

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer : 277-32

Onderwerp : Ontwikkelingen in dossier Stiereveld in Watergang

Portefeuillehouder : T. van Eijk

Contact via : Team RO

Datum : 31 augustus 2021

Kennisnemen van
ontwikkelingen dossier Stiereveld in Watergang

Inleiding

De ontwikkeling van het Stiereveld bevindt zich in een vergevorderd stadium. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. De initiatiefnemer heeft hierop volgende de verkoopprocedure voor de woningen opgestart. Hierbij is geconstateerd dat de woningen voor een hoger bedrag zijn aangeboden dan feitelijk is afgesproken in de koop- en ontwikkelovereenkomst (hierna: overeenkomst). In de overeenkomst is overeengekomen dat een sociale koopwoning maximaal €200.000 mag kosten. De woningen zijn aangeboden voor respectievelijk €224.500,- (één woning), €234.500 (één woning) en €268.000,- (vier woningen). De initiatiefnemer is zowel mondeling als schriftelijk in kennis gesteld van het feit dat de woningen te duur zijn aangeboden. De initiatiefnemer is van mening dat op basis van de overeenkomst er een indexatie over de maximale verkoopprijs gerekend mag worden. Daarmee stelt hij zich op het standpunt dat er daarmee een gelegitimeerde reden is om de woningen duurder te verkopen dan is afgesproken.

Daarnaast is er een tweede discussiepunt ontstaan. Een deel van de gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt zijn in eigendom van de gemeente. In de koop- en ontwikkelovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de verkoopprijs van de gronden. Gelet op de te verwachten waardevermeerdering tijdens de voorbereiding, is overeengekomen dat de grondprijs geïndexeerd wordt. Gedurende het proces heeft de initiatiefnemer verzocht om een tegemoetkoming in de indexering van de grondprijs. Er wordt een beroep gedaan op onvoorziene omstandigheden zoals overeengekomen in de koop- en ontwikkelovereenkomst. Als grond hiervoor wordt de kredietcrisis, stikstofproblematiek en gebrek aan ambtelijke capaciteit aangevoerd.

In mei is uw raad middels raadsinformatiedocument 277-31 geïnformeerd over deze problematiek. Recent zijn in dit dossier ontwikkelingen geweest waarover u hieronder wordt geïnformeerd.

Inhoud

Alweer enige periode zijn partijen in overleg met elkaar om een oplossing te vinden voor de situatie rondom het project waarbij verschillende opties zijn besproken. Gezocht is naar opties om de verkoopprijs op het prijspeil 2008 te houden met eventuele uitbreiding van het aantal sociale koopwoningen. De ontwikkelaar blijkt geen mogelijkheden te zien de zes woningen tegen dit prijspeil te bouwen.

Recent heeft hierover een gesprek plaats gevonden met de ontwikkelaar wat geleid heeft tot een aangepast voorstel van de ontwikkelaar om uit deze impasse te raken met elkaar en daarmee de bouw van de woningen op korte termijn mogelijk te maken met behoud van de oorspronkelijke overeenkomst. De ontwikkelaar heeft aangegeven akkoord te gaan met de indexering van de maximale verkoopprijs zoals overeengekomen in de koop- en ontwikkelovereenkomst uit 2009. De oorspronkelijk afgesproken verkoopprijs voor de grond in eigendom van de gemeente is €592.200,-. Door de indexering betaald de

ontwikkelaar aan de gemeente €856.999,-. Daarnaast betaald de ontwikkelaar een bijdrage in de plankosten ad. €90.000,-.

De ontwikkelaar wenst de woningen te verkopen voor de prijzen welke op dit moment bekend zijn bij de geselecteerde kopers. Dit houdt in dat de woningen worden verkocht voor prijzen van respectievelijk €224.500,- (één woning) €234.500,- (één woning) en €268.000,- (vier woningen). Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de bijlage.

Voorwaarden hiervoor is dat de woningen worden verkocht aan starters op de koopwoningmarkt welke inwoner zijn van Waterland. De ontwikkelaar heeft in de gesprekken aangegeven dat dit het geval is. Daarnaast komt er in de koopakte van de woningen een anti speculatie beding. Daarnaast zal in de koopakte een zelfbewoningsplicht worden opgenomen.

Gezien het feit dat we te maken hebben met een gedateerde koop- en ontwikkelovereenkomst uit 2009 en er al een verkoop brochure bekend is stelt het college van B&W voor om akkoord te gaan met bovenstaand voorstel. Daarmee kan een einde komen aan deze impasse en kan gestart worden met de realisatie van het project waar grote behoefte aan is voor onze gemeente.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):

1. 277-33 Prijslijst verkoopbrochure Stiereveld in Watergang