

Registratienummer:	RVO12.0206	Portefeuillehouder:	P.N. Bruin
Van afdeling:	Ruimte, Wonen en Ondernemen	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">• ID2316: Huidige situatie Keizersbrug• ID2317: Nieuwe situatie Keizersbrug• ID2318: Algemene Voorwaarden Den Helder• ID2319: Tekening bouwplan Keizerbrug• ID2320: Overzicht rekeningen• ID2321: Bodemonderzoek• ID2324: Concept Kooprealisatieovereenkomst
Behandelend ambtenaar:	mr.E.M.M. Eijking		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8835		
E-mail adres:	e.eyking@denhelder.nl		
Onderwerp:	Kooprealisatieovereenkomst Keizersbrug d.d. 24 mei 2012 adviesnr. A12.00876		

Gevraagd besluit:

Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet, in samenhang met artikel 7, lid 5, aanhef en onder, van de financiële verordening gemeente Den Helder het college te berichten dat de raad geen bedenkingen heeft tegen het voorgenomen besluit van het college van B&W om medewerking te verlenen aan het sluiten van een kooprealisatieovereenkomst met Westerwaard Wonen Den Helder B.V.

Of

Op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet het college te berichten dat de raad de volgende wensen en/of bedenkingen aan het college ter overweging mee geeft.....

Publiekssamenvatting

Het uitvoerende organisatieonderdeel van De Woningstichting, Westerwaard Wonen Den Helder B.V., is in de gelegenheid gesteld om een plan te maken voor de oprichting van een woongebouw met 11 appartementen, een bedrijfsruimte op de begane grond en parkeervoorzieningen van 11 parkeerplaatsen aan de Zuidstraat 11-12 te Den Helder.

De Woningstichting heeft een strategische eigendomspositie op deze locatie. Ten behoeve van de realisatie van het project heeft de Woningstichting een stuk grond van de gemeente nodig. Daarnaast zal de Woningstichting een perceel openbaar gebied aan de gemeente leveren. De ontwikkeling van woningbouw op deze strategische positie is door de gemeente zeer gewenst. Door deze ontwikkeling wordt er extra kwaliteit toegevoegd aan de ontwikkeling van het stadshart. Nu de Woningstichting een strategische eigendomspositie op deze locatie inneemt zijn zij ook de meest gereede partij om deze ontwikkeling te doen realiseren.

Ten behoeve van het vastleggen van de gemaakte afspraken bij vornoemd bouwplan is bijgaande kooprealisatieovereenkomst opgesteld. Deze kooprealisatieovereenkomst wordt middels een wensen- en bedenkingeprocedure aan de Raad voorgelegd omdat er afgeweken wordt van het grond- en vastgoedbeleid.

Inleiding

Op 6 januari 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een woongebouw met 11 appartementen, een bedrijfsruimte op de begane grond en een parkeervoorziening van 11 parkeerplaatsen. Voor realisatie van het bouwplan is het noodzakelijk dat Westerwaard Wonen Den Helder B.V. een perceel grond met een oppervlakte van 266 m2 van de gemeente koopt.

De huidige functie van de aan te kopen grond door Westerwaard Wonen Den Helder B.V. betreft openbare ruimte en een braakliggend perceel waar tot voor kort bebouwing heeft gestaan. Het gehele perceel zal worden bebouwd.

Westerwaard Wonen Den Helder B.V. zal een perceel grond met een oppervlakte van circa 7 m² om niet aan de gemeente leveren.

De gemeente geeft opdracht tot bouwrijp maken i.v.m. opdrachtverstrekking aan de nutsbedrijven voor verplaatsing van de kabels en leidingen. De nutsbedrijven stellen als voorwaarde dat de gemeente opdrachtgever is. Vanwege de voorwaarde door de nutsbedrijven is er voor gekozen om de betreffende grond niet vooraf te verkopen.

Aansluitend aan het sluiten van de koop-realisatieovereenkomst zal de notariële eigendomsoverdracht plaatsvinden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het beoogd maatschappelijke resultaat is een invulling met woningbouw, een bedrijfsruimte op de begane grond en een parkeervoorziening met 11 parkeerplaatsen aan de Zuidstraat 11-12 te Den Helder.

Kader

Het sluiten van een koop-realisatieovereenkomst tussen Westerwaard Wonen Den Helder B.V. en de gemeente Den Helder waarbij de afspraken tussen partijen worden vastgelegd.

Argumenten

Het bouwplan: Keizersbrug is geschikt als markeerpunt voor de stedelijke vernieuwing. Het plan ligt bij de entree van het centrumgebied van Den Helder en een markant gebouw is hier op zijn plaats. Door middel van het onderhavige bouwplan van Westerwaard Wonen Den Helder B.V. wordt daar invulling aan gegeven. Bijkomend voordeel is dat een afronding van de bebouwing aan de grachtengordel ontstaat.

Maatschappelijk draagvlak

Het plan maakt deel uit van de herinrichting van de binnenstad waar de gemeente groot belang aan hecht. Met het vernieuwen en opwaarderen door deze ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de ontwikkeling van het stadshart.

Financiële consequenties

Voor de bepaling van de grondprijs wordt voorgesteld om af te wijken van de in de Nota Grondprijzen vastgestelde methode van waardebepaling van de bouwgrond. De nota gaat uit van de grondquotemethode (percentage van de vrij op naam prijs van de te bouwen woningen) of de residuele waarde methode. Dit project kent voor de woningstichting echter al een tekort, doordat de stichtingskosten ruim hoger zijn dan de verwachte verkoopopbrengsten (dit is nog afgezien van eventuele leegstandskosten wanneer niet alle appartementen direct worden verkocht). Het tekort is door Woningstichting begroot op zo'n € 1,8 miljoen.

Toepassing van de grondquotemethode zou tot een nog hoger tekort voor De Woningstichting leiden terwijl de gemeente winst zou maken (de grondprijs zou dan € 335.000, - bedragen). Aangezien het project deel uitmaakt van de herinrichting van de binnenstad, wordt er groot belang aan deze ontwikkeling gehecht. Met het oog hierop wordt voorgesteld om af te wijken van de Nota Grondprijzen, aangezien deze ontwikkeling anders niet gerealiseerd zou kunnen worden.

Toepassing van de residuele waarde methode zou erin resulteren dat de gemeente ongeveer de helft van het tekort zou moeten bijdragen, aangezien de residuele waarde gelijk is aan het saldo van opbrengsten en stichtingskosten en dat in dit geval negatief is (en de gemeente de helft van de bouwgrond inbrengt). Ook deze optie is niet gewenst.

In plaats van de grondquotemethode of de residuele waarde methode wordt daarom voorgesteld om de grondprijs gelijk te stellen aan de door de gemeente gemaakte en te maken kosten van bouwrijp maken, welke geschat zijn op ca. € 45.000, -.

Hierdoor is de overdracht van deze grond voor de gemeente budgettair neutraal, terwijl de woningstichting nog altijd een onrendabele top kent op dit project.

Communicatie

Persbericht:

Nee

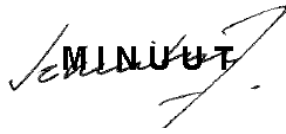
Realisatie:

Na notarieel transport kan Westerwaard Wonen Den Helder B.V. starten met de bouw van het project.

Den Helder, 12 juni 2012

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



MINUUT

secretaris
H. Raasing



MINUUT