



RAADSVORSTEL

Z/21/005334 / D/21/007108
(20R.01107)

Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 28 januari 2021

Portefeuillehouder(s): wethouder J.I.M. Duindam

Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting

Contactpersoon: R. Löhr

Tel.nr.: 0646446042 **E-mailadres:** lohr.r@woerden.nl

Onderwerp: Ontwikkelovereenkomst Oranje Bolwerck

De raad besluit:

1. Kennis te hebben genomen van de bijgevoegde concept overeenkomst met bijbehorende bijlagen tussen de gemeente Oudewater en Maatschap Groen & Van Zandwijk en dientengevolge geen wensen en bedenkingen te uiten over de inhoud van de bijgevoegde overeenkomsten.
 2. Een krediet beschikbaar te stellen voor:
 - de aankoop van de 10 startersappartementen: € 1.500.000;
 - de kosten voor het bouw- en woonrijp maken: € 1.000.000;
 - de plankosten (inclusief de begeleiding van de verkoop van de 10 starterswoningen): € 500.000.
-

Inleiding:

In het kader van de ontwikkeling van het bouwplan Oranje Bolwerck zijn in het afgelopen jaar enkele concrete stappen genomen. Er heeft milieukundig onderzoek plaatsgevonden en de beperkte aanwezige vervuiling door minerale olie kan in samenwerking met de ontwikkelaar worden opgepakt. Er is nader archeologisch onderzoek gedaan en hierbij zijn geen vondsten aangetroffen die verder onderzoek verlangen, zodat hiermee de weg vrij is voor de bouwontwikkeling. Het bestemmingsplan is op 5 november jl. goedgekeurd door uw raad en inmiddels onherroepelijk. Alle overeenkomsten zijn gereed voor ondertekening.

De bevoegdheid van de raad komt voort uit de volgende wet- en/of regelgeving:

De raad is bevoegd om over dit voorstel een besluit te nemen op grond van artikel 108 j. 147 van de Gemeentewet. En op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet is de raad bevoegd om wensen en bedingen te uiten op de te sluiten overeenkomst.

Beoogd effect:

Het realiseren van maximaal 52 woningen voor starters en middeninkomens (middeldure huurwoningen en koopwoningen).

Argumenten:

- 1.1 Door de verkoop van de grond wordt de grondopbrengst gerealiseerd voor de grondexploitatie ontwikkellocatie Oranje Bolwerck.
- 1.2 Door het bouwen van de woningen wordt voldaan aan de grote vraag naar woningen in Oudewater.
- 1.3 Door het bouwen van de woningen wordt doorstroming opgestart.
- 1.4 Gelet op de prijscategorie is er in de koop/realisatieovereenkomst een anti-speculatiebeding opgenomen alsook een bewoningsplicht.
- 1.5 Door het bouwen van gasloze en nul-op-de-meter-woningen laten we zien dat ook de gemeente serieus haar bijdrage levert aan een gasloze en duurzame wereld.
- 2.1 Door de verkoop van de 10 starterswoningen zelf ter hand te nemen, kan de gemeente extra inkomsten genereren die ten goede komen van de algemene reserve.

Kanttekening:

Het college is voornemens de 10 starterswoningen rechtstreeks aan te kopen van de ontwikkelaar à € 150.000 en zelf tegen tenminste dezelfde prijs, in een verantwoorde verhouding tussen bouwkosten en verkoopprijs door te verkopen aan starters op de woningmarkt. De kostprijs voor deze appartementen met ondergrondse parkeerplaats bedraagt €235.000. Door de startersappartementen zelf aan te kopen, wil het college weliswaar starters op de woningmarkt bedienen, maar wel tegen een reële prijs. Toekomstige extra inkomsten vloeien terug in de gemeentekas.

Financiën:

In de ontwikkelovereenkomst van november 2020 is een koopsom overeengekomen van € 1.621.488. Dit bedrag is ook als zodanig opgenomen in de bijgevoegde koop/realisatieovereenkomst. Voor de levering van de grond en betaling van koopsom zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De koopsom is verschuldigd op het moment van eigendomsoverdracht.
- De eigendomsoverdracht zal uiterlijk vier weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning plaatsvinden, of zoveel eerder als de ontwikkelaar wenst.
- De ontwikkelaar dient uiterlijk bij ondertekening van deze overeenkomst 10% van de koopsom als aanbetaling te voldoen.

Dekking en grex

Indien de Raad akkoord gaat met het voorstel van het college om de verkoop van de starterswoningen zelf ter hand te nemen, zal er een krediet nodig zijn om de woningen aan te kopen. Het gaat hier dan om een bedrag van 1,5 miljoen euro (10 x € 150.000). Op termijn zal dit bedrag én de meeropbrengst weer terugvloeien in de gemeentekas.

De hierboven genoemde opbrengsten passen in de vast te stellen grondexploitatie-opzet. Hieruit kunnen de kosten betaald worden voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied inclusief de plankosten. Na het sluiten van de overeenkomsten kan het plan verder uitgewerkt worden en moet er tevens een definitief plan uitgewerkt worden voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Uitvoering:

Na positieve besluitvorming op dit voorstel zal de portefeuillehouder de koop/realisatieovereenkomst en de koopovereenkomst voor de 10 starterswoningen tegelijkertijd met de ontwikkelovereenkomst ondertekenen.

Communicatie:

In overleg met de ontwikkelaar worden een geschikt moment en een geschikte locatie bepaald om deze mijlpaal te vieren.

Samenhang met eerdere besluitvorming:

Vastgesteld beeldkwaliteitsplan 7 februari 2019: 18.R.00861
Vastgesteld bestemmingsplan 5 oktober 2020: 20.R.00915
Raadsvoorstel 20R.01107

Bijlagen:

- Bijlage 1: Definitief concept ontwikkelingsovereenkomst Oranje Bolwerck Oudewater 201214
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan_vastgesteld 7 feb 2019
- Bijlage 3: Schetsplan Bolwerck St. Janstraat, 2020-12-10
- Bijlage 4: Grondprijbsbieding
- Bijlage 5: Planning
- Bijlage 6: Definitief concept kro oranjebolwerck 14 december
- Bijlage 7: Koopovereenkomst Gemeente Oudewater Mts GZ Oranje Bolwerck 10 woningen 20202949 nav overleg gemeente en DZ
- Bijlage 8: Waardebepaling koop-verkoop Oranje Bolwerck

De indiener: College van burgemeester en wethouders

Gemeentesecretaris



J.J. Michel

De burgemeester



drs. D.C. de Vries