerk	19.057582
Aan	De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan	Arjan van Staalduinen
Van	College van burgemeester en wethouders
Steller	Cynthia Kootker
Onderwerp	Raadsinformatiememo Collegebesluit bouwclaim Zeeman Vastgoed voor WarmenhuizenNoord

Geachte dames en heren,

Aanleiding

In 2001 is tussen gemeente en ZV een bouwclaimovereenkomst gesloten en sindsdien zijn partijen aan elkaar verbonden. In het kader van de woningbouwprojecten Remmerdel en Dergmeerweg zijn gemeente en ZV (hierna: partijen) vanaf eind april jl. intensiever met elkaar in gesprek over hoe en op welke wijze invulling te geven aan de bouwclaim zoals afgesproken in 2001. ZV heeft in een brief van 25 juni jl. argumenten en standpunten aangedragen voor het toekennen van de bouwclaim op beide projectlocaties.

De gemeente heeft in reactie hierop richting ZV laten weten dat ten tijde van afsluiten van de bouwclaim ruim 500 woningen waren gepland in Warmenhuizen Noord. Dat de bouwclaim circa 25% van het totaal aantal geplande woningen in Warmenhuizen Noord betreft en dat om deze reden vanuit de gemeente het redelijk wordt geacht om een gelijk percentage aantal woningen op de locatie Dergmeerweg te laten realiseren door ZV in deze eerste fase. De ontwikkelaar heeft met ongenoegen op dit standpunt gereageerd en dreigt om naar de rechter te stappen indien de bouwclaim langer dan onnodig vooruit wordt geschoven.

Ambtelijk is het een en ander uitgezocht en juridisch advies gevraagd aan Knuwer Advocaten. Op basis van het juridisch advies en het uiteindelijk standpunt van ZV heeft het college een standpunt ingenomen aanzien van de onderhandelingen met ZV.

Collegebesluit

Het college heeft op 12 november jl. besloten om:

1. *In afwijking van het verkoopbeleid per fase 50% van de te realiseren woningen voor de projecten Remmerdel en Dergmeerweg te laten realiseren door Zeeman Vastgoed (hierna: ZV);*
2. *De overige 50% van de te realiseren woningen d.m.v. een aanbesteding in de markt te zetten en deze gronden te verkopen aan de inschrijver die de meest optimale grondprijs in combinatie met een zo goed mogelijk woningbouwplan aanbiedt;*

-
3. *In afwijking van het verkoopbeleid de marktwaarde van de gronden voor de te realiseren woningen door ZV te baseren op de aanbidding en grondprijzen van de winnende inschrijver onder 2.*

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het op korte termijn voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningen in de kern Warmenhuizen. Daarnaast uitvoering geven aan de afspraken en verplichtingen die de gemeente in 2001 is aangegaan met Zeeman Vastgoed.

Kader

- Koop-/verkoopovereenkomst en aanvullende overeenkomst gemeente en Zeeman
- Vastgoed d.d. 29 augustus 2001;
- Structuurvisie Harenkarspel (2009);
- Verkoopbeleid gemeente Schagen;
- Grondprijzenbrief gemeente Schagen;
- Aanbestedingsbeleid gemeente Schagen;
- Projectopdrachten Remmerdel en Dergmeerweg Warmenhuizen.

Hoofdargumenten

De hoofdargumenten voor dit besluit zijn:

- In 2001 was sprake van de realisatie van ongeveer 500 woningen in Warmenhuizen-Noord. De bouwclaim van ZV zou een percentage van ongeveer 25% van de totale bouwvolume betreffen. De reden voor het aankopen van de gronden voor de gemeente destijds was dat zij de regie m.b.t. de planontwikkeling zou hebben. Het is in 2001 niet de bedoeling van de gemeente geweest om van één ontwikkelaar afhankelijk te zijn. Aangezien er vandaag de dag nog steeds politieke en financiële redenen zijn om niet van één partij afhankelijk te willen zijn, is het voorstel om de bouwclaim toe te kennen voor een percentage van het aantal te realiseren woningen.
- Met het toekennen van een percentage van 50% voor zowel locatie Dergmeerweg als locatie Remmerdel wordt het eerdere aanbod van de gemeente verdubbeld. Daarnaast kan ZV naar onze mening met dit percentage per fase een aantrekkelijk aantal woningen (ca. 35 voor fase 1) realiseren. Bij het toekennen van een percentage van 25% (ca. 17 woningen voor fase 1) is het voor ZV niet aantrekkelijk. In totaal kan ZV ca. 60 tot 105 woningen realiseren. Hiermee bestaat voor de partij zicht op inlossen van een aanzienlijk deel van de bouwclaim.
- Door de realisatie van de woningen aan 2 ontwikkelaars over te laten vindt marktwerking plaats. Ontwikkelaar zullen ten opzichte van elkaar en zo goed mogelijk woonproduct in de markt willen zetten. Niet alleen zal de marktwaarde van de aan ZV te verkopen gronden worden gebaseerd op het aanbod op de grond van de winnende inschrijver, ook zullen ontwikkelaars ieder voor zich het beste product willen aanbieden. Daarnaast kan eerder continuïteit in de bouw worden gegarandeerd.
- Met bijgaand voorstel hopen we dat ZV besluit om met de gemeente in zee te gaan en het nodige juridische getouwtrek (met de bijbehorende kosten en vertragingen) wil voorkomen.
- De gemeente heeft over het algemeen positieve ervaringen met ZV en de samenwerking aan woningbouwontwikkelingen.

Om de positie van de gemeente zo goed mogelijk te houden informeren wij u slechts over de hoofdargumenten en niet het inhoudelijke en juridische advies van Knuwer Advocaten.

Vervolg

- Een deel van de woningen zal conform de vastgestelde projectopdracht sociale huur- en/of koop betreffen. ZV heeft aangegeven hieraan te kunnen conformeren;
- In een te sluiten samenwerkingsovereenkomst tussen partijen zullen nadere afspraken over o.a. de fasering, toedeling van de woningen en categorieën moeten worden vastgelegd. Over deze onderdelen zal dus nog onderhandeld moeten worden met ZV het college wordt t.z.t. gevraagd deze samenwerkingsovereenkomst af te sluiten;
- Op 25 november jl. heeft een eerste overleg plaats gevonden met ZV over het genomen besluit. Dit overleg is positief verlopen.

Nog vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze memo nog vragen, dan kunt u deze stellen via uitbreidingwarmehuizen@schagen.nl.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer