gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	**begrotingsprogramma**	**draagt bij aan Global Goal(s)**
G. Hofstede	3 Gebiedsontwikkeling	11 Duurzame steden en gemeenschappen 16 Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten

b en w-vergadering	**agendapunt**	**bijlage(n)**
		concept Contractoverneming IJssel District te Velp Collegebesluit 3-10-2023 AO, IJssel District.

rol raad

Ter info

onderwerp

IJssel District te Velp, contractsovername m.b.t. Anterieure Raam- en Koopovereenkomst.

INHOUD VOORSTEL

Besluiten tot het aangaan van de aanvullende overeenkomst op de Anterieure Raam- en koopovereenkomst inhoudende een contractoverneming van ene contractspartij door andere contractpartij.

1 Wat is de aanleiding?

Vooraf

Op 3 oktober 2023 ging u akkoord met het aangaan van de Anterieure Raam- en koopovereenkomst (hierna: AO) met drie ontwikkelende partijen in het plangebied IJssel District.
Hierbij is door een van de marktpartijen gelijktijdig aangegeven dat het aangaan van de AO geschiedt onder de uitdrukkelijk voorwaarde van contractsoverneming door een van de andere contractspartijen. Hierover gaat dit voorstel.

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

2.1 Onderhandelingen overeenkomst

Gaandeweg de AO-onderhandelingen, bleek namelijk dat een van de ontwikkelende partijen overwoog om zich terug te trekken uit de gebiedsontwikkeling IJssel District. Uiteindelijk is deze partij toch tot medeondertekening van de AO overgegaan. Dit vanwege gelijktijdig gemaakte afspraken tussen deze ontwikkelende partij met andere contractspartij van de AO, over een overname van rechten en verplichtingen uit de AO gecombineerd met een vastgoedtransactie.

2.2 Anterieure Raam- en koopovereenkomst (AO)

De AO bevat kortgezegd, het gebruikelijke verbod om zonder toestemming van de Gemeente, rechten en verplichtingen uit de AO over te dragen aan een derde (art 16 AO).

Door het aangaan van de aanvullende overeenkomst inhoudende een contractsoverneming* van ene ontwikkelende partij door een andere ontwikkelende contractspartij van de AO, verleent de gemeente deze schriftelijk toestemming.

* *Partijen zijn overeengekomen dat partij X alle rechten en verplichtingen, voor zover hierna uitdrukkelijk niet anders is vermeld, uit de AO van partij IJ zal overnemen en dat partij IJ zich terug zal trekken uit de ontwikkeling in het IJssel District te Velp. Op deze hoofdregel (alle rechten en verplichtingen gaan over) is in de contractsoverneming één uitzondering gemaakt. De overdragende partij is jegens de gemeente wel zelf verplicht de in de AO afgesproken exploitatiebijdrage voor de plan- en onderzoekskosten van in totaal XXX , zelf aan de gemeente te betalen (zie betaalmomenten 2 en 3 van art 12.3 AO).*

Deze gemeentelijke toestemming verlenen maakt dat:

a. door akkoord op de contractoverneming, ook de AO tot stand komt;
b. en aldus de voorgenomen gebiedsontwikkeling binnen de gestelde (en strakke) termijnen en bijbehorende financiering conform de Woningbouwimpuls, voort kan en geen verdere vertraging ondervindt;
c. er zo mogelijk nog vóór deadline van 14 oktober 2023, een beroep gedaan kan worden op extra subsidiemogelijkheid volgens de Start Bouw Impuls (SBI) waartoe o.a. een getekende AO ingestuurd moet worden;
d. in de AO opgenomen rechten en verplichtingen zèlf niet veranderen, dus ongewijzigd blijven. De overnemende partij zal niet alleen zijn eigen exploitatiebijdragen maar ook de exploitatie - bijdrage voor de aanleg van de Openbare Ruimte van de overdragende marktpartij, voor zijn rekening nemen.
   Bij het uitblijven van tijdige betalingen en garanties, kan Gemeente niet anders (i.v.m. wettelijk verplicht kostenverhaal) dan de bestemmingsplanprocedure niet verder vervolgen en een eventueel al aan de Raad aangeboden voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan even 'parkeren' dus aanhouden of voorstel zelfs terugtrekken (art 12.7 AO).

2.3 Collegebesluit 3-10-2023 m.b.t. AO
Voor het overige bestaand beleid en kader verwijzen wij u kortheidshalve naar uw besluit van 3-10-2023 inzake aangaan AO.

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

Bijdrage aan Global Goal 11 Duurzame steden en gemeenschappen: zoals dus creëren van huisvesting en groene en openbare ruimtes. Met de uitwerking van het plangebied van het Masterplan tot het Ontwikkelplan IJssel District, komt een nieuwe stedelijke woonbuurt die een visitekaartje voor Velp zal zijn. Er worden 786 woningen gebouwd waarvan 75% betaalbaar in een gevarieerde mix aan woningtypes en met een prachtig park. Met realisatie van het plangebied, wordt dus een groot deel van de woningbouwdoelstelling van de gemeente Rheden voor de komende jaren behaald.

Bijdrage aan Global Goal 14: duidelijkheid rechtspositie voor alle betrokken partijen

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Na gelijktijdige mede-ondertekening van de AO en de Aanvullende overeenkomst (Contractoverneming) van alle partijen, kan de bestemmingsplanprocedure vervolgd worden want dan zijn er afspraken met betrekking tot het wettelijke verplichte kostenverhaal.

Indien deze overeenkomsten spoedig tot standkomen (uiterlijk vóór 14 oktober a.s. maar beter eerder), is zoals hiervoor aangegeven misschien nog een tijdige aanvraag voor een beroep op de Startbouwimpuls, haalbaar.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

M.b.t. de Contractoverneming geen.
Voor het overige verwijzen wij u kortheidshalve naar uw besluit van 3 oktober 2023 m.b.t. de AO.

6 Wat zijn de risico's?

Naast de in uw besluit van 3 oktober 2023 benoemde risico's waarnaar wij u kortheidshalve verwijzen, levert de contractoverneming op zich niet op voorhand extra financiële risico's op.

Bij elke partij bestaat tenslotte het risico dat de exploitatiebijdragen niet of niet op tijd betaald worden. Met de contractueel afgesproken mogelijkheid om bij ontbrekend kostenverhaal, dan als gemeente alsnog te stoppen met de gebiedsontwikkeling, de AO te ontbinden of aanleg van Openbare Ruimte aan te passen. Kortheidshalve verwijzen wij u naar uw besluit van 3 oktober 2023.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Marktpartijen koppelen de ondertekening van de AO aan de ondertekening van de Aanvullende overeenkomst (Contractoverneming).

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
Met betrekking tot de AO, met marktpartijen.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
nvt

M.FL 6-10-2023