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)**
3 oktober 2023		concept Anterieure Raam- en koopovereenkomst IJssel District te Velp (=AO)

rol raad
Ter info

onderwerp
IJssel District te Velp, Anterieure Raam- en Koopovereenkomst.

INHOUD VOORSTEL
Besluiten tot het aangaan van:
Anterieure raam- en koopovereenkomst met betrekking tot het Plangebied IJssel District te Velp.

1 Wat is de aanleiding?

Vooraf
In augustus 2021 sloot de gemeente de intentieovereenkomst met drie ontwikkelende partijen in het plangebied IJssel District. Vervolgens is op 15 december 2021 de Woningbouwimpuls (hierna: WBI) toegekend. Daarop hebben de vier partijen gezamenlijk het Masterplan IJssel District (Raad 22-2-2022) uitgewerkt tot het zogenaamde (concept) Ontwikkelplan, daarna vastgesteld door Raad op 27-6-2023. Een uitwerking volgens de voorwaarden van de ontvangen WBI van 2,7 miljoen + ca. 0,8 mio cofinanciering provincie. In meerdere gezamenlijke reken- en tekensessies (drie marktpartijen en gemeente) is de programmering en fasering verder bezien en doorgerekend om aldus zo tot een (concept-) Ontwikkelplan te komen.
Op 13-7-2023 is het ontwerp-Chw bestemmingsplan Velp Zuid, locatie IJssel District, ontwerp-beeldkwaliteitsplan IJssel District en ontwerpbesluit Hogere waarden en m.e.r.-beoordelingsbesluit ter inzage gelegd.

Onderhandelingen overeenkomst
Intussen hebben de vier Partijen (drie ontwikkelende marktpartijen en Gemeente) onderhandeld over het aangaan van de vervolgovereenkomst. Het aangaan van een dergelijke anterieure overeenkomst is namelijk nodig om het wettelijk verplichte kostenverhaal (art 6.12 ev Wro) te verzekeren en wel voordat het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld.
De algemene kostenstijgingen en onzekere tijden, maken ook voor dit project dat alle partijen (ontwikkelende marktpartijen en Gemeente zelf) tijd nodig hadden om tot overeenstemming te komen over de te maken vervolgafspraken. Inmiddels hebben 2 marktpartijen de overeenkomst getekend en 1 marktpartij nog niet. De marktpartijen hebben onderling nog overleg en allen geven aan gemeente aan dat de verwachting is dat ook de laatste marktpartij binnenkort de overeenkomst zal ondertekenen. Om de voortgang van het project zoveel mogelijk te behouden ligt dit BenW voorstel voor om de anterieure raam- en koopovereenkomst met marktpartijen aan te gaan. Bij positief besluit van uw college en medeondertekening door de laatste marktpartij, zal ook namens de gemeente de anterieure raam- en koopovereenkomst mede ondertekend worden.

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

1 intentieovereenkomst d.d. 18-8-2021, B&W d.d. 17-8-2021;
2 WBI bijdrage d.d. 15-12-2021 en provinciale cofinanciering d.d. 31-8-2021;
3 Masterplan IJsseldistrict, Raad d.d. 22-2-2022;
4 Ontwikkelplan en Grondexploitatie, Raad d.d. 27-6-2023;
5, het ontwerp-Chw bestemmingsplan Velp Zuid, locatie IJssel District, ontwerpbeeldkwaliteitsplan IJssel District en ontwerpbesluit Hogere waarden en m.e.r.-beoordelingsbesluit, B&W d.d. 3-7-2023;
6 Kostenverhaal volgens afdeling 6.4 Grondexploitatie (artikelen 6.12 ev) Wro;
7 Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Rheden 2022, Raad 5-7-2022
8 Gemeentelijk beleid als zelfbewoningsverplichting voor nieuwbouw, Raad 5-7-2022
9. Algemene Uitgiftenvoorwaarden Rheden 2013.

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?

Dit voorstel ziet op de anterieure Raam- en Koopovereenkomst voor het Plangebied IJssel District, hierna ook te noemen: AO. Dus op de bouwvelden van het Ontwikkelplan A1, B, C, D en F (= Bijlage 7 AO). Een aantal zaken zoals het exacte moment van grondleveringen voor de aanleg van het openbaar gebied, worden nog uitgewerkt in vervolg-overeenkomsten, vandaar het woord *raam*overeenkomst.
Na mede-ondertekening van de AO van alle partijen kan de bestemmingsplanprocedure vervolgd worden want dan zijn er afspraken met betrekking tot het wettelijke verplichte kostenverhaal.

De AO bevat, naast gebruikelijke bepalingen en bedingen, afspraken over:

a. onderlinge samenwerking, inspanningsverplichting van uw college (m.b.t. bestemmingsplan) en marktpartijen (inspanningen tot start bouw woningen conform WBI) en verzekeren van kostenverhaal, mijlpalenplanning (= art. 2 t/m 6 AO);
b. nadere uitwerking door WBI voorgeschreven Woningbouwprogramma, gevolgen indien niet tijdig gestart wordt met bouw eerste woningen conform WBI, een koppeling met gemeentelijke Doelgroepenverordening, first right of refusal voor Vivare enz. (= art. 7 AO), zie hierna meer hierover;
c. ter verduidelijking en versterking van parkeervraag in Ontwikkelplan en Ontwerpbestemmingsplan is het toegankelijk maken en houden omschreven (= art. 8 AO);
d. de aanleg van de Openbare ruimte waaraan marktpartijen meebetalen door Gemeente evenwel met de kanttekening dat bij intrekking van WBI (geheel of deels) indien niet, niet tijdig aan voorwaarden voldaan wordt, de gemeente, de aanleg Openbare Ruimte, niet of op later moment (geheel of deels) aan kan leggen (= art. 9 AO);
e. kernafspraken met betrekking tot de onderlinge grondtransacties zoals de eigendomsoverdrachten voor symbolische koopsom van 1 euro k.k. van perceelsgedeelten van marktpartijen die nodig zijn voor de aanleg van de Openbare Ruimte (=art. 10 AO);
f. de bereidheid van de Gemeente om de opbrengst van haar grond dat wil zeggen de ontwikkelclaim (met bestemmingsplanmogelijkheden van de ontwikkeling van 134 woningen) in te zetten voor plangebied in verband met realiseerbaar zijn van het project waartegenover de marktpartijen zich verplichten om deze ontwikkelclaim aan te kopen en hiertoe bij het sluiten van de AO de zekerheid te verstrekken door 10% van de koopsom van € 2,27 miljoen excl. BTW kosten koper, dus waarborgsom van € 227.000 te betalen aan gemeente (= art. 11);
g. verdere kostenverhaalsafspraken met betaalmomenten voor de verschillende fasen, dus de Exploitatiebijdragen & bankgarantie, zie ook hierna (= art. 12 AO);

h. zelfbewoningsverplichting voor koopwoningen voor starteres en middeninkomens (raad 5-7-2022) werd in eerste instantie door marktpartijen als belemmerend ervaren ondanks de geldende duur van 5 jaar, maar wel opgenomen (= art 14 AO).

ad b Woningbouwprogramma, art. 7
In de AO wordt uitgegaan van de WBI definities/voorwaarden en niet van de Woondeal 2.0.
De Woondeal 2.0 zal in de toekomst wèl als uitgangspunt gehanteerd worden bij ontwikkeling van de andere delen van het Ontwikkelplan (d.w.z. bouwvelden A2, E en G), dus die gelegen zijn buiten het huidige plangebied. Daarnaast is de Woondeal 2.0 ook uitgangspunt binnen het plangebied voor een eventuele woningbouwontwikkeling binnen de hindercirkel rond het lpg-vulpunt, indien deze cirkel in de toekomst wordt beperkt en wel woningbouw mogelijk blijkt.
Van belang is verder dat onze Doelgroepenverordening 2022 onder andere uitgaat van:
- een instandhouding van de sociale huur en middenhuurwoningen van minimaal 10 jaar;
- verhuur van sociale huurwoningen door een toegelaten instelling;
- een hardheidsclausule bevat;
- en momenteel ambtelijk gewerkt wordt aan een actualisatie van onze Doelgroepenverordening.

In de AO is opgenomen dat Vivare als eerste in de gelegenheid gesteld is om de te ontwikkelen sociale huurwoningen aan te kopen. En mochten marktpartijen het niet eens worden met Vivare, dan zijn marktpartijen gehouden om een andere toegelaten instelling te benaderen. Echter de omstandigheid dat andere corporaties uit de regio hun aandachtsvelden niet langer op Velp richten, maakt verhuur door een toegelaten instelling onzeker. Daarom is tot slot ook de mogelijkheid opgenomen van een belegger die dan de woningen evenwel voor de dubbele tijd voor de doelgroepen moet in standhouden (geen minimaal 10 jaar volgens de Doelgroepenverordening maar minimaal 20 jaar). Alleen mogelijk met goedkeuring van de Gemeente (art. 7.5 vanaf g AO).

ad g Exploitatiebijdrage & bankgarantie, art. 12
De kern van de AO, de financiële afspraken met marktpartijen, zijn in artikel 12 opgenomen.

Deze exploitatiebijdrage ziet op twee kostensoorten voor de marktpartijen:
- plan- en onderzoekskosten (samenhangende met de wijziging van het bestemmingsplan en dergelijke) ad € 784.000,-- ;
- aanlegkosten openbare ruimte ad € 3,136 miljoen,

dit alles op prijspeil 1-1-2023 en jaarlijkse kostenstijging index 2%.

En met verschillende betaalmomenten afhankelijke van de twee kostensoorten, zoals:
- deel van de plan- en onderzoekskosten: bij aangaan van de AO;
- laatste deel van de plan- en onderzoekskosten: min. 2 weken voordat nieuwe bestemmingsplan door raad geagendeerd is;
- aanlegkosten openbare ruimte: zekerheidstelling minimaal 2 weken voordat nieuwe bestemmingsplan door raad geagendeerd is en betaling bij start bouw van elke fase (tenzij het gehele bedrag al als zekerstelling is betaald minimaal 2 weken voordat nieuwe bestemmingsplan door de raad geagendeerd is).

Net zoals in andere anterieure overeenkomsten voor gebiedsontwikkelingen het geval is, kunnen marktpartijen in plaats van de exploitatiebijdrage voor de aanleg van de Openbare Ruimte meteen te betalen, ook een bankgarantie stellen (die wordt verminderd bij elke betaling van deel van exploitatiebijdrage door marktpartijen).
En aangezien het om een langdurige gebiedsontwikkeling gaat en al die jaren de te stellen bankgarantie maakt dat deel van geld van marktpartijen geblokkeerd wordt, is in de AO ook de mogelijkheid van een zgn. uitgestelde bankgarantie opgenomen.
Dat wil zeggen dat er minimaal 2 weken voordat nieuwe bestemmingsplan aan de raad ter besluitvorming word voorgelegd, een notariële akte wordt opgemaakt tot vestiging van een zogenaamde kwalitatieve verplichting(en). Hierdoor wordt het vastgoed van de marktpartij(en) bezwaard met kortgezegd een verbod om hun vastgoed te verkopen etc. zonder dat de in de AO afgesproken bankgarantie is gesteld (zie artikel 12.5 AO).

Daarnaast is de mogelijkheid van een alternatieve zekerheidsstelling opgenomen als vervanging van de bankgarantie door waarborgsom, hypotheekrecht. Mochten marktpartijen hiervan gebruik willen maken, dan moeten voorstellen daartoe binnen 4 weken na sluiten van de AO ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd. Zie artikel 12.6 waarin ook staat hoe dan marktwaarde van onderpand bepaald wordt en verder.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

De Grondexploitatie voor plangebied IJssel District is door de raad op 27-6-2023 vastgesteld. De afspraken in de AO zijn overeenkomstig de vastgestelde financiële kaders voor het project. De opbrengsten vanuit de grondexploitaties bestaan uit de ontwikkelclaim (€ 2,27 miljoen), de exploitatiebijdragen van de Lairessegroep en Rudius Vastgoed BV & Edward de Grootte BV (€ 3,92 miljoen) en subsidies (€ 3,66 miljoen). In totaal € 9,84 miljoen. De subsidies zijn met beschikkingen vanuit overheid en provincie vastgelegd. Met deze AO worden de afspraken over de ontwikkelclaim en de exploitatiebijdragen conform grondexploitatie vastgelegd.

6 Wat zijn de risico's?

De AO bevat inspanningsverplichtingen welke zien op tot stand komen van het nieuwe bestemmingsplan en op het door de marktpartijen tijdig starten met de bouw van de eerste woningen.
Vóór 15-12-2024 moet volgens de verleende WBI subsidie gestart worden met de bouw van de eerste woningen, waarbij 'starten' meer inhoudt dan enkel bouwhekken of iets dergelijks om bouwterrein zetten (=art. 6.2 d AO).
De marktpartijen hebben géén directe bouwplicht op zich genomen (art. 6.1 AO) want dat is, zeker in de huidige onzekere tijden met betrekking tot kostenstijgingen en dergelijke, met het oog op de haalbaarheid, teveel gevraagd. Wel is afgesproken dat zij zich aantoonbaar en ten zeerste zullen inspannen en tijdig in overleg zullen treden als haalbaarheid in het geding is.
Als marktpartijen inderdaad alles in het werk hebben gesteld om tijdig te starten, dan zal gemeente zo nodig aan ministerie om een verlenging van de WBI termijn vragen (art 6.1 AO). Dit om zo doende het risico, dat we de verkregen WBI bijdrage moeten terugbetalen, te verkleinen, te keren. Ook kan zich de situatie voordoen dat weliswaar tijdig gestart is met bouw eerste woningen maar niet alle 786 woningen tijdig gerealiseerd worden. In dat geval bestaat de kans dat deel van de ontvangen WBI aan rijk terugbetaald moet worden. Daarom is in de AO vastgelegd dat gemeente zich in dat geval het recht voorbehoudt om niet of later de openbare ruimte geheel of deels aan te leggen(art 9 AO).

Een ander risico is dat marktpartijen de exploitatiebijdrage & bankgarantie niet tijdig voldoen.
In dat geval brengt de Gemeente het ontwerpbestemmingsplan vooralsnog niet verder in procedure (art 5.2, 5.3) want dan is het wettelijk verplichte kostenverhaal, namelijk niet verzekerd. Dus de behandeling van het vaststellen van het bestemmingsplan in de raad moet dan aangehouden worden tot het moment dat verplichtingen met betrekking tot betaling /zekerheidsstelling wel zijn voldaan.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Marktpartijen zijn tot ondertekening van de AO overgegaan.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Met betrekking tot de AO, met marktpartijen.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

nvt

M.FL