

Registratienummer:	bl09.01886	Portefeuillehouder:	J. Boskeljon
Van afdeling:	RWO	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	
Behandelend ambtenaar:	Grondzaken		
Telefoonnummer:	67 89 30		
E-mail adres:	grondzaken@denhelder.nl		
Onderwerp:	Voorstel tot het kenbaar maken van wensen en bedenkingen ten aanzien van het voornemen van het college met betrekking tot een grondtransactie bij het project "Molenplein"		

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 in te stemmen met de gewijzigde uitgangspunten ten opzichte van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid om een oppervlakte van ca. 5.517 m² en binnen het project "Molenplein", bestemd voor woningbouw, aan Zeestad CV/BV om niet over te dragen waarbij alle kosten verbonden of voortvloeiend uit deze transactie voor rekening van Zeestad dienen te komen.

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:.....

Inleiding en aanleiding

Voor de ontwikkeling van het project "Molenplein" aan het Molenplein is de verkoop van openbare ruimte van de gemeente aan Zeestad CV/BV nodig. Deze grond wordt in huidige staat geleverd maar wordt uiteindelijk de bouwgrond voor het project "Grachtengordel".

Vanuit de relatie Zeestad CV/BV / gemeente wordt conform Nota grond- en vastgoedbeleid bij bepaling van de grondwaarde niet de residuele berekeningsmethode gehanteerd zoals bij verkoop aan marktpartijen maar de inbrengwaarde voor gemeentelijke grondexploitaties. Op basis van deze inbrengwaarde verkoopt de gemeente de openbare ruimte ten behoeve van toekomstige woningbouw voor € 50,- per m² aan Zeestad CV/BV en koopt openbare ruimte terug voor € 20,- per m².

In het B&W besluit van 7 oktober 2008 is ondermeer besloten dat:

voor de overdracht van de openbare ruimte in het project Molenplein niet wordt afgeweken van de Nota Grond en Vastgoedbeleid. Wanneer de uitwerking van de planexploitatie Stadshart aanleiding geeft om voor het Stadshart een andere systematiek te hanteren en een besluit daartoe door de raad is genomen, zal dit met terugwerkende kracht van toepassing zijn op het project Molenplein.

De raad heeft nog niet besloten om, in het verlengde van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid, voor het Stadshart aanvullende regels vast te stellen. Sindsdien is echter geconstateerd dat binnen het project alleen toekomstige bouwgrond aan de Zeestad CV/BV wordt overgedragen.

De financiële waarden van de grond die aan Zeestad CV/BV wordt overgedragen is als volgt:
5517 m² x € 50,- = € 275.850,-

De overige grond binnen de plangrens blijft eigendom van de gemeente, maar wordt op kosten van de planexploitatie Stadshart volledig nieuw ingericht met nieuwe bestratingmaterialen, beplanting, verlichting, riolering en meubilair. Zeestad CV/BV richt 8.131 m² openbare ruimte in.

Het geraamde bedrag komt overeen met een bedrag van € 103,- per m² excl. BTW en voorbereidings- en toezichtskosten. Dit bedrag is ook opgenomen in de door de raad vastgestelde planexploitatie van het Uitwerkingsplan.

Gezien het feit dat van de gemeente geen enkele financiële bijdrage wordt gevraagd, achten wij het redelijk om de realisering van het project mogelijk te maken door de benodigde gronden om niet over te dragen.

Wij vernemen graag, op grond van art 169 Gemeentewet in samenhang met artikel 7 van de financiële verordening, de eventuele wensen en bedenkingen van de raad ten aanzien van ons voornemen met betrekking tot de grondoverdracht project "Molenplein".

Beoogd resultaat

Ontwikkeling van het project "Molenplein".

Kader

- Gemeentewet artikel 169, lid 4; Het college geeft de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van bevoegdheden, bedoeld in artikel 160, eerste lid, onder e (privaatrechtelijke rechtshandelingen) indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. Indien dit laatste het geval is neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis te brengen van het college.
- Financiële verordening gemeente Den Helder (artikel 7 lid 5); het college informeert in ieder geval vooraf de raad en neemt pas een besluit, nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen voor zover het betreft niet bij begroting vastgestelde afzonderlijke verplichtingen inzake aankoop en verkoop van goederen en diensten groter dan € 25.000.
- Strategische Visie 2020
- Nota grond en vastgoedbeleid

Argumenten / alternatieven

Het is een gemeentelijk belang dat Zeestad CV/BV, als de uitvoeringsorganisatie van de stedelijke vernieuwing, zorgdraagt voor de inrichting van de openbare ruimte. Om die reden hebben wij ons ook steeds ervoor uitgesproken dat de inrichting van de openbare ruimte wordt meegenomen in de grondexploitatie.

Wanneer vastgehouden wordt aan de systematiek van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid zal Zeestad CV/BV de aandeelhouders verzoeken om extra middelen beschikbaar te stellen om de inrichting van de openbare ruimte mogelijk te maken. Gezien het feit dat de inrichting van de openbare ruimte primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid is, zullen de kosten dan voor rekening van de gemeente komen. Daartoe zal dan alsnog een beroep op de algemene middelen moeten worden gedaan.

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de ontwikkelaar. De ontwikkelaar koopt de te bebouwen grond namelijk van Zeestad CV/BV en is verantwoordelijk voor de vastgoedexploitatie. De prijs waartegen de grond wordt overgedragen aan Zeestad CV/BV is daarop niet van invloed.

Financiële consequenties

Deze transactie heeft geen financiële consequentie voor de begroting aangezien het een incidentele (niet geraamde) opbrengst betreft. De transactie 'om niet' zal geen precedentwerking hebben voor toekomstige transacties met Zeestad CV/BV.

Juridische consequenties

Na besluitvorming worden de gronden juridisch geleverd.

Communicatie

Er is geen apart communicatietraject over de grondverkoop van het bouwproject "Molenplein"

Aanpak / uitvoering

Na besluitvorming zal de notariële afhandeling van de transactie worden geëffectueerd.

Den Helder, 10 november 2009 (verz. 20 nov. 2009)

Burgemeester en Wethouders van Den Helder

ir. C.J. Vriesman , burgemeester

H. Raasing , secretaris