gemeente
Den Helder

Stichting Woontij
t.a.v. Dhr. J.A. van Andel
Thijsselaan 2
1791 VH DEN BURG

verzendgegevens	behandeld door	uw gegevens
datum : 25-10-2012	Ruimte, Wonen en Ondernemen	brief van : 12 juni 2012
kenmerk : AU12.10488	mw. C.V. Kaiser	kenmerk : U 12-120371/j
bijlagen :	telefoon (0223) 67 8420	

onderwerp
Grondoverdracht rkbs De Windwijzer / Tjempaka

Geachte heer van Andel,

Op 12 juni hebben wij van u een brief ontvangen, met kenmerk U 12-120371/j over de grondovereenkomst van de rkbs De Windwijzer ten behoeve van het project Tjempaka. De afgelopen maanden hebben we tweemaal gesproken over de levering van het schoolgebouw met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden. Dit was het nog ontbrekende gedeelte in de koop- realisatieovereenkomst Project "Lidwina" van d.d. 18 juli 2006. De verkoop van het schoolgebouw met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden is vastgelegd in de overeenkomst tot verkoop van 17 februari 2011. Een deel van deze grond is in februari 2011 aan Woontij geleverd ten behoeve van de eerste fase van het bouwplan Tjempaka. We staan nu op het punt om het schoolgebouw en de volledige ondergrond te leveren.

Eind juli is de bouw van de brede school Pasteurstraat afgerond. Dat houdt in dat de rkbs De Windwijzer inmiddels is verhuisd naar deze brede school en dat de schoolfunctie van het oude gebouw is vervallen. De grond en het oude gebouw komen daarmee weer terug bij de gemeente en zijn gereed om conform de koop- realisatieovereenkomst van d.d. 18 juli 2006 aan Woontij te worden geleverd.

Het bouwplan Tjempaka bestaat uit drie fasen. De eerste fase is eind april 2012 afgerond, de tweede fase bestaat uit een bouwblok met 14 koopappartementen en het woonrijp maken van het omliggende terrein en moet nog ontwikkeld worden, de derde fase betreft de ontwikkeling van de locatie van het voormalige schoolgebouw. Hier moet nog een invulling voor worden gevonden.

In uw schrijven geeft u een aantal gewijzigde voorwaarden aan met betrekking tot hetgeen overeengekomen is in de in deze brief genoemde overeenkomsten, alvorens over te gaan tot ontvangst van de grond. Met de volgende voorwaarden gaan wij akkoord:

a. De resterende koopsom die Woontij nog moet betalen voor het schoolgebouw en de daarbij horende grond is € 1.250.000 - € 233.305,- = € 1.016.695,-. Dit is opgenomen in de overeenkomst tot verkoop van d.d. 17 februari 2011.
b. De tweede fase (zoals hierboven beschreven) van het project Tjempaka zal Woontij niet zelf ontwikkelen, maar overdragen aan Tuin Projectontwikkeling. De mogelijkheid tot doorverkoop is in de koop- realisatieovereenkomst van 2006 opgenomen. Op 23 oktober 2012 is het college met de doorverkoop aan Tuin Projectontwikkeling met de daarbij horende rechten en plichten akkoord gegaan.
c. De raad van commissarissen van Woontij heeft besloten om ook de derde fase (het voormalige schoolgebouw, het betreft 860 m^2) niet zelf te ontwikkelen, maar om deze door te verkopen. U geeft aan hiervoor nog geen koper te hebben gevonden. De mogelijkheid tot doorverkoop is in de koop- realisatieovereenkomst 2006 opgenomen. Op 23 oktober 2012 is het college met de doorverkoop en de daarbij horende rechten en plichten aan een nog onbekende ontwikkelaar akkoord gegaan.

Den Helder

Drs. F. Bijlweg 20
1784 MC Den Helder

Postbus 36
1780 AA Den Helder

www.denhelder.nl
info@denhelder.nl

telefoon 14 0223
fax (0223) 67 1201

d. Voor de ontwikkeling van fase 3 heeft Zeestad concept stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. De gemeente zal definitieve randvoorwaarden vaststellen. Deze worden aan Woontij voorgelegd voordat deze worden vastgesteld door de gemeente. Als deze randvoorwaarden nog niet zijn vastgesteld op het moment van levering is het vigerende bestemmingsplan van toepassing;
e. Uiterlijk op 31 december 2012 vindt de overdracht van het schoolgebouw met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden aan Woontij plaats. Hetgeen wordt overgedragen wordt vastgelegd in een verkooptekening;
f. Woontij is en blijft verantwoordelijke voor de realisering van de infrastructuur en de openbare ruimte volgens artikel 6 van de Koop- realisatieovereenkomst Project "Lidwina" 2006 en Woontij is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de grond van fase 2 en 3. Voorafgaand aan de levering van het schoolgebouw met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden worden nadere afspraken vastgelegd over het tijdelijk beheer van de openbare ruimte en het schoolgebouw en worden afspraken vastgelegd over de datum waarop de infrastructuur (inclusief parkeren) en de openbare ruimte gereed is. Tevens worden afspraken gemaakt over het moment van overdracht van de infrastructuur en openbare ruimte van alle fasen;
g. De gemeente heeft een bodem- en asbestonderzoek laten uitvoeren. Er is geen asbest gevonden. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat op twee punten verhoogde concentraties lood en zink zijn aangetroffen. De opdracht tot het uitvoeren van de sanering is verstrekt. Conform artikel 11 van de overeenkomst tot verkoop van 17 februari 2011 zal de gemeente de grond leveren geschikt voor het beoogd gebruik;
h. Op de levering van de grond voor fase 2 is de omzetbelasting van toepassing;
i. Op de levering van fase 3 (het voormalige schoolgebouw en de daarbij horende grond) is de overdrachtsbelasting van toepassing;

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende reactie te hebben gegeven op uw brief.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

gemeentesecretaris
J.E. Diepeveen