

Monnickendam, 11 maart 2025

Raadsnummer: 253-433  
Zaaknummer: 2244-2025  
Portefeuillehouder: Ton van Nieuwkerk  
Contact via: Team Projecten

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: Financiële verordening gemeente Waterland 2023 artikel 5 en 27

Aan de Raad

**Onderwerp:** Aanvraag budget voor aankoop van de locatie Hoogkamplaan 3 t/m 15 op Marken.

### Voorstel

In te stemmen met:

1. het beschikbaar stellen van € 1.210.530,- om het proces van aan- en doorverkoop van de locatie Hoogkamplaan 3 t/m 15 op Marken, te kunnen bekostigen.

### Inleiding

Eind 2021 is overeenstemming bereikt tussen Woonzorg en de gemeente over de aankoop van de locatie Hoogkamplaan 3 t/m 15 op Marken. In de bijlagen treft u ter informatie het raadsinformatie-document van toen met nummer 253-292. Het heeft daarna lang geduurd voordat de volgende stap kon worden gezet, namelijk het sluiten van de daadwerkelijke koopovereenkomst. Redenen daarvoor waren o.a. Corona, aanvullende voorwaarden van Woonzorg en de tijdrovende afhandeling door de Autoriteit Woningcorporaties (AW).

Nu ligt er een concept koopovereenkomst die recht doet aan de gemaakte afspraken en wensen van de gemeente. In dit voorstel wordt hierop ingegaan.

### Argumenten

*1.1. De overeenkomst doet recht aan de gemaakte afspraken en ontwikkelwensen van de gemeente.*

Eerder stelde Woonzorg veel aanvullende voorwaarden, namelijk een recht van eerste koop en de verplichting om nog 7 jaar het complex door te exploiteren. Deze zijn er inmiddels uit. Mede daarom kunnen wij gewoon herontwikkelen volgens ons vaste woningprogramma 30/30/40.

*1.2. De prijs is nog hetzelfde, er is geen prijsindexering toegepast.*

Hoewel we inmiddels ruim 4 jaar verder zijn, kunnen we de locatie nog steeds voor dezelfde prijs overnemen. Dat is een groot voordeel, want bouwgrond is de laatste jaren flink duurder geworden.

*1.3. De koopprijs en de voorwaarden zijn goed te noemen.*

De prijs is dezelfde als 4 jaar geleden en ook de voorwaarden zijn nu goed. Eerder zijn grondexploitatieberekeningen gemaakt, die deze grondprijs rechtvaardigen.

*1.4. De AW kan instemmen met de koopovereenkomst.*

Inmiddels zijn de verkoop en de voorwaarden daarvan akkoord bij de AW. Definitieve goedkeuring volgt na beoordeling van de getekende koopovereenkomst.

*1.5. Uw gemeenteraad dient het budget beschikbaar te stellen omdat de investering (nog) niet in de begroting is opgenomen*

Op grond van artikel 5, vijfde lid van de Financiële verordening 2023 legt het college voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen een investeringsvoorstel met een voorstel voor het vaststellen van een budget aan de raad voor. Wij verwachten dat wij de locatie minimaal voor dezelfde prijs kunnen doorverkopen aan een ontwikkelaar.

*1.6. Het budget is opgebouwd uit de overeen gekomen prijs en bijkomende kosten (zoals kosten-koper).* Daarbij is uitgegaan van 15 % bijkomende kosten. Dit zijn kosten-koper en andere bijkomende kosten. Wij proberen deze uiteraard zo laag mogelijk te houden. Deze gelden worden, na doorverkoop van de grond, weer ontvangen door de gemeente inclusief de gemaakte kosten, waardoor dit budgetneutraal is.

*1.7. Een tender is hier noodzakelijk op grond van het Didam arrest.*

Zodra de koop definitief is, willen wij z.s.m. over gaan tot herontwikkeling van het gebied. Hiervoor is een prijsvraag noodzakelijk, ook wel een tender genoemd. O.g.v. het Didam arrest moeten bij de verkoop van schaarse gemeentelijke bouwgrond, mededinging en een gelijk speelveld worden gecreëerd. Dat betekent dat we een programma van eisen moeten opstellen, waarop ontwikkelaars/aannemers kunnen inschrijven. Daarbij gaat het om de beste prijs/kwaliteitverhouding. Dat betekent een selectieprocedure.

*1.8. Als de gronden van de Gereformeerde Kerk en Evean mee kunnen worden genomen, ontstaan nog betere ontwikkelmogelijkheden.*

Aan de overkant van de locatie ligt de kerk. Aansluitend ligt nog een stuk grond van de kerk. Ook Evean heeft nog een perceel grasland in eigendom. Wij onderzoeken de mogelijkheden om samen met de kerk en Evean op te trekken bij de ontwikkeling van de Hoogkamplaan. Daardoor ontstaat meer ruimte voor een aantrekkelijke ontwikkeling.

## **Kanttekeningen**

*1.1. De locatie is moeilijk bereikbaar voor bouwverkeer.*

De locatie ligt aan de west kant van Marken, direct aan de Gouwzee en is moeilijk met bouwverkeer en –materialen te bereiken. Het naastgelegen complex Voor Anker is destijds ontwikkeld met gebruik van een tijdelijke bouwweg. Dat kan hier ook weer de oplossing zijn. Ook aanvoer via het water kan een optie zijn. Dit aspect moeten we meenemen in het PvE.

*1.2. Een tender hoeft niet het gewenste resultaat op te leveren.*

Net als bij een aanbesteding hoeven we niet te gunnen als de geboden prijs bijvoorbeeld te laag is of als de inschrijvingen niet voldoen aan de kwaliteitseisen. Verder kan het gebeuren dat er geen enkele inschrijving binnen komt. Natuurlijk informeren wij de lokale en regionale aannemers/ontwikkelaars en proberen die enthousiast te maken. Mocht het echt niet lukken om snel een koper te vinden, dan heeft dat financiële gevolgen. In het uiterste geval kunnen wij de woningen door exploiteren als huurwoningen en daarmee de kosten dekken. Nadeel daarvan is dat wij het onderhoud en beheer houden en dat de bewoners huurrecht krijgen. Een snelle transformatie van het gebied wordt dan complex.

*1.3. Onze corporatie is niet geïnteresseerd om de locatie te ontwikkelen.*

Voor een corporatie hoeven we niet te tenderen, hetgeen tijdsvoordeel oplevert. De Wooncompagnie is alleen bereid om sociale huurwoningen af te nemen van een ontwikkelaar/investeerder.

### **Financiële toelichting**

Op grond van artikel 5, vijfde lid van de Financiële verordening 2023 legt het college voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen een investeringsvoorstel met een voorstel voor het vaststellen van een budget aan de raad voor.

Het aangevraagde budget is opgebouwd uit de - u bekende – overeen gekomen verkoopprijs van € 1.060.000,-- vermeerder met 15% aankoopkosten (o.a. kosten koper e.d.). Wij proberen deze uiteraard zo laag mogelijk te houden. Deze gelden worden, na doorverkoop van de grond, weer ontvangen door de gemeente inclusief de gemaakte kosten, waardoor e.e.a. budgetneutraal kan verlopen.

Wij verwachten dat wij de locatie minimaal voor dezelfde prijs kunnen doorverkopen aan een ontwikkelaar.

Burgemeester en wethouders,

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

drs. M.C. van der Weele  
burgemeester

Bijlage(n):

1. Conceptraadsbesluit
2. Concept koopovereenkomst
3. raadsinformatiedocument 253-292 (2021)