

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2021-013238 Woongaard Elst Centraal D2023-02-004679

Datum b&w-vergadering:

14 februari 2023

Onderwerp:

Koopovereenkomst De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster

Te nemen besluit:

1. De overeenkomst genaamd 'Koopovereenkomst De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster' aan te gaan met Vof Westeraam II ten behoeve van de bouw van het multifunctionele sportcentrum met zwembad en educatiecluster onder de voorwaarden als opgenomen in bijlage 1, met als belangrijkste onderwerpen:
 - a) De percelen kadastraal bekend Elst, sectie N, nummers 1104, en 4994, ook bekend als locatie De Woongaard, te kopen ten behoeve van de bouw van het multifunctionele sportcentrum en educatiecluster tegen een koopsom van € 1.441.685,00;
 - b) De percelen kadastraal bekend Gemeente Elst sectie I nummer 2264, 3987, 3631, 3986 en 3985, ook bekend als zoeklocatie De Helster, aan te bieden als optie tot koop aan de Vof Westeraam II ten behoeve van woningbouwontwikkeling tegen een koopsom die vastgesteld wordt door taxatie van de marktwaarde op het moment inroepen optie.
2. Bijlage 1, 2, 3 en 4 bij dit voorstel tijdelijk te onttrekken aan de openbaarheid op grond van artikel 5, tweede lid onder b van de Wet open overheid tot aan rechtsgeldige ondertekening van de koopovereenkomst.

Aan de raad voorstellen:

3. De financiële voorziening ten behoeve van aankoop van de percelen De Woongaard te verhogen met € 407.435,- (exclusief compensabele btw) en deze ten laste te brengen van de Algemene Reserve in 2023.

Team/ behandelend ambtenaar:

TSP / C. van der Biezen

Status advies:

openbaar

Portefeuillehouder:

Wethouder Dimitri Horsthuis - Tangelder

Doorgeleiding naar de raad:

ja

Betrokkenen bij advies extern:

Nysingh advocaten

Steenhuijs taxateur

Betrokkenen bij advies intern:

Voorstel in afstemming met projectwethouder Elst Centraal: Wijnte Hol

TSP/TW: grondzakenjuristen, extern projectmanager, planeconoom en financieel adviseur

TIC:

ja

Bijlagen voor B&W:

- Bijlage 1: Koopovereenkomst De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster, Inproces nummer D2023-02-004658 (niet openbaar)
- Bijlage 2: Taxatierapport marktwaarde percelen ruwe bouwgrond in plangebied 'Het Klooster' en 'De Woongaard' te Elst van Steenhuijs, 5 oktober 2022, Inproces nummer D2023-02-004685 (niet openbaar)
- Bijlage 3: Notitie verschillenanalyse Taxatierapport marktwaarde percelen 'Het Klooster' en 'De Woongaard', Inproces nummer D2023-02-004660 (niet openbaar)
- Bijlage 4: Afspraken op hoofdlijnen met Vof Westeraam II (corsa nummer 21bij11744), Inproces nummer D2023-02-004669 (niet openbaar)
- Bijlage 5: Publicatietekst inzake het Didam arrest, Inproces nummer D2023-02-004665
- Bijlage 6: Aankooptekening Elst, Woongaard, Inproces nummer D2023-02-004666
- Bijlage 7: Optietekening Elst, zoekgebied De Helster, Inproces nummer D2023-02-004667
- Bijlage 8: Raadsvoorstel, Inproces nummer D2023-02-004678
- Bijlage 9: Raadsbesluit, Inproces nummer D2023-02-004677

Bijlagen voor raad:

- Bijlage 1: Koopovereenkomst De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster, Inproces nummer D2023-02-004658 (niet openbaar)
- Bijlage 2: Taxatierapport marktwaarde percelen ruwe bouwgrond in plangebied 'Het Klooster' en 'De Woongaard' te Elst van Steenhuijs, 5 oktober 2022, Inproces nummer D2023-02-004685 (niet openbaar)
- Bijlage 3: Notitie verschillenanalyse Taxatierapport marktwaarde percelen 'Het Klooster' en 'De Woongaard', Inproces nummer D2023-02-004660 (niet openbaar)
- Bijlage 4: Afspraken op hoofdlijnen met Vof Westeraam II (corsa nummer 21bij11744), Inproces nummer D2023-02-004669 (niet openbaar)
- Bijlage 5: Publicatietekst inzake het Didam arrest, Inproces nummer D2023-02-004665
- Bijlage 6: Aankooptekening Elst, Woongaard, Inproces nummer D2023-02-004666
- Bijlage 7: Optietekening Elst, zoekgebied De Helster, Inproces nummer D2023-02-004667
- Bijlage 8: Raadsvoorstel, Inproces nummer D2023-02-004678
- Bijlage 9: Raadsbesluit, Inproces nummer D2023-02-004677

Te nemen besluit

1. De 'Koopovereenkomst De Woongaard, ontwikkelcompensatie en verkoopoptie De Helster' aan te gaan met Vof Westeraam II ten behoeve van de bouw van het multifunctionele sportcentrum met zwembad en educatiecluster onder de voorwaarden als opgenomen in bijlage 1, met als belangrijkste onderwerpen:
 - a) De percelen kadastraal bekend Elst, sectie N, nummers 1104, en 4994, ook bekend als locatie De Woongaard, te kopen ten behoeve van de bouw van het multifunctionele sportcentrum en educatiecluster tegen een koopsom van € 1.441.685,00;
 - b) De percelen kadastraal bekend Gemeente Elst sectie I nummer 2264, 3987, 3631, 3986 en 3985, ook bekend als zoeklocatie De Helster, aan te bieden als optie tot koop aan de Vof Westeraam II ten behoeve van woningbouwontwikkeling tegen een koopsom die vastgesteld wordt door taxatie van de marktwaarde op het moment inroepen optie.
2. Bijlage 1, 2, 3 en 4 bij dit voorstel tijdelijk te onttrekken aan de openbaarheid op grond van artikel 5, tweede lid onder b van de Wet open overheid tot aan rechtsgeldige ondertekening van de overeenkomst.

Aan de raad voorstellen:

3. De financiële voorziening ten behoeve van aankoop van de percelen De Woongaard te verhogen met € 407.435,- (exclusief compensabele btw) en deze ten laste te brengen van de Algemene Reserve in 2023.

Inleiding

Binnen de gebiedsontwikkeling Elst Centraal is in de afgelopen jaren een aantal besluiten genomen die uitgangspunt vormen voor de wijze van ontwikkeling van locatie De Woongaard.

Op 1 oktober 2019 heeft de raad de locaties Het Klooster en De Woongaard binnen Elst Centraal aangewezen als de meest kansrijke ontwikkellocatie voor een Multifunctioneel Sportcentrum (MFSC) behorend bij het college- en raadsvoorstel 'Nieuwbouw van een zwembad en sportaccommodatie ter vervanging van De Helster' (19rv000075).

Op 1 oktober 2019 heeft de raad met het raadsbesluit (19rb000086) 'Speerpunt 31 Uitvoeringsagenda 2018-2022 betreffende de nieuwbouw van een Multifunctioneel Sportcentrum' (hierna MFSC) te Elst het 'Quick scan Locatieonderzoek' (19bij09669) vastgesteld. Hierin staat beschreven bij het onderwerp 'andere functies' dat locatie De Helster een zeer geschikte inbreidingslocatie is ten behoeve van woningbouw.

Op 24 november 2020 hebben de betrokken grondeigenaren (verenigd in de Vof Westeraam II) en de gemeente op hoofdlijnen afspraken gemaakt over de toedeling van gronden gelegen binnen locatie Het Klooster en De Woongaard. De afspraken op hoofdlijnen met Vof Westeraam II hebben geleid tot een gewijzigde ontwikkelingsstrategie. Een en ander zoals opgenomen in de actualisatie ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 (20int05169) en de grondexploitatie Elst Centraal – Rijnstate Oost (20bij14358) behorend bij het college- en raadsvoorstel voor Elst Centraal (20rv000115).

Op 5 oktober 2021 heeft de raad met het raadsbesluit (21rb000072) 'Nieuwbouw Multifunctioneel Sportcentrum te Elst' locatie De Woongaard definitief aangewezen als ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst. De afspraken op hoofdlijnen met Vof Westeraam II (21bij11744) (bijgevoegd als bijlage) hebben geleid tot een vastgestelde grondexploitatie voor locatie De Woongaard (21bij11873) passend binnen de kaders van de actualisatie ontwikkelingsstrategie Elst Centraal 2020 (20int05169).

(note: deze grondexploitatie is omgezet naar een voorziening)

Locatie De Woongaard

In het voorliggende voorstel wordt aan u een overeenkomst voorgelegd waarin afspraken worden gemaakt met Vof Westeraam II over aankoop van hun gronden op locatie De Woongaard ten behoeve van het MFSC en waarin tevens een optie wordt gegeven voor koop van locatie De Helster.

Beoogd resultaat

Door het aangaan van deze overeenkomst verkrijgt de gemeente grond voor de bouw van het Multifunctionele Sportcentrum met zwembad en de ontwikkeling van het educatiecluster op locatie De Woongaard, zoals opgenomen in de actualisatie van de ontwikkelingsstrategie Elst Centraal.

In ruil hiervoor krijgt Vof Westeraam II de mogelijkheid om woningbouw te ontwikkelen op locatie De Helster nadat verplaatsing van het zwembad en de sporthal een feit is.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Door de aankoop van gronden op locatie De Woongaard kunnen we conform het raadsbesluit (21rb000072) vervolg geven aan de ontwikkeling van het MFSC op deze locatie.

Met het aangaan van de overeenkomst met Vof Westeraam II, kan de gemeente de grond aankopen van locatie De Woongaard. De raad heeft op 5 oktober 2021 deze locatie definitief aangewezen als ontwikkellocatie voor de nieuwbouw van het MFSC te Elst. Aankoop van de grond is een van de stappen om te komen tot de uitvoering van het MFSC. Na het aangaan van de overeenkomst kan de bestemmingsplanprocedure worden gestart.

1.2 Door Vof Westeraam II een optie aan te bieden faciliteert de gemeente een verplaatsing van de woningbouw ontwikkeling van locatie De Woongaard naar locatie De Helster.

Na verplaatsing van zwembad en sporthal is locatie De Helster geschikt voor woningbouwontwikkeling. Met de ontwikkeling van het MFSC op de locatie Woongaard vervalt de mogelijkheid daar woningbouw te ontwikkelen. Door mee te werken aan woningbouw op de locatie De Helster kan de potentiële ontwikkelingspotentie van Vof Westeraam II worden verplaatst. Door een optie te geven op gemeentegrond verkrijgt de VOF de mogelijkheid om over de grond te beschikken. Met deze ontwikkeling kan worden bijgedragen aan de woningopgave. Voor locatie De Helster zal door de gemeente eerst een ontwikkelvisie worden opgesteld welke ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. In deze visie wordt bekeken welk woningbouwprogramma geschikt is voor deze locatie. Na vaststelling van de ontwikkelvisie in de raad kan door Vof Westeraam II de optie tot koop van de grond worden gelicht.

De uitwerking van het woningbouwprogramma voor locatie De Helster zal worden vastgelegd in een nader overeen te komen anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de Vof Westeraam II.

1.3 Door de woningbouw ontwikkeling op locatie De Helster te faciliteren wil de gemeente een extra bijdrage leveren aan de versnellingsopgave.

In de periode tot en met 2030 voegen we minstens 2.000 woningen toe om aan de woningbehoefte te voldoen. Daarnaast wil de gemeente een extra bijdrage leveren aan de versnellings- en groeiopgave vanuit de regionale Woondeal. Dan gaat het om een nog nader te bepalen aantal woningen. Een groot aandeel van de nieuw te bouwen woningen is reeds opgenomen in het woningbouwprogramma. Echter er is ook nog ruimte om nieuwe woningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma, met name in de betaalbare segmenten. In de versnellings- en groeiopgave vanuit de regionale Woondeal wordt ook expliciet naar een koppeling met vrijkomend maatschappelijk vastgoed gezocht, zoals locatie De Helster.

2.1 Tot het moment van rechtsgeldige ondertekening geldt dat de bescherming van de belangen van de eigenaar en de gemeente zwaarder wegen dan het belang van openbaarheid.

De gemeente noch de eigenaar heeft zekerheid over de effectuering van de koop tot het moment van definitieve besluitvorming. Tot dat moment is het niet wenselijk om de voorwaarden alsmede ook de onderbouwing, zijnde de taxatie, waaronder de gemeente voornemens is te kopen kenbaar te maken. Eerdere openbaarmaking zou de onderhandelingspositie van koper en verkoper kunnen schaden. Na akte passering wordt de koopovereenkomst als vanzelf openbaar, vandaar de tijdelijkheid.

3.1 Om de koopovereenkomst te kunnen effectueren moet de raad gevraagd worden extra budget beschikbaar te stellen.

Zie raadsvoorstel.

Zie hiervoor paragraaf Financiën.

Kanttekeningen en onderbouwing

1.1 Het bestemmingsplan van het MFSC kan mogelijk niet onherroepelijk worden.

De koop van locatie Woongaard is alleen opportuun als het bestemmingsplan voor het MFSC onherroepelijk wordt. In de overeenkomst is rekening gehouden met de situatie dat er geen onherroepelijk bestemmingsplan tot stand komt. In dat geval is i ontbinding van de koop mogelijk. Dit betekent dat de Vof Westeraam II dan de eigenaar blijft van locatie De Woongaard en dat de gemeente de eigenaar blijft van locatie De Helster.

1.2 Optie tot koop kan mogelijk niet worden gelicht.

De gronden van locatie De Helster worden als optie tot koop aangeboden aan de Vof Westeraam II. De mogelijkheid bestaat dat de Vof Westeraam II de optie niet zal lichten, omdat zij geen mogelijkheden zien om een haalbaar woningbouwplan te realiseren. In dat geval zal een toekomstige (verkoop)opbrengst niet gerealiseerd worden. Indien dit het geval is, dan blijft de gemeente eigenaar van de grond.

1.3 Op grond van het Didam arrest bestaat de mogelijkheid dat iemand bezwaar heeft tegen de voorgenomen verkoop.

Het in optie te geven perceel is niet openbaar gemaakt. Dit is ook niet verplicht, omdat de voorgenomen verkoop plaats vindt in het kader van een grondruil waardoor redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop.

VOF Westeraam II is op verzoek van de gemeente bereid gebleken om de Woongaard minnelijk te verkopen aan de gemeente voor realisatie van het MFSC onder de voorwaarde dat zij elders in de gemeente een gelijkwaardige mogelijkheid tot realisatie van woningbouw verkrijgt (grondruil). Teneinde te komen tot overeenstemming met VOF Westeraam II over aankoop gronden de Woongaard is de gemeente daarom bereid in ruil daarvoor De Helster te verkopen aan VOF Westeraam II, middels een tegelijkertijd met de aankoop van de Woongaard aan VOF Westeraam II te verlenen koopoptie op de Helster. Deze koopoptie kan onder voorwaarden worden ingeroepen en vervalt uiteraard als de gemeente locatie De Woongaard niet in eigendom verkrijgt.

We maken het voornemen tot de een-op-een verlenen van een koopoptie wel (gemotiveerd) bekend, zodat iedereen daar kennis van kan nemen en eventuele bezwaren kenbaar kan maken. We hebben voorgaande afgestemd met onze huisadvocaat.

Financiën

De huidige voorziening 'VZ 21048 De Woongaard' betreft € 1.034.250,-.

Uit het taxatierapport van 5 oktober 2022 'Marktwaaarde percelen ruwe bouwgrond in plangebied Het Klooster en De Woongaard te Elst' van Steenhuijs taxateurs blijkt dat de

waarde van Locatie De Woongaard € 1.441.685,- bedraagt, zoals opgenomen in de bijgevoegde koopovereenkomst. Om de koopovereenkomst te kunnen effectueren dient de voorziening 'De Woongaard' verhoogt te worden door middel van een extra storting van € 407.435,- (exclusief compensabele btw) en deze ten laste te brengen van de Algemene Reserve in 2023. Deze aanvullende storting zal worden verwerkt in het lopende boekjaar 2023.

Actualisatie prijspeil

Op 5 oktober 2022 heeft Steenhuijs taxateurs een taxatierapport uitgebracht betreffende de marktwaarde van percelen gelegen in het plangebied "Het Klooster" te Elst, gemeente Overbetuwe. Dit rapport betreft een actualisatie van het prijspeil van de eerdere taxatie op 28 mei 2020, dat ten grondslag ligt aan de huidige grondexploitatie. De actualisatie van het prijspeil heeft geleid tot een toename van de waarde van de grond.

Voor wat betreft plangebied "Het Klooster" is de marktwaarde toegenomen van € 40 naar € 72 per m2 en voor "De Woongaard" is de marktwaarde toegenomen van gemiddeld € 49 per m2 naar € 85 per m2. In de periode mei 2020 tot september 2022 zijn zowel de woningprijzen als de stichtingskosten van woningen immers sterk gestegen.

Zie voor een nadere toelichting en cijfermatige onderbouwing van de verschillen tussen de taxaties van 2020 en 2022 de bijlage 3 Notitie verschillenanalyse Taxatierapport marktwaarde percelen 'Het Klooster'.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De gemeente is de initiatiefnemer voor het ontwikkelen op locatie De Woongaard. De gemeente is initiatiefnemer voor het maken van de ontwikkelvisie voor locatie De Helster. Gedurende de uitwerking betreffende de ontwikkelvisie, zal de gemeente de participatie met de bewoners en belangenorganisaties op zich nemen.

Indien de Vof Westeraam II gebruik maakt van de optie uit de overeenkomst, is de Vof Westeraam II één van de initiatiefnemers voor de uitwerking betreffende de woningbouwontwikkeling op locatie De Helster.

Gedurende de uitwerking betreffende de woningbouwontwikkeling, zal de Vof Westeraam II de participatie met de bewoners en belangenorganisaties op zich nemen.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

De aankoop en verkoop van gronden heeft geen invloed op duurzaamheid. Bij de ontwikkeling van locatie De Woongaard zal dit aspect wel worden meegenomen in de beoordeling van de plannen. Hetzelfde geldt voor de toekomstige ontwikkeling van locatie De Helster.

Vervolg

Planning

Nadat ingestemd is met de overeenkomst en de raad besloten heeft over ophoging van het budget, kan de bestemmingsplanprocedure starten voor de bouw van het MFSC.

Tegelijkertijd zal door de gemeente worden gestart met het maken van een ontwikkelvisie voor de ontwikkeling op locatie De Helster.

Globaal ziet de concept planning er als volgt uit:

Q2 2023 starten opstellen ontwikkelvisie locatie De Helster

Q2 2023	ontwerpbestemmingsplan MFSC in college
Q2 2023	ter inzagelegging 6 weken
Q3 2023	bestemmingsplan in college
Q4 2023	raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan MFSC
Q4 2023	onherroepelijk bestemmingsplan MFSC

Communicatie

In het kader van het Didam arrest zal het voornemen tot aangaan van de overeenkomst worden gepubliceerd.

Evaluatie

Geen.