

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	10-12-2024
Zaaknummer	1064318
Portefeuillehouder	Nico Schimmel
Onderwerp	Stand van zaken project Mariënborg

1. Kennisnemen van

De stand van zaken project Mariënborg.

2. Inleiding

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, eind 2023, was het de bedoeling om in het eerste kwartaal van 2024 met de verkoop van de koopwoningen in het oudbouw, fase 1 van het project, te gaan starten. Vooruitlopend op de voorbereiding hiertoe is begin 2024 een uitgebreide inspectie van het patronaat door de door Slokker Vastgoed B.V. gecontracteerde aannemer uitgevoerd zodat het DO kon worden afgemaakt en de voorbereiding voor de start verkoop kon worden opgestart.

Helaas bleek het patronaat in een veel slechtere bouwkundige staat te verkeren dan vooraf werd verwacht. Een behoorlijke tegenvaller waardoor de kosten voor de herontwikkeling met ca. 45% zouden oplopen. Hierdoor werd het project onhaalbaar.

Slokker Vastgoed B.V., de eigenaar van Mariënborg, heeft daarom een onderzoek opgestart om een oplossing voor de ontstane situatie te kunnen vinden. Het niet ontwikkelen van de locatie was niet aan de orde.

Het onderzoek heeft tot een oplossing geleid. Hiervoor zijn een aantal aanpassingen onvermijdelijk, waaronder het project weer als een geheel en niet meer in twee fasen te ontwikkelen de belangrijkste is.

3. Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met de aanpassingen in het project Mariënborg om de realisatie van het project te kunnen garanderen. door middel van een allonge op de anterieure overeenkomst. De gesloten anterieure overeenkomst bood hiertoe de mogelijkheid.

4. Consequenties

De belangrijkste aanpassing is dat, zoals gezegd, het project niet meer wordt gefaseerd maar als één geheel wordt opgepakt. Hierdoor kunnen alle sociale huurwoningen in de nieuwbouw gerealiseerd worden en in het oudbouw uitsluitend middeldure en vrije sector koopwoningen.

De andere aanpassingen zijn:

- De publieke binnenruimte in de oudbouw komt te vervallen in ruil voor vier woningen.
- In de publieke buitenruimte zal een verbindend element worden gerealiseerd om de publieke binnenruimte te compenseren.
- Middeldure woningen worden uitsluitend als koopwoning gerealiseerd.
- Ter compensatie wordt ingezet op 100% van de woningen met een koopsom tot €405.000,- VON, prijspeil 1 januari 2025, toe te wijzen aan mensen met

een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente Gooise Meren. Indien binnen twee maanden na start verkoop er nog onverkochte woningen in deze prijs categorie bestaan is Slokker Vastgoed B.V. vrij om deze aan niet gebonden geïnteresseerden aan te bieden.

- Er worden in totaal 105 woningen gerealiseerd inclusief de compensatie Eslaan in de verdeling 33% sociaal, 37% middelduur en 30% duur, voor het project Mariënborg, conform onderstaande tabel.
- De aanpassingen passen in het onherroepelijke bestemmingsplan.

TABEL: nieuwe verdeling woonprogramma Mariënborg totaal				
Type	oudbo uw	nieuwbo uw	totaal	percenta ge
TOTAAL	49	56	105	
Soc. Huurapp. - compensatie Eslaan		2	2	
RESTANT TOTAAL T.B.V. VERDELING	49	54	103	100%
Sociale huurappartementen	-	34	34	33%
Middeldure koopappartementen	18	20	38	37%
VS koopappartementen	31	-	31	30%

5. Communicatie

Het college informeert uw raad door deze mededeling over de stand van zaken van het project Mariënborg. Belangstellenden voor een woning worden door Slokker Vastgoed B.V. via een nieuwsbrief en de project website www.marienburgbussum.nl aansluitend aan de publicatie van deze raadsmededeling op de hoogte gebracht. De gemeentelijke projecten pagina heeft een link naar deze website zodat ook daarop dezelfde informatie voor een ieder zichtbaar is.

Er wordt een persbericht uitgebracht.

6. Vervolg

Slokker Vastgoed B.V. werkt het project uit met deze aanpassingen zodat met de beoogde aannemer(s) tot definitieve contractvorming kan worden overgegaan waarna de omgevingsvergunning in het derde kwartaal 2025 zal worden aangevraagd. De verkoop zal naar verwachting van start gaan in het tweede kwartaal 2025 en de bouw start naar verwachting in het eerste kwartaal 2026.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

drs. E.M. Voorhorst,
Gemeentesecretaris

drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester