

Besluitformulier

Team Beleidsadviseurs en ondersteuning Ruimte

Zaaknummer: 2925337 Datum : 27 mei 2025	Opsteller : G. Balki
Onderwerp: Koopovereenkomst Steekterweg 92, Alphen a/d Rijn	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Met Heja Vastgoed & Ontwikkeling b.v. bijgevoegde koopovereenkomst te sluiten.2. Wethouder Van As te machtigen deze overeenkomst te ondertekenen.3. De opbrengst te boeken op FCL 93313500.	

Publiekssamenvatting

Aan de Steekterweg 92 te Alphen aan den Rijn is een voormalig kantoorgebouw gelegen dat in het verleden in gebruik is geweest door isolatiebedrijf Vapotherm. Het pand staat reeds geruime tijd leeg en verkeert in een verwaarloosde staat.

Heja Vastgoed & Ontwikkeling B.V. (voorheen Beheermaatschappij L. Van Dommelen B.V.) heeft een plan ontwikkeld voor de realisatie van acht grondgebonden woningen, bestaande uit vier twee-onder-een-kapwoningen. Voor de uitvoering van dit plan heeft Heja Vastgoed & Ontwikkeling B.V. een perceel grond van de gemeente nodig.

Op 13 september 2022 is onder zaaknummer 2925337 een voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst geagendeerd in de B&W-vergadering en conform vastgesteld. Aangezien de overeenkomst destijds niet is ondertekend door de ontwikkelaar en er inmiddels wijzigingen in het plan zijn doorgevoerd, is de koopovereenkomst aangepast.

Als gevolg van deze wijzigingen wordt de herziene koopovereenkomst opnieuw ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Inleiding

Aan de Steekterweg 92 te Alphen aan den Rijn is een voormalig kantoorgebouw gelegen dat in het verleden in gebruik is geweest door isolatiebedrijf Vapotherm. Het pand staat reeds geruime tijd leeg en verkeert in een verwaarloosde staat.

Heja Vastgoed & Ontwikkeling B.V. (voorheen Beheermaatschappij L. Van Dommelen B.V.) heeft een plan ontwikkeld voor de realisatie van acht grondgebonden woningen, bestaande uit vier twee-onder-een-kapwoningen. Voor de uitvoering van dit plan heeft Heja Vastgoed & Ontwikkeling B.V. een perceel grond van de gemeente nodig.

Op 13 september 2022 is onder zaaknummer 2925337 een voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst geagendeerd in de B&W-vergadering en conform vastgesteld. Aangezien de overeenkomst destijds niet is ondertekend door de ontwikkelaar en er inmiddels wijzigingen in het plan zijn doorgevoerd, is de koopovereenkomst aangepast.

Als gevolg van deze wijzigingen wordt de herziene koopovereenkomst opnieuw ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorzien in de behoefte aan voldoende woningen en zorgen voor een duurzame woningvoorraad in Alphen aan den Rijn (Programma 2), te weten 8 nieuwe woningen.

Kader

- Bestemmingsplan “Limes” vastgesteld op 27 september 2012
- Woonvisie 2021 – 2025 Gemeente Alphen aan den Rijn
- Doelgroepenverordening woningbouw Alphen aan den Rijn 2018

Argumenten

- Vanwege het Didam-Arrest kan grond niet meer 1 op 1 worden verkocht, daarom is het voornemen tot verkoop gepubliceerd. In de publicatie stond dat eenieder tegen dit voornemen in beroep zou kunnen gaan binnen drie weken. Dat is niet gebeurd daarom is het aannemelijk dat Beheermaatschappij L. Van Dommelen B.V. de enige serieuze gegadigde is waaraan de grond kan worden verkocht.
- Er is geen sprake van staatssteun. De grond is getaxeerd en de ontwikkelaar betaalt de getaxeerde waarde.

Kanttekeningen

De ontwikkelaar realiseert geen sociale huurwoningen, maar doet een afdracht aan het vereveningsfonds. Het type woning (groot en duur) en het aantal (2) leent zich niet voor sociale verhuur. Over de afdracht aan het vereveningsfonds zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

Het plan wordt gasloos uitgevoerd volgens de laatste duurzaamheidseisen.

Participatie

Overleg met omwonenden

Nobel heeft een inspraakavond georganiseerd. Er zijn ongeveer 30 mensen langsgekomen. In algemene zin kan worden gesteld dat er draagvlak voor de herontwikkeling omdat het straatbeeld een stuk beter wordt.

Financiële consequenties

Dit project loopt al een paar jaar. De gesprekken over de koopsom waren gebaseerd op een taxatie in 2021 en een hertaxatie in 2022. Aan de ontwikkelaar wordt nu 461 m² grond verkocht, dit is 29 m² meer dan in 2022. De grondprijs per prijspeil 1-1-2022 bedroeg op basis van de hertaxatie ca. € 226,27 per m² exclusief BTW en k.k.. Voor een oppervlak van 461 m² komt dit neer op een koopsom van € 104.310,- exclusief BTW en k.k.. Over dit bedrag is een (niet gemaximeerde) indexering toegepast voor de periode 1-1-2022 tot 1-5-2025.

Daarmee komt de koopsom per prijspeil 1-4-2025 uit op € 122.698,- (zegge: eenhonderd tweeëntwintig duizend zeshonderd achtennegentig euro), exclusief BTW en k.k.

De opbrengst wordt geboekt op de geopende facilitaire grondexploitatie met nummer FCL 93313500.

Uit de opbrengsten zullen de kosten voor het terugbrengen van het trottoir betaald worden.

Realisatie

Nadat uw college akkoord is gegaan met dit voorstel, kan de koopovereenkomst gesloten worden met de ontwikkelaar. Daarna kan worden gestart met de bouw.

Bijlage(n):

- Koopovereenkomst Steekterweg 92 (inclusief bijlagen)