B en W-voorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
Paul Hofman	2 Leefomgeving	11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)
……februari 2024		

rol raad
t.k.n.

onderwerp
Oude hockeyvelden, Adm.Helfrichlaan, verkooppprocedure

INHOUD VOORSTEL
1. Kennis nemen van de nadere uitwerking van de Kadernota vml. hockeyvelden te Dieren en de raadsmotie d.d. 23 september 2023;
2. de raad bijpraten over deze nadere uitwerking, de verkoopprocedure tijdens de oriënterende vergadering van 20 februari 2024.

1 Wat is de aanleiding?
In de vergadering van 23 september 2023 stelde de Raad de Kadernota voormalige hockeyvelden Dieren vast. Tegelijkertijd nam de raad unaniem een motie aan genaamd: 'Participatie als wegingsfactor'. De raad geeft daarin uw college het volgende mee: betrek de omgeving op het niveau van *meewerken*. Vervolgens is onderzocht op welke wijze de verkoopprocedure vorm gegeven kan worden met gehoor geven aan deze motie.

Op ons verzoek heeft een in vastgoed- en gebiedsontwikkeling gespecialiseerd bureau meegedacht over het selecteren van een marktpartij met voldoende capaciteit, ervaring en kennis. Dit adviesbureau adviseert ons een zogenaamde Planselectie, een verkoopprocedure met dialoog.
Hierin worden omwonenden (en andere belanghebbenden/ toekomstige bewoners), 2x actief betrokken. Dit gebeurt in de voorbereiding en in de uiteindelijke verkoopprocedure om zodoende optimale inbreng van kennis en inzichten van omwonenden/belanghebbenden te verkrijgen. Gelet op het nieuwe karakter van een Planselectie in onze gemeente is het wenselijk de raad hierover bij te praten tijdens de oriënterende vergadering op 20 februari 2024. In dit voorstel lichten we vast aantal zaken over Planselectie toe.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
- Kadernota voormalige hockeyvelden Dieren (Admiraal Helfrichlaan), locatiepaspoort voor verdere ontwikkeling van het plangebied dat voorziet in
  maximaal 50 appartementen:25 sociale huurwoningen;
  10 middeldure huur- of koopwoningen (huur tot € 1026 of koop tot € 355,000)
  15 dure koop-of huurwoningen (huur > € 1026 of koop vanaf € 355.00)
  en maximaal10 Tiny Houses
  en
  een Natuurtuin (volgend op pijlers Woningbouw inclusief Tiny Houses).



- Unanieme motie 'Participatie als wegingsfactor' d.d.26-9-2023, hierna te noemen 'de Motie':
  'Verzoekt het College om:

• Bij de door de inschrijvers op te stellen participatiestrategie:
o de trede 'meewerken' uit de participatieladder als uitgangspunt te kiezen bij de woningbouw (maximaal 50 appartementen en 10 tiny houses), tenzij hier onderbouwd met gegronde redenen van af geweken moet worden.
o De op de omwonenden gerichte visie van de inschrijver op de participatiestrategie stevig mee te laten wegen in de aanbestedingsprocedure en uiteindelijke gunning passend bij de overige beoordelingscriteria zoals kosten
• De Raad gedurende de aanbestedingsperiode over de uitgangspunten van participatie te informeren.'

Dus 'meewerken' volgens participatieladder, opgenomen in de Kadernota:



- Woonvisies Samen wonen in Rheden 2020-2026 en Actualisatie 2023;

- Overige wet- en regelgeving, beleidskaders.
  Zoals bijvoorbeeld het gelijke kansen beginsel, dus het bieden van mededingingsruimte volgens het zogenaamde Didam-arrest van 26 november 2021. (ECLI:NL:HR:2021:1778). Uit het gelijkheidsbeginsel vloeit volgens de Hoge Raad voort dat een overheidslichaam bij een voorgenomen verkoop van een aan hem toebehorende onroerende zaak gelegenheid moet bieden aan alle (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de betreffende onroerende zaak. Dit indien er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Via de voorselectie van de voorgestane Planselectie, wordt hieraan voldaan.

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?
Dit besluit draagt bij aan Global Goal 11 duurzame steden en gemeenschappen.

4 Wat gaan wij ervoor doen?
4.1 Inleiding
Het Adviesbureau raadt ons aan om een Planselectie te houden en wel met een beperkt aantal van 3 marktpartijen èn na voorafgaande voorselectiefase. Een ontwikkelende bouwer of ontwikkelaar zal namelijk weinig interesse hebben om in te schrijven als de win- en slagingskans gering is. De voorgenomen ontwikkeling is namelijk ambitieus te noemen in relatie tot de financiële haalbaarheid en afzetmogelijkheden. Zoals bekend is er in Nederland (en andere landen) sprake van grote kostenstijgingen. Net als de bouwkosten (15 % laatste 2 jaar) zijn ook grond(bouw- en woonrijpmaken-) kosten hard gestegen (meer dan 20% in de laatste twee jaar volgens Bouwkompas). Onder deze omstandigheden is het voor bouwers en ontwikkelaars zwaar om een financieel gezond plan te ontwikkelen.

4.2 Werkzaamheden Planselectie
Deze vallen uiteen in:
I Voorbereiding via een 1e Participatieavond* waarin verkoopprocedure toegelicht wordt en waarin van aanwezigen input/ meedenken gevraagd over (concept) beoordelingscriteria.
* werken toe naar maart 2024.
Een separaat voorstel zal uw college worden aangeboden te vaststelling van de zogenaamde Selectieleidraden en wel voordat de tender (zie hierna: Verkoopprocedure) gepubliceerd wordt.

II Verkoopprocedure bestaande uit:

- Voorselectiefase waarin geïnteresseerde (markt)partijen zich middels referentieprojecten en een visie aanmelden voor de verkoopprocedure (aldus 'Didamarrest-proof').
- Verkoopfase waarin de 3 best beoordeelde partijen meedingen in de aankoop van de gronden voor de reguliere woningen en Tiny Houses (natuurtuin blijft gemeentelijke eigendom).
  In deze fase worden de 3 partijen gevraagd dieper in de gaan op de opgave en in het bijzonder mèt input van omwonenden/ geïnteresseerden, een stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte in te dienen.
  Tijdens de 2e Participatieavond, gaan de 3 geselecteerde partijen afzonderlijk in gesprek met omwonenden, andere geïnteresseerden als bijvoorbeeld woningzoekenden en aangrenzende grondeigenaren. Deze marktpartijen zijn dan vrij om hun ideeën te laten zien en om de participatieronde op hun eigen manier in te richten. Het doel hiervan is om de plannen/aanbiedingen van deze 3 geselecteerde partijen te verrijken met kennis en ideeën van aanwezigen.
  Geselecteerde partijen zullen aan de hand van dit alles een zogenaamd dialooggesprek met gemeente voeren en pas daarna het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan openbare ruimte indienen. Na de selectie (separaat voorstel volgt tzt) wordt met de winnaar een koop-ontwikkelovereenkomst voor de beoogde koop en ontwikkeling gesloten.

4.3 Deelnemersvergoeding

Zonder gerede win-kans, zullen marktpartijen in de huidige tijden met kostenstijgingen en overige onzekerheden, zich niet aanmelden. Voor de 3 geselecteerde marktpartijen zal daarom een deelnemersvergoeding in het vooruitzicht gesteld moeten worden. Dit om aldus om tot 3 goede biedingen mèt stedenbouwkundig plan èn inrichtingsplan voor de openbare ruimte te komen.
Met het oog hierop, dus vanwege de gevraagde tijdsbesteding èn kennis van 3 geselecteerde marktpartijen, zullen de twee NIET geselecteerde marktpartijen, voor de verrichte werkzaamheden, ieder een vergoeding van € 15.000,-- exclusief BTW moeten ontvangen; de winnaar van de Planselectie ontvangst deze deelnemersvergoeding niet.
Dit is overigens niet nieuw voor de gemeente want bijvoorbeeld voor tender van het Imbosterrein is rond 2018 een deelnemersvergoeding van € 10.000,-- bepaald.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

De Kadernota hanteert het uitgangspunt dat de ontwikkeling voor de gemeente minimaal financieel haalbaar is. Haalbaarheid ervan zal uiteindelijke blijken uit de te ontvangen biedingen van de 3 te selecteren marktpartijen. De deelnemersvergoedingen (2x € 15.000,--) om tot goede integrale planvorming te komen worden gedekt uit het bestaande budget voor gebiedsontwikkelingen (budget Structuurvisie).

Inzicht verloop beschikbaar budget:	*Structureel./ Incidenteel*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*
Budget:	incidenteel	30.000			
Af: aangegane verplichtingen:	incidenteel	30.000			
Bij: inkomsten:					
Beschikbaar:		0			
Gevraagd budget:		0			
Restant budget nog beschikbaar:		0			

6 Wat zijn de risico's?

6.1 Economische tijden

Het zijn bijzondere economische tijden. Onze inzet is erop gericht dat we daadwerkelijk 3 marktpartijen kunnen selecteren en dat deze daadwerkelijk een bieding met stedenbouwkundig plan en Inrichtingsplan voor openbare ruimte zullen uitbrengen passend binnen de Kadernota. Het risico is aanwezig dat dit niet haalbaar blijkt.

6.2 Gebruikelijke risico rechtsgang
Daarnaast bestaat altijd het risico dat ondanks de gevraagde inbreng via 2 participatieavonden, weerstand zal blijven bestaan tegen de voorgenomen gebiedsontwikkeling. Iedereen heeft tenslotte het recht om op te komen voor zijn eigen belang welke niet altijd zal samengaan met het algemene belang zoals de grote woningbouwopgave. Een eventuele rechtsgang zal aldus in de nog op te maken planning ingecalculeerd worden.

6.3 Losse eindjes
Ook zullen we op korte termijn een aantal losse eindjes zoals concrete afspraken m.b.t. programma van eisen en daarbij behorende investeringsbedragen voor de te realiseren sociale huurwoningen, moeten verminderen omdat anders kan geen (goede) uitvraag kan plaatsvinden.

6.4 Stikstofprobleem
Verder geldt nog het stikstofprobleem.
Eigen werkgroep is ingesteld. Hogerhand (Rijk, provincie Gelderland) zal voortouw moeten nemen.
Daarnaast wordt van de te selecteren 3 marktpartijen ook op dit terrein goede inbreng verwacht.

6 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Dit voorstel ziet niet op eventueel draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling volgens Kadernota maar richt zich met name op de wijze van gronduitgifte en bijpraten van de Raad.

7 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
De uitwerking van de Kadernota inclusief motie wordt op 20 februari a.s. besproken met de raad tijdens de oriënterende vergadering.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

RO dd 1-2-2024