

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellingsovereenkomst DSK II	
Nummer	2018/140691
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Hage, J.
Telefoonnummer	023-5113611
Email	jhage@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente en ontwikkelaar Wibaut hebben helaas geen overeenstemming kunnen bereiken over de gewenste ontwikkeling van de locatie DSK II. In goed overleg hebben gemeente en Wibaut besloten dat de gemeente de grond, die in 2017 via een tender aan Wibaut verkocht is, terug koopt en dit in een vaststellingsovereenkomst vast te leggen. De gemaakte afspraken in de vaststellingsovereenkomst bieden de gemeente de gelegenheid om de locatie spoedig weer op de markt te brengen. Hierbij blijven de destijds vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden en gewenst programma van kracht.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college is op grond van art. 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000, -, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voornemen van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) ter kennis van het college te brengen, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 eerste lid onder a. van de Financiële Verordening). Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter advisering aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover.
Relevante eerdere besluiten	Raadsstuk Haalbaarheidsstudie DSK II en DSK III, met nummer 2010/215560 Raadsbesluit Criteria voor ruimtelijke kwaliteit DSK II en DSKIII, met nummer 2012/478177 Wethoudersbrief Aanbesteding laatste kavel DSK d.d. 24-05-2016 Collegebesluit Verkoop DSK kavel II, met nummer 2017/162445

Besluit College d.d. 22 mei 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Tot het aangaan van de vaststellingsovereenkomst met Wibaut, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. 2. Bij het opnieuw in verkoop brengen van de kavel de destijds vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden en gewenst programma te hanteren (besluiten 2010/215560 en 2012/478177). 3. De raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven op besluitpunt 1. de secretaris, de burgemeester,
Zienswijze Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college om over te gaan tot het aangaan van de vaststellingsovereenkomst met Wibaut Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie) De griffier, De voorzitter,

1. Inleiding

In 2017 heeft ontwikkelaar Wibaut de tender voor het project DSK tweede fase gewonnen. Wibaut is uit 10 kandidaten geselecteerd, onder andere op het programma, de prijs en vooral duurzaamheid.

Wibaut heeft bij de inschrijving 13 eengezinswoningen voorgesteld. Het plan voldeed aan het gemeentelijk stedenbouwkundig plan en is door de Ark positief beoordeeld.

De gemeente ging er vanuit dat dit plan verder uitgewerkt en gerealiseerd zou worden.

Wibaut veronderstelde echter dat ook een andere invulling van programma mogelijk was.

Bij het verder uitwerken van plannen hebben de gemeente en ontwikkelaar Wibaut daardoor helaas geen overeenstemming kunnen bereiken over de gewenste ontwikkeling van de locatie DSK II. In goed overleg tussen de gemeente en Wibaut is een vaststellingsovereenkomst overeengekomen met daarin de volgende afspraken:

- de gemeente koopt de grond voor dezelfde prijs terug van Wibaut,
- De verkoper betaalt de kosten van het opstellen van de vaststellingsovereenkomst ad. € 2.061,-- excl. BTW en alle kosten met betrekking tot de juridische levering.
- De gemeente ziet af van haar recht om een percentage van 10% van de aankoopsom in te houden voor vergoeding van kosten, schade en rente.
- Wibaut brengt haar reeds gemaakte ontwikkelingskosten niet bij de Gemeente in rekening

De gemaakte afspraken in de vaststellingsovereenkomst biedt de gemeente de gelegenheid om de locatie spoedig weer op de markt te brengen. Hierbij blijven de destijds vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden en gewenst programma van kracht. Gezien de grote behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector wordt verwacht dat de tweede verkoopronde voorspoedig zal verlopen.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot het aangaan van de vaststellingsovereenkomst met Wibaut, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken
2. bij het opnieuw in verkoop brengen van de kavel de destijds vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden en gewenst programma te hanteren (besluiten 2010/215560 en 2012/478177).
3. Het college besluit de raad te verzoeken binnen 6 weken zijn zienswijze te geven op besluitpunt 1.

3. Beoogd resultaat

Het beëindigen van de overeenkomst met Wibaut, zodat de gemeente op korte termijn de grond opnieuw kan verkopen teneinde duurzame grondgebonden eengezinswoningen te realiseren.

4. Argumenten

1. Grondgebonden (eengezins-) woningen is het uitgangspunt op deze plek

Wibaut is geselecteerd op basis van een plan voor 13 eengezinswoningen. De selectie vond verder plaats op basis van prijs en duurzaamheid. Na gunning heeft Wibaut het ontwikkelplan voorgelegd aan de ARK. De ARK heeft het plan positief beoordeeld.

Bij het verder uitwerken van plannen heeft Wibaut, naar aanleiding van de nota van inlichtingen, echter aangegeven een ander programma in de vorm van studentenwoningen in deze grondgebonden woningen te willen realiseren. Jurisprudentie wijst echter uit dat een eengezinswoning juridisch gezien wordt als 'een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van één huishouden'. Het samenwonen van studenten kenmerkt zich door een tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning. In een dergelijke situatie kan niet van één huishouding als bedoeld in de planvoorschriften worden gesproken.

Vervolgens kwam het voorstel van Wibaut om 26 rood/zwart woningen (beneden- en bovenwoningen) te bouwen. Dit wordt juridisch gezien als appartementen. In overleg met de commissie Ontwikkeling, zie wethoudersbrief d.d. 24 mei 2016, is de realisatie van appartementen expliciet uitgesloten. Daarbij had, bij een plan voor 26 appartementen, een hogere koopsom voor de grond tot de mogelijkheden behoort. Verder leiden meer woningen tot een hogere parkeerbehoefte, hetgeen in deze buurt onwenselijk is.

Concluderend voldoet een wijziging van het plan naar grondgebonden studentenwoningen en/of rood/zwart woningen in de visie van de gemeente niet aan de planvoorschriften, de ruimtelijke randvoorwaarden en de uitgangspunten van het gewenste programma. De gemeente kan daarom, en mede omdat dit kan leiden tot claims van andere, kandidaten, niet akkoord gaan met het voorstel van Wibaut.

2. Minnelijke overeenstemming

Wibaut heeft aangegeven het ontwikkelprogramma in een andere vorm te willen uitvoeren dan de visie van de gemeente (zie argument 1). Dit is ter advisering voorgelegd aan de stadsadvocaat. Op basis van artikel 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is bepaald, dat wanneer Wibaut niet aan haar bouwverplichting voldoet, Wibaut op eerste vordering van de gemeente verplicht is om de gekochte grond weer terug aan de gemeente te verkopen, waarbij de gemeente gerechtigd om een percentage van 10% van de aankoopsom in te houden in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente.

De contractuele mogelijkheid van terugkopen is door Wibaut verworpen. Wibaut stelt dat hij gerechtigd is om van de bouwopgaaf af te wijken, omdat partijen weliswaar kennelijk van een andere veronderstelling zijn uitgegaan toen zij contracteerden, maar dat dit op zichzelf geen wanprestatie van Wibaut met zich mee brengt.

Geschillen als deze kunnen op basis van het contract worden voorgelegd aan bevoegde rechter in Haarlem. Met deze procedure, beroep en wellicht hoger beroep zijn juridische kosten gemoeid. Daarnaast kan de procedure 1,5 tot 2 jaar vergen.

Om niet te hoeven escaleren en daarmee niet de relatie op scherp te zetten, is ervoor gekozen om minnelijk tot overeenstemming te komen. Wibaut heeft aangegeven bereid te zijn van de ontwikkelpositie af te zien en de grond terug te leveren tegen betaling van de betaalde koopsom, dus zonder inhouding van de 10% (zie hierboven). Daarnaast brengt Wibaut de reeds gemaakte ontwikkelkosten niet in rekening bij de gemeente. Overwegingen voor de gemeente om daarmee in te stemmen zijn de gunstige woningmarkt en het vermijden van een lange juridische procedure. Daarnaast is de gemeente gebaat bij het snel realiseren van woningen.

3. Grond opnieuw in de verkoop

De gemaakte afspraken in de vaststellingsovereenkomst bieden de gemeente de gelegenheid om de locatie spoedig weer op de markt te brengen. Na ondertekening van de overeenkomst zorgt de notaris voor de directe overdracht van de grond. Bij het opnieuw in verkoop brengen van de kavel is het van belang om de destijds vastgestelde ruimtelijke randvoorwaarden en gewenst programma te hanteren. Afwijken hiervan had immers ook tot overeenstemming kunnen leiden met Wibaut en dit vervolgens tot claims van kandidaten die zijn afgewezen. Gezien de grote behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector in de huidige markt wordt verwacht dat de tweede verkoopronde voorspoedig kan verlopen. Wel wordt de kavel ten behoeve van de nieuwe verkoopprocedure opnieuw getaxeerd.

4. Financiën

Het college besluit tot terugkoop van de kavel gelegen naast Van Zeggelenplein 31A en 31 B te Haarlem kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie P, 3883 , groot ca. 1.300 m², voor € 1.169.498,- nog te vermeerderen met 21 % btw. Alle kosten met betrekking tot de juridische levering en het opstellen van de vaststellingsovereenkomst komen voor rekening van Wibaut.

De kosten van de aankoop komen ten laste van de grondexploitatie DSK, complex 091.

5. Risico's en kanttekeningen

De Vaststellingsovereenkomst is onderworpen aan Nederlands recht. Als in de toekomst een geschil ontstaat in verband met de afspraken gemaakt in de vaststellingsovereenkomst dan kunnen deze aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te Noord-Holland locatie Haarlem.

6. Uitvoering

1. Na bestuurlijke besluitvorming wordt de vaststellingsovereenkomst ondertekend.
2. De notaris draagt zorg voor overdracht van de grond naar de gemeente.
3. De grond wordt opnieuw te koop aangeboden via een tender op basis van het vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden en gewenst programma.

7. Bijlagen

1. door Wibaut ondertekende vaststellingsovereenkomst
2. aankooptekening