



Collegebesluit

Onderwerp: Nadere overeenkomst verkoop woontorens Land in Zicht
BBV nummer: 2014/48552

1. Inleiding

Op 22 december 2005 is de Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Schoterbrug gesloten tussen Gemeente en de ontwikkelaar van Land in Zicht, hierna aangeduid als de Realisatieovereenkomst. Ter uitvoering van deze Realisatieovereenkomst is een koopovereenkomst opgesteld en bestuurlijk geaccordeerd. Het betreft de Verkoopovereenkomst inzake Grondverkoop voor woningbouw "Land in Zicht" door gemeente aan drie partijen welke samenwerken in een VOF d.d. 21 november 2011, in college akkoord bevonden 15 november 2011 (registratienummer 2011/267124), en vervolgens akkoord bevonden door de raad in haar vergadering van 1 december 2011. Als uiterste datum van levering voor alle plandelen gold 15 oktober 2013. Op 19 december 2013 heeft de raad het besluit 'Openen grondexploitatie landinzicht (2013/449706)' genomen.

De ontwikkelaar heeft de laatste fase van het plangebied nog niet gerealiseerd. Dit zijn de drie woontorens en een deel van de openbare ruimte. In eerste instantie hebben de drie woontorens in de verkoop gestaan. Door de veranderende marktomstandigheden was de animo voor de appartementen zeer beperkt. De ontwikkelaar is daarom op zoek gegaan naar een partij die twee van de drie torens kan afnemen. Deze partij is gevonden en de ontwikkelaar heeft een principe overeenstemming met Elan Wonen bereikt. Elan Wonen is bereid om 10 appartementen in de sociale huur aan te bieden. Dit heeft een lagere grondprijs tot gevolg. De ontwikkelaar heeft de gemeente gevraagd of wij akkoord kunnen gaan met verkoop van de grond voor een aangepaste prijs, als gevolg van wijziging van het bouwplan.

Op grond van het bepaalde in artikel 39 van de Realisatieovereenkomst is de Gemeente verplicht om naar aanleiding van dit voorstel met de ontwikkelaar in overleg te treden om te onderzoeken of de oorspronkelijke doelen zoveel mogelijk worden benaderd en gehaald en dat de schade zoveel mogelijk wordt vermeden en/of beperkt.

De uitkomsten van dit overleg zijn vastgelegd in de "Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke aanpassing van de Verkoopovereenkomst Land in Zicht d.d. 21 november 2011".

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Tot verkoop van de ondergrond voor de realisatie van de drie woontorens bij het project Land in Zicht voor het aangepaste bedrag van € 3.474.388,50.
2. De hiertoe "Nadere Overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke aanpassing van de Verkoopovereenkomst Land in Zicht d.d. 21 november 2011" aan te gaan.
3. De kosten van het besluit bedragen een verlaging van de verkoopprijs met €206.611,50 exclusief BTW. Het besluit wordt verwerkt in de Grondexploitatie Land in Zicht.
4. Het college zendt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.
5. Communicatieparagraaf: koper wordt als eerste geïnformeerd over dit besluit

3. Beoogd resultaat

Met dit besluit kan de laatste grondtransactie plaatsvinden en kan de ontwikkelaar starten met de bouw van de laatste fase. Hiermee wordt het nieuwe woongebied Land in Zicht afgerond.

4. Argumenten

Het voorstel past binnen de doelstellingen van de gemeente.

- Uit het oogpunt van Volkshuisvesting is de gemeente Haarlem een voorstander van realisatie van sociale huur en middel dure huur op deze plek.
- Door de overdracht van de grond worden er 105 woningen aan de stad toegevoegd.
- Met de realisatie van de woningen is er zicht op afronding van het project. Hierdoor wordt ook de openbare ruimte afgerond. De tijdelijke verkeerssituatie van het projectgebied kan na realisatie worden opgeheven en de huidige bewoners kunnen gebruik maken van de definitieve ontsluitingswegen zoals de fietsontsluiting onder de Schoterbrug.
- De grondprijs wordt bepaald door de waarde (VON prijs) van de woning. Een wijziging in het woningbouwprogramma van appartementen in het middensegment koop en vrij sector koop naar deels sociale verhuur rechtvaardigt daarom een verlaging van de grondprijs.
- Met de “Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke aanpassing van de Verkoopovereenkomst Land in Zicht d.d. 14 november 2011” zal juridische levering van de grond uiterlijk 31 maart 2014 plaatsvinden en ontvangt de gemeente €3.474.388,50.
- De verlaging van de grondprijs kan worden opgevangen binnen de Grondexploitatie .

5. Kanttekeningen

Financiën

De verlaging van de grondprijs met € 206.611,50 wordt verwerkt in de grondexploitatie Land in Zicht, complex 160 (GreX). De geactualiseerde GreX kent ondanks de verlaging een positief eindresultaat. De verlaging van de verkoopopbrengst wordt deels gecompenseerd door de reeds ontvangen rentevergoeding (€136.975). Daarnaast is er ruimte binnen de GreX gevonden om de verlaging op te vangen. De geactualiseerde GreX zal worden vastgesteld bij de kadernota.

Indien de gemeente het voorstel afwijst, is zicht op afname grond op korte termijn onzeker. De Gemeente dient dan te overwegen of zij overgaat tot het eisen van onverkorte nakoming van de in 2011 gesloten koopovereenkomst, zo mogelijk via een gerechtelijke procedure.

6. Uitvoering

Op 17 december 2013 is de inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de 105 woningen verleend. De ontwikkelaar gaat medio juni starten met de bouw van de woningen. De ontwikkelaar gaat in opdracht van Elan Wonen twee torens bouwen en gelijktijdig voor eigen risico de derde woontoren realiseren.

Na dit besluit kan de grondtransactie op 31 maart 2014 bij notaris plaats vinden.

7. Bijlagen

- Bijlage I: Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke aanpassing van de Verkoopovereenkomst Land in Zicht d.d. 21 november 2011, inclusief plankaart d.d. 22 februari 2014
- Bijlage II: Onderbouwing behorende bij collegebesluit Nadere overeenkomst verkoop woontorens Land in Zicht d.d. 10 maart 2014

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester