

SCHRIFTELIJKE VRA(A)G(EN)

AAN

ONDERWERP

het college

Agendapunt 9 Vaststelling bestemmingsplan 't Zand – Noord,  
fase 1

INDIENER VRA(A)G(EN)

Datum indiening

Harry Vogel

11 oktober 2018

### Inleiding en aanleiding

Na de stukken bij bovenvermeld agendapunt bestudeerd heeft de fractie van D66 aanvullende technische vragen. Afhankelijk van de beantwoording behoudt D66 zich het recht voor om dit agendapunt als behandel (ipv hamerstuk) te agenderen.

De voorliggende verkaveling en de samenwerkingsovereenkomst in relatie tot de twee allonges zijn aanleiding voor de volgende opmerkingen en daarop volgende vragen.

### Feiten

- De samenwerkingsovereenkomst is gedateerd (21 mei 2007), **ruim 11 jaar geleden**.
- Pag. 3 overeenkomst; het bouwprogramma: voorziene aantallen, categorieën en von-prijzen zijn opgenomen in bijlage 3 (**Deze bijlage is niet bijgevoegd**)
- B. Grondtransacties (artikel 7)  
De verkoop en levering van de gronden A en de gronden B geschiedt.....met als laatste zin:  
*De verkoop en levering van de (resterende) Gemeentelijke Gronden geschiedt in elk geval uiterlijk op 1 januari 2018.*
- De totale basis koopsom (excl. BTW) voor de Gronden A en B bedraagt € 7.500.000,-- (**prijspeil 2005**).
- In allonge 2 wordt op 18 mei 2018 nog uitgegaan van de prijs van € 7,5 miljoen excl BTW. Voor de 50 woningen in de eerste fase betaalt exploitant € 920.092,-- (**€ 73 /m2**)
- In artikel 14 is een **ontbindingsclausule** opgenomen op grond waarvan een der partijen **eenzijdig** de overeenkomst kan beëindigen.
- De invulling van fase 1 op door de gemeente te verkopen gronden verschilt wezenlijk van de verkaveling uit 2007. **Het aantal te bouwen woningen is geringer** (zie bijgevoegde kaartjes).
- De exploitant zal streven **per fase** naar de realisatie van woningen in de goedkope sector, middeldure sector en dure sector in de verhouding 30 %, 30 % en 40 % (artikel 4);

### Vragen

1. Is onze conclusie juist dat met het verstrijken van de datum van 1 januari 2018 zoals aangegeven in artikel 7 de SOK 2007 in feite is beëindigd en zo niet waarom niet?

Toelichting

Beide partijen hebben niet voldaan aan de verplichtingen zoals die in de overeenkomst zijn opgenomen voor die datum. Met de Allonge 1 wordt met de bepaling in artikel 5.1. luidend "De SOK 2007 blijft behoudens het bepaalde in deze allonge onverkort van kracht." in feite een nieuwe overeenkomst gesloten. De slotbepaling (artikel 5) van de allonge 2 waarin de betalingen zijn geregeld is van gelijke strekking.

**Antwoord:**

**Nee, deze conclusie is niet juist. Als na 1 januari 2018 blijkt dat de te ontwikkelen woningbouw niet kan worden gerealiseerd doordat het planologisch nog niet mogelijk is gemaakt, kan betaling niet worden afgedwongen en dienen partijen met elkaar in overleg te treden over de gevolgen daarvan voor de overeenkomst. De overeenkomst zou kunnen worden gewijzigd en als meest verstrekkende oplossing zou de overeenkomst (*actief*) kunnen worden ontbonden.**

De gemeente is met BPD/Kuin in gesprek gegaan over hoe om te gaan met het contract, mogelijke aanvullende afspraken en eventueel in gezamenlijkheid overeen komen tot (gedeeltelijke) ontbinding. De stuurgroep heeft op 16 januari 2018 overeenstemming bereikt over aanvullende afspraken die zijn verwerkt in Allonge 2.

2. Waarom heeft er geen herberekening plaatsgevonden van kosten, grondwaarden en verkoopprijzen?

Toelichting

De huidige overeenkomst, de SOK 2007 en de allonges 1 en 2, blijft voor wat betreft het financiële deel hangen op het **prijspeil van 1 juni 2005** en gaat voorbij aan de prijstechnische ontwikkelingen op de woningmarkt. De von prijzen van woningen en de grondprijzen liggen op dit moment – de crisis voorbij - aanzienlijk hoger dan op 1 juni 2005. Met de huidige grondprijzen per m<sup>2</sup> tussen € 350,-- en € 400,-- en een verkoopprijs op prijspeil van 1 juni 2005. Dat geeft de Exploitant op de bouwgrond een aanzienlijk ruimere winstmarge met de aankoop van gemeentegrond op prijspeil 2005 ten koste van de gemeente.

Antwoord algemeen:

Belangrijk als achtergrond: In de SOK 2007 is in artikel 7.6 en Bijlage 3 een totale basis koopsom voor de gemeentelijke gronden afgesproken van € 7,5 mln. Belangrijk om hier te beseffen is dat dit bedrag niet alleen betrekking heeft op de verkoop van gemeentelijke gronden, maar ook betrekking heeft op een vergoeding voor de levering van gemeentelijke diensten op niet-gemeente grond.

Ter illustratie: indien de koopprijs van € 4,66 mln (zie allonge 2) zou worden verdisconteerd over enkel gemeentelijk gronden, dan is sprake van een koopprijs van gemeentelijke gronden die vele malen hoger ligt dan de 73 euro. En dan dient de ontwikkelaar ook nog de grondexploitatie voor eigen rekening en risico te voeren. Met andere woorden, de kosten voor het inrichten van het openbaar gebied moeten nog van de m<sup>2</sup> prijs die D66 aangeeft afgetrokken worden.

Antwoord vraag:

In artikel 7.6, pagina 10 staat dat genoemde bedragen **per prijspeil overdracht grond zijn. Dit betekent dat de basiskoopsom niet wordt geïndexeerd.** Er is in de overeenkomst **geen relatie gelegd tussen de grondprijsberekening en de index afspraken op de von-prijzen. Een verhoging van de VON prijzen leidt conform de overeenkomst niet tot een verhoging van de basiskoopsom.**

3. Is het college, als zij het deel van de SOK 2007 buiten de allonges als juridisch bindend beschouwd, de Exploitant te houden aan het bouwprogramma als vastgelegd op pagina 3 van de SOK 2007: de voorziene aantallen, categorieën en von-prijzen zoals opgenomen in bijlage 3 per prijspeil 1 juni 2005 waarbij de von-prijzen zullen worden geïndexeerd met de NVM-index voor woningen in de "Kop van Noord-Holland? En zo niet waarom niet?

Antwoord:

Ja, we houden de exploitant aan de afspraken over het bouwprogramma zoals verwoord in de SOK 2007 en de Allonges. Het betreft in de SOK overigens 'thans' voorziene aantallen, categorieën en von prijzen.

4. Wil het college de bijlage 3 met de von prijzen 2005 en de prijzen van nu op grond van de NVM-index herberekend aan de stukken toevoegen.

Toelichting

Uit ambtelijke informatie is begrepen dat het college het prijsplaatje uit de SOK 2007 (de € 7,5 miljoen) ziet als een keiharde afspraak waar aan niet getornd kan/mag worden. Als dat het vertrekpunt is **dan moet de Exploitant ook** gehouden worden aan de afspraken zoals die voor hem in de SOK 2007 zijn vastgelegd, ergo logischerwijs zullen de verkoopprijzen van de huizen aanzienlijk lager kunnen liggen immers de grondprijs is lager..

Zie antwoord vraag 2.

Overigens zij nog het volgende opgemerkt. In Bijlage 3a staat vermeld (citaat):

"Wijzigingen dan wel uitbreidingen in het Bouwprogramma zoals hiervoor in deze bijlage bedoeld hebben geen invloed op de totale basis koopprijs voor de gronden A en gronden B zoals vermeld in de overeenkomst cq bijlage 2."

5. Wil het college uitleggen
- waarom het aantal woningen in fase 1 geringer is dan het verkavelingsmodel uit 2007 laat zien;
  - waarom het groen in de wijk uitsluitend op gemeentelijke gronden is gesitueerd;
  - welke gevolgen dat heeft voor de verkoopwaarde van de gemeentelijke gronden in fase 1;
  - waarom de meest noord-westelijk gelegen wegen eenzijdig bebouwd zijn?
  - dat als het de bedoeling is die wegen ook aan de "onbebouwde groenzijde" te bouwen de reden is dat die gronden de bestemming groen hebben gekregen dan wel waarom zij in dit bestemmingsplan zijn opgenomen?

Toelichting

In een vergelijking van bijgevoegde kaartjes is het verschil aangegeven. Op bijlage 1 is in rood aangegeven wat in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming groen krijgt. Op bijlage 2 is dat deel met een zwarte lijn omkaderd. Wat opvalt is dat de wegen tegen de bestemming groen eenzijdig zijn bebouwd. Dat is een dure oplossing. Als het de bedoeling is in een volgende fase ook aan de onbebouwde zijde van die wegen te bouwen is het leggen van de bestemming groen niet verstandig. Kopers worden daardoor op het verkeerde been gezet met als gevolg problemen bij een volgende fase.

Antwoord:

Algemeen:

De gemeentelijke gronden in fase 1 zijn reeds verkocht aan de ontwikkelaar conform de afspraken in Allonge 2 voor een prijs van 73 euro per m<sup>2</sup> uitgeefbare grond.

Antwoord per onderdeel

- De ontwikkelaar kiest ervoor om het stedenbouwkundig- en verkavelingsplan wat ruimer op te zetten naar de marktomstandigheden anno 2018.
- Deze conclusie is niet juist. In fase 2 wordt groen aangelegd op gronden welke al in eigendom waren van de ontwikkelaar.
- niet van toepassing, zie antwoord op vraag 2 en 5d.
- Het bestemmingsplan voor fase 2 komt gedeeltelijk over de gronden van het bestemmingsplan van fase 1. In fase 2 zullen die twee zijden ook een woonbestemming krijgen en bebouwd worden.
- zie antwoord b en d. De huidige bestemming van deze gronden is agrarisch. Indien het risico zich voordoet dat de ontwikkeling van fase 2 geen doorgang vindt, kan fase 1 goed landschappelijk worden ingepast met groen.

6. Wil het college aangeven wat de effecten zijn van deze 50 woningen in de vrije sector op door de gemeente in te brengen gronden op de percentages in de goedkope sector, middeldure sector en dure sector zoals neergelegd in artikel 4 van de SOK 2007 ( respectievelijk 30 %, 30 % en 40 %);

Toelichting

Aangegeven is dat de goedkope sector al in een eerdere fase is gerealiseerd. Wij vragen dit in het kader van het monitoren van die afspraak.

Zie ook antwoord vraag 3. De gemeente houdt de exploitant aan de afspraken.



*Figuur 3. Impressie van de plannen van woningbouwlocatie 't Zand te Schagen.*

