

Onderwerp: Ontwikkeling CRA kavel Pim Mulier
BBV nr: 2015/262693

1. Inleiding

De locatie Business Center op het sportpark Pim Mulier is contractueel in 2007 verkocht aan CRA Vastgoed voor € 1,7 miljoen. Op de kavel zit een kantoorbestemming. Het originele bouwplan behelst een kantoorvloeroppervlak van 6.500 m² BVO. De vastgoedmarkt en met name de kantorenmarkt is daarna in elkaar gezakt. Het is in de huidige situatie niet realistisch te veronderstellen dat op deze locatie een dergelijke hoeveelheid kantoorvloeroppervlak zal worden gerealiseerd. Daarom is in gezamenlijk overleg met CRA gezocht naar een andersoortige bestemming en bebouwing van de kavel. CRA heeft inmiddels in overleg met een belegger een nieuw plan ontwikkeld voor de realisatie van 59 huurappartementen en 95 parkeerplaatsen. Deze partijen hebben inmiddels met elkaar een intentieovereenkomst gesloten. De herziening van het plan geeft aanleiding tot aanpassing van de eerder overeengekomen verkoopovereenkomst en grondprijs.

2. Besluitpunten college

1. Het college gaat akkoord met de nieuw af te sluiten koopovereenkomst (bijlage);
2. Het college gaat akkoord met de verkoop van de kavel plaatselijk bekend Pim Mulierlaan kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie C, nummer 585 gedeeltelijk, zoals aangegeven op tekening nummer 15118, voor de koopsom van € 1.600.000,- exclusief BTW en overige kosten koper en conform bijgevoegde koopovereenkomst.
3. Dit besluit wordt ter informatie aan de commissie ontwikkeling gestuurd.

3. Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is de verkoop van de kavel langs de Randweg op het sportpark Pim Mulier, alsmede de realisatie van 59 huurappartementen.

4. Argumenten

De verkoopopbrengst zal in mindering worden gebracht op het actief. Het financieel effect hiervan (verlaging kapitaalslasten) zal meegenomen worden bij de actualisatie van het investeringsplan. Dit is reeds bij de kadernota 2015-2019 besloten.

Andere argumenten om deze ontwikkeling voor te staan zijn:

- CRA heeft een eindbelegger en kan na vergunningverlening snel starten met de bouw.
- De gemeente en CRA hebben evenwel na uitvoerig overleg gedurende de afgelopen periode moeten vaststellen dat vanaf 2008 niet alleen een financiële crisis maar eveneens een zich steeds negatiever ontwikkelende crisis op de bouwmarkt in het algemeen en op de kantorenmarkt zich in het bijzonder heeft voorgedaan, welke crisis partijen ten tijde van het sluiten van de realisatie- en verkoopovereenkomst niet hebben kunnen voorzien;
- Het thans voorliggende bouwplan van CRA (zie bijlage) voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm, maar doordat er nu geen kantoor, maar woningbouw wordt gerealiseerd kunnen de parkeerplaatsen niet meer openbaar toegankelijk worden gemaakt na kantooruren. Dit was bij het oorspronkelijk kantoorplan wel gedeeltelijk mogelijk.
- De gemeente is positief over de functiewijziging van kantoor naar woningen. Het voorstel van CRA is positief beoordeeld door de afdeling Ruimtelijk Beleid en de

Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De hoogte van het gebouw blijft binnen de toegestane hoogtes zoals aangegeven in het bestemmingsplan. Er zal van het bestemmingsplan worden afgeweken voor de aspecten functie en bebouwingsoppervlak. Hiervoor zal een ontheffing van het bestemmingsplan moeten worden aangevraagd.

- In verband met de toenemende vraag naar woningen is het in dit kader te verantwoorden dat in verband met de slechte kantoormarkt, mede door de grote huidige en toekomstige leegstand, de gemeente meewerkt aan een wijziging van de bestemming naar woningen. De oorspronkelijke koopovereenkomst is hiertoe aangepast.
- CRA heeft de contractuele mogelijkheid om de oorspronkelijke koopovereenkomst uit 2007 te ontbinden vanaf datum 1 juli 2014, omdat er nog geen sprake is van een onherroepelijke wabo-vergunning. In dat geval zal de gemeente op zoek moeten naar een nieuwe koper.

5. Kanttekeningen

Geluid

Het plan is getoetst door afdeling Milieu. Het plan voldoet niet aan het aanvullende hogere waarde beleid van de gemeente. Hiervoor dient ontheffing te worden verleend door het college. Op verzoek van de gemeente is CRA gevraagd om een optimalisering van het gebouw en positie te bewerkstelligen om de geluidsbelasting zoveel mogelijk te beperken. CRA heeft hiervoor een variant/schetsvoorstel gemaakt. Deze variant gaf een iets lagere geluidsbelasting, maar er is nog steeds een ontheffing van het college nodig. Daarnaast hingen er nog een aantal andere nadelige consequenties (eindbelegger zou kunnen afhaken i.v.m. lagere kwaliteit, parkeernorm wordt niet behaald, hogere bouwkosten etc) aan deze variant vast. Tevens heeft het originele plan de voorkeur van afdeling Ruimtelijk Beleid/Stedenbouw alsmede van de adviescommissie ARK.

Grondprijs

Om de ontwikkeling mogelijk te maken verzoekt CRA de gemeente akkoord te gaan met een aanpassing van de grondprijs met € 100.000,-. De oorspronkelijke grondprijs van € 1,7 miljoen, exclusief BTW was gebaseerd op het beoogde kantoorgebouw. Door de wijziging naar woningbouw en de daarvoor benodigde parkeeroplossing wordt er ten opzichte van de oorspronkelijke gronduitgifte ca. 700 m² meer grond uitgegeven. Het betreft met name reststroken die de gemeente zou moeten inrichten en beheren. Op deze wijze bespaart de gemeente kosten en kan aan de parkeeropgaaf in combinatie met groen worden voldaan. In het bestemmingsplan zal een en ander worden vastgelegd. CRA is bereid een grondprijs van € 1,6 miljoen exclusief BTW te betalen. De kavel met het huidige bouwplan van 59 appartementen en 95 parkeerplaatsen is in februari 2015 getaxeerd door Van der Schaaf makelaars. De taxatie komt uit op € 1.385.000,- exclusief BTW. Dit houdt in dat de koopprijs van € 1.600.000,- ruimschoots marktconform is.

Rente

Op basis van het oorspronkelijke contract uit 2007 dient CRA een rentevergoeding te betalen. Bij een lineaire doorrekening zou deze nu uitkomen op circa € 425.000,-. CRA geeft aan dat gezien de gepleegde inspanningen over meerdere jaren, de reeds uitgevoerde onderzoeken, ontwerptekeningen van de architect en de toekomstige inspanningen die CRA bereid is te verrichten zij maximaal € 1.600.000,- voor de grond aan de gemeente kunnen betalen. Voor de leges heeft CRA daarnaast nog een post van € 200.000,- opgenomen. Door de gewijzigde marktomstandigheden en het zoeken naar een ander invulling van de kavel is de rentevergoeding (extra) opgelopen. Vasthouden aan de (volledige)

3

rentevergoeding betekent dat het project voor CRA financieel onhaalbaar wordt en dit hoogst waarschijnlijk zal leiden tot ontbinding van de overeenkomst. In dat geval zou ook de verplichting van de rentevergoeding komen te vervallen. Ten opzichte van de getaxeerde waarde betaalt CRA € 215.000,- meer voor de grond. Dit kan als een deel van de rentevergoeding worden gezien. Overigens is de rentevergoeding niet ingeboekt als opbrengst in de gemeentelijke begroting.

Woningbouwprogramma

Naar verwachting vallen 10 van de 59 te bouwen appartementen, met een huurprijs van € 700,- onder de sociale huurgrens (€ 710,68 per maand, prijspeil 01-01-15). De overige appartementen vallen binnen de categorie middeldure huur (tot ca. € 1.000,- per maand).

Fiscaal

Op de kavel bevinden zich o.a. leidingen die mogelijk een belemmering vormen voor het fiscaal bouwrijp leveren. Met de fiscus is hierover begin juni 2015 overleg gepleegd en zij hebben schriftelijk bevestigd akkoord te zijn met de fiscaal bouwrijpe levering op basis van actuele uitgiftetekening.

6. Uitvoering

Na besluitvorming zal CRA de aanvraag tot wijziging van het bestemmingsplan indienen en gaan starten met de bouwvoorbereidingen.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester