

Gemeente Gennepe

Postbus 9003
6590 HD GENNEPE

Datum: 1 april 2021

Onderwerp: Toelichting grondbieding Houtzagerij te Gennepe inclusief voorstel Knip

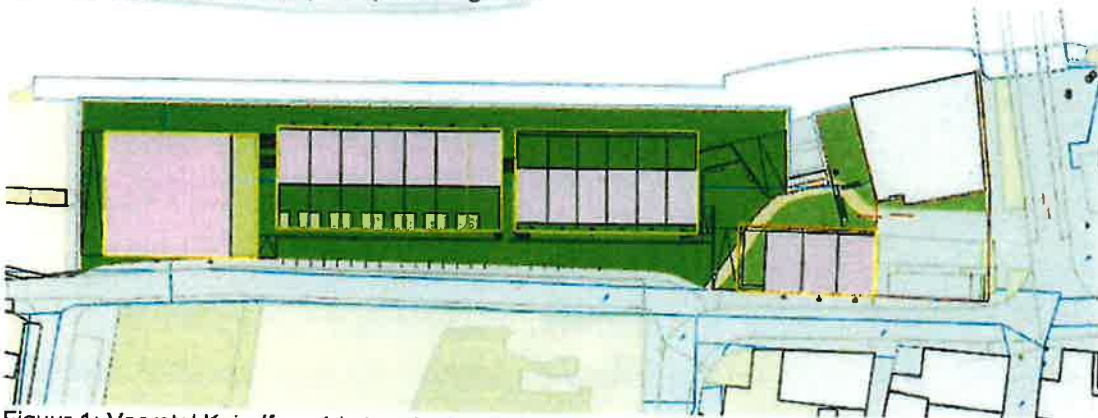
Geachte heer

Op 8 december 2020 hebben wij u met genoegen ons voorstel doen toekomen omtrent een mogelijke koop van de benodigde gronden ten behoeve van het plan 'De Houtzagerij'. Het grondbod bij het begeleidende DSO en allonge is residueel vastgesteld op €150.000 k.k., met afname van de grond in bouwrijpe staat met een onherroepelijke omgevingsvergunning en bij 70% verkocht. Er dient nog een bestemmingswijziging tot stand te komen om het plan uit te kunnen voeren. Deze wijziging zal gedaan worden door Koper. Dit bod met bijbehorend DSO-allonge en voorwaarden hebben wij gestand gedaan tot 31 maart 2021.

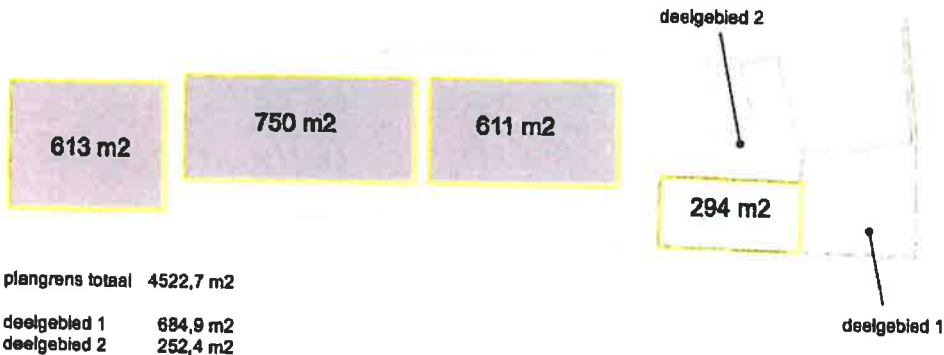
Voorstel knip

De kazerne wordt met hoge waarschijnlijkheid aangemerkt als monument, waardoor deze niet voor hernieuwbouw in aanmerking kan komen. In ons overleg d.d. 4 maart 2021 werd door de gemeente aangegeven dat niet met zekerheid door kan gaan met de hernieuwbouw van de kazerne, doordat deze nu voorgedragen is als monument. Daardoor is er gevraagd te kijken of er een knip mogelijk is waarbij de kazerne in fase 2 mogelijk afgenomen wordt.

Op basis van bovenstaande punten komen wij met het volgende voorstel voor de knip (zie tekening). Met het knippen van de kazerne (294m² uitgifbaar) wordt ook het deel van het terrein geknipt dat nu nog niet ingericht kan worden (deelgebied 1 en 2), door de vertraging van aankoop van de kazerne. Dat betekent dat de grondaankoop neerkomt op 3.293 m² totaal, waarvan 1.974 m² uitgifbaar en 1.319 m² (woonrijp ingericht) als openbaar gebied.



Figuur 1: Voorstel Knip (fase 1 is terrein minus knip)



Figuur 2: Verdeling m2, uitgeefbaar en overig, met aanduiding deelgebieden voor knip.

Grondbod

Ons grondbod voor fase 1 is € 150.000,- k.k. Dit zal in de AOVK ook verwerkt dienen te worden. Hiermee zeggen wij dat fase 1 in bouwrijpe staat wordt afgenomen bij een onherroepelijke omgevingsvergunning en bij 70% verkocht. Fase 2 is de afname van de Kazerne met deelgebied 1 en 2. Echter is dit afhankelijk van het proces omtrent de benoeming monument. In de AOVK zal daardoor moeten worden opgenomen dat er geen realisatieverplichting ligt op dit deel van het DSO (+allonge), alleen een eerste recht van koop voor dit deelgebied.

Het woonrijp maken van het geknipte plan komt zonder opslagen neer op €270.000,- en inclusief opslagen op € 310.500,-. De waarde per m² komt dan neer op € 233,-/m² excl. BTW/OVB.

In vergelijking met andere projecten in Gennep blijkt dat de aankoopprijs en het woonrijp maken van de Houtzagerij vrij ver boven de referentie projecten ligt per m² uitgeefbaar. Ook zijn de woningprijzen in relatieve zin hoger, en in absolute zin zitten ze boven in de markt voor het product dat wordt aangeboden. Zoals eerder aangegeven kunnen wij dit plan niet verder optimaliseren om op een hoger grondbod uit te komen. Daarnaast zijn wij ervan overtuigd dat we een passende bieding doen met een prachtig plan.

Wij vertrouwen erop u met dit schrijven volledig te hebben geïnformeerd. Deze aangepaste bieding doen wij gestand tot 30 april 2021.

Deze bieding wordt gedaan onder voorbehoud goedkeuring Raad van Bestuur VolkerWessels.

Met vriendelijke groet,
 SDK Vastgoed

MeyerBergman Erfgoed Groep B.V.

