

**B&W VOORSTEL**

Kenmerk: 21BW000124

Datum voorstel: 22 maart 2021	Onderwerp: Addendum Koop-/Realisatieovereenkomst Heteren Centrum
Voorstel portefeuillehouder: 1. Besluiten tot het aangaan van het bijgevoegde addendum op de koop-/realisatieovereenkomst d.d. 1 juni 2011 tussen Gemeente Overbetuwe en Artica Vastgoedontwikkeling (bijlage 1); 2. Besluiten tot het aangaan van de planschadeovereenkomst (bijlage 25); 3. Bijlagen 'Addendum op de koop-/realisatieovereenkomst 2011 tussen Gemeente Overbetuwe en Artica Vastgoedontwikkeling' (21bij04656) bij dit voorstel onttrekken aan de openbaarheid op grond van artikel 10, lid 2, sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).	
Team/ behandelend ambtenaar: TSP / S. Geerts	Status voorstel: openbaar niet openbaar: bijlage 21bij04656
Portefeuillehouder: R.W.M. Engels	Datum b&w-vergadering: 30 maart 2021
Doorgeleiding naar de raad: nee	Indien naar de raad: n.v.t.
Betrokkenen bij voorstel extern: Nysingh advocaten te Arnhem.	Betrokkenen bij voorstel intern: TSP: L. Albers van der Linden, M. Kuenen, H. Janssen, TF: M. Willems
Advies type voorronde raad:	TIC: Ja



Bijlagen voor B&W:

- Bijlage 1: Addendum op de koop-/realisatieovereenkomst 2011 tussen Gemeente Overbetuwe en Artica Vastgoedontwikkeling **(21bij04656) NIET OPENBAAR**
- Bijlage 20: Koop-realiseatieovereenkomst gemeente Overbetuwe getekend – Artica d.d. 1 juni 2011 **(21bij04596)**
- Bijlage 21: Memo Uitgangspunten addendum koop-/realisatieovereenkomst Artica Vastgoedontwikkeling' **(20bij02797) NIET OPENBAAR**
- Bijlage 22: Overzicht Ontwikkellocaties d.d. 17 maart 2021 **(21bij04595)**
- Bijlage 23: Woningbouwprogramma Hart van Heteren, Plein West en Oost, Liefkenshoek en Kamperfoeliestraat en woningbouw categorieën **(21bij04661)**
- Bijlage 24: Planning d.d. 18 maart 2021 **(21bij04662)**
- Bijlage 25: Planschadeovereenkomst Centrumplan Heteren **(21bij04658)**
- Bijlage 26: Verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Overbetuwe 2016 **(21bij04657)**
- Bijlage 27: Handboek locatie-eisen 2014 **(21bij04659)**
- Bijlage 28: Kaart binnenterreinen en parkeerplaatsen d.d. 23 maart 2021 **(21bij04758)**
- Bijlage 29: Verkooptekening d.d. 23 maart 2021 **(21bij04974, 21bij04975, 21bij04976)**
- Bijlage 30: Inrichtingsplan d.d 19 juni 2019 **(21bij04660)**
- Bijlage 31: Liefkenshoek Heteren, Studie 24 appartementen d.d. 3 maart 2020 **(21bij04979)**

Bijlagen voor raad:

- B&W voorstel 'Addendum Koop-/Realisatieovereenkomst Heteren Centrum' **(21BW000124)**
- Bijlage 1: Addendum op de koop-/realisatieovereenkomst 2011 tussen Gemeente Overbetuwe en Artica Vastgoedontwikkeling **(21bij04656) NIET OPENBAAR**
- Bijlage 20: Koop-realiseatieovereenkomst gemeente Overbetuwe getekend – Artica d.d. 1 juni 2011 **(21bij04596)**
- Bijlage 21: Memo Uitgangspunten addendum koop-/realisatieovereenkomst Artica Vastgoedontwikkeling' **(20bij02797) NIET OPENBAAR**
- Bijlage 22: Overzicht Ontwikkellocaties d.d. 17 maart 2021 **(21bij04595)**
- Bijlage 23: Woningbouwprogramma Hart van Heteren, Plein West en Oost, Liefkenshoek en Kamperfoeliestraat en woningbouw categorieën **(21bij04661)**
- Bijlage 24: Planning d.d. 18 maart 2021 **(21bij04662)**
- Bijlage 25: Planschadeovereenkomst Centrumplan Heteren **(21bij04658)**
- Bijlage 26: Verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Overbetuwe 2016 **(21bij04657)**
- Bijlage 27: Handboek locatie-eisen 2014 **(21bij04659)**
- Bijlage 28: Kaart binnenterreinen en parkeerplaatsen d.d. 23 maart 2021 **(21bij04758)**
- Bijlage 29: Verkooptekening d.d. 24 maart 2021 **(21bij04974, 21bij04975, 21bij04976)**
- Bijlage 30: Inrichtingsplan d.d 19 juni 2019 **(21bij04660)**
- Bijlage 31: Liefkenshoek Heteren, Studie 24 appartementen d.d. 3 maart 2020 **(21bij04979)**



Voorstel

1. Besluiten tot het aangaan van het bijgevoegde addendum op de koop-/realisatieovereenkomst d.d. 1 juni 2011 tussen Gemeente Overbetuwe en Artica Vastgoedontwikkeling (bijlage 1);
2. Besluiten tot het aangaan van de planschadeovereenkomst (bijlage 25);
3. Bijlagen 'Addendum op de koop-/realisatieovereenkomst 2011 tussen Gemeente Overbetuwe en Artica Vastgoedontwikkeling' (21bij04656) bij dit voorstel onttrekken aan de openbaarheid op grond van artikel 10, lid 2, sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

Inleiding

Eind 2017 kwam – mede door de nasleep van de vastgoedcrisis – het centrumplan van Heteren in een impasse terecht. Met de motie 'Hart voor Heteren' van 6 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de inwoners van Heteren de kans gegeven om met een alternatieve aanpak het Hart van Heteren te realiseren. De stichting Hart van Heteren werd in oktober 2018 opgericht met behulp van subsidie van de gemeente Overbetuwe. Naast hulp van veel vrijwilligers uit het dorp en de actieve inbreng en ondersteuning van Artica Vastgoedontwikkeling, kreeg de stichting ook professionele ondersteuning van de provincie Gelderland en de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij. De stichting Hart van Heteren heeft op 17 februari 2020 formeel haar verklaring van succes ingediend bij de gemeente Overbetuwe en is er succes voor het Hart van Heteren.

Op 7 april 2020 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel 20rv000023 betreffende Hart van Heteren en de herinrichting van de Openbare Ruimte Centrumplan Heteren. Daarna heeft Artica Vastgoedontwikkeling het bouwplan in korte tijd uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning voor Hart van Heteren op 8 mei 2020 ingediend. Op 6 augustus is de omgevingsvergunning voor Hart van Heteren verleend. Deze is hierna ter inzage gelegd en hierop is geen bezwaar ingediend. Op 30 augustus 2020 werd deze omgevingsvergunning onherroepelijk. Hierna is de verkoop van start gegaan die bijzonder succesvol is verlopen. Momenteel zijn 95% van de woningen verkocht en worden voorbereidingen getroffen voor start bouw begin mei 2021.



Het voorgaande geeft aanleiding om de afspraken in 2011 zijn gemaakt te herzien en wij leggen u hierbij dan ook een addendum ter wijziging en aanvulling van de koop-/realisatieovereenkomst d.d. 1 juni 2011 voor.

Doel en beoogd effect

Het doel van het overeenkomen van dit addendum op de koop- en realisatieovereenkomst Heteren centrum is het vastleggen van voorwaarden waaronder de ontwikkellocaties Hart van Heteren en Westzijde Plein, Liefkenshoek en Kamperfoeliestraat in Heteren zullen worden ontwikkeld en verkocht aan Artica. Het beoogd effect is dat Hart van Heteren alsnog gerealiseerd kan worden.

Argumenten

1.1 Het aangaan van het addendum geeft uitwerking aan het door u vastgestelde memo 'Uitgangspunten addendum koop-/realisatieovereenkomst Artica Vastgoedontwikkeling' (20bij02797).

Met het aangaan van de koop-/realisatieovereenkomst tussen Gemeente Overbetuwe en Artica op 1 juni 2011 heeft u de ontwikkeling en realisatie van Centrumplan Heteren geëffectueerd. Artica heeft in de periode 2012 – 2015 drie van de zes locaties gerealiseerd en afgenomen, zijnde Beemdhof, Schoutenkamp en Haafakkers.

Nu er een Verklaring van Succes is afgegeven door Hart van Heteren en er zowel huurders als een belegger zijn gevonden om de winkels af te nemen, kan de laatste fase van Centrumplan Heteren weer uit de startblokken. Dit vraagt om een actualisatie van de bestaande koop-/realisatieovereenkomst van 1 juni 2011. Met Artica Vastgoedontwikkeling zijn op hoofdlijnen afspraken gemaakt ten aanzien van de ontwikkeling en realisatie van de resterende locaties Hart van Heteren en Westzijde Plein, Liefkenshoek en Kamperfoeliestraat in Heteren als laatste fase van Centrumplan Heteren. Met deze hoofdlijnen heeft u op 10 maart 2020 ingestemd, een en ander zoals verwoord in het memo 'Uitgangspunten addendum koop-/realisatieovereenkomst Artica Vastgoedontwikkeling' (20bij02797). Deze hoofdlijnen zijn verwerkt in bijgevoegd addendum.

1.2 De overeengekomen resterende koopsom is reeds verwerkt in de grondexploitatie.

De resterende koopsom van Centrumplan Heteren is overeenkomstig de vastgestelde memo 'Uitgangspunten addendum koop-/realisatieovereenkomst Artica Vastgoedontwikkeling' (20bij02797). Deze aanpassingen zijn ook al verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2020 die 8 juni 2020 ter besluitvorming aan de raad is voorgelegd.

Zie toelichting Financiën.

1.3 De uitgangspunten van de memo 'Uitgangspunten addendum koop-/realisatie-overeenkomst Artica Vastgoedontwikkeling' (20bij02797) zijn verwerkt in een set van afspraken die in lijn zijn met de gemaakte afspraken in 2011.

De resterende koopsom vastgelegd in de eerder goedgekeurde memo 'Uitgangspunten addendum koop-/realisatie-overeenkomst Artica Vastgoedontwikkeling' 20bij02797 is verwerkt in artikel E, lid 5 en wordt toebedeeld aan 5 verschillende deellocaties.

In artikel E, lid 7 is beschreven wanneer eigendomsoverdracht van de bouwpercelen naar de Ontwikkelaar zal plaatsvinden. Tevens is een uiterste termijn van eigendomsoverdracht opgenomen voor locaties A,B en C. Voor locaties Liefkenshoek/Kamperfoeliestraat, D en E, is een streefdatum opgenomen voor de



eigendomsoverdracht. Voor deze locaties dient tenslotte nog een uitwerkingsplan en een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd te worden.

Daarnaast is van belang te vermelden dat aanvullend op de vastgestelde uitgangspunten addendum koop-/realisatie-overeenkomst Artica Vastgoedontwikkeling, een planologisch sturingsinstrument is opgenomen in artikel D lid 1. Hierin is een uiterste termijn voor het opstellen en aanleveren van een concept ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning opgenomen voor alle ontwikkellocaties. Voor locaties A en B zijn deze producten al aangeleverd. Voor locaties C, D en E is in het addendum bepaald dat deze producten uiterlijk 31 december 2021 worden aangeleverd. Hiermee beogen Partijen dat een vlotte doorstart van Centrumplan Heteren wordt bevorderd, met een eigendomsoverdracht van de resterende gronden binnen afzienbare periode daarna.

2.1 Het risico van planschade wordt afgewenteld op de Ontwikkelaar.

Door middel van de planschadeovereenkomst tussen gemeente Overbetuwe en Artica Vastgoedontwikkeling is geborgd dat het risico van planschade wordt neergelegd bij de Ontwikkelaar.

3.1 De bescherming van de belangen van de gemeente en de ontwikkelaar wegen zwaarder dan het belang van openbaarheid.

De gemeente noch de ontwikkelaar heeft zekerheid over de effectuering van de koop. Tot dat moment is het niet wenselijk om de voorwaarden waaronder de gemeente heeft verkocht kenbaar te maken. Na aktepassering per locatie worden de gehanteerde koopsommen per locatie als vanzelf openbaar. Eerdere openbaarmaking zou de onderhandelingspositie van partijen kunnen schaden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De periode vanaf de streefdatum van eigendomsoverdracht tot aan de uiterste termijn van levering voor ontwikkellocaties Liefkenshoek en Hoek Flessestraat/Kamperfoeliestraat is redelijk lang.

In artikel E Grondeigendom, verwerving grondoverdrachten, lid 8 is bepaald dat de Ontwikkelaar na 24 maanden na afloop van de overlegtermijn de betreffende Bouwpercelen van ontwikkellocaties Liefkenshoek en Hoek Flessestraat/Kamperfoeliestraat dient af te nemen. In geval alle omgevingsvergunningen van beide ontwikkellocaties onherroepelijk zijn, maar Ontwikkelaar is niet in staat om de locaties af te nemen, dan treden Partijen met elkaar in overleg op de streefdatum 30 juni 2024. Doel van dit overleg is om alsnog te komen tot overeenstemming over een datum van levering van de bedoelde Bouwpercelen. Indien Partijen niet tot een vergelijk komen tijdens de overlegtermijn, is de Ontwikkelaar alsnog gebonden tot afname van de Bouwpercelen. Deze periode is in overleg tussen partijen gesteld op 24 maanden en daarmee redelijk lang. Het nadeel hiervan is dat de gemeente - in geval dat de ontwikkelaar in gebreke blijft - pas in 2026 van de overeenkomst af zou kunnen en vrij is om de percelen aan derden te verkopen. Daarentegen blijft het risico van de gemeente beperkt, omdat in lid 9 is bepaald dat bij een uitstel van de levering de indexatie van de Resterende Koopsom van toepassing blijft.



Financiën

Op 7 april 2020 heeft de raad (20rv000023) ingestemd met het voorstel Centrumplan Heteren, waarin de aanpassingen in de grondopbrengsten en de correctie van de indexering zijn verwerkt. De aanpassingen zijn inmiddels ook verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie per 1-1-2020 die 8 juni 2020 ter besluitvorming aan de raad is voorgelegd.

Deze grondexploitatie is per 1-1-2021 geactualiseerd en zal in juni voor besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

Vervolg

Planning

Na uw instemming zal de ondertekening van het addendum plaatsvinden en kan vervolgens aktepassering voor de ontwikkellocatie A en B voorbereid worden.

Zie verder bijlage 24.

Communicatie

In Centrumplan Heteren wordt intensief gecommuniceerd met belanghebbenden en vindt de voorbereiding en realisatie in nauwe samenwerking plaats met Stichting Hart van Heteren.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

In Centrumplan Heteren is voor Hart van Heteren de hoogst mogelijke participatiegraad behaald, zijnde 'Meebeslissen'. Voor ontwikkellocatie Liefkenshoek en Kamperfoeliestraat wordt de interactievorm 'Samenwerken' gehanteerd.

Evaluatie

n.v.t.

