

Raadsvoorstel

Onderwerp: Koop-/realiseringsovereenkomst Keuchenius-oost

Raadsvergadering	10 februari 2022, agendapunt 9 - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	22 december 2021
Bijlage(n)	2
Zaaknummer	Z.082167/D.1257026
Behandeld in commissie	Fysiek Domein 26 januari 2022, agendapunt 7.5
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom
Informatie bij	
E-mail / telefoonnummer	g.klompmaker@huizen.nl / 035-5281515

Voorstel

1. Instemmen met het plan Keuchenius-oost bestaande uit 34 wooneenheden, zoals weergegeven in de bijlagen.
2. Geen wensen en bedenkingen indienen tegen de voorliggende Koop-/realiseringsovereenkomst.
3. In het kader van de ruimtelijke procedure de verklaring van geen bedenkingen afgeven of - indien de aanvraag Omgevingsvergunning na inwerkingtreding overeenkomstig de Omgevingswet wordt afgegeven - in het kader van het bindend adviesrecht positief adviseren over het plan.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

In uw vergadering van 16 maart 2017 heeft u ingestemd met het afspraken document dat eerder dat jaar is ondertekend (7 februari 2017). Dit afspraken document bevat ook een afspraak over de herontwikkeling van de oostelijke zijde van de Keucheniusstraat.

De afgelopen (college)periode is met Visser Bouw Maatschappij BV verkend hoe binnen de door uw raad gestelde kaders de herontwikkeling eruit kan zien.

Deze verkenning heeft geleid tot een plan met 34 wooneenheden, passend bij de kwaliteit van het westelijke deel, en een koop-/realiseringsovereenkomst. Deze koop-/realiseringsovereenkomst is inmiddels ondertekend, uiteraard onder voorbehoud van instemming van uw raad.

Dit plan en de koop-/realiseringsovereenkomst leggen wij ter besluitvorming aan u voor.

Argumentatie

Beslispunt 1 en 2

1. In zijn vergadering van 29 september 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met het participatieresultaat voor Keuchenius-west.
2. Bij aanvaarding van een financieel tekort op de westelijke zijde heeft de raad in diezelfde vergadering het college bij motie opgedragen om voor de oostelijke zijde te streven naar een opbrengst die tenminste gelijk is aan de boekwaarde en mogelijk een compensatie van het tekort dat voor de westelijke zijde werd aanvaard.
3. Met inachtneming van die opdracht is in november 2016 een stedenbouwkundig model aan de commissie voorgelegd, welk model door de commissie is aanvaard, weliswaar met twee amenderingen.
4. Op 16 maart 2017 heeft de raad ingestemd met het onderhandelingsresultaat met Visser Bouw Maatschappij BV (VBM). Deze met VBM gemaakte afspraken betroffen Keuchenius-west, maar ook Keuchenius-oost is onderwerp van deze afspraken.
5. Na realisering van de westelijke zijde is vanaf 2018/2019 gewerkt aan een ontwikkelmodel voor de oostelijke zijde. Uiteraard gold hierbij de referentie/kwaliteit 'west', alsmede de kaders die gegeven zijn door commissie op 30 november 2016 en raad op 29 september 2016 (zowel stedenbouwkundig, als financieel).
6. Verder is op basis van het ontwikkelmodel een taxatie uitgevoerd door Cushman & Wakefield, gegeven de noodzaak om tot een marktconforme grondwaarde te komen, die bovendien moet voldoen aan de raadsbesluitvorming van 29 september 2016. Deze marktconforme waarde voldoet aan het bij motie genomen besluit van de raad. De marktconforme grondwaarde is bepaald op € 1.950.000, welke waarde iets hoger is dan de boekwaarde (zie ook financiële paragraaf). In het verlengde van de raadsmotie (de opdracht over de opbrengst) is er geen afspraak opgenomen over de huurprijsbeperking/woningcategorieën.
7. Thans is het moment aangebroken u een koop-/realiseringsovereenkomst ter besluitvorming voor te leggen.
8. Deze koopovereenkomst is een bevoegdheid van het college, gelet op artikel 160 Gemeentewet. Echter, raadsbehandeling is noodzakelijk vanwege de mogelijkheid van wensen en bedenkingen (protocol artikel 169, vierde lid, Gemeentewet, nota Grondbeleid). Ook is raadsbehandeling noodzakelijk vanwege de autonome bestuursbevoegdheid rond de planontwikkeling zelf. Tenslotte heeft de raad budgetrecht en dienen de financiële gevolgen ook te worden voorgelegd aan de raad. Dit raadsvoorstel bevat de onderdelen, waartoe de raad bevoegd is.
9. Gegeven de raadsbevoegdheden in dit dossier voorziet de inmiddels getekende overeenkomst in onder meer een voorbehoud van raadsinstemming. In die zin is het proces vergelijkbaar met andere processen, waaronder Keuchenius-west, waarin een overeenkomst wordt ondertekend na collegeakkoord, doch vóór de raadsbesluitvorming.

Beslispunt 3

Nu dit plan voldoet aan de door de raad (en commissie) gestelde randvoorwaarden, kan hiervoor ook de ruimtelijke procedure worden gestart (na ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning). Mocht de aanvraag ontvangen worden vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan zal de afwikkeling ervan geschieden langs de weg van een afwijkingsprocedure. In die procedure is een verklaring van geen bedenkingen vereist van uw raad. Mocht evenwel de Omgevingswet in werking treden op 1 juli 2022 (zoals nog de bedoeling is) en de aanvraag wordt na 1 juli 2022 ingediend, dan zal het plan vergund kunnen worden via een procedure van de buitenplanse OPA (Omgevingsplanactiviteit). In die procedure heeft u het recht van bindend advies (zie ook raadsbesluitvorming december jl.).

Omdat het plan voldoet aan de door de raad gestelde randvoorwaarden, stellen wij voor nu reeds de verklaring van geen bedenkingen af te geven of - indien de aanvraag moet worden afgewikkeld conform de Omgevingswet - hierover een positief advies af te geven. Dat betekent dat in de planologische procedure de raad geen formele rol meer heeft. Wel zeggen wij u nadrukkelijk toe de commissie te informeren over het verloop van de procedure, de reacties uit de participatie (zie artikel 12 van de KRO) en hoe daar mee is omgegaan.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven. De raad heeft duidelijke kaders meegegeven (stedenbouwkundig en financieel). Er is nadrukkelijk met de taxateur afgestemd over die kaders, de financiële randvoorwaarde en het planontwerp. Hieruit is gebleken dat dit ontwerp maximaal aansluit bij de door de raad gestelde kaders.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Zie artikel 12 van de KRO.

Beslistermijn

Er geldt voor dit besluit geen wettelijke beslistermijn.

Financiële paragraaf

De bruto verkoopopbrengst bedraagt € 1.950.000.

Deze opbrengst dekt de boekwaarde van de te verkopen percelen:

Verkoopopbrengst: € 1.950.000 Boekwaarde : € 1.887.749 Bruto resultaat : € 62.251

Gemeentelijke kosten: Zie bijlage Openbare Werken (excel) voor de specificatie.

Eenmalige kadasterkosten PM

Totale kosten ten laste van de grondopbrengst : € 61.292

De hiervoor vermelde kosten worden ten laste van de grondopbrengst gebracht. Daarmee zakt de netto opbrengst tot net iets boven de boekwaarde ($€ 1.950.000 - € 61.292 = € 1.888.708$). Het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde is ($€ 1.888.708 - € 1.887.749 = € 959$). Hier gaan dus de eenmalige kadasterkosten nog vanaf.

De kosten voor de ruimtelijke procedure (ruimtelijke onderbouwing) worden ten laste gebracht van de reguliere budgetten (ruimtelijke plannen). Uiteraard worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht bij VBM.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

Gemeentewettelijke bevoegdheden (autonome bestuursbevoegdheid, wensen en bedenkingen, artikel 169, vierde lid, en budgetbevoegdheid).

Collegeprogramma

3.3.2.

Begroting

Ruimtelijke en economische ontwikkeling.

Eerdere besluiten

Zie Aanleiding.

Voorgeschreven procedure

Niet van toepassing.

Kader- en beleidsnota's

Zie Aanleiding.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

KRO met bijlagen.

Specificatie kosten Openbare Werken.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

Dit voorstel is behandeld in de vergadering van de commissie Fysiek Domein van 26 januari jl.. Alle fractievertegenwoordigingen in de commissie konden u geen advies geven en namen het voorstel mee terug naar de fractie voor overleg.