

COLLEGEVOORSTEL



Registratienr.	GEM - 1842233/ 2457	Datum	16 november 2018
Portefeuillehouder	M. Wichgers	Behandeld door	
Overlegd met		Afdeling	Wijkzaken (WZ)
Begrotingswijziging	Ja	Team	Wijkzaken
Communicatie nodig?	Nee	Telefoonnr.	
Openbaar J/N	Ja	Reden	
Bijlagen openbaar	Nee, 19764, 19776 en 19822 zijn geheim	Reden	Het belang van openbaarheid weegt, op grond van artikel 10 lid 2, onder b en g, Wob, niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente en tegen het belang om onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden te voorkomen.
Bijlagen	Advies van de jurist GEM 1842233/19764		GEHEIM
	Allonge op koopovereenkomst GEM 1842233/19776		GEHEIM
	Financiële bijlage GEM 1842233/19822		GEHEIM
	Informatienotitie GEM 1842233/19737		OPENBAAR
	Ontwikkelplan AKM GEM 1842233/19823		OPENBAAR
Kopie aan			
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nee	Europese Diensten Richtlijn van toepassing?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nee	Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (WKPB) van toepassing?	

Allonge op koopovereenkomst Oranje Nassauschool.

Rondom de verkoop van de Oranje Nassauschool zijn een aantal wijzigingen waarover besluitvorming nodig is. De wijzigingen zijn verwerkt in een allonge op de koopovereenkomst.

1. Stemt in met de allonge op de verkoopovereenkomst van de Oranje Nassauschool
2. De stand van zaken van de bezuiniging Vastgoed verwerken in de voorjaarsrapportage 2019
3. Informeert de Raad met bijgevoegde informatienotitie
4. Legt op grond van artikel 55 van de Gemeentewet geheimhouding op bijlagen: Advies van de jurist GEM 1842233/19764, Allonge op koopovereenkomst GEM 1842233/19776 en Financiële bijlage GEM 1842233/19822.

In 2016 heeft de gemeente een openbare procedure gevoerd om de locatie Oranje Nassaschool te verkopen t.b.v. de ontwikkeling van woningbouw. College heeft augustus 2016 besloten de verkoop te gunnen aan AKM-REALES. De tweede partij is tegen dit besluit in beroep gegaan omdat er volgens hen vooraf geen duidelijkheid (transparantie) was over de gunningscriteria. De rechter heeft in een kort geding de tweede partij gelijk gegeven en bepaald dat de verkoopprocedure niet rechtmatig is gevoerd. Gemeente heeft besloten zich neer te leggen bij deze uitspraak er is een nieuwe verkoopprocedure gestart op basis van het criterium 'hoogste prijs'. De tweede partij uit de eerste procedure heeft in deze procedure geen bod gedaan. In 2017 is de verkoop weer gegund aan AKM.

Het uitgangspunt was om het bestaande schoolgebouw om te bouwen tot appartementen. Hier is het schoolgebouw oorspronkelijk ook op gebouwd. Het plan van AKM is echter om het bestaande schoolgebouw te slopen en geheel nieuw te bouwen. Deze optie is vrijgelaten in de verkoopprocedure. AKM Reales geeft aan dat alleen op deze manier voldaan kan worden aan 'nul op de meter (energiegebruik)' en 'levensloopbestendige woningen'. Er worden duurzame gebouwen neergezet, alle daken worden voorzien van zonnepanelen, er komen op het terrein laadpalen voor elektrische auto's. Verder wordt het terrein groen ingericht, de inrichting wordt afgestemd op de naastgelegen groenstrook met bomen, water en natuurvriendelijke oever.

Koopovereenkomst

Op 26 september 2017 is de koopovereenkomst tussen de gemeente en AKM ondertekend. In de verkoopovereenkomst is opgenomen dat er maximaal 16 appartementen gebouwd mogen worden. Verder is opgenomen dat de gebouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

Plan AKM

Op basis van o.a. deze uitgangspunten heeft AKM een plan gepresenteerd aan de gemeente en de welstandscommissie. De welstandscommissie was niet akkoord met het oorspronkelijk plan en vond dat er meer verschil in bouwvolume moest komen. Hierop heeft AKM haar plan aangepast en is dit opnieuw, via de gemeente, gepresenteerd aan de welstandscommissie. Welstand is in januari 2018 met dit plan akkoord gegaan, mits aan een aantal aanvullende voorwaarden werd voldaan.

Door interne oorzaken bij de gemeente heeft het project enige tijd stilgelegen. Mei 2018 is het project weer opgepakt. Toen werd geconstateerd dat in het aangepaste plan de bouwhoogte niet conform de koopovereenkomst is (13 meter i.p.v. 10 meter) en dat AKM het aantal appartementen in het plan wil verhogen van 16 naar 17. Verder bleek er discussie te zijn over eventueel te graven watergangen rond het perceel. AKM ging er vanuit dat de kosten hiervan door de gemeente betaald worden. Overigens is in de koopovereenkomst duidelijk opgenomen dat uitbreiding van de watergangen bespreekbaar is, maar dat de kosten voor koper zijn.

De gemeente heeft het nieuwe plan van AKM, dat afwijkt van de koopovereenkomst, in januari 2018 doorgesluisd naar de Welstandscommissie. Dit plan, met voorstel voor 17 appartementen (i.p.v. 16 conform koopovereenkomst) en de hogere bouwhoogte, is door welstand goedgekeurd (onder aanvullende voorwaarden). Gesteld kan worden dat er hiermee richting AKM een zekere verwachting is gewekt. Aan de andere kant wist AKM ook wat er over de aantallen en bouwhoogte in de koopovereenkomst staat.

Om toch enigszins tegemoet te komen aan AKM, is aan Wijn en Stael gevraagd om uit te zoeken wat het risico is als we afwijken van de koopovereenkomst.

Advies jurist

Een jurist van het bureau Wijn en Stael heeft uitgezocht welke risico's de gemeente loopt als we afwijken van de koopovereenkomst door meer appartementen en een hogere bouwhoogte toe te staan. Mogelijke risico's zijn dat andere inschrijvers een juridische procedure starten op grond van aanbestedingswet/algemene beginselen van behoorlijk bestuur tot:

- a. Ingrijpen in koopovereenkomst:
- b. Vergoeding van schade (tevergeefs gemaakte kosten/gederfde winst)

De conclusie is dat de kans klein is dat er wordt ingegrepen in de koopovereenkomst bij deze relatief beperkte wijzigingen. Ook het risico op mogelijk schadevergoeding is minimaal. Het advies van de jurist is als bijlage bijgevoegd.

Nieuwe afspraken met AKM-REALES

Voorgesteld wordt om AKM toe te staan 17 appartementen te bouwen tot een gebouwhoogte van maximaal 13 meter. Hieraan wordt wel de voorwaarde verbonden dat het plangebied goed wordt ingepast in de omgeving. AKM zal haar plan inpassen in de naastgelegen groenstrook, waar momenteel ook een plan voor voorbereid wordt. Deze plannen worden op elkaar afgestemd.

Verder wordt voorgesteld om AKM toestemming te geven de bestaande watergangen rondom het perceel iets aan te passen. Het betreft watergangen op openbare (gemeentelijke) grond.

Kosten & baten

Extra appartement

Het lijkt logisch dat een extra appartement (van één groot appartement worden twee kleinere gemaakt) bouwen ook extra ontwikkelresultaat oplevert voor AKM en dat AKM hierdoor ook extra grondopbrengsten moet afdragen aan de gemeente. In overleg met AKM is besloten een taxatie uit te voeren. Hieruit blijkt dat een extra appartement niet per definitie meer grondopbrengsten oplevert. De bouwkosten zijn de laatste jaren namelijk meer gestegen als de verkoopwaarde van dit complex. Er is dus op dit moment geen aanleiding om de verkoopprijs van de locatie te verhogen met het afsluiten van de allonge.

Aanpassen watergangen

De watergangen worden aan één zijde iets verbreed (het wateroppervlak wordt wat groter) en een stuk van een andere watergang wordt wat verbreed op kosten van de ontwikkelaar. Omdat het beiden A-watergangen zijn, blijven de kosten van onderhoud voor de gemeente gelijk. Onderhoud van de watergangen op het ONS terrein komt voor rekening van de nog op te richten VVE van de appartementen.

Allonge

Voorgesteld wordt om de aanvullende afspraken vast te leggen in een allonge op de koopovereenkomst. De allonge met de aanvullende afspraken is als bijlage bijgevoegd. Na besluitvorming in het college kan de bestemmingsplanprocedure verder worden opgestart en er zal gecommuniceerd gaan worden met de omwonenden en andere betrokkenen.

Communicatie

Op 29 januari 2019 vindt een inloopavond plaats waar AKM haar plannen presenteert aan de omwonenden. Verder wordt een gezamenlijk persbericht verstuurd.

Bezuiniging Vastgoed

In de begroting verwerkte exploitatiebudgetten en reservering binnen de reserve kapitaallasten van de Oranje Nassau school en de gymzaal kunnen vrijvallen ten gunst van de op de stelpost Educatie verwerkte bezuiniging Vastgoed. In onderstaand overzicht staat het financiële effect hiervan. Voorgesteld wordt om dit op basis van onderstaand overzicht te verwerken in de voorjaars-rapportage 2019.

Realisatie bezuiniging verkoop Oranje Nassauschool (65)	77.062	76.484	75.907	75.907	75.907	
b.b.s. Oranje Nassau School (Rosa Manusstraat) & Gymzaal (Roosje Voslaan)	-232.767	-47.195	-46.697	-46.549	-46.400	Vrijval kapitaallasten & aframes exploitatiebudgetten
Incidenteel resultaat		13.765	13.686	13.834	13.983	