gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder
Gea Hofstede

begrotingsprogramma
2 Leefomgeving

draagt bij aan Global Goal(s)
11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
5 december 2023

agendapunt

bijlage(n)
concept Koop-Ontwikkelings-en Realisatieovereenkomst Bloemershof

rol raad
t.k.n.

onderwerp
Woningbouwontwikkeling Bloemershof Dieren/ overeenkomst met Reinbouw Vastgoed B.V.

INHOUD VOORSTEL
Instemmen met het aangaan van de Koop-Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst met Reinbouw Vastgoed B.V.

1 Wat is de aanleiding?

De woningbouwplannen voor terrein Bloemershof hebben een lange voorgeschiedenis. Nadat de raad in 2006 de kaders vaststelde, werd een prijsvraag uitgeschreven. Op basis hiervan is de brandweerkazerne, gymzaal en school gebouwd. Door onder meer de woningbouwcrisis in 2008 en daarmee samenhangende faillissement van de (winnende) ontwikkelaar van destijds, is verdere planvorming en realisatie van de bijbehorende woningbouw tot nu toe uitgebleven.
Op dit moment is de vraag naar woningen groot en is de ontwikkeling weer opgepakt. Voor de geplande woningbouw is het "winnend ontwerp" van destijds, in de vorm van twee bouwblokken/benen, het uitgangspunt. In totaal worden met dit plan 32 woningen toegevoegd.



Kortheidshalve verwijzen wij u naar uw besluitvorming m.b.t. het ontwerp bestemmingsplan welk ontwerp bestemmingsplan per 19-9-2022 ter inzage heeft gelegen.

De bestemmingsplanprocedure kan nu vervolgd worden (met beantwoording ingekomen zienswijzen) aangezien de provincie ons eind augustus jl. berichtte van plan te zijn om de benodigde vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) te willen verlenen (‘zicht op natuurvergunning’). Tegen de daarop gevolgde publicatie van het desbetreffende ontwerpbesluit heeft de provincie namelijk geen zienswijzen ontvangen; het wachten is nu op benodigde stikstofruimte. . Wij koersen hierbij op besluitvorming door de raad m.b.t. vaststelling bestemmingsplan in februari a.s.

De nu voorliggende Koop-Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst (hierna: KOR) is bedoeld om afspraken over de ontwikkeling vast te leggen met de beoogd ontwikkelaar Reinbouw Vastgoed B.V. (hierna: Reinbouw).

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Wet ruimtelijke ordening;
- Burgerlijk wetboek en Algemene Uitgiftenvoorwaarden van de Gemeente Rheden 2013;
- De kaders voor de totale gebiedsontwikkeling uit 2006, vastgesteld door de gemeenteraad.
- Beleidsnota Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Rheden, vastgesteld door de raad van de gemeente op 2-7-2020;
- Publicatie op 28-4-2022 van het voornemen tot verkoop aan Reinbouw (conform de gemeentelijke Beleidsregel uitgifte onroerende zaken Rheden) ten gevolge van het Didam-arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021. Reacties hierop zijn uitgebleven.
- Raadsbesluit zelfbewoningsverplichting bij nieuwbouw d.d. 5-7-2022
- Ontwerp bestemmingsplan (ter inzage 19-9-2022) Dieren-Noord, locatie Bloemersstraat.

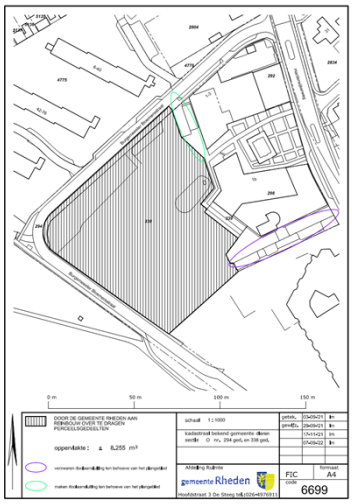
3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

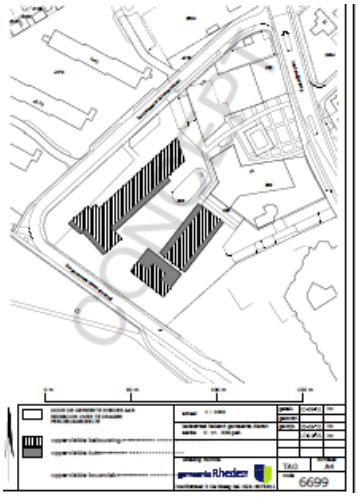
Dit besluit draagt bij aan Global Goal 11 duurzame steden en gemeenschappen en draagt hiermee bij aan onder andere:

- huisvesting voor iedereen
- groene en openbare ruimtes
- relatie stad en omgeving
- waterafvoer
- ruimtelijke ordening/stadsplanning en regelgeving inzetten voor behoud en versterking leefklimaat.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Indien uw college instemt met dit voorstel wordt de bijgevoegde KOR ter ondertekening aangeboden aan Reinbouw. In de KOR zijn de afspraken met Reinbouw opgenomen over de ontwikkeling van het plangebied.
Reinbouw zal de gronden van de gemeente (zie 1e onderstaande tekening) in eigendom overnemen nadat de natuurvergunning (Wnb) verleend is (door provincie) en het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk zijn geworden. Vervolgens zal Reinbouw de woningen en het bijbehorende openbaar gebied realiseren. Uiteindelijk wordt de door Reinbouw aangelegde openbare ruimte weer aan de gemeente in eigendom en beheer (terug) overgedragen; de tot wonen bestemde grondpercelen ter totale grootte van ca 2.384 m2 blijven bij Reinbouw (zie 2e tekening).





Naast algemene, inleidende bepalingen, is de KOR onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

Deel 1 Koop
De afgesproken koopsom is de netto-opbrengst waarin de gemeentelijke kosten van het bouw- en woonrijpmaken en de overige kosten zijn verdisconteerd.
Dat betekent dat op de getaxeerde grondwaarde van de tot woningen bestemde grondpercelen ter totale grootte van ca. 2.384 m2, deze kosten (geraamde kosten van het bouwrijp- en woonrijp maken en

overige kosten) in mindering zijn gebracht. Dit vanwege het feit dat op verzoek van de Gemeente niet de Gemeente zelf maar Reinbouw de kavel bouw- en woonrijp maakt; zie ook hierna: Financiële consequenties.
Naast de gebruikelijke bepalingen en bedingen (zoals waarborgsom van 10 % van de koopsom), is in artikel 7 KOR (Start Bouw en terug levering) vastgelegd dat Reinbouw z.s.m. met de voorverkoop van de woningen zal starten nadat de natuurvergunning is verleend en het bestemmingsplan door de Raad is vastgesteld. Bovendien is een ontbindingsmogelijkheid met terug levering opgenomen in het geval dat Reinbouw na levering van het bouwterrein toch niet tijdig zou starten met de realisatie van de woningbouw.

Deel II Ruimtelijke Ontwikkeling
Deze bevat een kernbepaling als de gemeentelijke inspanningsverplichting m.b.t. de wijziging van het bestemmingsplan (art. 13 AO). Een belangrijke bepaling inhoudende dat Reinbouw zich verplicht om binnen 6 maanden na onherroepelijk bestemmingsplan, een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor de woningen in te dienen ervan uitgaande dat de natuurvergunning verkregen is. Zo niet, dan mag Gemeente de KOR ontbinden tenzij ontbreken van de natuurvergunning reden is om te wachten met de ontvankelijke ('bouw')aanvraag(art 14 KOR).

Deel III Woonrijp maken en levering Openbare Ruimte
Aangezien er goede afstemming nodig is met betrekking tot bouw- en woonrijp maken in samenhang met de woningen en uitvoeren van beperkte sanering etc., wil Gemeente graag dat Reinbouw de aanleg van de Openbare Ruimte voor haar rekening wil nemen. Hiermee is Reinbouw akkoord gegaan en dit alles is vastgelegd in artikel 16 KOR over Woonrijp maken Openbare Ruimte, doorleggen aanbestedingsplicht Gemeente, bankgarantie, terug levering om niet inclusief en regelingen m.b.t. waterafvoer, verzamelcontainer en (blijvend te handhaven) erfscheiding overgang privé/openbaar.

Deel IV Algemeen
Hierin is (naast gebruikelijke bepalingen en bedingen) onder andere opgenomen de zelfbewonings-verplichting voor nieuwbouw van 5 jaar (art. 19 KOR). En een vervreemdingsverbod van Reinbouw om het perceel over te dragen voordat het project is gerealiseerd. Dit vanwege het feit dat de door Reinbouw aan te leggen Openbare Ruimte, weer aan de Gemeente terug in eigendom moet worden overgedragen (art. 20 KOR). Ook bevat dit deel IV diverse gebruikelijke ontbindende voorwaarden voor het geval het nieuwe bestemmingsplan niet tot stand komt of geen onherroepelijke omgevingsvergunning, natuurvergunning en of andere eventueel noodzakelijke toestemmingen verkregen wordt of indien het Reinbouw toch niet lukt om haar voorverkooppercentage van minimaal 70% te halen binnen de daarvoor afgesproken termijn (van in principe 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan(art. 21 KOR).

5 Wat zijn de financiële consequenties?

Het uiteindelijke netto-resultaat van deze ontwikkeling bestaat uit de opbrengst van de gronden (woningbouw deel) minus de gemaakte kosten om deze ontwikkeling tot stand te brengen. De opbrengsten van de gronden zijn door een onafhankelijk taxateur bepaald op basis van de vrij op naam (von)-prijzen en stichtingskosten. Door de dalende von-prijzen en stijgende bouwkosten zijn de grondopbrengsten (doordat deze residueel berekend worden) het laatste jaar sterk gedaald. Daarbij zijn de grondkosten, onder andere bouw- en woonrijp maken, gestegen.
Per saldo (grondopbrengsen minus (grond)kosten) is het resultaat hierdoor, oftewel de netto opbrengst het afgelopen jaar sterk gedaald. De gronden hebben geen boekwaarde.

In de koopovereenkomst is het verkoopbedrag (zoals hiervoor genoemd: het 'per saldo bedrag') opgenomen voor de gronden. Na overdracht gronden, ontwikkelt Reinbouw Vastgoed B.V. de gronden en maakt ze de gronden bouw- en woonrijp. Dit bedrag is tot stand gekomen op basis van een onafhankelijke taxatie en kostenraming van de realisatie van het openbaar gebied. De opbrengst voor de verkoop van deze gronden bedraagt **€** Er wordt geen grondexploitatie geopend aangezien de gemeente niet zelf bouw- en woonrijp maakt en beperkt kosten maakt.

In de KOR is opgenomen dat eventuele meerkosten door gebruik elektrische voertuigen bouw- en woonrijp maken voor rekening van De Gemeente zijn. Dit aangezien dit onderdeel is van Bouw- en woorijp maken. Dit zijn kosten die behoren bij de grondkosten. Dit bedrag is niet opgenomen in de

berekening voor de grondprijs aangezien deze kosten moeilijk te ramen zijn. Deze meerkosten mogen, conform de overeenkomst, niet meer bedragen € 100.000,-.

Op 4 mei 2021 is middels een collegebesluit € ter beschikking gesteld als voorbereidingskrediet. Naar verwachting wordt hiervan € besteed en resteert daarmee € Bij de voorbereiding (onder andere een toetsende rol) en realisatie (onder andere toezicht) van het openbare gebied maakt met inzet van capaciteit, de gemeente kosten. Deze zijn geraamd op € . Per saldo is daarmee een extra voorbereidingskrediet nodig van € . Dit bedrag wordt in het resultaat verwerkt (zie onderstaand).

Deze ontwikkeling zal hiermee het volgende resultaat hebben:

Verkoop grond aan Reinbouw	€
Kosten voor elektrisch bouwen (maximaal, kan minder worden)	€
Voorbereidingskosten (raming)	€
Realisatiekosten (raming)	€
resultaat	€

De kosten en opbrengsten worden geboekt op 678201. Het uiteindelijke resultaat zal terugvloeien naar algemene middelen

Inzicht verloop beschikbaar budget:	*Structureel./ Incidenteel*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
Budget:					
Af: aangegane verplichtingen:					
Bij: inkomsten:					
Beschikbaar:					
Gevraagd budget:					
Restant budget nog beschikbaar:					

6 Wat zijn de risico's?

Ter beperking van risico's bevat ook deze overeenkomst een aantal boetebepalingen, algemene en specifiek meer toegesneden op o.a. zelfbewoningsverplichting, vervreemdingsverbod en correcte aanleg van de Openbare Ruimte. De mogelijke risico's behoren tot de gebruikelijke risico's die behoren bij locatieontwikkelingen.

Naast deze afspraken in de KOR, zijn er natuurlijk de gebruikelijke risico's welke samenhangen met het verloop van de bestemmingsplanprocedure en verkrijging van de benodigde vergunning voor het stikstofregistratiesysteem. Mochten deze en eventueel andere benodigde vergunningen en toestemmingen niet tot stand komen, dan kunnen partijen de KOR ontbinden (art 21 KOR).
Daarnaast geldt dat de huidige onzekerheid over de situatie op de woningmarkt met mogelijk nog een verdere stijging van de bouwkosten, de voorgenomen gebiedsontwikkeling kan belemmeren (zie art. 21 KOR: mogelijkheid ontbinding KOR, indien niet ten minste 70 % van de woningen tijdig is verkocht). Denk aan afzetmogelijkheden van de woningen in het plan en invloed op realisatieplanning en het moment van de beoogde grondtransactie(s).

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Belanghebbenden bij dit voorstel zijn primair de gemeente en Reinbouw. Beide partijen kunnen zich na het onderhandelingsproces verenigen met de inhoud van de KOR en de uitgangspunten voor het onderliggende project.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Dit voorstel gaat ter informatie naar de Raad en communicatie vindt natuurlijk met koper, ontwikkelaar Reinbouw plaats.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
De gemaakte afspraken in de koopovereenkomst worden gemonitord.