GEMEENTE ENSCHEDE

Voorstel Gemeenteraad A

Onderwerp	Herontwikkeling wijk Varvik-Diekman		
Portefeuillehouder	Algemeen agendaletter (A)		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Aangeboden aan Raad	…… 2023
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2200117727

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. kennis te nemen van de exploitatieovereenkomst met bijlagen;
2. het definitief stedenbouwkundig plan conform bijlage 3 van de exploitatieovereenkomst als richtinggevend kader aan te houden voor de verdere planuitwerking;
3. een krediet vast te stellen ad € 457.500,-- voor de plankosten volgend uit de herontwikkeling van de wijk Varvik-Diekman en deze te dekken uit de exploitatiebijdrage te betalen door de exploitant;
4. de hieruit volgende wijzigingen in de gemeentebegroting aan te brengen;
5. de door het college van B&W opgelegde geheimhouding op de exploitatieovereenkomst met bijlagen 1, 6 en 7, de begrotingswijziging en de grondexploitatie te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Inleiding en voorgeschiedenis

Huidige situatie



Ontwerp nieuwe situatie



Woningcorporatie Domijn gaat de woningen in Varvik-Diekman her ontwikkelen. Circa 190 woningen worden gesloopt en 170 nieuw gebouwd. De nieuwe woningen zijn circa 130 eengezinswoningen in de sociale huur, 22 eengezinswoningen in de middenhuur en 16 studio's in de sociale huur voor jongeren tot 23 jaar. 80 zogenaamde beneden-bovenwoningen in de sociale huur worden verduurzaamd.

Domijn gaat samen met de gemeente de openbare ruimte vergroten en vernieuwen. De huidige grote tuinen worden verkleind, waardoor er meer ruimte beschikbaar komt voor waterberging en groen.

<u>Duurzaamheid</u>
De 170 nieuwe woningen worden gasloos. Energievoorziening wordt geregeld met warmtepompen en zonnepanelen. De 80 beneden bovenwoningen worden verduurzaamd. De ambitie is om deze gasloos te maken.

Regenwater wordt afgekoppeld van het riool en het gemengde riool wordt een gescheiden stelsel voor regenwater en afvalwater.
De nieuwe openbare ruime wordt groen ingericht. Wadi's zorgen voor waterberging en dragen bij aan de groene uitstraling van het verblijfsgebied.
De ontwikkeling past bij de ambities van de gemeente conform het coalitieakkoord 2022-2026 ("de groene, duurzame stad"). De gemeente is daarom bereid mee te werken aan het plan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn er afspraken gemaakt over de samenwerking en de kostenverdeling.

In de huidige plannen van Domijn wordt het aantal woningen in de wijk Varvik-Diekman met ongeveer 20 teruggebracht. Wij stellen vast dat deze vermindering op gespannen voet staat met het landelijke beleid en het huidige coalitieakkoord. In het coalitieakkoord staat immers dat het aantal inwoners in Enschede naar 170.000 moet groeien. In de wijk Varvik-Diekman is echter wateroverlast bij hevige regenval. Door de relatief lage ligging komt er ook regenwater uit andere delen van Enschede de wijk in. Er moet dus ruimte gemaakt worden voor het bergen van regenwater. Ook is er sprake van sociale problematiek in een deel van de wijk. Het vergroten van de openbare ruimte met groen en waterbergingen zijn verwerkt in het nieuwe ontwerp. Dit is de beste keuze voor de wijk en voor Enschede als geheel.

Samenwerking
De ontwikkeling gaat over de woningen in eigendom van Domijn, de kabels en leidingen in eigendom van nutsmaatschappijen en de openbare ruimte (inclusief wegen en riolering) in eigendom van de gemeente. Een gezamenlijke en centrale regie, coördinatie en aansturing van alle werkzaamheden is van belang.
Afgesproken is dat Domijn alle werkzaamheden initieert, coördineert en aanstuurt, waarbij de gemeente toetst en advies geeft. Domijn is verantwoordelijk voor het bouwproces van de woningen en draagt daarvoor ook het (financieel) risico. De gemeente is formeel opdrachtgever voor de werken in de openbare ruimte, maar zet de bijbehorende werkzaamheden van het maken van het ontwerp en het bestek tot en met de uitvoering en oplevering weg bij Domijn. De gemeente wordt de aanbestedende dienst voor de werken in de openbare ruimte. De kosten voor rekening van Domijn worden door Domijn betaald of aan Domijn doorgezet. De kosten voor deze administratieve organisatie worden verdeeld tussen Domijn en de gemeente.

Kosten verdeling
Basisafspraak tussen Domijn en de gemeente in deze ontwikkeling is dat de "veroorzaker" betaalt en deze draagt voor dat deel ook de risico's. Voor de (nieuwe) openbare ruimte is afgesproken dat de gemeente de kosten betaalt voor het nieuwe riool en de m2 verharding van de bestaande rijbaan als gevolg van de rioolvervanging. Ook betaalt de gemeente de waterberging die nodig is voor deze m2 verharding en de eventuele waterberging van buiten het plangebied. Alle overige kosten voor de (nieuwe) openbare ruimte zijn voor rekening van Domijn.

Kostenverhaal
De gemeente is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de aan de ontwikkeling verbonden kosten op Domijn te verhalen. In de exploitatieovereenkomst is dit vastgelegd. Daarnaast is Domijn op grond van deze overeenkomst verplicht de eventueel door de gemeente aan inwoners uit te betalen vergoedingen met betrekking tot planschade, aan de gemeente te vergoeden. De gemeente heeft hiermee haar wettelijk verplichte kostenverhaal voldoende anderszins verzekerd zoals aangegeven in de Wro.

Inmiddels heeft het college besloten een exploitatieovereenkomst met Domijn te sluiten. In de exploitatieovereenkomst zijn o.a. het definitief stedenbouwkundig plan en de financiële afspraken vastgelegd. De stukken waarop geheimhouding is opgelegd (de exploitatieovereenkomst met bijlagen 1, 6 en 7, de begrotingswijziging en de grondexploitatie) liggen bij de griffie.

Publieksvriendelijke samenvatting
Woningbouwcorporatie Domijn en de gemeente Enschede werken samen aan de herstructurering van de wijk Varvik-Diekman. Een groot deel van de woningen van deze naoorlogse wijk is namelijk verouderd. 190 technisch verouderde woningen worden gesloopt en maken plaats voor 170 nieuwe en duurzame woningen. Daarnaast verduurzaamt Domijn 80 beneden-bovenwoningen, zodat deze sociale huurwoningen weer jaren meekunnen en klaar zijn voor een duurzame toekomst.

De nieuw te bouwen woningen zijn voor het overgrote deel bestemd als sociale huurwoning. Er komen in dit segment 130 eengezinswoningen en 16 studio's voor jongeren tot 23 jaar. Daarnaast worden er 22 eengezinswoningen gebouwd in het middensegment. Dit is goed voor de diversiteit in de wijk. Ook wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. De openbare ruimte wordt groter en groener, met volop ruimte voor

klimaat adaptieve maatregelen. De herstructurering van Varvik-Diekman is dus goed voor het klimaat, de woonlasten en de leefbaarheid in de wijk.

In tegenstelling tot veel andere projecten is afgesproken dat Domijn alle werkzaamheden initieert, coördineert en aanstuurt. De gemeente toetst de plannen en geeft advies. De gemeente blijft formeel opdrachtgever voor het werk in de openbare ruimte. Maar zet de uitvoering hiervan volledig weg bij Domijn. Voor de herstructurering van Varvik-Diekman is een bestemmingsplanwijziging nodig. Door een exploitatieovereenkomst aan te gaan met Domijn is het kostenverhaal verzekerd. En kan de gemeente de bestemmingsplanprocedure in gang zetten. Zo maken we Varvik-Diekman samen met Domijn klaar voor de toekomst.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Er worden 190 technisch verouderde woningen gesloopt en hiervoor komen 170 nieuwe, duurzame woningen in de plaats. De overige 80 woningen zullen worden verduurzaamd. Daarnaast wordt het openbaar gebied vergroot en vergroend. Er wordt hiermee invulling gegeven aan het coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente (“de groene, duurzame stad”).

Argumenten
1.1 Exploitatieovereenkomst is kans om herontwikkeling te realiseren
In de exploitatieovereenkomst met Domijn regelen we de afspraken om de wijk gezamenlijk te vernieuwen.

1.2 Oude woningen worden vervangen en verduurzaamd
In plaats van verdere veroudering van de wijk zullen er nieuwe, duurzame woningen komen. Dit is uiteraard prettig voor de bewoners van deze wijk i.v.m. energiekosten, maar ook een aanwinst voor de omgeving qua leefbaarheid.

1.3 Het bouwplan past binnen de gemeentelijke beleidskaders voor woningbouw
Het plan van Domijn is getoetst aan en past binnen de beleidskaders voor woningbouw van de gemeente.

2.1 De raad stelt de ruimtelijke kaders vast voor stedelijke ontwikkeling
De definitieve ruimtelijke kaders worden separaat bij de raad ter besluitvorming voorgelegd bij het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

3.1 De raad dient de kredieten vast te stellen voor de particuliere grondexploitatie
In de Nota Grondbeleid, bijlage 5: Notitie beheersregels MPG artikel 11 lid 3 is opgenomen dat de raad moet worden verzocht om krediet beschikbaar te stellen als de te verhalen kosten € 250.000,-- of hoger zijn.
De in de exploitatieovereenkomst te verhalen kosten ad € 457.500,-- zijn hoger dan € 250.000,--.

Deze kosten bestaan voor € 422.500,-- uit plankosten. Dit zijn de ambtelijke begeleidingskosten ten behoeve van de planontwikkeling van dit project en de kosten voor de aanpassing van het bestemmingsplan.

Daarnaast wordt conform beleid de Ruimtelijke Ontwikkelingsbijdrage à € 35.000,-- in rekening gebracht (Wro art. 6.24). De gemeente heeft als beleidsuitgangspunt omschreven in de Nota Grondbeleid dat er een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling gevraagd wordt aan initiatiefnemers. Deze bijdrage wordt ondergebracht in de reserve gebiedsontwikkeling en is bestemd voor de projecten in de investeringsagenda.

Naast de verrekening van de apparaatskosten en de ruimtelijke bijdrage zijn in de exploitatieovereenkomst met Domijn op hoofdlijnen ook afspraken gemaakt over de kostenverdeling van de investeringen in de openbare ruimte. De uiteindelijke werkzaamheden en dekking van de kosten van de rioolvervanging zijn op hooflijnen al in het Water en Klimaatadaptatieplan 2022-2026 opgenomen welke reeds door de raad zijn vastgesteld. We staan nu nog aan het begin van deze ontwikkeling. Daarom is de hoogte van het uitvoeringskrediet nog niet bekend.

5.1.Geheimhouding op de exploitatieovereenkomst met bijlagen 1, 6 en 7, de begrotingswijziging en de grondexploitatie is gerechtvaardigd gelet op artikel 5.1 lid 2 onder b, f en i van de Wet open overheid (verder Woo).
Het collegebesluit en het raadsvoorstel zijn openbaar. Op een aantal bijlagen is geheimhouding opgelegd door het college en is bekrachtiging door de raad gewenst. De belangenafweging voor de geheimhouding wordt gemotiveerd door onderstaande grondslagen:

- artikel 5.1. lid 2 onder b Woo

Deze uitzonderingsgrond is aan de orde als de gemeente door het openbaar maken van informatie financieel nadeel kan oplopen. Daarvan is onder meer sprake als bij gebiedsontwikkelingen openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente tegenover wederpartijen/ontwikkelaars aantast of verzwakt. Openbaarmaking kan de onderhandelingspositie van de gemeente zozeer schaden dat de economische of financiële belangen van de gemeente geacht moeten worden zwaarder te wegen dan het belang van openbaarmaking. Te denken valt in dit kader aan bijvoorbeeld het openbaar maken van grondprijzen, de voor de gemeente aanvaardbare rendementen en de strategie van de gemeente in het vervolg van de ontwikkeling bij onderhandelingen en bij eventuele gerechtelijke procedures. Als deze informatie bekend wordt, dan kunnen ondernemers hun aanbod hierop afstemmen ten nadele van de gemeente. Ook zou verdergaande openbaarheid kunnen leiden tot aansprakelijkheidsstelling en schadeclaims van partijen waarmee in het verleden al overeenkomsten zijn gesloten;

- artikel 5.1 lid 2 onder f Woo
  Deze uitzonderingsgrond is aan de orde in het geval bij de gemeente informatie aanwezig is die bij openbaarmaking de (economische) belangen van bedrijven onevenredig kunnen schaden. In dit geval gaat het om informatie die bij openbaarmaking de belangen van de partij waarmee de onderhandelingen tot dusver zijn gevoerd kunnen beschadigen omdat deze informatie inzicht geeft in de inhoud van de gevoerde onderhandelingen en daarmee inzicht in de strategische en concurrentiegevoelige belangen van deze partij;

- art. 5.1 lid 2 onder i Woo
  Deze uitzonderingsgrond is van toepassing in situaties waarin door openbaarmaking van informatie de gemeente onevenredig nadeel ondervindt en bij de uitvoering van (aspecten van) haar taken en het behartigen van het algemeen belang niet meer goed kan functioneren. Naast en in het verlengde van onevenredige benadeling van de – hiervoor al genoemde - economische/financiële belangen van de gemeente zal openbaarmaking nadelig zijn voor goede en succesvolle gebiedsontwikkelingen in de gemeente en de daarmee onlosmakelijk verbonden gemeentetaken zoals het voldoen aan de woningbouw- en verduurzamingsopgave en de opgave van het realiseren en behouden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de gemeente.

Risico's

1.1 Vertraging door in werking treden van de Omgevingswet

Per 1 juli 2023 wordt mogelijk de omgevingswet van kracht. Dit betekent dat bestemmingsplannen niet meer onder de Wro in procedure kunnen gaan, wat mogelijk tot vertraging zal leiden. Om deze reden is gepland om het ontwerp bestemmingsplan ruim vóór 1 juli 2023 ter inzage te leggen.

1.1 Het herziene bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk

In dat geval zal de exploitatieovereenkomst met Domijn worden ontbonden en zal er voorlopig geen nieuwe ontwikkeling van de wijk Varvik-Diekman plaatsvinden. Als de overeenkomst wordt ontbonden, blijft Domijn gehouden de daadwerkelijk door de gemeente gemaakte kosten te betalen.

1.3 De extreme prijsstijgingen kunnen ertoe leiden dat het plan niet langer haalbaar is

De oorlog in Oekraïne heeft ertoe geleid dat er in Europa sprake is van extreme prijsstijgingen. Dit vooral als gevolg van de hoge energieprijzen. Deze ontwikkelingen brengen extra risico met zich mee. De bouwkosten kunnen zo hard stijgen dat het plan niet langer haalbaar zijn.
In de overeenkomst is daarom afgesproken dat de gemeente het recht heeft om de bestemming terug te brengen naar de oorspronkelijke bestemming indien Domijn binnen 6 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan niet is gestart met de realisatie van het plan, of indien Domijn binnen 10 jaar na het aangaan van de exploitatieovereenkomst wel is gestart met de realisatie van het plan, maar het plan niet kan opleveren.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Er vindt kostenverhaal plaats via de exploitatieovereenkomst. De plankosten, kosten planologische procedure, de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, eventuele planschade en een gedeelte van de kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte (volgens principe "veroorzaker betaalt") komen voor rekening van Domijn.

Om de gemeentelijke plankosten en de ruimtelijke bijdrage te dekken is een krediet nodig. De kredietaanvraag voor de particuliere grondexploitatie is als volgt opgebouwd:

Kostenposten	Bedrag

Plankosten	€ 422.500
Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling	€ 35.000
Totaal	**€ 457.500**

Dekkingsposten	Bedrag
Exploitatiebijdrage	€ 457.500
Totaal	**€ 457.500**

De te verhalen kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte zullen via een investeringskrediet lopen. De dekking is reeds geregeld in het vastgestelde Water en Klimaatadaptatieplan 2022-2026. Als meer duidelijkheid is over de uiteindelijke kosten zal de raad worden geïnformeerd.

Afweging en alternatieven
Er is geen alternatief voor deze herontwikkeling van de wijk Varvik-Diekman, omdat Domijn eigenaar is van deze woningen en dus alleen met Domijn deze herontwikkeling mogelijk is. Alternatief is slechts om de wijk niet te her ontwikkelen.

Participatie
De gemeente heeft een faciliterende rol in deze ontwikkeling. De communicatie met de omgeving loopt in eerste instantie via Domijn. Daar waar nodig denkt de gemeente mee en wordt ook zo nodig door de gemeente actief gecommuniceerd. Domijn onderhoudt actief contact met de huurders en de georganiseerde wijk/buurt overlegorganen.

Communicatie
De bewoners en omwonenden zijn en worden door Domijn op de hoogte gebracht. Verdere communicatie richting de omgeving loopt ook via Domijn.

PR over besluit:
Nee.

Vervolg
De voorbereidingen voor het wijzigen van het bestemmingsplan zijn gestart. Het College zal het bestemmingplan naar verwachting begin 2023 ter visie leggen. In het tweede kwartaal van 2023 zal het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan dan worden voorgelegd aan de raad. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient door Domijn het vergunningentraject te worden doorlopen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning alvorens de bouw kan starten.

Bijlagen:

1. Exploitatieovereenkomst Varvik-Diekman met bijlagen (geheim, m.u.v. bijlagen 2, 3, 4 en 5)
2. Begrotingswijziging (geheim)
3. Grondexploitatie (geheim)
4. Raadsbesluit

Burgemeester en Wethouders van Enschede, _____

de loco-Secretaris,
E.A. Smit

de Burgemeester,
R.W. Bleker