1Stroom
t.a.v. mevrouw S. Gielis
Postbus 6
6920 AA DUIVEN

Per e-mail : S.Gielis@1stroom.nl

Nijmegen, 6 april 2021

Ons kenmerk
Gemeente Duiven / Advies gebiedsontwikkeling
20210272 - 2100097/1 - TL/is

Telefoonnummer
024 - 382 83 38

E-mail
t.lam@hekkelman.nl

Faxnummer
024 - 382 83 88

Geachte mevrouw Gielis,

De gemeente onderzoekt, vanwege de geprognosticeerde woningbehoefte in de gemeente en het ontbreken van voldoende harde plancapaciteit, de haalbaarheid van de (her)ontwikkeling van drie potentieel geschikte locaties voor woningbouw. Het betreft de locaties 'Ploen Noord', 'Plakse Weide' en 'Biezenkampen'.

Op de locaties 'Ploen Noord' en 'Plakse Weide' hebben marktpartijen een grondpositie ingenomen. Voor de locatie 'Biezenkampen' is dat niet het geval. De gemeente kan deze locatie verwerven, als de gemeenteraad daarvoor groen licht geeft. Op 26 januari 2021 heeft de raad besloten dat hij voorafgaand aan de besluitvorming over de verwerving van de locatie 'Biezenkampen' geïnformeerd wil worden over de uitkomsten van het onderzoek naar de ontwikkelkansen en
-mogelijkheden op de locaties 'Ploen Noord' en 'Plakse Weide'.

In het kader van de informatievoorziening aan de raad, heeft u mij gevraagd twee vragen te beantwoorden. Het betreft de volgende vragen:

1. *Welke juridisch toelaatbare overeenkomst is in deze fase het hoogst haalbare (en waarom)?*

2. *Welke risico's zitten er in algemene zin aan een (concept) intentiefase en ook initiatieffase van planontwikkeling voor zowel een gemeente als ontwikkelaars?*

3. *In het geval het college overeenstemming bereikt met de ontwikkelaars over de concept intentieovereenkomst, zitten er dan volgens u nog risico's in de uitwerking van deze intentieovereenkomst naar een anterieure overeenkomst? Zo ja, welke risico's zijn dit dan? Zo niet, waarom niet?*

Hierna zal ik deze vragen beantwoorden.

Antwoord vraag 1
Voor het onderzoek naar de ontwikkelkansen en –mogelijkheden van beide locaties was maar een beperkte tijd beschikbaar. Vanwege de tijdsdruk was het niet mogelijk om voor beide locaties een stedenbouwkundig plan voor te bereiden en al het daarvoor benodigde onderzoek uit te voeren.

Een door de ontwikkelaars en de gemeente gedragen stedenbouwkundig plan is nodig voordat burgemeester en wethouders zich aan een inspanningsverplichting voor het starten van een bestemmingsplanprocedure kunnen binden. Zonder stedenbouwkundig plan is immers niet duidelijk waarop deze inspanningsverplichting betrekking heeft. Daarbij komt dat de exploitatiebijdrage die de ontwikkelaars aan de gemeente verschuldigd zijn aan de hand van het stedenbouwkundig plan bepaald moet worden. Op dat moment wordt dus ook pas duidelijk welke financiële consequenties en/of risico's er eventueel exact voor partijen zijn.

Vanwege het nog ontbreken van een door de gemeente goedgekeurd stedenbouwkundig plan is het overeenkomen van een (concept) intentieovereenkomst op dit moment het hoogst haalbare.

Samengevat:
Het sluiten van een intentieovereenkomst past bij de fase waarin het onderzoek naar de ontwikkelkansen en –mogelijkheden van de locaties 'Ploen Noord' en 'Plakse Weide' zich op dit moment bevindt. Er is nog geen overeenstemming bereikt over een stedenbouwkundig plan voor beide locaties. Nadat overeenstemming is bereikt over het stedenbouwkundig plan, is de anterieure overeenkomst de eerstvolgende stap in het proces om te komen tot woningbouw op (één van) beide locaties.

Antwoord vraag 2
In de (concept) intentieovereenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder de gemeente en de ontwikkelaars die op beide locaties een positie hebben een stedenbouwkundig plan gaan voorbereiden. Onder meer bevat de intentieovereenkomst

de verplichting van de ontwikkelaars om de kosten die de gemeente in dat verband maakt, aan de gemeente te vergoeden.

Daarnaast wordt een aantal voorwaarden van de eventueel in een latere fase te sluiten anterieure overeenkomst vastgelegd. Door deze voorwaarden nu al vast te leggen, zal het onderhandelingsproces over de anterieure overeenkomst, minder tijd in beslag nemen.

In algemene zin zijn de risico's voor partijen:
- Bij opstellen stedenbouwkundig plan en de hiervoor benodigde onderzoeken kunnen nog onvoorziene risico's optreden. Daar zal op dat moment in overleg een oplossing voor moeten worden gezocht en eventuele condities die daar bij horen en/of consequenties kunnen dan pas getackeld worden. Het gevolg kan zijn dat er aanpassing nodig is van de uitgangspunten zoals bijv. de planning of het woningbouwprogramma. De uiterste consequentie is dat partijen er niet uitkomen. In dat geval gaat het plan niet door.
- Inherent aan een intentie- en initiatieffase is dat nog niet alles onderzocht en duidelijk is. Over de zaken die in beeld zijn, kunnen afspraken worden gemaakt. Op sommige zaken kan dit slechts op hoofdlijnen. Gelet op de onduidelijkheid en onzekerheid is het gebruikelijk dat er ten behoeve van beide contractspartijen nodige voorbehouden worden gemaakt in deze fase.

<u>Antwoord vraag 3</u>
Op dit moment is nog niet duidelijk of de gemeente en de ontwikkelaars vóór de raadsvergadering overeenstemming zullen bereiken over de intentieovereenkomst.

Wordt die overeenstemming voordien bereikt, dan zijn de risico's voor de gemeente beperkt. De gemeentelijke kosten van de intentiefase zijn dan gedekt. Bovendien is vastgelegd dat de intentieovereenkomst de gemeente tot niets verplicht. De gemeente houdt met andere woorden de handen vrij. Het spreekt voor zich dat een intentieovereenkomst nog niet de zekerheid biedt dat de beoogde woningbouwontwikkelingen daadwerkelijk gerealiseerd worden.

Er is in de intentieovereenkomst een set aan uitgangspunten, condities en voorwaarden voor de anterieure overeenkomst vastgelegd, maar bij het opstellen van die overeenkomst kan blijken dat die set vanwege gewijzigde omstandigheden of inzichten niet meer passend is. Dit kan zorgen voor een langere onderhandeltijd en dus vertraging in de planning. In het uiterste geval komen partijen er niet uit en wordt er geen overeenstemming over een anterieure overeenkomst bereikt.

Wordt er niet voorafgaand aan het raadsbesluit overeenstemming bereikt, dan bestaat er een extra risico, namelijk dat er geen overeenstemming wordt bereikt over de intentieovereenkomst. In dat geval komt er geen woningbouw op de locaties 'Ploen Noord' en/of 'Plakse Weide'. Bovendien ontbreekt dan een grondslag om de gemeentelijke kosten op de ontwikkelaars te verhalen.

De gemeente moet er rekening mee houden dat de bereidheid van de ontwikkelaars om de voorwaarden van de gemeente te aanvaarden minder groot zou kunnen worden zodra zij een positief besluit van de raad op zak hebben. Het is daarom van belang alles op alles te zetten om voorafgaand aan de raadsvergadering een akkoord van de ontwikkelaars op de concept intentieovereenkomst te hebben.

Samengevat:
Aan de intentieovereenkomst kleven op zichzelf geen risico's. Tegelijkertijd dient de gemeente zich te realiseren dat met de ondertekening van de intentieovereenkomst de woningbouwontwikkeling nog (lang) niet in kannen en kruiken is.

Het is voor de gemeente wel van belang om in te zetten op de totstandkoming van de intentieovereenkomst voorafgaand aan de raadsvergadering. Als de raad eenmaal besloten heeft te gaan voor de ontwikkeling van 'Ploen noord' en 'Plakse Weide' bestaat het risico dat de ontwikkelaars minder bereidwillig zullen zijn om op de door de gemeente voorgestelde voorwaarden te contracteren. Met het raadsbesluit zet de gemeente namelijk de eerste belangrijke stap om te komen tot de gewenste woningbouwontwikkeling.

Hoogachtend,
Hekkelman Advocaten N.V.

T.E.P.A. Lam
advocaat